

『三島市大場あこう田園住宅管理組合』

管 理 規 約

第1章 総 則

第2章 土地及び共用部分の共有

第3章 用 法

第4章 管 理

第5章 住宅管理組合

第6章 会 計

第7章 雑 則

附 則

別 表

- | | |
|-------------------------|-------|
| ・ 全体計画図及び施設名称 | 別添図 |
| ・ 住宅管理組合 共有の施設名称 | 別表 1 |
| ・ 住宅管理組合 共同管理物名称 | 別表 2 |
| ・ 住宅管理組合 区画所有者が負担する管理費等 | 別表 3 |
| ・ 住宅管理組合 第三者に関する届出書 | 書式 I |
| ・ 住宅管理組合 組合員資格変更届出書 | 書式 II |

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約（以下「管理規約」という。）は、三島市大場あこう田園住宅（以下「本住宅」という。）における敷地及び施設の管理に関する事項等について定めることにより、組合員の共同の利益を増進し、永続的に良好な住環境を確保し続けるため、本住宅全体を安心・安全、街並みの美しさ・豊かさを維持・向上することを目的とする。

(定義)

第2条 管理規約において、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。

- 一 組合員：本住宅内の区画所有者をいう。
- 二 管理対象物：三島市大場あこう田園住宅管理組合（以下「住宅管理組合」という。）にて管理を行う土地、及び付属施設で別表1に記載するものをいう。
- 三 共同管理物：その所有形態の如何に関わらず、街並みの維持のために住宅管理組合が管理すべき付属施設で別表2に記載するものをいう。
- 四 占有者：組合員以外の者で住宅内の区画を占有する者をいう。
- 五 区画：「三島市大場あこう田園住宅宅地表示」（別添資料）記載の住宅建設の為の土地それぞれをいう。

(管理規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 組合員は、円滑な共同生活を維持するため、管理規約及び別に定める細則並びに区画所有者で構成される集会（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 組合員は、同居する者、占有者及びその同居者に対して管理規約及び別に定める細則並びに総会の決議を遵守させなければならない。

(管理規約の対象となる管理の範囲)

第4条 管理規約の対象となる物件の範囲は、別添図に記載された土地及び土地内の建物（戸建住宅を含む）並びに付属施設（以下総称して「対象物件」という。）とする。

(住宅管理組合で共同管理する対象物)

第5条 別表1に記載する管理対象物及び別表2に記載する共同管理物とする。

(管理規約、使用細則及び総会の決議の効力)

第6条 管理規約及び総会の決議は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、管理対象物及び共同管理物の使用方法につき、組合員が管理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。

(住宅管理組合)

第7条 組合員は、第1条に定める目的を達成するため、組合員全員をもって住宅管理組合を構成する。

- 2 住宅管理組合の業務、組織については、第5章に定めるところによる。

第2章 土地及び共用部分の共有

(共有)

第8条 別表1に記載の管理対象物を組合員の共有とする。

(共有持分)

第9条 各組合員の共有持分の割合は、19分の1とする。

(分割請求の禁止)

第10条 組合員は、別表1に記載する管理対象物の分割を請求することはできない。

2 組合員は、各組合員が所有する区画及び別表1に記載する管理対象物の共有持分を分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(フットパス)

第11条 三島市大場あこう田園住宅まちづくり協定書第8条に定めるフットパス(以下「フットパス」という。)は将来にわたって存在を担保し、造成工事完了時における意匠及び形態を保持し、善良な維持管理に努めるものとする。

2 フットパスは共用の通路とし、土地の所有者等はフットパスの第三者の使用を承諾するものとする。

3 フットパス部分に、又はフットパス部分に突き出して建築物、工作物の類を建築、築造、設置してはならない。

第3章 用法

(区画地の用法)

第12条 組合員は、その所有する区画を、住居用建物を建築するために使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(管理対象物の第三者使用)

第13条 住宅管理組合は、総会の決議を経て、管理対象物の一部について、第三者に使用させることができる。

第14条 管理対象物の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(組合員所有の宅地及び住宅の貸与)

