

# 管理規約・細則集

(平成21年)

市川ハイツ管理組合

市川ハイツ管理組合  
管理規約・細則関係 目次

|                 |       |     |
|-----------------|-------|-----|
| ①市川ハイツ管理規約      | ..... | 1   |
| ②市川ハイツ使用細則      | ..... | 3 3 |
| ③理事会運営細則        | ..... | 5 9 |
| ④修繕等標準実施手続細則    | ..... | 7 1 |
| ⑤防災（消防）計画細則     | ..... | 8 1 |
| ⑥IT化推進特別委員会運営要領 | ..... | 9 1 |
| ⑦長期計画検討委員会運営要領  | ..... | 9 5 |

# 市川ハイツ管理規約

市川ハイツ管理組合

# 市川ハイツ管理規約

昭和53年6月31日 制定  
平成15年5月31日 全面改正  
平成20年7月12日 一部改正  
平成20年12月7日 一部改正

## 目 次

|     |             |       |    |
|-----|-------------|-------|----|
| 第1章 | 総 則         | ----- | 3  |
| 第2章 | 専有部分等の範囲    | ----- | 4  |
| 第3章 | 敷地及び共用部分の共有 | ----- | 4  |
| 第4章 | 用 法         | ----- | 5  |
| 第5章 | 管 理         | ----- | 7  |
| 第1節 | 総 則         | ----- | 7  |
| 第2節 | 費用の負担       | ----- | 8  |
| 第6章 | 管理組合        | ----- | 11 |
| 第1節 | 組合員         | ----- | 11 |
| 第2節 | 管理組合の業務     | ----- | 11 |
| 第3節 | 役 員         | ----- | 12 |
| 第4節 | 総 会         | ----- | 14 |
| 第5節 | 理事会         | ----- | 18 |
| 第7章 | 会 計         | ----- | 19 |
| 第8章 | 棟 集 会       | ----- | 21 |
| 第9章 | 雑 則         | ----- | 25 |
| 附則  |             | ----- | 27 |

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 この規約は、市川ハイツA棟並びにB棟（以下合せて「市川ハイツ」又は単に「団地」という）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定 義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 区分所有権 建物の区分所有法等に関する法律（以下「区分所有法」という）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 2 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 3 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- 4 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 5 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 6 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という）をいう。
- 7 敷地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 8 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 9 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 10 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分をいう。

### (規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するために、この規約及び団地総会（以下「総会」という）の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対して、この規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

### (対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別紙第1に記載された敷地及び建物（以下「対象物件」という）とする。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括継承人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条の目的を達成するため、区分所有者全員をもって市川ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有者の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 その他の専有部分は、別紙第2に掲げる通りとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち、共用部分の範囲は、別紙第2に掲げる通りとする。

## 第3章 敷地及び共用部分の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地、団地共用部分及び付属施設は、各区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する内法計算により登記簿に記載された専有部分の床面積の割合による。

(分割請求及び単独処分 of 禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割請求をすることはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(ベランダ等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別紙第3に掲げるベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭、その他(ベランダ以下をまとめて以後「ベランダ等」という。)について、同紙に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2 一階に面する庭(以下「専用庭」という。)について、専用使用権を有している者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているベランダ等(除く駐車場)を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 共用部分の駐車場及び駐輪場(以下「駐車場等」という。)は、特定の区分所有者に本人又は家族名義の車両、自動二輪車及び原動機付自転車並びに自転車に1区分所有者1区画を限度に別途契約する賃貸借契約により、専用使用させることが出来る。但し、駐輪場については、一区分所有者が本人又は家族名義の複数の駐輪場賃貸借契約を申し入れ、管理組合が承認した場合は、この限りではない。

2 前項による使用者は、別紙第3に定めるところにより駐車場等使用料を納入しなければならない。なお、3ヶ月を超える延滞者は当該賃貸借契約の効力を失う。

3 区分所有者がその区分所有する専用部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与した時は、その区分所有者の当該賃貸借契約は効力を失う。

