

# 「第3ハイツアオキ」管理組合規約

本規約は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という）に基づき、本物件の敷地及び敷地内共用施設並びに建物共用部分・共用施設の共同使用並びに維持管理等について定められたものである。

## 第一章 総 則

(名称)

第1条 本組合は、「第3ハイツアオキ」管理組合（以下「組合」という）と称する。

(目的)

第2条 組合は、下記表示の「第3ハイツアオキ」（以下「本件建物」という）の敷地及び敷地内共用施設並びに建物共用部分・共用施設（以下「管理共有物」という）を管理し、かつこれらの共同使用に伴う建物区分所有者の共同利益を維持するために必要な協議及び業務を行うことを目的とする。

### 1. 敷 地

所在 新座市東北2丁目148番1  
同所同番26及び同所149番2  
地目 畑及び公衆用道路  
地積 3筆合計2884㎡

ただし、上記土地は新座市施行の新座都市計画事業志木駅前要請土地区画整理事業区域内にあり、換地処分後において所在地番地目、地積は変更される。

### 2. 建 物

所在 新座市東北2丁目149番2（仮換地東北  
2丁目26街区8画地、37画地、38画

地)

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

種別 居宅

建築延面積 1276.50㎡

(事務所の所在地)

第3条 組合は、事務所を本件建物内に置く。

(専有部分・専用施設の範囲)

第4条 本規約において、専有部分とは区分所有権の目的たる番号を付した各居宅をいい、専用施設とは、建物の付属物である電気、ガス、給排水等各施設の配線及び配管設備で、幹線又は本管から専用使用を目的として設置された分岐線又は枝管は専用施設とすること。並びに専用使用を目的として分岐された配線配管設備のうち、専用計量器の設置されているものについては、その計量器バルブを含む内側を専用施設とする。

(管理共有物の範囲並びに共有持分)

第5条 本規約における管理共有物の範囲及びそれぞれの共有持分は次のとおりとする。

管理共有物

敷地、駐車場

玄関ホール、管理事務室、エントランスホール、廊下、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、基礎、柱、梁、外壁、床スラブ、玄関ポーチ、界壁、ルーフバルコニー、ベランダ、屋上、落屋、屋外階段、パイプシャフト、機械室等

エレベーター設備、電気設備、給排水設備、ガス配管設備、避雷針設備、テレビ共同視聴アンテナ設備、消防設備、避難設備、集合郵便受箱等  
自転車置場、ポリ容器収容室、ポリ容器、浄化槽、受水槽室、

ポンプ室、屋外配水設備、屋外電気設備、電話配管設備等、植樹、撒水栓、外灯、消火設備、水道、電気、ガス、電話の配線配管等

その他、専有部分、専用施設に属さない建物の部分及び付属物  
※ 専用使用部分をのぞく

## 第二章 組合の業務

### (組合の業務)

第6条 組合は、第2条の目的を達するために次の業務を行う。

#### ① 管理業務

- イ 管理共有物（専用使用部分を除く）の清掃、手入れ、点検、調整その他管理共有物の日常の維持運営に関する業務。
  - ロ 管理共有物の修繕、保全又は取替に関する業務。
  - ハ 管理共有物の使用に係わる許認可に関する業務。
  - ニ 管理共有物に対する損害保険の付保。
  - ホ 官公庁、町内会関係等の窓口業務。
  - ヘ 諸資料の保管。
  - ト 前各号の他、管理運営に関する日常的な業務。
- ② 第13条、第14条に定める管理費、修繕積立金の出納保管。
- ③ 管理共有物の処分、変更。
- イ 管理共有物の売却又は廃棄。
  - ロ 管理共有物の新設、改造又は除去。

### (業務の代行)

第7条 組合は、前条の業務の全部又は一部を第三者に委託し又は請負わせて代行させることができる。

## 第三章 組合員

(組合員の資格)

第8条 組合員は、本件建物内の区分所有権を有する者とする。

(組合加入)

