



### 規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2018年5月27日 第47回 通常総会	第12条 (専有部分の用途)	(添付資料参照)	(添付資料参照)
2019年5月19日 第48回 通常総会	第68条 (規約原本)	(添付資料参照)	(添付資料参照)
2020年5月30日 第49回 通常総会	駐車場運営規則第2 条 (駐車車種等)	条文変更なし	(添付資料参照) 条文変更なし 軽トラック定義

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2020年6月25日

ぐみさわなか団地管理組合

理事長　國有秀行





## 第5号議案 駐車場運営規則（駐車車種等）運用案承認の件（普通決議）

ぐみさわなか団地住宅管理組合は、ぐみさわなか団地内駐車場の使用及び運営に必要な事項として管理組合規則第15条の規定に基づき、駐車場運営規則を定めています。現時点で大きな問題なく皆様に運用頂いておりますが、規則制定後から時間も経過し、自動車会社より多くの車種が販売されている中で、駐車場運営規則第2条（駐車車種等）の制限については、現状の駐車場区画内において問題なく使用頂けるものの、車種の制限があり、管理組合としてお断りするという事例が出ておりました。

今回、管理規約の車種の制限を全て撤廃するという変更ではなく、トラックと軽自動車という定義が重なる、いわゆる軽トラック（日本の軽自動車区分に該当する小型トラック、最大積載量は350kg以下等）については、申請があった際には、管理組合として許可することが出来ることをご承認願います。

### 【決議事項】

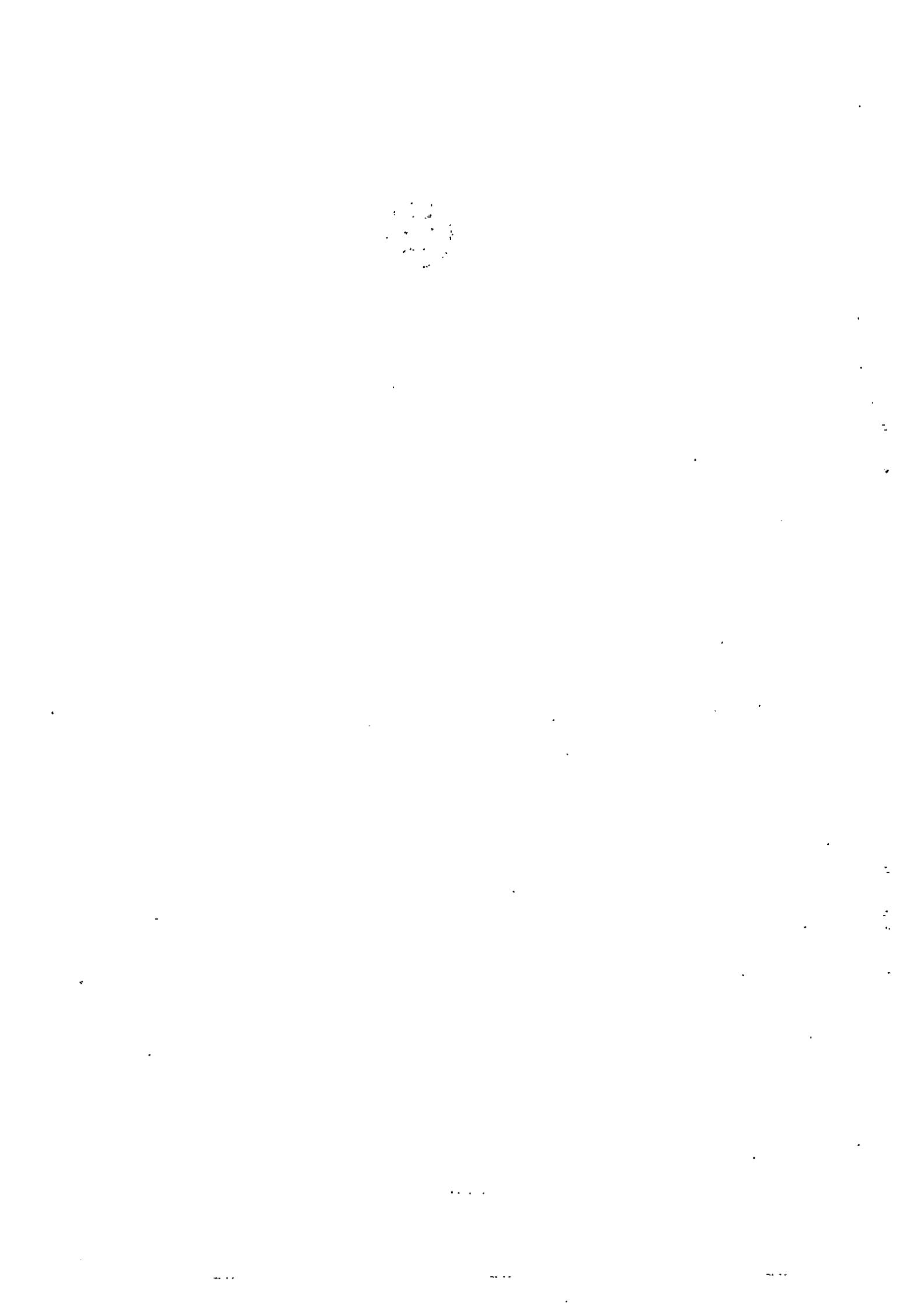
1. 軽トラック（日本の軽自動車区分に該当する小型トラック、最大積載量は350kg以下等）は、軽自動車として扱い、駐車場利用車種とすること。



# ぐみさわなか団地

## 管理組合 規約

改訂版（平成28年10月31日発行）



平成 28 年 10 月 31 日

## ぐみさわなか団地 管理組合規約 改訂版発行について

ぐみさわなか団地「管理組合 規約」の改訂版をお届け致します。

現在、ぐみさわなか団地 管理組合規約 は、

- ① 平成 19 年 4 月 1 日発行の改訂版（規約全文）  
第 35 回通常総会（平成 19 年 3 月 25 日）にて、提案・承認された  
規約改定議案（第 6 号議案～第 9 号議案）を反映したもの
- ② 平成 23 年 3 月 27 日改定分  
第 39 回通常総会（平成 23 年 3 月 27 日）にて、提案・承認された  
規約改定議案（第 6 号議案）の分
- ③ 平成 24 年 3 月 25 日改定分  
第 40 回通常総会（平成 24 年 3 月 25 日）にて、提案・承認された  
規約改定議案（第 6 号議案）の分
- ④ 平成 28 年 3 月 27 日改定分  
第 44 回通常総会（平成 28 年 3 月 27 日）にて、提案・承認された  
規約改定議案（第 8 号議案・改定案〔I〕〔IV〕〔V〕〔VI〕）の分