第15条 組合員が、所有する区画及び住宅を第三者に貸与する場合には、住宅管理組合に対して第三者使用に関する届出書(書式I)を提出しなければならない。

2 貸与の相手方の違背行為によって生ずる損害賠償及び紛争等に関しては、当該組合員は連帯して責任を負わなければならない。

3 組合員は、管理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。

(暴力団員の排除)

第16条 組合員は、所有する住宅を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、組合員は当該契約を解約することができること。

三 組合員が前号の解約権を行使しないときは、住宅管理組合は、組合員に代理して解約権を行使できること

2 前項の場合において、組合員は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の

書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を住宅管理組合に提出させなければならない。

第4章 管理

第1節 総則

(組合員の責務)

第17条 組合員は、第1条に定める目的を達成するため、管理規約の対象となる管理の範囲において、その価値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。

(管理対象物及び共同管理物の管理)

第18条 管理対象物及び共同管理物の管理については、住宅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。また、本住宅内の公園や緑地、道路（フットパス含む）及びゴミ集積所等の日常の管理（草取り、清掃など）は組合員が行うものとする。

(損害保険)

第19条 組合員は、管理対象物に関し、住宅管理組合の理事長が火災保険その他の損害保険の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、組合員を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第20条 組合員は、管理対象物と共同管理物の管理に関する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を住宅管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 管理準備金

三 管理積立金

2 管理費等の額については、区画の場所、建物の規模にかかわらず別表3に定める管理費等の金額を負担するものとする。

3 管理準備金は住宅内の宅地を事業者から最初に取得する者が支払うものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第21条 組合員が、住宅管理組合に支払うべき管理費等について、組合員は区画の包括承継人及び特定承継人との間で当該債務の併存的債務引受を行い、包括承継人及び特定承継人と連帯して支払うものとする。

(管理費)

第22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 公租公課

二 備品費、通信費その他の事務費

三 管理費対象物に係る火災保険料その他の損害保険料

四 清掃費、植栽管理費、消毒費及び塵芥処理費（ただし日常的な清掃は除く）

五 水道光熱費

六 委託業務費

- 七 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 八 地域コミュニティにも配慮したコミュニティ形成に要する費用
- 九 住宅管理組合の運営に要する費用
- 十 その他管理規約の対象となる範囲の通常の管理及び維持管理に要する費用
(管理準備金)

第 23 条 管理準備金は、住宅管理組合で管理する管理対象物及び共同管理物の次の各号に掲げる特別の整備その維持の為に充当する。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 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 その他管理対象物及び共同管理物の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要な管理
(管理積立金)

第 24 条 総会の決議により管理費の余剰を管理積立金として積み立てることができる。管理積立金は前条各号に該当する特別の整備その維持の為に充当する。

(使用料)

第 25 条 管理対象物に関わる使用料をとる場合は、通常管理費に充当する。

第 5 章 住宅管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 26 条 組合員の資格は、本住宅の区画所有者になったときに取得し、区画所有者ではなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第 27 条 新たに組合員の資格を取得又は喪失した者は、直ちにその旨を組合員資格変更届出書(書式 II)により住宅管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 住宅管理組合の業務

(業務)

第 28 条 住宅管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 住宅管理組合が管理する本住宅内の保安、保全、保守、清掃、及びゴミ処理
- 二 管理対象物及び共同管理物の管理・修繕及び管理対象物の変更
- 三 管理対象物及び共同管理物の管理に関する会計業務
- 四 組合員及び組合員が所有する区画又は区画上の建物を貸与する者の名簿作成と保管
- 五 管理対象物等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 六 官公署、自治会等との渉外業務
- 七 風紀、秩序及び安全維持に関する業務
- 八 防災に関する業務
- 九 広報及び連絡業務

- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十一 まちなみ・住環境の維持・保全のための取り組み
- 十二 住宅管理組合の消滅時における残余財産の精算
- 十三 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務
(業務の委託等)

第 29 条 住宅管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 30 条 住宅管理組合は、各分野の専門的知識を有する者に対し、住宅管理組合の運営その他に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第 3 節 役員