第9条 前条の組合員の資格を有する者は、組合に当然加入するものとし、新たに組合員の資格を取得したものは、7日以内に書面により、その旨を組合に届出するものとする。

(組合員の資格喪失)

第10条 組合員は、第8条の資格を喪失した時は、当然組合より脱退する。

② 組合員が前項により組合を脱退した時は、7日以内に書面によりその旨を組合に届出なければならない。

(権利義務の承継)

第11条 区分所有権の新譲受人は、特定承継人として組合員としての一の権利義務を承継する。

(本規約の遵守義務)

第12条 組合員は、本規約で定められた各条項を誠実に遵守しなければならない。

(管理費)

第13条 組合員は、第6条第1項イ号、ハ号、ニ号、ホ号、ヘ号、ト号、第2項に掲げる業務を行うに必要な物品購入費、保守費、清掃費、管理要員経費、管理報酬、損害保険料、共用水道光熱費及びその他の諸経費（以下総称して「管理費」という）にあててするため、管理費を次の通り支払うものとする。

※「別紙1」記載のとおり。

(修繕積立金)

第14条 組合員は、第6条第1項ロ号及び第3項に掲げる業務を行うに必要なる管理共有物の修繕費、保全費、取替費、改造費等の費用（以下称して「修繕積立金」という）にあてため、修繕積立金を次の通り支払うものとする。

1戸につき、1ヶ月12,000円とする。

② 大修繕（資本的支出も含む）により多額の費用を必要とし、修繕積立金を充当してもその費用が不足する場合には、組合員の有する専有面積の割合により、その費用を負担するものとする。

(管理費等の支払方法)

第15条 組合員は、第13条、第14条に定める当月分の管理費、修繕積立金を当月の10日迄に組合所定の方法にて支払わなければならない。

② 前項の支払い日が、日曜日又は祭日に当たる時はその翌日までとする。

③ 組合員が、前項の管理費等を所定の期日迄に納付しないときは、管理共有物の利用を停止されても異議を申し立てることとはできない。

④ 管理費等を滞納した場合、組合は当該組合員に、その期日の翌日から起算して日歩5銭の割合による遅延損害を請求することができる。

(諸費用払戻)

第16条 組合員は、その資格を喪失した場合において既に納付した管理費等の払戻しを請求することができない。

(先取特権)

第17条 組合員は、共用部分及び敷地につき有する債権について、他の組合員の専有部分及びその専有部分に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

2. 前項の先取特権の優先権の順位及び効力については管理費用の先取特権とみなす。
3. 組合員が共有部分につき、他の組合員に対して有する債権は、その承継人に対しても効力を有する。

(第三者使用)

第18条 組合員が、その専有部分を第三者に使用させる場合は、第三者と連署して予め組合に書面をもって届出るものとし、且つその第三者に対して組合規約を遵守させる責を負い、第三者は組合規約を遵守する義務を負う。

(専有部分の用途)

第19条 組合員は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、事務所・店舗・塾等他の用途に供してはならない。

2. 組合員は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(暴力団等の反社会的勢力の排除)

第20条 組合員は、次の各号に列挙する行為が組合員の共同の利益に反する行為であることを認め、かかる行為におよばない。

- イ. 暴力団、暴力団関係団体、反社会的な宗教団体、その他の反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という）に属すること。
- ロ. 専有部分を、反社会的勢力等の事務所又は反社会的勢力等の構成員の住居として使用させること。
- ハ. 反社会的勢力等又は反社会的勢力等の構成員に対して、専有部分を譲渡又は貸与すること。
- ニ. 反社会的勢力等又は反社会的勢力等の構成員に対して、専有部分、敷地、共有部分等及び専用使用部分を使用させること。

(管理共有物の専用使用)

第21条 組合員は、管理共有物の内、次の部分についてその用法に従って専用を使用することができる。

- ② 各住戸の居住者は、その住戸に属するベランダ、バルコニーを区分所有権存続中無償で専用使用出来る。
- ③ ベランダの一部は避難通路でもありますので、万一の場合避難の邪魔になる様な物（物置、重量物等）を置かない様注意して使用すること及び専用使用中は、専用使用者が保守保全に当るものとする。

