

日野平山台住宅管理組合法人規約

2018年（平成30年）11月18日改定版
日野平山台住宅管理組合法人

第1章 総則

（規約の根拠及び目的）

第1条 この規約は「建物の区分所有等に関する法律」昭和37年（1962年）法律第69号（以下「区分所有法」という）第30条に基づき、日野平山台住宅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、良好な住宅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	区分所有法第2条第1項の区分所有権（専有部分を目的とする所有権）をいう。
二 区分所有者	区分所有法第2条第2項の区分所有者（区分所有権を有する者）をいう。
三 占有者	区分所有法第6条第3項の占有者（区分所有者からその専有部分を賃借又はその他の条件により貸与を受けた者）をいう。
四 専有部分	区分所有法第2条第3項の専有部分（区分所有権の目的である建物の部分）をいう。
五 共用部分	区分所有法第2条第4項の共用部分（専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物）をいう。
六 敷地	区分所有法第2条第5項の建物の敷地（建物が存在する土地及び区分所有者が建物と建物の所在する土地と一体として管理又は使用する庭、通路その他の土地で規約により建物の敷地とされた土地）をいう。
七 共用部分等	共用部分及び附属施設（共用水道、駐車場、自転車置場等）をいう。
八 専用使用権	敷地及び共用部分等の一部（バルコニー、玄関扉等）について、特定の区分所有物が排他的に使用できる権利。
九 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等の部分

（規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則及び総会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使用細則及び総会決議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に記載された敷地、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、区分所有者の包括承継人（相続人）及び特定承継人（売買及び交換等により権利を承継した者）に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、建物及び敷地又は共用部分等の使用方法につき、区分所有者が、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 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって日野平山台住宅管理組合法人（以下「管理組合」という）を構成する。

2 管理組合は、事務所を日野平山台住宅内に置く。

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、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）とする。

2 住戸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（コンクリート界壁、天井及び床コンクリート、構造柱及び梁コンクリート、パイプスペース及びメーターボックス仕切りブロック部分）を除く部分を住戸部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を住戸部分とする。

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。

（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 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、その所有する住戸部分の床面積の割合とし、その計算方法は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、住戸部分と敷地又は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

(住戸部分の用途)

- 第12条 区分所有者は、その住戸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。

(敷地及び共用部分等の用法)

- 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。

(バルコニー等の専用使用権)

- 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉等（以下「バルコニー等」という）について、別表第3に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
- 2 占有者は、その区分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 区分所有者は、管理組合が特定の区分所有者に対して駐車場使用契約により、専用使用権を設定することを承認する。
- 2 駐車場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 区分所有者が、その所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 4 専用使用期間及び専用使用料等については、別に定める。

(バイク置き場の専用使用権)

- 第16条 区分所有者は、管理組合が特定の居住者に対して、バイク置き場使用契約により、専用使用権を設定することを承認する。
- 2 バイク置き場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 バイク置き場の専用使用者が、居住者でなくなったときは、その専用使用者のバイク置き場の専用使用権は消滅する。
- 4 専用使用期間及び専用使用料等については、別に定める。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第17条 区分所有者は、管理組合が総会を経て、敷地及び共用部分等の一部について、第三者に使用させることを承認する。
- 一 集会室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理上必要な施設
管理業務を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 東京電力株式会社
 - 三 分電盤室 東日本電信電話株式会社（NTT東日本）
KDDI株式会社

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定める。

(住戸部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その住戸部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則及び総会決議に定める事項を、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、その貸与に関わる契約の際にこの規約及び使用細則及び総会決議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。
- 3 区分所有者は、その住戸部分を第三者に貸与する場合は、すみやかにその旨を管理組合に届けなければならない。

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に努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

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、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。

- 2 区分所有者が、自己の責に帰すべき事由によって共用部分等に損害を与えたときは、その損害を原状に復するために要する費用を負担しなければならない。
- 3 区分所有者はその専有部分について、修繕・模様替え（以下「修繕等」という）を行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 4 前項の修繕等の申請には、区分所有者は設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 5 第3項の修繕等に際し、工事した共用部分の配管において生じた水漏れ事故等については、第2項を適用する。

(必要箇所への立入り)

第22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、他の者が管理する住戸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、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が総会の決議を経て、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の請求および

受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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、管理費及び修繕積立金（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。ただし、103号室の区分所有者である管理組合法人を除く。

2 管理費等の額については、区分所有者の共有持分に応じて算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等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ことができる。

(管理費)

第26条 管理費は次の各号に掲げる通常の管理及び災害対策に要する経費に充当する。

- 一 共用設備の保守維持費及び運転費
- 二 備品費、通信費その他の事務費
- 三 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- 四 経常的な補修費
- 五 清掃費、消毒費及び水質検査料
- 六 管理委託費
- 七 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 九 災害対策費