の 4 分冊からなっておりましたが、

②および③を①に反映し、さらに④を追加する形で 1 冊にまとめたものです。

ぐみさわなか団地管理組合  
理事長 新倉 剛

## 目 次

第1章	総則	1頁
第2章	専有部分等の範囲	3頁
第3章	共用部分等の共有	4頁
第4章	用法	5頁
第5章	管理	7頁
	第1節 総則	7頁
	第2節 費用の負担	7頁
第6章	管理組合	9頁
	第1節 組合員	9頁
	第2節 管理組合の業務	9頁
	第3節 役員	10頁
	第4節 総会	11頁
	第5節 理事会	14頁
第7章	会計	16頁
第8章	雑則	18頁
別表	第1 対象物件の表示	20頁
	第2 共用部分の範囲	20頁
	第3 バルコニー等の専用使用権	20頁
使用細則（規約17条の明細）		21頁
専有部分修繕等工事実施細則		22頁
別紙1 役員免除申請について		24頁
2 役員免除申請書（用紙）		25頁
3 役員免除許可書		26頁

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、ぐみさわなか団地の管理又は使用に関する事項等について定める事により、団地建物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。

- 一 区分所有権：建物の区分所有等に関する法律（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。
- 二 団地建物所有者：区分所有法第66条の団地建物所有者をいう。
- 三 占有者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 共用部分等：土地及び建物の共用部分及び附属施設をいう。
- 七 専用使用权：共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 八 専用使用部分：専用使用权の対象となっている共用部分等の部分をいう。

### (規約の遵守義務)

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項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、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

### (規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有法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、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者がこの規約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 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもってぐみさわなか団地住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は事務所をぐみさわなか団地に置く。
- 3 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権の対象となる専有部分は、つぎのとおりとする。住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

- 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 玄関扉は、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 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、別表第2に掲げるとおりとする。

### 第3章 共用部分等の共有

#### (共 有)

第9条 対象物件のうち共用部分等は、団地建物所有者の共有とする。

#### (共有持分)

第10条 各団地建物所有者の共有持分は、一戸につき120分の1とする。

#### (分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 団地建物所有者は、共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者は、専有部分と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 団地建物所有者は、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。

### (共用部分等の用法)

第13条 団地建物所有者は、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。

### (バルコニー等の専用使用権)

第14条 団地建物所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラスについて、同表に掲げるとおり、専用使用権を有する。

2 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

### (駐車場の専用使用権)

第15条 この住宅に敷設する専用駐車場の専用使用権を別に定める規則により承認する。

### (共用部分等の第三者の使用)

第16条 団地建物所有者は、次に掲げる共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

一 集会所その他対象物件の管理の執行上必要な施設：管理業務を受託し、又は請負った者。

二 東京電力

三 NTT

2 前項に掲げるもののほか、団地建物所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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を承認する。

### (使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定める。

2 団地建物所有者はこの規約に定めるもののほか、組合が管理上必要な注意事項を通知または掲示した時は、これを遵守しなければならない。

(専有部分の貸与)

- 第18条 団地建物所有者は、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、団地建物所有者は、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

#### (団地建物所有者の責務)

第19条 団地建物所有者は、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務めなければならない。

#### (共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 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を行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、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。

#### (必要箇所への立入り)

第21条 前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有部分又は、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、正当な理由がなければ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、速やかに立入りをした箇所を現状に復さなければならぬ。

#### (損害保険)

第22条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合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（第33条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

### 第2節 費用の負担

#### (組合費)

第23条 団地建物所有者は、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「組合費」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 特別修繕費

2 組合費の額については、各団地建物所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合が組合費について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25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 共用設備の保存維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 管理組合の運営に要する費用
- 八 その他共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

- 2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取崩すことができる。
  - 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 共用部分等の変更又は処分
- 4 その他共用部分等の管理に関し、団地建物所有者全体の利益の為に特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

(経理)

第27条 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(使用料)

第28条 専用使用料その他共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第29条 組合員の資格は、団地建物所有者になったときに取得し、団地建物所有者でなくなった時に喪失する。ただし所有者の親族が現に居住の場合、組合員とみなす。

#### (届出義務)

第30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31条 管理組合は、つぎの各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する共用部分等（以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 団地建物所有者が管理する専用部分について管理組合が行うことが適當であると認められる管理行為
- 五 共用部分等の変更、処分及び運営
- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署等との涉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 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為に必要な業務
- 十二 修繕委員会は管理組合の長期修繕計画の折衝及び工事管理等の提案を行う。ただし、決定は理事会とする。

#### (業務の委託等)

第32条 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、又は請負わせて執行することができる。

### 第3節 役員

#### (役員)

第33条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長
- 三 理事（理事長、副理事長、を含む。以下同じ。）8名
- 四 監事 2名
- 五 修繕計画委員（会）は廃止し、大規模修繕時に、期間限定で組織する。
- 2 理事及び監事は、ぐみさわなか団地に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。理事は原則として4グループより各1名を選ぶものとする。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任し、理事長は総会の承認を得るものとする。

#### (役員の任期)

第34条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 修繕計画委員（会）は大規模修繕期間中の期間限定任期とする。
- 4 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。
- 5 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### (役員の免除)

第35条 役員の就任が80歳以上、要介護認定者、病気、介護専念者、社会通念上極めて困難な組合員はその免除申請（別紙1）を書面にて理事会に申し出ることができる。

- ※役員免除申請書（別紙2）は理事長に申し出ること。
- 2 理事長は組合員から申請された、役員免除申請書の内容について理事会で協議し、役員免除の可・否が決定次第、許可書（別紙3）の発行を行う。
  - 3 役員免除対象の組合員は、理事会の承認を得たのち、役員免除代償金の負担が発生する。

#### (役員の誠実義務等)

- 第36条 役員及び修繕計画委員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員の為、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員及び修繕計画委員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬をうけることができる。

(理事長)

第37条 理事長は、管理組合を代表し、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 規約、使用細則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 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 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、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任することができる。

(副理事長)

第38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39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40条 監事は、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、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41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、区分所有法に定める集会とする。
- 3 通常総会は毎年一回招集する。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長またはその指名した組合員があたる。但し監事の招集した総会にあっては、監事又はその指名した組合員があたる。

### (招集手続き)

- 第42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、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、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の所在地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な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46条第3項第一号、第二号であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  - 5 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
  - 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。

### (組合員の総会招集権)

- 第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45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おいて、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41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44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 団地建物所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、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、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45条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借受けた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46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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
  - 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 規約の変更
    - 二 共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
    - 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 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、出席組合員とみなす。
  - 5 第3項第一号において、規約の変更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。
  - 6 第3項第二号において、共用部分等の変更又は処分が、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なければこれを拒否してはならない。
  - 7 総会においては、第42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。但し、比較的軽微な事項に関しては、この限りでない。

#### (議決事項)

第47条 次の各号に掲げる事項について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 組合費及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し
- 六 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 七 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### (総会の決議に代わる書面による合意)