第22条 一階の専用使用庭については、その住戸に属する区分所有者が区分所有権存続中無償で専用使用出来る。

- ② 前項使用専用庭は、ベランダと同様万一の場合避難用通路の邪魔になる様な物（物置、重量物等）を置かない様注意して使用すること及び専用使用中は専用使用者が美観をそこなわぬ様保守保全に当るものとする。

(専用使用者の遵守事項)

第23条 専用使用者は善良なる管理者の注意をもって、その専用使用部分を維持管理しなければならず、建物の構造、床等に影響する重量物の搬入、物置等の設備、危険物、臭気を発する物品、美観を損う物、風雨水により倒壊又は脱色する物品等を置いてはならない。

- ② 専用使用を認められている区分所有者は、その専用権を自ら放棄したとき又は、定められた使用区分に従って使用せず、組合から専用使用権を認めない旨の通告を受けた場合は、自費によりすみやかに当初の状態に復する義務を負う。

(禁止事項)

第24条 組合員は、予め書面による理事会の承認を得ずに次に掲げ

- る行為をしてはならない。
- イ 管理共有物に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること。
  - ロ 建物の外観及び構造を変更すること。
  - ハ ルーフバルコニー、ベランダに物置を設置すること。並びに造園等のためにルーフバルコニー、ベランダに土量を搬入すること。但し、搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りでない。
  - ニ 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を架造し、又は窓ガラスに文字等を書込むこと。
  - ホ 電気、ガス、給排水等設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、付加、除去又は変更すること。
  - ヘ 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
  - ト 多量の爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
  - チ 震動、騒音、電波等により、近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
  - リ 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
  - ヌ 自転車置場以外の場所に自転車類を置くこと。
  - ル 敷地の個人使用及び階段室その他共用の場所で組合が禁止する場所に私物を置くこと。
  - ロ 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
  - ワ 廊下又は外壁等に洗濯物、その他を出して建物の美観をそこなう行為をすること。
  - カ その他、管理共有物の使用又は保存に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

(損害賠償)

第25条 組合員（但し、その家族、被備者、及び訪問者を含む）が、故意又は過失により本件建物又は他の組合員に人的又は

物的損害を与えたときは、組合員はその請求に従い、直ちに  
原状に回復するか、その他の方法により、損害を賠償するも  
のとする。

(共有持分の単独処分及び分割請求禁止)

第26条 組合員は敷地の共有持分を、自己の専有部分と分離して処  
分することはできない。

② 組合員はその共有持分につき、分割請求することはできな  
い。

(事務室等)

第27条 組合員は、管理受託者に無償貸与すること及び管理事務室  
の水道光熱費等の諸費用を組合で負担することを承認するも  
のとする。

② 組合員は、東京電力株式会社、東京瓦斯株式会社及び新座  
市水道局が電気、ガス、水道供給のため、本件建物の敷地、  
建物の一部を建物存続期間中無償で使用することを承認する  
ものとする。

#### 第四章 駐 車 場

(使用規定)

第28条 使用者は、区分所有者及び占有者に限り、組合と所定の駐  
車賃貸契約を締結しなければならない。

第29条 使用希望するものは、組合に申込み、組合は使用場所を指  
定する。

第30条 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、  
希望者の抽選順位に従い、補充する。

第31条 駐車を認める車輛は以下の通りとする。

普通乗用車（大型乗用車は除く）

ライトバン（トラックは除く）

小型乗用車

第32条 使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に譲渡すること、  
又その場所を他に転貸することはできない。

第33条 使用者は、専有部分を第三者に譲渡及び転貸したときは、  
駐車場使用に関する使用権を失い、使用場所を直ちに組合へ  
明渡さなければならない。

第34条 使用者は長期間（2～3ヶ月）に涉って、使用場所を駐車  
使用しない場合は、その使用権を失い、組合へ明渡さなけれ  
ばならない。

第35条 使用者は、使用場所の管理を自己の責任において管理し、  
車輛の事故、破損、盗難及び他の車輛、人身事故などの損害  
及び賠償を組合へ請求することは出来ない。