- 4 当該賃貸借契約が解約又は失効した時は、予め使用希望の届を提出している区分所有者と先着順に新たな賃貸借契約を締結する。

なお、占有者は、駐車場に係わる賃貸借契約を締結することは出来ない。

(敷地及び共用部分等の第三者使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務所、管理室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受諾し、又は請負った者。

二 電気・ガス・水道引込管等・・・当該事業供給者。

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする時は、工事予定日の20日前迄に理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨書面（別記様式第4）で申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項による届出に際しては要請により、設計図、仕様書及び工程表を添付しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとする時、又は不承認しようとする時は、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経て、原則として15日以内に助言・指導・変更又は工事中止の勧告を書面（別記様式第4）により行うことができる。

- 4 第1項の届出の工事が共用部分に影響を及ぼす場合は、別途理事長宛に申請し、承認を得なければならない。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用細則並びに生活ルール等については、別に定める「市川ハイツ使用細則」によるものとする。

- 2 次の事項は、原則としてこれを行うことはできない。ただし、管理組合の文書



による承認を得た場合は、この限りではない。

- 一 建物の維持保全に影響を及ぼすおそれのある行為。
- 二 電気・ガス等の容量に影響を及ぼすおそれのある設備・器具類の新設・変更等。
- 三 重量物や危険物の搬入、据付等。
- 四 アンテナ、小禽舎、温室等の設置や犬猫等のペットの飼育、動物類の飼育、ピアノの騒音、その他共同生活の秩序維持、住環境に影響を及ぼす行為。
- 五 共用部分への看板、掲示板、広告物、標識等の設置。
- 六 共用部分の一時使用。

(専有部分の貸与)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式第4）を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

- 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

- 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、ベランダ等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 専用部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、障子（窓ガラスを囲む枠をいう。）、玄関扉その他の開口部に係わる改良工事であつて、防犯、防音、断熱等の住宅の性能の向上に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合は、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要な箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専用部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由なしにこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について区分所有者を代理する。

3 区分所有者並びにその他の居住者は、理事長が理事会の承認を得て専用部分等に関し個人賠償責任保険を締結することを承認する。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 使用料

2 管理費並びに修繕積立金等の額については、原則として各区分所有者の別紙第4に定めるとおり壁芯計算（別図第1）による専有面積に応じて算出する。ただし、総会において各戸一律金額とした場合はこの限りではない。

- 3 修繕積立金は入金負担に応じA棟経理・B棟経理に区分けする。ただし、別紙第1に定める両棟の延床面積割合に応じ按分入金することを妨げない。
- 4 修繕積立金は、各棟、付属施設並びに施設の共用部分の修繕費に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等並びに第62条2項に定める遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算した請求額について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行う事が出来る。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成に必要な費用
- 十一 管理組合の運営に必要な経費
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、修繕積立金を将来の修繕費用として積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は土地、附属施設及び共用部分の、次に掲げる特別の管理に必要な経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに行う計画的な修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
  - 四 建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 2 前項に係わらず、管理組合は、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議(以

下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条マンション建替え事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 原則として、A棟修繕にはA棟経理を、B棟修繕にはB棟経理より支出する。ただし、次の場合には別紙第1に記載する両棟の延床面積割合により按分する。
  - 一 計画修繕等いずれの棟かに拘わらず施設・設備等についての経年劣化に伴う従前の仕様・機能を回復するための修繕に使用する場合。
  - 二 敷地・団地共用部分の修繕に使用する場合。
  - 三 支出の区分けが容易でない場合又は両棟同時に行う工事である等、区分けする必要性が薄いと思われる場合。
- 4 A棟又はB棟の棟集会の決議等を経て棟が要請し、管理組合の承認を得てその修繕を行った場合は、その棟の負担とする。

#### (各棟特別積立金)

- 第29条 管理組合は、前各条とは別に各棟毎に各棟特別積立金を徴収して積立てることができる。この場合の積立金は、当該棟に関する費用にのみ充当する。
- 2 前項積立金の徴収額、徴収方法並びに支出等については、棟集会の承認を要する。