第48条 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、組合員全員の書面による合意があるときは総会の決議があつたものとみなす。

#### (議事録の作成、保管等)

第49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理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

### 第5節 理事会

#### (理事会)

第50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51条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が4分の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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第42条（第4項および第5項を除く。）の規定を準用する。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52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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第53条 理事会は、この規約に別に定めるものほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第64条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

## 第7章 会計

### (会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日迄とする。

### (管理組合の収入及び支出)

第55条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める組合費及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第28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56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、その承諾を得なければならない。

### (会計報告)

第57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。

### (組合費の徴収)

第58条 管理組合は、第23条に定める組合費及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法により第60条に定める口座に受入れることとし、当月分は当月の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おいて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、その未払い金額について年利14%の遅延利息損害金と、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、未納の組合費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、訴訟その他法的措置を追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25条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した組合費及び専用使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

(組合費の過不足)

第59条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合、その余剰金は修繕積立金として積立てる。但しその余剰金を翌年の管理費に繰入れその費用に充てることができる。

2 組合費に不足を生じた場合にあっては、管理組合は、組合員に対して第23条第2項に定める組合費の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担をもとめることができる。

(預金口座の開設)

第60条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入)

第61条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入をすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第62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。

## 第8章 雜則

### (義務違反者に対する措置)

第63条 団地建物所有者又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団地建物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58条から第61条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

### (理事長の勧告及び告示等)

第64条 団地建物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「団地建物所有者等」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団地建物所有者に対し、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 団地建物所有者は、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 団地建物所有者がこの規約若しくは、使用細則に違反したとき又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者以外の第三者が共用部分等において不法行為を行ったときには理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

### (合意管轄裁判所)

第65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、対象物権所在地を管轄する横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

### (市及び近隣住民との協定の遵守)

第66条 団地建物所有者は、管理組合が横浜市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

### (規約外事項)

第67条 規約及び使用細則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68条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が記名押印した規約を  
1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があった時は、これを閲覧をさせなければならぬ。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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

(棟総会)

- 第69条 次の事項は、棟総会の決議を経なければならない。
- 一 義務違反者に対する措置
- 二 復旧及び建替え
- 2 棟総会は区分所有法第一章の定めるところとする。

附 則

- 1 この規約は、平成28年4月1日から効力を発する。
- 2 この規約の発行に伴い従来の規約は、廢止する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ぐみさわなか団地 1, 2, 3, 4号棟
土 地	所 在 地	横浜市戸塚区沢沢3丁目2
	面 積	9136.01m <sup>2</sup>
	権 利 関 係	所有権(共有)
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 5階建共同住宅 4棟 床面積 1号棟 2,879.21m <sup>2</sup> 2号棟 2,442.90m <sup>2</sup> 床面積 3号棟 2,879.21m <sup>2</sup> 4号棟 1,628.70m <sup>2</sup> 床面積合計 9,830.02m <sup>2</sup>
附 属 施 設		駐車場、自転車置場、塵芥集積所、外燈設備、ポンプ室、植木等建物に附属する施設

別表第2 共用部分の範囲

1	建物軀体、階段、内外壁、界壁、基礎部分、柱、ベランダ
2	電気設備、ポンプ室高架水槽等給排水設備、ガス配管設備、避雷針、集合郵便受け、TVアンテナ、排気ファン、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
3	駐車場、自転車置場、塵芥集積所、外燈設備、植木等建物に付属する施設、集会所、物置

別表第3 パルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	パルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス
1 位 置	各住戸に接する パルコニー	各住戸に付属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス
2 専用使 用 権 者	各住戸の団地 建物所有者	同左

## 規約17条の使用細則

### (組合の承認を要する行為)

団地建物所有者は、次の各号に掲げる行為をしようとする場合は、組合の承認を経なければならない。

- 1) 専有部分の外観および建物構造を変更すること。
- 2) 住居に重量物を搬入すること。
- 3) 電気、ガス、給排水等の設備に多大な影響をおよぼすおそれがある設備、機械および器具を設置付加または変更すること。
- 4) 建物内外に看板、掲示板、公告、機械等を設置または貼付すること。

### (禁止事項)

団地建物所有者およびその区分所有する住宅に居住する者は、次の各号に掲げる行為をし、またさせてはならない。

- 1) 建築構造上必要欠くことのできない主要構造部（耐震、壁梁、床板）の耐力をそこなうおそれのある変更をすること。
- 2) 騒音その他により、他の居住者の迷惑となる行為をすること。
- 3) 多量の爆発性、引火性を有する物品その他の危険、不潔、悪臭のある物品を敷地内、建物内に搬入、格納すること。
- 4) 小鳥および魚類以外の動物を飼育すること。
- 5) 前各号のほか、他の居住者に迷惑をおよぼし、または団地建物所有者共同の利益に反する行為をすること。

### (前各号の具体例)

台所：排水管を詰まらせないよう、ゴミ、油類を流さない。デスポーザは使用禁止とする。

浴室：排水管を詰まらせないよう、髪の毛等を流さない。

便所：排水管を詰まらせないよう、専用の紙（トイレットペーパー）を使用する。紙おむつ、生理用品等の溶けにくい物は流さない。

バルコニー：洗濯物を手摺より外に出さない。非常時の避難路を確保し、また地上への落下事故を防止しつつ外観上の見地より、極力“物”を置かない。水を流さない。

排気ファン：定められた時間以外は使用しない。（稼動時間：夜22：00～翌朝6：00）

階段室：散水をしない。物を置かない。

ゴミ置場：指定日以外はゴミを出さない。

樹木・芝生：木や花を折らない。芝生内で遊ばない。

## 専有部分修繕等工事実施細則

管理組合規約17条の使用細則（組合の承認を要する行為）の内、1)・3)の行為をしようとする場合の実施細則を定める。

\*上記1)・3)の具体例を、下記(1)に示す。

(1) 団地建物所有者は、上記1)・3)及び、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヶ月前までに「専用部分修繕等工事申請書」により理事長に申請しなければならない。

①間仕切り変更等の住宅の大規模な模様替え

②床のフローリング工事（遮音等級LL-4.5以上の遮音性を有する材料を使用する。最下階住戸を除く。）

③大規模な修繕（木製扉・襖・障子・敷居等の簡易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）

④給排水設備、ガス設備の床下等の配管の取替え、枝管の取り付け（浄水器・洗浄便座・コンベック・食洗機等軽微な設備付加に伴う工事を除く。）

⑤電気設備、テレビ設備の床下等の配管の取替え・枝管の取り付け

(2) 前項の申請に当たっては、下記書類を添付すること。

但し、工事の内容により、管理組合との事前打合せで、その一部を省略できる。

①設計図

②仕様書

③工程表

④上・下・左・右に位置する住戸の所有者（居住者が別の場合は居住者共）への説明完了報告書  
「専有部分修繕等工事説明完了報告書」

(3) (1)項の申請を受理した場合、理事長は1ヶ月以内に理事会の決議を経て、許可、条件付許可、不許可の決定を行い、申請者に「専有部分修繕等工事承認書」を交付する。