第36条 使用者は規約で定める使用料金を管理費と共に支払うもの  
とし、2ヶ月以上使用料金を支払いしないときは、使用権を  
失うものとする。  
使用料の変更は、規約第52条の規定に従って行なう。

第37条 組合は、駐車場に関する事務手続き及び会計業務を行なう。

## 第五章 役員

(役員構成)

第38条 組合員は、役員として理事5名を選出し、その中から理事

長1名、副理事長1名、会計1名、監事1名をおく。  
(2011年6月より、全員協力して業務を行う)

(役員要件)

第39条 役員は、すべて組合員でなければならない。

(役員任期)

第40条 役員の任期は、いずれも1年とする。補欠(定員の増加に伴う場合の補充を含む)のために新たに選任された役員の任期は、現任者の残任期間とする。

② 任期の満了又は解任によって退任した役員は、新たに選任された役員が就任する迄の職務を行う。

(役員選任)

第41条 役員は、組合総会においてこれを選任する。

(役員辞任)

第42条 役員は、一身上の都合により辞任する時は、理事会の承認を得なければならない。

(役員義務)

第43条 役員は、本規約及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(理事長)

第44条 理事長は、組合を代表して組合事務を総括し、且つ原本となる本規約を保管する。

② 理事長は、総会及び理事会の決議に基づき、自己の名において組合の業務を執行することができる。

(副理事長)

第45条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行する。

(監事)

第46条 監事は、組合の業務執行並びに経理の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

② 監事は、理事会に出席し、組合事務運営に関し意見を述べることができる。

第六章 総会及び理事会

(総会)

第47条 総会は、定期総会及び臨時総会とする。

② 定期総会は毎年1回会計年度末から2ヶ月以内に、又、臨時総会は必要があるときはいつでも理事会の決議をへて理事長が招集する。理事長は、総会の議長をつとめる。

③ 総会は、組合員の2分の1以上の出席をもって成立する。

④ 書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(招集)

第48条 総会を招集するには、原則として開会の7日前迄に、所定の場所に議案、日時、場所を掲示しなければならない。但し、特別の事情により、総会の招集が緊急を要すると理事長が認められた場合は、この時間を短縮することができる。

(議決権)

第49条 組合員は次の議決権を有する。

一 住戸につき、一議決権とする。

② 番号を付した室2ヶ以上所有した場合は、その合計した議決権。

(議決の方法)

第50条 総会の決議は、下記(1)(2)の場合を除き、組合員の総議決権数の2分の1以上を有する組合員が出席し、その出席者の議決権の過半数をもって決する。

(1)組合規約の改廃については、本項に基づく出席者の議決権の4分の3以上の多数をもって決する。

(2)管理共有物の処分、変更及び敷地の利用上の変更については、本項に基づく出席者の議決権の3分の2以上の多数をもって決する。

ただし、管理共有物の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものは、出席者の議決権数の過半数をもって決する。

② 組合員が、代理人により議決権を行使しようとする時は、その代理人は組合員と同居する家族のうち、成年に達した者又は出席組合員に限る。

ただし、代理人は組合に委任状を提出し、その代理人を証明することを要する。

(組合員の総会招集権)

第51条 組合員の4分の1以上が総会の招集を要求した時は、理事長は7日以内にこれを招集しなければならない。

但し、この場合は理事会の議決を必要としない。

(総会議決事項)

第52条 次の事項は、総会の決議を得なければならない。

イ 組合規約の改廃

ロ 役員の選任及び解任

ハ 役員報酬の決定又は変更

ニ 管理費、修繕積立金の決定又は変更並びに賦課の方法

ホ 駐車場使用料の決定又は変更

- ハ 組合予算の決定及び変更
- ト 組合の運営にかかわる基本的方針の決定、変更
- チ 管理共有物の処分変更にかかわる方針の決定
- リ 大規模な修繕及びその費用分担の決定
- ス その他組合の共同利益にかかわる基本的事項