#### (区分経理)

- 第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しなければならない。
- 一 管理費
  - 二 修繕積立金(A棟経理)並びに修繕積立金(B棟経理)
  - 三 A棟特別積立金及びB棟特別積立金
- 2 修繕積立金並びに各棟特別積立金は、棟ごとに区分して経理しなければならない。

#### (使用料)

- 第31条 駐車場使用料並びに専用庭使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料等(以下「使用料」という。)は、管理費会計に計上する。
- 2 前項に拘わらず駐輪場使用料は修繕積立金として計上する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、区分所有者になったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

#### (届出義務)

第33条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面(別記様式第1、第2及び第11)により管理組合に届出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

#### (業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地取引業者から交付を受けた設計図の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理
- 七 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費、修繕積立金並びに特別積立金の保管
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成
- 十六 管理組合消滅時における残余財産の清算及び建物の取り壊し時における当該棟に係わる残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要

## な業務

### (業務の委託等)

- 第35条 管理組合は、前条に定める業務の一部又は全部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。
- 2 前項に基づき管理業務を委託する場合は、その委託内容並びに委託先の選定、変更については総会の承認を必要とする。

### (専門知識を有する者の活用)

- 第36条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めることができる。

## 第3節 役員

### (役員)

- 第37条 管理組合に次の役員を置く。なお、役員とは、理事と監事をいう。
- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 2名（A棟B棟各1名）
  - 三 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） 16～20名（A棟B棟各8名～10名）
  - 四 監事 2名（A棟B棟各1名）
- 2 役員は、市川ハイツに現に居住する組合員の中から総会で選任する。
- 3 第1項の役職は、役員の互選により選任する。

### (役員任期)

- 第38条 役員任期は、いずれも1年とする。ただし、再任を妨げないが連続して3年を越えない。
- 2 補欠の役員任期は、前任者の残存期間とする。
- 3 任期満了又は辞任により退任した役員は、後任の役員が就任するまで職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合は、その役員はその地位を失う。

(役員)の誠実義務)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他の細則(以下「細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動について実際に要した経費の支払と報酬を受けることができる。ただし、10万円を超える場合は、事前に理事長に計画を提出し、理事会の承認を要する。

この項は、報酬部分を除き一般組合員にも準用する。

(理事長)

第40条 理事長は、次の業務を統括する。

一 管理組合を代表して、その業務を統括する。

二 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて他の理事に、その職務の一部を委託することができる。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総 会

### (総 会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第56条に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合において、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

### (招集手続)

第45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の10日前（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）又は一括建替え決議であるときは、2ヶ月前）迄に、会議の日時、場所、目的並びに必要な応じ議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出の無い組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出の無い組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項に掲げる事項の議案の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置も含む。）を通知しなければならない。
- 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物を建替えしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金及びA、B各棟特別積立金として積み立てられている



### 金額

- 7 一括建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 緊急を要する場合、理事長は、第1項（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

### （組合員の総会招集権）

- 第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

### （出席資格）

- 第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を専有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

### （議決権）

- 第48条 組合員の総会における議決権の割合は、別紙第4に掲げる通りとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一つの組合員とみなす。
  - 3 前項により一つの組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、

その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。書面により議決権を行使しようとする者は、予め議案毎に賛否を表明し、その書面を総会議長宛提出しなければならない。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権数の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第一号の場合を除く。）
  - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変化を伴わないものを除く。）
  - 三 その他総会において、本項の方法により決議することとした事項。
- 4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
- 5 当該建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該建物の区分所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 6 建替え承認決議に係わる建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、総会において当該団地内建物毎に、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第48条第1項に基づき、別紙第4に掲げる議決割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。

- 8 前7項の場合において、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。
- 9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。
- 10 第3項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。  
この場合において、その組合員は正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。
- 11 総会において、第45条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第72条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条に定める修繕積立金の取り崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金及びA、B各棟特別積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員を選任及び解任
- 十三 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十四 管理費勘定と修繕積立金勘定との移し替え
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第51条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が、これに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第52条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係わる書面について準用する。
  - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