(4) 団地建物所有者は、当該工事が完了したら、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」を理事長に提出する。

(5) 団地建物所有者は、次の各号に掲げた事項を遵守し、事故があったときは責任を持って復旧又は弁償する。

①設計図・工事仕様書・工事期間等の申請内容を厳守する。

②材料又は残材の運搬等により建築物を毀損・汚損しないこと。又残材を放置しない。

③工事に伴う騒音等により、ほかの居住者に迷惑をかけないよう留意する。

④使用細則（禁止事項）に含まれる「主要構造部」を傷つけないよう工事する。

(6) 理事長は、団地建物所有者が次の各号の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該団地建物所有者に対し警告を行い、又は中止させ、もしくは原状回復を求めることが出来る。

①(5)項の遵守事項に違反したとき。

②(1)・(2)項で定める手続きを経ないで、無断で工事をしたとき。

③規約17条の使用規則（禁止事項）の内、工事に関する部分に違反したとき。

\*上記措置に伴う原状回復等に要する費用はすべて当該団地建物所有者が負担する。

\*上記措置に伴い裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は、弁護士費用その他これに要した実費相当額を、当該団地建物所有者に請求することが出来る。

- (7) 理事長又はその指定を受けたものは、この細則に則って団地建物所有者が行う工事について、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査が出来るものとし、当該団地建物所有者はこれに協力しなければならない。
- (8) 団地建物所有者以外の居住者が、この細則所定の工事をする場合には、(2) 所定の申請にあたり、当該専有部分の団地建物所有者の同意書を添付しなければならない。

#### 附 則

- (1) 規約並びにこの細則に定めの無い事項は団地総会の決議によるものとする。
- (2) この細則は、管理組合総会の承認を得た日から効力を発する。(平成28年3月27日発効)

#### 注 意

- (1) 玄関扉・窓枠・窓ガラスは、本規約第2章、第4章14条、及び別表2、別表3の通り（玄関扉の錠及び内部塗装部分だけが専有部分）であり、専有部分以外はこの工事実施細則の対象外となる。
- (2) 電気容量の変更(最大30A)については別途管理組合の承認を得ること。

別紙1 役員免除申請

「役員免除申請」について

申請期日： 月 日

次の通り規約に基づき、「役員免除申請等」に関する実施細目を定める。

管理組合規約「役員の免除」において、  
「役員の就任が80歳以上、要介護認定者、病気、介護専念者、社会通念上極めて困難な組合員はその免除を書面にて理事会に申し出ることができる」と規約変更に伴い、役員の免除が対象となる組合員は書面にて申請することができる。

この免除は輪番制で翌年順番が回って来た時に提出します。  
また、免除申請書をご提出されても、理事会承認決議が必要であり、申請されても必ずしも免除されるわけではございませんので、この点も誤解ないよう重ねてお願いします。  
状況によっては申請理由を証する公的な書類等を理事会から求められる場合がございます。役員免除が理事会で承認決議された時点で、役員免除代償金の負担が発生いたします。

「社会通念上極めて困難な」とは、ご本人やご家族の方が、ご病気や、ご障害を持っておられたり、また介護をお受けになっておられるなどの理由で、ご本人若しくはそのご家族が、その方の日常生活の補助等をされており、役員活動が極めて困難な場合などを言います。ただ、それらの場合でも、その他同居ご家族で役員適格者の方がいればこの限りではありません。

この申請は、原則ご本人またはご家族から申請をしなければならない。  
この申請・理事会承認が無い場合、規約に従い新役員候補となります。この点にご留意ください。また、役員として選出された後、任期途中はこの免除申請はできません。

なお、申請される場合は、必ず書面で申請しなければならず、その理由は理事会にて協議させて頂く関係から具体的にお願いいたします。

申請理由等の個人的なご事情については、理事会において誠実に秘守義務を実行します。

提出書類：役員免除申請書 1通（必要事項を記入する）  
提出先：管理組合理事長宛

管理組合役員免除申請書

平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

ぐみさわなか団地住宅管理組合殿

号室\_\_\_\_\_

申請者氏名\_\_\_\_\_印

私は、管理組合規約第6章 第3節(役員の免除)の規定に基づき、この申請書により、次の通り役員の免除申請をします。

一記一

1. 免除対象項目 ( )内に○を記入してください。

- ① ( )80歳以上 ② ( )要介護認定者 ③ ( )病気 ④ ( )介護専念の方
- ⑤ ( )社会通念上極めて困難な

2. 申請理由

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

以上

管理組合役員免除許可書

\_\_\_\_号室 \_\_\_\_\_様

平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

ぐみさわなか団地住宅管理組合

記

平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日に貴殿より申請のありました、役員免除の件につき、  
次の通り決定しましたので、通知します。

1. 申請の通り許可します。

・免除代償金の負担をお願いします。

2. 申請については、下記の理由により許可できません。

記

以上

## 駐車場運営規則

ぐみさわなか団地住宅管理組合（以下「組合」という）は、ぐみさわなか団地内駐車場（以下「駐車場」という）の使用及び運営に必要な事項を組合規則第15条の規定に基づき、この規約に定める。

### （使用者の資格）

第1条 駐車場を使用する者は、ぐみさわなか団地住宅管理組合員（以下「組合員」という）及びその同居家族並びに組合規約第18条に基づく居住者及びその同居家族に限り駐車台数は1住居につき1台とする。  
但し、契約以外の車両を駐車する場合は氏名、部屋番号を記入し車内に表示する。

### （駐車車種等）

第2条 駐車場に駐車できる車種は、トラック等の運搬専用を除く乗用車、貨物兼用車（俗にいうライトバン）及び軽自動車とする。  
2. 前項の車両は、前条の使用者の所有に係わるもの、又は同使用者が自動車納税義務者でなければならない。

### （使用申込）

第3条 駐車場使用希望者は、所定の駐車場使用申込書（1号様式）に必要事項を記載のうえ、組合の承認を受けるものとする。  
尚、申し込み提出の際、前条の用件を満たすか否かの判定資料として自動車検査証、保険証書、自動車納税証明書（領収書にても可）を駐車場担当理事に提示するものとする。

### （使用者の決定）

第4条 駐車場担当理事は、申込書及び提出された資料等に基づき適否を判定し、理事長の承認を得て所定の使用許可書（2号様式）を交付するものとする。  
2. 使用申込者の数が収容台数を超える場合には、抽選、その他公正な方法により使用者を決定する。  
3. 試用期間内の中途使用取消等による空駐車区画の補充のために前項の抽選等にされた申込者に補充順位をあらかじめ定めるものとする。  
4. 前項の順位の決定は、第2項の方法に順ずる。