(役員)

第 31 条 住宅管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 3名
- 五 監事 1名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する

(役員任期)

第 32 条 役員任期は 2 年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第 33 条 役員は、法令、管理規約及び使用細則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、原則として報酬等を受けない。ただし別に定めるところにより、役員としての活動の応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第 34 条 理事長は、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 管理規約、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

二 まちづくり協定運営委員会の委員長

2 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住宅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。

3 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任することができる。

(理事)

第 35 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、住宅管理組合の業務を担当する。

2 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、その職務を行うほか、地域自治会との窓口として理事長の定めるところに従い、住宅管理組合の業務を担当する。

3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計に関する業務を担当する。

(監事)

第 36 条 監事は、住宅管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、住宅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 37 条 住宅管理組合の総会は、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 3 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は、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。

(召集手続)

第 38 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、住宅管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、所有する区画上に建っている建物の所在地あてに発するものとする。

3 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 42 条第 3 項に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領を通知しなければならない。

4 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、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。

(組合員の総会召集権)

第 39 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 41 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召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 週間以内の日を会日とする臨時総会の召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項によって召集された臨時総会においては、第37条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員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40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 区画上の建物に組合員と同居する者又は組合員の承認を得て区画を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合、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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第41条 各組合員は所有する区画一つにつき1票の議決権を有する。

2 区画が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一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、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け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。

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、その区画上の建物に組合員と同居する者若しくはその組合員の承認を得て区画を占有する者、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42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、前項にかかわらず、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 管理規約の制定、変更又は廃止

二 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

三 管理対象物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）

4 第3項第一号において、管理規約の制定、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なければこれを拒否してはならない。

5 総会において、第38条第1項によりあらかじ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43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 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 第 28 条に定める管理の実施
- 六 管理対象物及び共同管理物が滅失した場合の滅失した対象物の復旧
- 七 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 八 住宅管理組合管理部分に関する管理委託契約（従前と同一の管理委託の更新は除く）の締結
- 九 その他住宅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 44 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。

（書面による決議）

第 45 条 管理規約により総会において決議を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 管理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 管理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 項の規定は、書面による決議にかか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 理事会等

（理事会）

第 46 条 理事会は理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が努める。

（召集）

第 47 条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が 3 分 1 以上の理事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 38 条の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」とし、同条第 6 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第 48 条 理事会の会議は、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 議事録については、第 44 条（第 4 項を除く）の規定を準用する。ただし、第 44 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 49 条 理事会は、管理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 毎会計年度予算成立までの経常的な支出の承認
- 三 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 その他の総会から付託された事項
- 六 第 61 条に定める勧告又は指示等
- 七 別に定める細則による勧告又は指示等
- 八 住宅管理組合の管理部分に関する管理業務委託契約（軽微な変更を含む従前と同一条件での更新契約の場合）
- 九 管理対象物に対する火災保険及びその他の損害保険契約の締結

第 6 章 会 計

（会計年度）

第 50 条 住宅管理組合の会計年度は、毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までとする。

（住宅管理組合の収入及び支出）

第 51 条 住宅管理組合の会計における収入は、第 20 条に定める管理費等及び第 25 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 22 条及び 23 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 52 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。ただし、毎会計年度の収支予算が総会において成立するまでの経常的な支出（工事を行うための総会で決議を行い、その支払いが翌年度の予算成立前となった場合を含む）については、理事会においてその承認を行う。

- 2 収支と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。

（会計報告）

第 53 条 理事長は、毎会計年度の収支決算予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 54 条 住宅管理組合は、第 20 条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の報告により第 56 条に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月末日までに一括して徴収する。ただし、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、住宅管理組合は、その未払

金額について、年利5%の遅延損額金と、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て、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、理事会の決議により、住宅管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

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22条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
(管理費等の過不足)

第55条 収支決算の結果、管理費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に充当する。ただし、総会の決議によりその全部又はその一部を管理積立金として積み立てることができる。