- 第53条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第54条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が5分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない
  - 3 理事会の招集手続きについては、第45条（建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。

(理事会の会議及び議事)

- 第55条 理事会の会議は、全理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
- 2 出席者が前項に達しない場合でも、緊急その他やむを得ない場合は、6名以上

の理事の出席により全員一致でのみ決議することができる。全員一致の無い案件は、否決とみなす。

- 3 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

（議決事項）

第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更（第72条第1号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他総会提出議案
- 五 当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う事業計画の修正又は変更
- 六 第17条に定める承認又は不承認
- 七 第77条に定める勧告又は指示等
- 八 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第7章 会 計

（会計年度）

第58条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月末日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第59条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料並びにその他の費用によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得

なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 総会の承認を得ないで、予算を執行することはできない。ただし、定期支払いを要する費用その他必要最小限の管理費用等については、2ヶ月を越えない範囲で理事会が暫定予算を組むこと並びに当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う業務又は事業の修正に係る経費を、前年度成立の予備費の枠内で処理できる時は、理事会の承認を得て理事長が予算を編成及び執行することができる。

#### (会計報告)

- 第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### (管理費等の徴収)

- 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料その他の費用については、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の25日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合はその未払金額について年利15%（月利1.25%）の遅延損害金と違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。遅延損害金は、支払をすべき月の翌月より起算し、実際に支払った月迄の月数から6を減じた月数により月単位で月利により計算する。
  - 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。
  - 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
  - 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料並びにその費用について、その返還請求又は分割請求することができない。

#### (管理費等の過不足)

- 第63条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費等に充当するほか、その残余を管理費積立金（繰越余剰金）として管理費勘定に留保する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項

から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

- 3 管理費積立金は、管理費の不足、紛争の解決、不測事態への対応、その他臨時の支出に備える。但し、積立金が相当額を超えた場合は、総会の承認により管理費勘定から修繕積立金勘定に振替えることができる。

(預金口座の開設)

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、「市川ハイツ管理組合」名義の預金口座を開設するものとする。

- 2 個別の取引金融機関とその取引店並びに取引科目は、理事会が選定する。

(健全会計の推進)

第65条 資金の預入れは、原則として元金の確実なものに行うものとする他、修繕費用を賄える積立金確保に努める等、健全会計を旨とする。

(帳票類の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 会計関係帳票類、総会、理事会、建築・修繕関係の図面を含む各種の帳票類、証拠書類等の保管期限は、別途理事会が定めるところによることとし、定めのない書類の保管は、3年を越えない。

(消滅時の財産の精算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて区分所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

## 第8章 棟集会

(棟集会)

第68条 棟集会は、区分所有法第3条の集会とし、市川ハイツA棟並びにB棟各棟毎に、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟集会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び

第71条第1項に定める議決権数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。

- 3 棟集会の議長は、棟集会に出席した区分所有者（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。
- 4 前第2項及び第3項にかかわらず、当該棟に居住する管理組合副理事長は、同じく居住する理事の過半数の同意を得て棟集会を招集することができる。この場合、その副理事長が議長を務める。
- 5 棟集会の運営費は、管理組合管理費による。

（招集手続）

第69条 棟集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の10日前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合の区分所有者が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出の無い区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出の無い区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物を建替えしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）に要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき各棟別特別積立金として積立てられている金額
- 5 建替え決議を目的とする棟集会を招集する場合、少なくとも会議を開く1ヶ月前迄に、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 6 第70条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞無く、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 7 第1項にかかわらず緊急を要する場合には、棟集会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当る当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。
- 8 第68条第4項により招集する者は、その棟に居住する理事の過半数の同意を



得て、前項同様に短縮できる。

(出席資格)

第70条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟集会に出席して意見を述べることができる。この場合において棟集会に出席して意見を述べようとする者は、予め棟集会を招集する者に、その旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第71条 各区分所有者の棟集会における議決権の割合は、別紙第4に掲げる通りとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一つの区分所有者と見なす。
  - 3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を予め棟集会開会迄に棟集会を招集する者に届けなければならない。
  - 4 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
  - 5 区分所有者が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者でなければならない。
  - 6 代理人は、代理権を証する書面を棟集会を招集する者に提出しなければならない。