(議事録の作成及び保管)

- 第53条 総会の議事は、議事録に記録し、議長と出席した理事がこれに署名押印するものとする。
- ② 理事長は、議事録を保管するものとし、組合員の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(理事会)

第54条 理事会は、総会の決議及び規約等に基づき組合の業務を執行するほかに、理事会が必要と認める事項を決定し、これを処理する。

- ② 理事会は、組合員が第24条に定める事項に違反したときは、関係組合員に催告及び撤去復旧を求めることができる。
- ③ 理事会は、必要の都度理事長が招集し、その議長をつとめる。
- ④ 理事会は、理事の過半数の出席をもって成立する。
- ⑤ 理事会の議決は、理事長及び副理事長を含む理事の2分の1以上が出席し、その過半数で決する。
- ⑥ 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- い。
- なお、議事録の保管、組合員の閲覧については、第53条第2項を準用する。

第55条 組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

(経費)

第56条 組合の経費は、管理費収入、修繕積立金収入、駐車場使用料金収入、及びその他の収入をもってこれにあてて。

(組合業務及び会計に関する報告)

第57条 理事長は、前年度の組合業務及び組合の収支に関する計算書類を作成し、これを定期総会に提出し、報告しなければならない。

(帳簿)

第58条 組合は、次に掲げる帳簿を保管し、組合員の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

1. 会計帳簿
2. 什器備品台帳
3. 組合員名簿

第八章 雑 則

(管理共有物の利用等により生じた収入の取扱)

第59条 管理共有物の利用等により生じた収入は、全額を第13条に定める管理費収入に繰り入れ、管理費用に充当するものとする。

(防火管理者)

第60条 組合員より、消防法所定の防火管理者を選任する。

- ② 消防庁より防火管理者に指示された事項は、理事会又は総会に諮り、これを処理する。

(細則)

第61条 理事長は、この規約に定めない事項について総会の議決を得て、組合の業務の執行に必要な細則を定め、又は変更することができる。

(施行期日)

第62条 本規約は、昭和59年6月1日をもって効力を発する。

管理費・修繕積立金 明細書

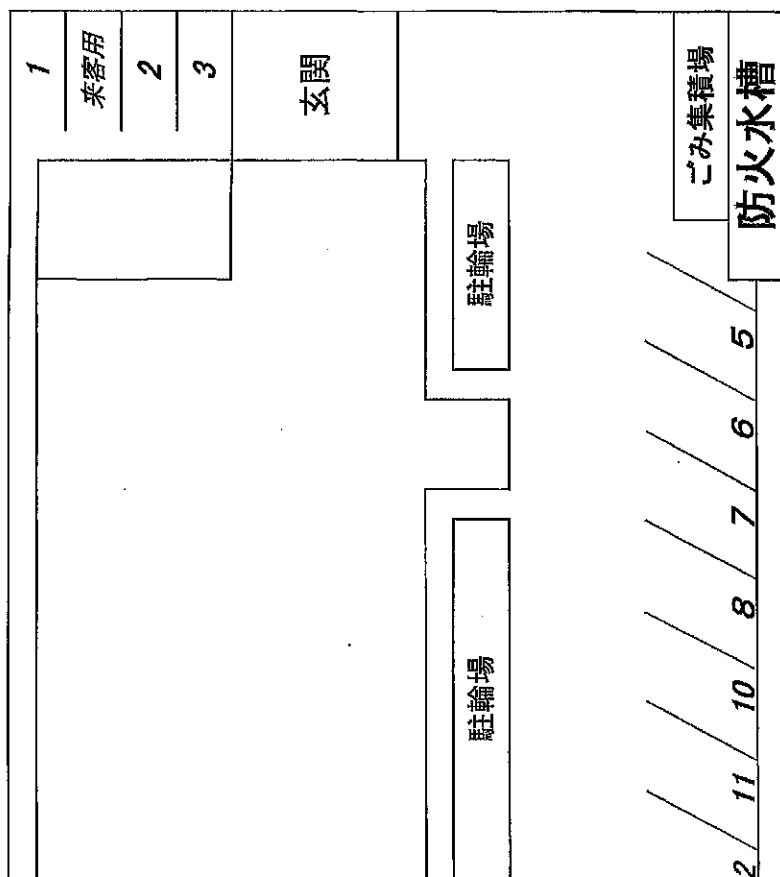
(別紙1)