### （使用期間）

第5条 駐車場の使用期間は、4月1日より翌年3月31日までの1年間とする。  
但し、組合設立の初年度においては設立の日より翌年の3月31日までを試用期間とする。

2. 前条第2項及び第3項の抽選等は、毎年3月に行う。

#### (駐車位置)

第6条 駐車場使用に際しては、組合の指示を受け指定された駐車区画に駐車しなければならない。

2. 駐車時間は、1日24時間昼夜駐車制とする。

#### (使用料の決定)

第7条 駐車場使用料は、土地使用料、施設償却費、修繕費、管理費及びその他の必要経費等を参入して理事会において定める。

2. 使用料は、駐車する車両の種類により区分し、設定することができる。

#### (使用料の納付)

第8条 駐車場使用者は、毎月末迄に当該月分の使用料を組合の定める方法により納付するものとする。

2. 駐車場の使用開始又は取消の日が月の途中である場合は、1ヶ月を30日として日割計算（10円未満切捨）により当該分の使用料を算出する。

3. 使用者が使用料の納付を第1項に指定する期日に遅延した場合は、組合は、遅延日数に対し100円につき日歩5銭の割合による遅延金（10円未満切捨）を徴収することができる。

#### (使用料の変更)

第9条 組合は、使用料が公租公課の変更又は付近の駐車料金と比較して不相応に至ったときは、理事会の決議により、1ヶ月の予告期間をもって使用料の額を変更することができる。

#### (使用料の処置)

第10条 組合は、受入れた使用料を駐車場施設賃貸借料及び駐車場運営費等にし、駐車場施設賃借は組合の修繕積立金に繰入れる。

#### (禁止行為)

第11条 駐車場使用者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

① 駐車場を損傷するような行為をすること。

- ② 駐車場の使用权を第三者に譲渡又は転貸すること。
- ③ 駐車場内で焚火、又はみだりに火気を使用し、その他危険な行為をすること。
- ④ 駐車場を他の用途に使用すること。
- ⑤ 他の駐車車両を汚染、又は破損する行為をすること。
- ⑥ 住宅環境をみだす悪臭、騒音を発する行為をすること。
- ⑦ 他の使用者又は、居住者に迷惑をかけるような行為をすること。
- ⑧ 組合より指定された駐車区画以外の場所に車両を放置すること。
- ⑨ 全各号の他、管理上の必要により組合の禁止した行為をすること。

#### (損害賠償)

第12条 駐車場施設内における盗難及び車両相互の接触又は衝突等によって生じた損害、並びに天災地変、その他不可抗力による損害については、組合は一切賠償の責を負わない。  
2. 駐車場使用者もしくはその関係者が、故意又は過失によって駐車場施設等に損害を与えたときは、当人の負担において、すみやかに現状に修復するか、又は修復に要する費用を組合に賠償しなければならない。

#### (使用禁止)

第13条 組合は、駐車場使用者が次の各号の1に該当するときは当該使用者の駐車場使用を禁止する。

- ① この規則の条項に違反したとき。
- ② 所定の使用料及びその他の債務の履行を2ヶ月以上怠ったとき。

#### (使用取消届)

第14条 駐車場使用者が使用期間の途中でその使用を取り消そうとするときは、所定の届書(3号様式)をもって当該取消日より1ヶ月前までに組合に届出るものとする。

#### (駐車場使用の証明)

第15条 組合は、駐車場使用者より「自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年6月1日法第145号)」第4条の規定に基づく所定の「保管場所の確保を証する書面」に証明を求められた場合は、理事長名をもって当該事項を証明するものとする。

#### (駐車場の廃止と明渡し)

第16条 組合が総会の決議を経て住宅等の維持管理上必要と認めて駐車場施設を廃止しようとするときは、契約期間の途中であっても、使用者はその駐車場区画を明け

渡たさなければならない。

(使用者の報告義務)

第17条 駐車場使用者は、駐車する車両等に変更が生じた場合は、すみやかに組合に当該事項を所定の届書（4号様式）をもって届出るものとする。又、登録車両以外の車両（代車）を止める際は、必ず氏名、部屋番号を明記し、見えるところに掲示すること。

(例外使用)

第18条 組合は、第2条に規定する車両を充当した後において、なお空駐車区画がある場合には、同第2項に規定する車両以外の車両についてもその使用を認めることができる。

2. 前項による駐車場使用者は、第2項の規定に基づく車両をもつて駐車場使用申し込みがなされた場合は、第4条第2項の方法に準じ明渡者を決定する。

(附則)

1. この規則は組合設立と同時に適用する。
2. この規則の改廃は組合総会の決議により行う。
3. 使用者の報告義務の規則を平成28年6月11日理事会において見直し改正。
4. 斎金について平成29年3月26日ぐみさわなか団地住宅管理組合通常総会にて廢止とした。

(1号様式)

駐車場使用申込書

日 月 年

ぐみあわなか地域住宅管理組合  
理事長 殿

申込者住所 第 号

氏名 印  
連絡先電話

貴組合運営にかかる駐車場を使用したいので、駐車場使用規則の各条項  
を承知し申込みます。

駐車する自動車の詳細

登録番号	車検証交付年月日	登録初年度	使 用 者 の 姓 氏 名				
	平成 年 月 日	年	同 住 上 所				
車名	形式	車体番号	自動車の種別	用 途	自家用・営業用の別		
			普通・小型・軽	乗用車	自家用 営業用		
乗車定員	最大積載量	車輪総重量	総排気量	長さ	幅	高さ	燃料の種類
人				cc			ガソリン 軽油 LPG
所有者 の氏名					使用の本拠		
同 住 上 所							

(総合記入欄)

付 号 受 付 年 月 日	第 号	登 録 結果	認 證	備 考
使用開始 年 月 日	平成 年 月 日	適・否		
		拒 當		
	事 理			

(3号様式)

駐車場使用取消届

平成 年 月 日

ぐみさわなか団地住宅管理組合

理事長 殿

届出人 住 所 第 号  
氏 名 印

このたび下記の理由により、私が使用している基組合運営にかかるわる  
駐車場の使用取消をいたしたく届けます。

取消理由

使用取消日 平成 年 月 日

記

承認番号	第 号
------	-----

使用区画	番
使用承認期間	平成 年 月 日 ～ 平成 年 月 日まで

(組合記入欄)

受付 年月日	平成 年 月 日	担当 理事	理事長

(4号様式)

駐車場変更届

日 月 年

ぐみさわなか団地住宅管理組合  
理事長

届出人住所 第

氏名

母

このたび、私が使用している駐車場に駐車する車両を下記のとおり  
変更いたしましたので届けます。

新たに駐車する自動車の明細

登録番号	登録交付年月日	登録初年度	使用者の氏名	年	月	日	同上	住所	年	月	日	同上	住所	年	月	日
	平成															
車名	形 式	車体番号	自動車の種別	用 途	使 用・営業用の別											
乗車定員	最大積載量	車両総重量	搭載質量	長 広 高	幅	高さ	燃料の種類									
所有者 の氏名				cc			ガソリン									
同上							軽油									