(議決事項)

- 第72条 次の各号に掲げる事項について、棟集会の決議を経なければならない。
- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
  - 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
  - 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟特別積立金の取崩し
  - 五 区分使用法第62条第1項の場合の建替え
  - 六 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物と一括して建替え承認決議に付すこと

(棟集会の会議及び議事)

第73条 棟集会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第71条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。

2 次の各号に掲げる事項に関する棟集会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の過半数で決する。

一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任

二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した棟の共用部分の復旧

三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟特別積立金の取崩し

3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

4 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。

5 前条第一号において規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。

6 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、予め当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

7 棟集会においては、第69条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議事録の作成、保管等)

第74条 棟集会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の棟集会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。

4 理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所を指定することができる。

5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第75条 規約により棟集会において決議すべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により棟集会で決議すべきものとされた事項については、その区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により棟集会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、棟集会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 棟集会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(義務違反者に対する措置)

第76条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

## 第9章 雑 則

(理事長の勧告及び指示)

第77条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分及び付属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地、共用部分及び付属施設について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟の原告又は被告となること、その他法的措置をとること

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充てる。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく区分所有者にその旨通知しなければならない。この場合には、第45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、市川簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。
- 2 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

- 第79条 区分所有者は、当マンション建設当時の売主等が、昭和53年12月に近隣住民と締結した協定及び管理組合が地方自治体、関係法人並びに近隣住民等と締結した協定について、これを誠実に遵守する。
- 2 組合が何らかの義務を負担する協定・覚書等を締結する場合は、総会の承認を要する。

(細 則)

- 第80条 総会、棟集会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

- 第81条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

- 第82条 この規約を証するため、総会の議事録をもって規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長若しくはその承認もとに管理受託者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合について、閲覧につき、理事長は相当の日時、場所を指定することができる。

- 3 規約が規約原本の内容から総会決議又は棟集会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会又は棟集会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会又は棟集会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

- 1 この規約は、平成15年5月31日発効の「市川ハイツ管理組規約（以下「旧規約」という。）」を関係法令等の改正等に対応するための改訂及び旧規約の施行から現状に対応するための改訂を加味して改訂したものであり、平成20年7月12日から効力を発する。
- 2 この規約の発効により、旧規約はその効力を喪失する。ただし、旧規約に基づいて実行並びに承認、契約した事項は引き続きその範囲で有効である。

別紙第1 [第4条関連]

対象物件の表示

|      |                             |      |                                    |
|------|-----------------------------|------|------------------------------------|
| 物件   | 市川ハイツ                       |      |                                    |
| 土地   | 千葉県市川市鬼高2丁目1,280番1          |      |                                    |
| 宅地   | 8,606.59 m <sup>2</sup>     | 敷地権  |                                    |
| 建物   | 千葉県市川市鬼高2丁目1,280番1          |      |                                    |
|      | ・市川ハイツA棟                    |      |                                    |
|      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |      |                                    |
|      | 共同住宅                        | 延床面積 | 8,937.48 m <sup>2</sup> (登記簿上)     |
|      | ・市川ハイツB棟                    |      |                                    |
|      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |      |                                    |
|      | 共同住宅                        | 延床面積 | 8,998.52 m <sup>2</sup> (登記簿上)     |
| (参考) | 2棟合計                        | 建築面積 | 2,018.00 m <sup>2</sup> (建築確認面積上)  |
|      |                             | 延床面積 | 18,147.08 m <sup>2</sup> (建築確認面積上) |

敷地

駐車場、通路、緑地、その他建物外周部分

附属施設

管理事務所、管理用倉庫、玄関ホール、開放廊下、屋外避難階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、外周壁、フェンス、対隣壁、基礎部分、駐車場施設、駐輪場施設、外灯施設、案内板、掲示板、園地施設、ごみ集積所、屋外給水配管設備、散水栓、防火水槽、污水管、雨水排水管、植樹及びその他の屋外の配線・配管設備並びに附属する施設等団地内に存する施設。