2 管理費等に不足が生じた場合には、住宅管理組合は組合員に対して別途に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第56条 住宅管理組合は、会計業務を遂行するため、住宅管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第57条 住宅管理組合の理事長は、管理対象物の管理について第22条各号に該当する修繕及び管理を行うため必要な範囲内において、借入れすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第58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簿類を作成し適正に保管し、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、これらを閲覧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。

(消滅時の財産の精算)

第59条 住宅管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第9条に定める各組合員の共有持分に応じて各組合員に帰属するものとする。

第7章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第60条 組合員若しくは組合員が所有する区画上の建物に居住する者又は組合員の承認を得て区画を占有する者（以下「組合員等」という。）が管理対象物の保存に有害な行為その他対象物件の管理又は使用に関し組合員等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、理事長は必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第61条 組合員等が法令、管理規約及び別に定める使用細則等に違反したとき、又は本住宅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組合員等に対し、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 組合員は、所有する区画上の建物に組合員と同居する者又はその所有する区画を組合員の承認を得て占有する者等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 組合員等が管理規約及び別に定める使用細則等に違反したとき、又は組合員等若しくは組合員等以外の第三者が共同管理物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必要な措置の請求に関し、住宅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 管理対象物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、組合員のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提訴する場合、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し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し止め等の諸費用に相当する収納金は、第 22 条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第 3 項の規定に基づき、組合員のために、原告又は被告となったときは、滞納なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 38 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判)

第 62 条 管理規約に関する住宅管理組合と組合員間の訴訟については、本物件所在を管轄する静岡地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(協定等の遵守)

第 63 条 組合員等は、住宅管理組合又は事業主が関係官庁及び近隣住民等と締結した協定等について、これを承継し誠実に遵守するものとする。

(細則)

第 64 条 住宅管理組合業務上の必要な事項等については、別に細則を定め、又は変更することができる。

(まちづくりに関する遵守事項)

第 65 条 組合員は、まちづくり協定だけではなく、住宅に関する住民間のルールにしたがい、良好な街並み・住環境形成に寄与するように努める義務を負う。

- 2 組合員は、新たに住宅を建築しようとするとき、街並み全体の統一感を図る為、建築確認申請前に、まちづくり協定運営委員会の設計監修を受け、その指示に従うものとする。なお、設計監修に要する費用は、当該申請者の負担とする。
- 3 組合員が、まちづくり協定に含まれる内容等、街並み・景観に影響を与える、各住宅の増築・改築・建替え、門の位置の変更などを行う場合には、まちづくり協定に定めるまちづくり協定運営委員会にあらかじめ申請し、許可を得ること。

(管理規約外事項)

第 66 条 管理規約、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。

(管理規約原本等)

第 67 条 管理規約を証するため、「三島市大場あこう田園住宅管理組合」設立のための総会決議を記した議事録を添付して規約を 1 通作成し、これを管理規約原本とする。

- 2 管理規約原本は、理事長が保管し、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、管理規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 管理規約が管理規約原本の内容から総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、現に有効な管理規約の内容と、その内容が管理規約原本及び管理規約変更を決議した総会の議事録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 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、理事長は、管理規約原本、管理規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な管理規約の内容を記載した書面（以下「管理規約原本等」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、場所を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、管理規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(住宅管理組合の設立)

第 1 条 住宅管理組合は、設立総会を以って成立したものとする。

(管理規約の発効)

第 2 条 本管理規約は、前条の住宅管理組合の設立の日から効力を発する。

(容認事項)

第 3 条 組合員は、本条の各号に定める事項を容認するものとし、組合員の包括承継人及び特定承継人及び占有者に対しても組合員の責任において、第三者に対しても承継させ遵守させなければならない。

- 一 各組合員は住宅管理対象物（別表 1）を分割請求することができない。また、組合員の所有する区画と管理対象物の共有持分を分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。
- 二 売主から本住宅の区画を取得した第一次区画所有者は所有権移転後、区画所有者を組合員とみなすこと。
- 三 本住宅内で、分譲のために各建築施行会社が一時的に所有する区画については、管理規約第 2 条及び本条第二号にかかわらず組合員としないこと。