(組合員入欄)

登録番号	第 号	審査結果		承認	講 者
		摘要	部		
登録番号	平成 年 月 日				
登録開始年月日	平成 年 月 日				

印 年 月 日

ぐみさわなか団地住宅管理組合 理事長 殿

車庫証明交付申請書

自家用自動車（新規・更新）取得のため、車庫証明の交付を申請します。

申請者 住 所

名 前

印

管理組合規約第17条に基く書式

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ぐみさわなか団地住宅管理組合  
理事長 謹

氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、ぐみさわなか団地  
管理組合規約第17条の規定に基き、申請します。

記

1. 対象住戸 号棟 号室

2. 工事内容

3. 工事期間 平成 年 月 日から

平成 年 月 日まで

4. 施工業者

5. 添付書類 専有部分修繕等工事説明完了報告書  
設計図、仕様書及び工程表等

以上

\*理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約及び使用約定  
等の定めによる場合並びに管理運営のために団地管理組合が必要とする場合に限り、開  
示できるものとする。

1. 捜査機関が検査のために必要とする場合

平成 年 月 日

### 転出届（管理組合脱退届）

ぐみさわなか団地住宅管理組合様

住宅番号  
区分所有者 印  
転出者名 印

年 月 日をもって、下記は転出いたしますので、お届けします。

★ 区分所有者転出(売却)の場合記入ください。

現在宅は下記の者に売却します。現在宅における権利及び義務の一切は 月 日より新区分所有者が継承し、組合に対しご迷惑をおかけいたしません。  
(売却先が未定の場合は、管理組合費の支払者名を記入してください。)

新区分所有者名 又は 管理組合費支払者名

氏名 印

記

転出先住所 TEL

緊急連絡先

氏名 TEL

住所

次期入居予定者

氏名 TEL

住所

入居予定日 年 月 日 曆

平成 年 月 日

入居届 (兼管理組合加入届)

ぐみざわなか団地住宅管理組合 様

貴住宅番号 の住宅に入居することになりましたのでお届けします。  
なお、なか団地住宅管理組合が現在施行中の組合規約を遵守します。

新入居者

印

私は上記の者の入居を確認すると共に、組合規約を遵守せしめます。

区分所有者入居の場合 保証人氏名 印  
住所

賃貸の場合 区分所有者名 印  
住所

住戸番号		電話番号	
ふりがな 氏名		家族数	人
勤務先			
住所			
緊急連絡先 住所	TEL		
持家の有無	1. 持家 2. 借家		
入居年月日	年 月 日		
庭輪場利用	有	無	自転車 台 バイク 台

ぐみさわなか団地管理組合  
理事長殿

管理番号

60年度

棟一

居住者名簿届

平成 年 月 日 提出

棟・室番号	棟	号室	電話番号
区分所有者 1)本人 2)代理人 住所	氏名 (フリガナ)	生年月日(歳) T S 年 月 月 日 H ( 歳 ) 印	
賃貸者	氏名 (フリガナ)	生年月日(歳) T S 年 月 月 日 H ( 歳 ) 印	
住所	〒		
契約者名			
契約者住所	〒	TEL	

## ※住居世帯(同居)の状況(区分所有者を除く)

		年齢区分 (各当される所に○をお願いします。)					
氏名	続柄	乳幼児	6歳~19歳	20歳~59歳	60歳~69歳	70歳~79歳	80歳以上

## ※緊急連絡網(区分所有者以外で連絡の取れる方)

氏名	住所	電話番号	いずれかに(O)
			1)親族 2)親戚 3)友人、知人 4)その他( )
	〒		

※管理組合は個人保護法、漏洩防止を遵守、目的以外使用致しません。

ぐみさわなか団地管理組合 理事長

印

### 第3号議案 管理規約一部改正案（民泊禁止）承認の件

近年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で普及しているが、国内でも法整備がなされないまま急速に普及したため民泊サービスに起因した近隣トラブルが発生して社会問題となっています。

そこで国は、この問題に対処するため、法整備を行い民泊サービスの提供に関するルールを定めることとし、平成29年6月16日に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が公布されました。

この住宅宿泊事業法の成立により、全国を対象に届出制による民泊サービスの提供が実施可能となります（届出受付開始は平成30年3月15日）が、この届出要件として「管理規約違反の不存在の確認」が要件となる一方で、明確に禁止する規定がない場合は、「管理規約違反が不存在」であるとして届出が受理される可能性があります。

理事会では、本マンション内で民泊サービスの提供がなされた場合には、居住マナーの不徹底、騒音等により平穏な住環境が維持できないと考え、本マンションにおける専有部分での民泊サービスの提供は禁止すべきと判断いたしました。

つきましては、本マンション内における民泊サービス提供は禁止であることを明確に規定するため、管理規約第12条につき次のとおり一部改正を行うことを提案いたします。

ご審議のうえ、ご承認をお願いいたします。

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、区分所有者総数の3/4以上及び議決権総数の3/4以上の賛成が必要となります。

#### 【現 行】

(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。

↓

#### 【改正案】

(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。

- 2 区分所有者は、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。
- 3 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
- 4 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

#### 【決議事項】

1. 現行管理規約第12条の一部改正。



#### 第4号議案 管理規約一部改正案及び管理規約原本承認の件（特別決議）

本マンションには管理規約の原本が分譲時に作成されたのみとなっており、現状に沿った管理規約原本はありません。今後、管理組合として法的対応が求められた場合、対応が難しいため、現行管理規約のうち第68条を次のとおり一部改正を行うこと及び当該一部改正後の現行管理規約をもって、ぐみさわなか団地住宅管理組合の管理規約原本とすることを提案いたします。

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、区分所有者総数の3/4以上及び議決権総数の3/4以上の賛成が必要となります。

#### 【現 行】

##### (規約原本)

第68条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があった時は、これを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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