附属設備

集合郵便受、エレベーター設備、電気設備、給排気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、テレビ共聴設備、消防防災設備、電気室、ポンプ室、受水槽、高置水槽、その他各種の配線配管等

## 共用部分並びに専有部分の範囲

### 1 共用部分

- (1) 敷地：駐車場、通路、その他建物外周部分。
- (2) 建物：玄関ホール、開放廊下、屋外避難階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、外周壁、床スラブ、基礎部分、屋上、その他基本構造部分。
- (3) 建物附属設備：エレベーター設備、電気設備、給排気設備、各給排水設備、ガス配管設備、テレビ共聴設備、消防防災設備、電気室、ポンプ室、受水槽、高置水槽、その他の配線配管等。
- (4) 建物附属施設：塀、フェンス、掲示板、植栽、花壇、散水栓、防火水槽、外灯設備、水道引込管、排水施設、ゴミ置き場。
- (5) 規約共用部分：管理室（A棟）管理事務所、管理員室（以上B棟）。

### 2 共用部分と専有部分

- (1) ガス焼器具等は煙突部分を含め専有部分。但しメーターボックス、パイプスペース、ガスチャンバー等は共用であるが、共用部分が無償使用出来る代わりに共用部分に突き出た排気口等の仕様は統一する。
- (2) 玄関扉は共用であるが、錠前と内側塗装部分は専有。但し、専用使用権が有る。
- (3) 窓枠、窓ガラス、障子、窓格子、網戸並びにベランダは共用。ただし、専用使用権が有る。
- (4) 各戸玄関脇表札、1階郵便受箱は共用。但し、専用使用権が有る。
- (5) テレビのアンテナコードは壁の配線部分を含め端末部分迄共用とする。
- (6) 電話配線は電話会社の所有部分を除いて専有部分であるが、無償で共用部分を配線し工事、修繕する事が出来る。
- (7) ガス、給水管、電気の配線は各メーターから住戸側は、専有部分とする。
- (8) 給水管と給湯管は専有部分であるが、躯体の維持・保全上で必要と認められる場合は、管理組合負担の計画修繕を妨げない。この場合、組合員は正当な事由のある場合を除き工事に協力しなければならない。
- (9) 室内設置の火災(熱式及び煙式)警報器は、専有部分とする。
- (10) 雑排水管は、室内の器具排水管が専有、床下の排水横枝管、排水立主管等は共用部分とする。
- (11) 管理者又はその許可を得た者は、給水管、給湯管、雑排水管の調査、清掃工事等のため承諾を得て専有部分に立入る事が出来る。この場合、正当な理由無く立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- (12) 屋外駐車場、屋外駐輪場、専用庭は共用、特定の該当者に専用使用権有り。

(注) 専有部分、共用部分に係わる長さは、施行図面に示す計数とする。

専用使用権を有する場所と使用料及び費用負担

| 専用使用権を有する場所      | 専用使用権者（使用権者）  | 使用料 |
|------------------|---------------|-----|
| ベランダ             | 当該区分所有者       | —   |
| 玄関扉（除く錠前と内側塗装）   | 当該区分所有者       | —   |
| 窓格子、窓枠、窓ガラスと網戸   | 当該区分所有者       | —   |
| 各戸玄関脇表札、1階集合郵便受箱 | 当該区分所有者       | —   |
| 専用庭              | 各棟1階該当区分所有者   | ※1  |
| 駐車場              | 別途契約締結組合員—92台 | ※2  |
| 駐輪場              | 別途契約締結組合員—台   | ※2  |