(経過措置)

第 4 条 本管理規約に基づく住宅管理組合の役員が選任されるまでの間、組合員は、管理業務受託会社:加和太建設会社株式会社（以下「事業者」という。）に管理に関する業務を委託し、事業者が管理者となり、本管理規約に理事会に議決を得ることを要する定めのある場合にもこれを要せず、管理者の業務を執行することができる。

- 2 住宅管理組合の設立にあたり、第 1 期理事会の役員である理事及び監事については、事業者が組合員の中から指名選出することができる。

3 住宅管理組合の成立後5年間は事業者が指名した第三者に管理業務の全部又は一部を請け負わせることができる。

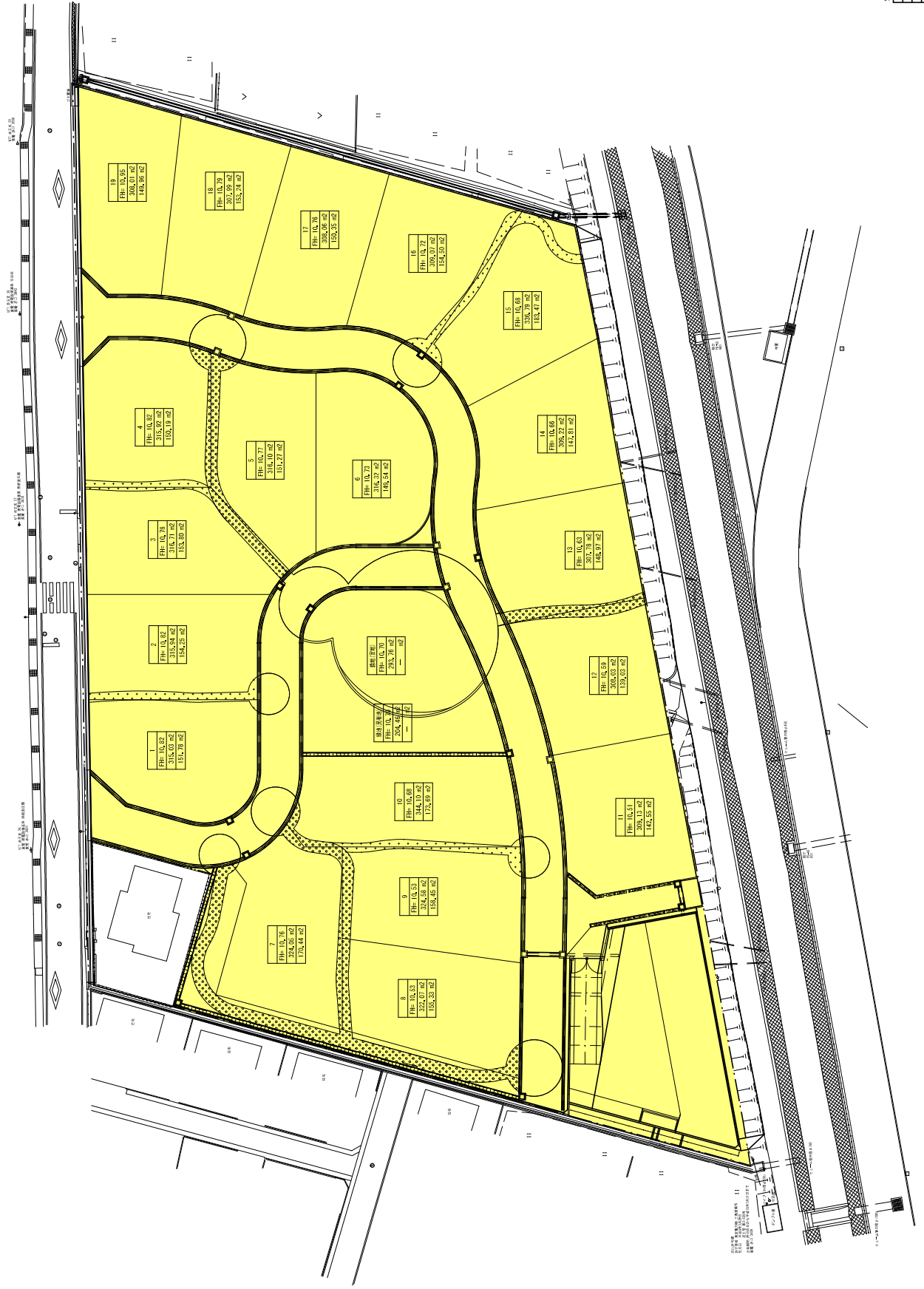
(建築確認申請)