2006年6月より

号室No.	管理費	修繕積立金	計
101	8,280	12,000	20,280
102	8,280	12,000	20,280
103	8,280	12,000	20,280
201	10,370	12,000	22,370
202	10,370	12,000	22,370
203	10,370	12,000	22,370
204	11,030	12,000	23,030
301	11,030	12,000	23,030
302	11,030	12,000	23,030
303	11,030	12,000	23,030
304	11,030	12,000	23,030
401	11,360	12,000	23,360
402	11,360	12,000	23,360
403	11,360	12,000	23,360
404	11,360	12,000	23,360
501	11,360	12,000	23,360
502	11,360	12,000	23,360
503	11,360	12,000	23,360
504	11,360	12,000	23,360
602	12,020	12,000	24,020
603	12,020	12,000	24,020
702	11,470	12,000	23,470
703	11,470	12,000	23,470
802	11,470	12,000	23,470
803	11,470	12,000	23,470
合計	271,900	300,000	571,900

(月額)

# 駐車場一覧



駐車場料金一覧(月額)

駐車場№	金額	駐車場№	金額
1番	8,000円	7番	8,000円
2番	9,000円	8番	8,000円
3番	9,000円	10番	8,000円
5番	8,000円	11番	8,000円
6番	8,000円	12番	8,000円

(備考 改定履歴等)

◎2006年6月定期総会にて一部改定 (管理費・修繕積立金)

第18条 (管理費) 及び第14条 (修繕積立金) について、別紙「管理費・修繕積立金  
明細書」を承認。

◎2011年6月定期総会にて一部改定 (役員構成・役員報酬)

(役員構成) 第36条 組合員は、役員として理事5名を選出し、その中から理事長1名、副理  
事長1名、会計1名、監事1名をおく。  
(2011年6月より、全員協力して業務を行なう)

第50条 ハ) 役員報酬の変更

1名 50,000円 (5名)  
合計 250,000円

◎2013年6月16日定期総会にて変更 (理事報酬)

第50条 ハ) 役員報酬の変更

理事長 100,000円  
会計 60,000円 (3名)  
理事 30,000円  
合計 250,000円

◎2018年7月15日臨時総会にて一部改定 (専有部分の用途を新設、

条数繰下げ)

(専有部分の用途)

第19条 組合員は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、事務所・  
店舗・塾等他の用途に供してはならない。

2. 組合員は、その専有部分を住宅宿泊事業法第8条第1項の届出を行って  
営む同法第2条第8項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

◎2019年6月28日定期総会にて一部改定 (暴力団等の反社会的

勢力の排除を新設、条数繰下、字句修正)

(暴力団等の反社会的勢力の排除)

第20条 組合員は、次の各号に列挙する行為が組合員の共同の利益に反する行為  
であることを認め、かかる行為におよばない。

イ. 暴力団、暴力団関係団体、反社会的な宗教団体、その他の反社会的勢力  
(以下「反社会的勢力等」という) に属すること。

ロ. 専有部分を、反社会的勢力等の事務所又は反社会的勢力等の構成員の住  
居として使用させること。

ハ. 反社会的勢力等又は反社会的勢力等の構成員に対して、専有部分を譲渡  
又は貸与すること。

ニ. 反社会的勢力等又は反社会的勢力等の構成員に対して、専有部分、敷地、  
共有部分等及び専用使用部分を使用させること。