- 1 専用使用権に係わる箇所の日常使用に伴う維持・修理並びに使用権者の責による場合の修繕費用は、その使用権者が負担する。
- 2 前1項を除き、原則として次の箇所の主たる要因が経年劣化に伴う修繕費用は、管理組合が負担する。  
ベランダ、玄関扉（除く錠前と内側塗装）、専用庭のフェンス、駐車場等。
- 3 原則として、次の箇所の維持修繕費用は、使用権者が負担する。  
窓格子、窓枠、窓ガラス、網戸、専用庭（除くフェンス。）、表札・名札。  
但し、別途管理組合負担で計画修繕する事を妨げない。
- 4 使用権者が修繕する場合は、外観上従前と統一した仕様で実施しなければならない。
- 5 専用庭使用料・・・※1  
タイプ別使用料  
(1) A棟 101、102、103、104、105、106。  
B棟 101、102、103、104、105。  
以上各¥810円/月  
(2) A棟 107、108、109、110、111。  
B棟 106、107、108、109、110。  
以上各¥460円/月
- 6 駐車場等使用料・・・※2  
(1) 乗用自動車・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ¥8,000円/月・台  
(2) 自動二輪車（排気量50CC以上）・・・・・・ ¥1,500円/月・台  
(3) 原動機付自転車等（排気量50CC以下）・・・・・・ ¥1,000円/月・台  
(4) 自転車（大人用）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ¥ 300円/月・台  
(5) 子供用自転車、子供用三輪車、スケート等・・・・・・ ¥ 無 料



## 管理費用等並びに議決権割合

| 室タイプ | 管理費<br>(円/月) | 修繕積立金<br>(円/月) | 専有面積(壁芯)<br>議決権・管理費基準㎡ | 議決権<br>割合 |
|------|--------------|----------------|------------------------|-----------|
| Aタイプ | 7,870        | 7,484          | 60.61                  | 1.0       |
| Bタイプ | 8,380        | 7,778          | 64.59                  | 1.1       |
| Cタイプ | 8,660        | 7,939          | 66.77                  | 1.1       |
| Dタイプ | 8,660        | 7,939          | 66.77                  | 1.1       |
| Eタイプ | 8,900        | 8,070          | 68.52                  | 1.1       |
| Fタイプ | 9,750        | 8,555          | 75.08                  | 1.2       |
|      |              |                | 延17,055.46             |           |

タイプ別室番号：番号は室番号

## 1 Aタイプ

A棟 102, 103, 104, 105, 106, 202, 203, 204, 205, 206, 302, 303, 304, 305, 306  
402, 403, 404, 405, 406, 502, 503, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 605, 606  
702, 703, 704, 705, 706, 802, 803, 804, 805, 806, 902, 903, 904, 905, 906  
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1102, 1103, 1104, 1105。

B棟 102, 103, 104, 105, 202, 203, 204, 205, 206, 302, 303, 304, 305, 306,  
402, 403, 404, 405, 406, 502, 503, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 605, 606  
702, 703, 704, 705, 706, 802, 803, 804, 805, 806, 902, 903, 904, 905, 906  
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106。

(以上全108戸)

## 2 Bタイプ

A棟 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1106。

B棟 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107。

(以上全 20戸)

## 3 Cタイプ

A棟 109, 110, 210, 211, 310, 311, 410, 411, 510, 511, 610, 611, 710, 711, 810  
811, 909, 910, 911, 1009, 1010, 1011, 1108, 1109, 1110。

B棟 108, 109, 210, 211, 310, 311, 410, 411, 510, 511, 610, 611, 710, 711, 810  
811, 909, 910, 911, 1009, 1010, 1011, 1109, 1110, 1111。

(以上全 50戸)

## 4 Dタイプ

A棟 108, 209, 309, 409, 509, 609, 709, 809。

B棟 107, 209, 309, 409, 509, 609, 709, 809。

(以上全 16戸)

## 5 Eタイプ

A棟 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101。

B棟 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101。

(以上全 22戸)

## 6 Fタイプ

A棟 107, 111, 208, 212, 308, 312, 408, 412, 508, 512, 608, 612, 708, 712, 808  
812, 908, 912, 1008, 1012, 1107, 1111。

B棟 106, 110, 208, 212, 308, 312, 408, 412, 508, 512, 608, 612, 708, 712, 808  
812, 908, 912, 1008, 1012, 1108, 1112。

(以上全 44戸)

以上延 260戸