↓

#### 【改正案】

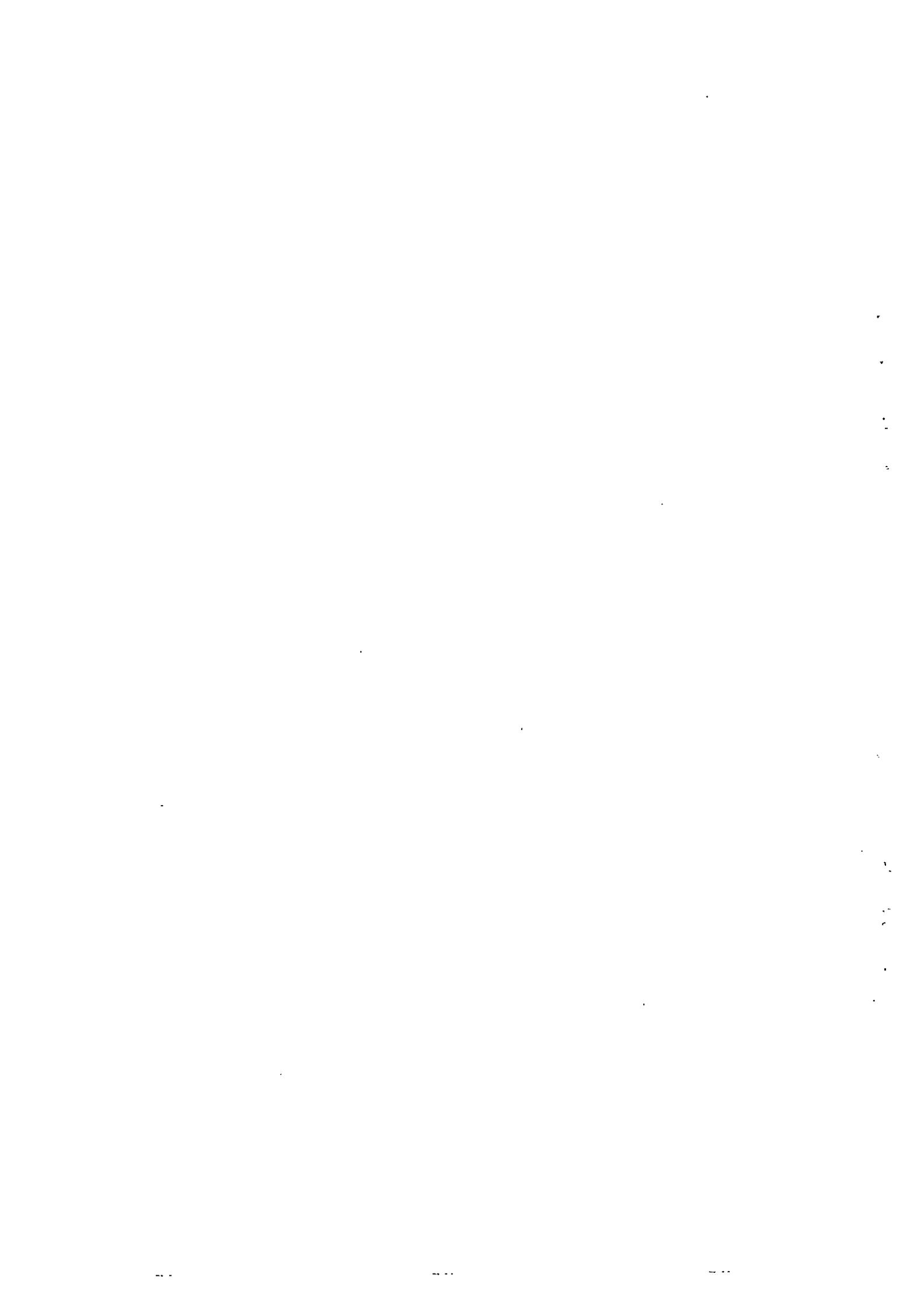
##### (規約原本等)

第68条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が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。

#### 【決議事項】

1. 現行管理規約（別紙添付）第68条の一部改正。
2. 上記1. の一部改正後の管理規約をもって規約原本とする。



# ぐみさわなか団地住宅管理組合

## 通 常 総 会 議 事 錄

日 時	2019年5月19日(日) 9時30分～11時42分	
場 所	踊場地区センター 2階 大会議室	
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数 118名	議決権総数 120個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数 98名 (会場出席数 43名) (委任状出席数 11名) (議決権行使書出席数 44名) (出席率 83.05%)	出席議決権数 100個 (会場出席数 44個) (委任状出席数 12個) (議決権行使書出席数 44個) (出席率 83.33%)
その他出席者	日本ハウズイング㈱ 松田 氏	

### (1)開会の辞(定足数の確認)

定刻となり、理事長から開会宣言がなされ、上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第46条第1項により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

### (2)議長選出

管理規約第41条第5項に基づき、議長は諸石理事長から指名された 452号室本間氏が務めることで了承された。

### (3)議事録署名人選出

管理規約第49条第2項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席した理事の中から鈴木氏及び内田氏を指名し議案の審議に入った。

### (4)議 事

#### 第1号議案 平成30年度事業報告及び業務報告承認の件

議長の指名により、諸石理事長より配布された総会資料に基づき説明がなされた。その後、三枝監事より適正な旨の監査報告が行われた。

続いて質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

(質問) 予備費に誤差修正が2点ありますが、本マンションにおいて修正は一度も発生していません。何故、これが発生したのかを調べて欲しい。

(回答) これまで3月に見込み決算数値を総会で認めてきていたことが原因となり、それが生じており、今期において計上した経緯となります。

(質問) 過去決算数値は修正がないので、時間がかかっても調べて欲しい。また、3月

総会で予算を決めて、予算承認のもと、今期役員がスタートするべきです。過去と同じく3月に総会をやればよいのではないでしょうか。

(回答) 本件については前年に審議されている事柄であり、今後5月総会で進めることが決議され進められている事柄です。また、3月の決算収支を5月総会で報告することは一般的であり、予算承認は問題ないとされています。ご意見として、来期理事会において対応可否は別として、検討致します。

(質問) 電気設備保守点検について必要ないということで見送ったとのことですですが、必要ないのか、今後、複数年間隔で必要なのかを検討して欲しい。

(回答) 来期において、東京電力に業者を紹介頂き、実施予定です。

(質問) 毎年やるということは、なにかのルールにありますか？

(回答) 関東電気保安協会からは2年に1度程度で良いのではと言われています。

(質問) 以前までは電気の専門家が住んでいて安い金額で実施していました。そのことから毎年実施が慣例となつたのでしょうか。そのため、現在はこれまでのように安くやれる業者がいないのだと思われます。

(回答) ありがとうございます。関東電気保安協会と相談し、検討して、実施したい。

(質問) 報告頂いた通常業務について問題はなかったのでしょうか。

(回答) 時期の多少のずれは生じましたが、問題は特別ありませんでした。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)

反対 0 個

棄権 1 個

## 第2号議案 平成30年度管理費・特別修繕積立金決算報告承認の件

議長の指名により、牧野理事より配布された総会資料に基づき説明がなされた。その後、三枝監事より適正な旨の監査報告がなされた。

統いて質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

(質問) 駐車場料金の端数が計上されていますが、理由を教えて下さい。

(回答) 駐車場契約車両の日割清算分となります。

(質問) 決算数値について、未収者はどのように反映されているのですか。

(回答) 例えば管理費は、規定額を計上しています。未収者の支払うべき金額が含まれて計上されており、貸借において未収金が計上されています。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)