第5条 建築確認申請は、別添図の区画割りで行う。

全体計画図及び施設名称

三島市大橋

S=1:250



- 定規 凡例
- 敷地面積
 - 建築面積
 - 建築延床

測量基準：測図境界から5m、
敷地面積から5m以内とし、
建築面積：測図境界から5m、
敷地面積から5m以内とし、
7.5m以内

別表 1 (管理規約第 2 条二項関係)

住宅管理組合 管理対象物の施設名称

| 施設名称 | 所在地 (予定) | 地目 | 予定地積 |
|----------|------------------|-----|---------|
| 公園 (民有地) | 三島市大場 | 雑種地 | 204.57㎡ |
| 倉庫 | 三島市大場 公園 (民有地) 内 | | |
| ごみ集積所 | 三島市大場 公園 (民有地) 内 | | |

別表 2 (管理規約第 2 条三項関係)

住宅管理組合 共同管理物名称

| 共同管理物名称 | 所在地 (予定) | 地目 | 予定地積 |
|-----------------|------------------|-----|---------|
| 公園 (民有地) | 三島市大場 | 雑種地 | 204.57㎡ |
| 倉庫 | 三島市大場 公園 (民有地) 内 | | |
| ごみ集積所 | 三島市大場 公園 (民有地) 内 | | |
| 民有地に造成時に植栽された樹木 | | | |

別表3（管理規約第20条・第23条関係）

区画所有者が負担する管理費等

| 用途 | 区画管理費 | 各区画管理準備金 |
|---------|----------|----------|
| 1 区画につき | 3,240円/月 | 194,400円 |

※管理費について（管理規約第20条関係）

- ・一区画あたり1ヶ月3,240円
- ・土地所有権移転日の翌月から支払いとする。

※管理準備金について（管理規約第23条関係）

- ・一区画あたり194,400円
- ・初期土地購入者が土地所有権移転時に一括払いとする。

書式 I (管理規約第 15 条関係)

平成 年 月 日

三島市大場あこう田園
住宅管理組合理事長 様

第三者に関する届出書

この度、私の所有する区画及び住宅を次のとおり使用させることになりましたので管理規約の規定に基づきお届けします。

| | |
|-------------|--|
| 区画 (住宅) 所在地 | |
| 使用者氏名 | TEL () — |
| 組合員との関係 | |
| | 当該区画 (住宅) を使用するにあたり、管理規約・諸細則を遵守する事を誓約します。 年 月 日 (使用者) 印 |

(届出区画所有者)

住 所

氏 名

印

電話番号

書式Ⅱ（管理規約第27条関係）

平成 年 月 日

組 合 員 資 格 変 更 届 出

三島市大場あこう田園
住宅管理組合理事長 様

- 1.規約および諸細則ならびに集会の決議事項を承諾し、組合員資格変更の届出を致します。
- 2.新組合員として規約による管理組合の指定する金融機関へ管理費等自動支払手続きを致します。

区画所在地

旧組合員

氏名 _____ 印

転居先

住所

TEL

新組合員

氏名 _____ 印

備 考

1.管理費等の支払開始期日

旧組合員 平成 年 月 日 徴収まで

新組合員 平成 年 月 日 より支払開始

2.実際の入居（退去）年月日

平成 年 月 日

3.賃貸の有無 有 無

4.その他

誓 約 書

私は住宅管理組合に加入し、管理規約及び使用細則に定め
事項を誠実に遵守致します。

新区画所有者

住所

氏名

印