反対 0 個

棄権 1 個

### 第3号議案 管理委託契約更新案承認の件

議長の指名により、諸石理事長より配布された総会資料に基づき説明がなされた。

統いて質疑応答がなされた。主な内容は以下の通りである。

(質問) 第14条の業務については、理事長が必ず閲覧に立ち会って実施して欲しい。

(回答) 不動産会社の連絡は管理会社である日本ハウズイング株式会社(以下、日H)

に入ります。具体的な閲覧については、本契約の運用方法として来期において打合せを行います。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)

反対 0 個

棄権 1 個

### 第4号議案 管理規約一部改正案及び管理規約原本承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱松田氏より配布された総会資料に基づき説明がなされた。その後、質疑応答が行われた。主な内容は下記の通り。

(質問) 規約原本を作成されるため、規約全体を変更するのですか。

(回答) 規約原本を作成するため、第68条だけを変更する提案となります。

(質問) 外国人居住者についての規約はどこに反映されていますか。

(回答) 失礼しました。配布資料に含まれておりませんが、昨年総会承認された民泊は現在承認されている管理規約の一部となります。

(質問) 総会資料に同封されている書面に記載し、事前提出していますが、規約原本に誤字があります。修正して欲しいという意見への回答をお願いしたい

(回答) 質問に関しては、広報で回答を行います。

(質問) 問題がそのまま残ると、同じ質問をしないといけません。この場で検討して欲しい。この場で検討するべきです。

(回答) 総会は議案上程した内容に限定して決議ができますので、ここでは第4号議案記載事項のみとなります。訂正できる範囲であるか、新しい理事会において審議し、総会において案として提示したいと思います。配るかどうかは理事会時にご相談させて頂きます。

(意見) 質問状についての回答は、この場で回答して欲しい。

(回答) 先ほどの質問に関しては、過去の規約文言の誤りや効力発行日の誤りを訂正する必要があることを指摘頂いた内容となります。理事会時には理事会便りとして報告すると判断しています。理事会において結論が出なかったというのが本音です。

(質問) 承知しました。理事会において修正が必要と判断した場合、その修正内容を決定する前に確認させて下さい。

(回答) 理事会に来て頂きますようお願いします。

(質問) そもそも質問については、総会で回答が頂けると考えていました。来期に引き継ぐ考え方のことですが、来期理事会で回答が可能なのでしょうか。

(回答) この場で審議し、決議するためには、総会議案として2週間前に審議事項の提案が必要です。回答できるものと回答できない内容があります。

(質問) 先ほどの質問は、H28年の管理規約についての質問です。皆で考えていくべき事柄だと思います。H28年から精査されていない。これは別に、団地全員で検討すればよいと考えている。

(回答) 管理規約の精査について、一度、行わないと行けないと考えている。総会議事録において、H28年に承認されている管理規約のうち、専有部分のリフォームに関して承認日時が誤っている可能性があることを記載し、来期において正式に確認することを明記することで、本議案ではこれ以上審議しないことと致します。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、以下の通りとなり、組合員総数の4分の3(90名)以上及び議決権総数の4分の3(90個)以上の賛成により承認された。

【組合員数】 賛成 90名 (出席者43名・委任状出席数11名・議決権行使書数36名)  
反対 7名 (出席者0名・委任状出席数0名・議決権行使書数7名)  
棄権 1名

【議決権数】 賛成 92個 (出席者44個・委任状出席数12個・議決権行使書数36個)  
反対 7個 (出席者0個・委任状出席数0個・議決権行使書数7個)  
棄権 1個

### 【現 行】

(規約原本)

第68条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があった時は、これ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。

3 理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

↓

### 【改正案】

(規約原本等)

第68条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

2 規約原本は理事長が保管し、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、

規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が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。

#### 【決議事項】

1. 現行管理規約（別紙添付）第68条の一部改正。
2. 上記1. の一部改正後の管理規約をもって規約原本とする。

#### 第5号議案 スマート承認サービス導入案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱松田氏より配布された総会資料に基づき説明がなされた。その後、質疑応答が行われた。主な内容は下記の通り。

（意見）以前どおりの支出伺いで進めて欲しい。

（回答）銀行で将来的に本人対応が必要となる可能性もあります。

（意見）三井住友銀行から電話にて確認されたことがあります。本サービスを利用する場合には理事長一人で決済するのではなく、会計担当理事と理事長が承認するべきです。

（意見）意見は意見として、議事を進行するべきです。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個（出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個）

反対 0 個

棄権 1 個

#### 第6号議案 2019年度事業及び業務計画案承認の件

議長の指名により、諸石理事長より配布された総会資料に基づき説明がなされた。その後、質疑応答が行われた。主な内容は下記の通り。

（意見）雨水桟清掃業務の金額が高いので、相見積をとってください。

（回答）承知致しました。

（質問）環境クラブが予算に計上されていない理由はなんですか。

（回答）環境クラブは青柳様がリーダーとしてこれまで実施いただいておりましたが、環境クラブとしての活動を休止することとされています。

（意見）これまで活動してきましたが、二人で実施するのは厳しいという意見もあり、環境クラブの活動は休止させて頂き、理事会には来期から業者に依頼頂くようお願いし、最低限、草刈を年3回やってほしいという意見を伝えています。

(回答) 科目「樹木剪定・薬剤散布・草刈」にその分を計上しています。

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)  
反対 0 個  
棄権 1 個

#### 第7号議案 2019年度管理費・特別修繕積立金予算案承認の件

議長の指名により、牧野理事より配布された総会資料に基づき説明がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)  
反対 0 個  
棄権 1 個

#### 第8号議案 2019年度役員選任案承認の件

議長の指名により、諸石理事長より配布された総会資料に基づき来期役員について紹介がなされた。

質疑なく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権数の賛成多数により承認された。

賛成 99 個 (出席者数 44 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 43 個)  
反対 0 個  
棄権 1 個

#### 【決議事項】

1 2019年度の役員として以下の者を選任すること。

##### 1. 理事

役職	氏名	号室
理事長	前田 義幸	332
副理事長	飯村 あずみ	155
理事(会計担当)	中富 由美	251
理事(会計担当)	田仲 義勝	321
理事(業務(1号棟)担当)	牧野 佐知子	131
理事(業務(2号棟)担当)	鈴木 佳	216
理事(業務(3号棟)担当)	諸石 英明	352
理事(業務(4号棟)担当)	数野 典子	341

##### 2. 監事選出

監事	内田 智子	241
監事	松本 淳	331

(敬称略)

(5) その他

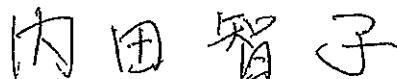
(案内) わいわいクラブのハマトレについての紹介が行われた。

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は11時42分閉会を宣した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名押印する。

2019年6月18日

名 称	ぐみさわなか団地住宅管理組合
住 所	神奈川県横浜市戸塚区沢沢3丁目2
議 長	木間 義人  
議事録署名人	内田 智子  
議事録署名人	鈴木 佳  



( )