(修繕積立金)

第27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り崩すことができる。
 - 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 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 四 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必要となる管理事項
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもって、その償還に充てることができる。
- 4 区分所有者は、第2項各号の経費に充てるため管理組合が、総会決議を経て臨時費を徴収することを承認する。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(専用使用料等の使途)

第28条 第15条第2項ならびに第16条第2項に定める専用使用料、集会室使用料、その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、それらの管理に要する費用に充てる他、管理費等として使用することができる。

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、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、直ちにその旨を管理組合に届け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、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「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃及び水質検査等
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共同施設の運営
- 四 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
- 五 住戸部分についての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
- 六 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 七 修繕積立金の保管及び運用
- 八 官公署、敷地に隣接する住戸その他の施設の住民との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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、又は請け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 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） 若干名

五 監事 2名

- 2 理事及び監事は、第34条第1項に定める就任資格を有する者から総会で選出する。
- 3 理事長及び副理事長及び会計担当理事は、理事のうち第34条第2項に定める就任資格を有する者から理事の互選により選出する。

(役員就任資格)

第34条 役員のうち理事長及び副理事長及び会計担当理事を除く、理事及び監事に就任できる者は、次の各号に定める者とする。ただし、未成年を除く。

- 一 組合員
 - 二 組合員の同居人または親族で日野平山台住宅に居住する者
 - 三 占有者のうち組合員から役員就任を委任された者
 - 四 占有者の同居人のうち組合員から役員就任を委任された者
- 2 役員のうち理事長及び副理事長及び会計担当理事に就任できる者は、次の各号に定める者とする。ただし、未成年を除く。
 - 一 日野平山台住宅に居住する組合員
 - 二 組合員の同居人または親族で日野平山台住宅に居住する者
 - 3 役員が本条第1項及び第2項に定める役員就任資格を失った場合においては、役員はその地位を失う。

(役員就任義務)

第35条 前条第1項に定める役員就任資格を有する者は、一定期間内に少なくとも一期以上は役員に就任する義務を負う。

- 2 住戸に前条第1項に定める役員就任資格を有する者が居住しておらず、組合員が役員就任義務を全うしない場合、その組合員は管理組合に管理組合運営協力金（以下「協力金」という）を納入しなければならない。
- 3 役員就任義務の一定期間及び協力金については、別に定める。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年の3月31日までの1年とする。ただし再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了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。

(役員の実義務等)

第37条 役員は、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、役員としての活動のために要した経費の支払を受けることができる。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、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業務を遂行する。

- 2 理事長は、通常総会において、組合員に対し、担当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。
- 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。

る。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、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40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41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42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 理事長は、通常総会を毎年1回新年度開始2ヶ月以内に召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は、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を召集することができる。
- 5 総会の議長は、総会に出席した組合員（第46条第5項に定める代理人を含む）の議決権の過半数をもって第34条第1項で定める役員就任資格を有する者のなかから選任する。

(召集手続)

第43条 総会を召集するには、少なくとも会議を開く日の1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、対象物件内の住戸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47条第4項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第5項の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 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項に係わらず、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44条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第46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おいて、理事長は、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。

(出席資格)

- 第45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。第34条第1項二号、三号、四号で定める役員就任資格者は、総会に出席し意見を述べることができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て住戸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46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。ただし、103号室の区分所有者である管理組合法人を除く。
- 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、書面また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って議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、第34条第1項で定める役員就任資格者でなくてはならない。
- 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47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の3分の2以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 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。
- 3 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、議長が決するところによる。
- 4 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 敷地及び共用部分等の変更（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 区分所有法第58条第1項（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によって協同生活上の障害が著しく、その行為の禁止等の措置を請求しても応じない場合は、住戸部分の使用の禁止を請求することができる）第59条第1項（第58条第1項に規定する措置によっても共同生活の維持が困難であるときは、区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる）又は第60条第1項（第58条第1項及び第59条第1項に規定する措置は、占有者が起こした同様の行為に対しても、適用し、占有者が占有する住戸部分の使用又は賃貸契約の解除及びその住戸部分の引渡しを請求することができる）の訴えの提起。

- 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧。
- 五 その他総会において本項により決議することとした事項。
- 5 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第3項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上で行う。
- 6 第4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。
- 7 第4項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、住戸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、その住戸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。
- 8 第4項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第43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。

(決議事項)

第48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 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 修繕積立金の保管及び運用方法
- 五 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 六 第27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り入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 区分所有法第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）及び前条第4項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 九 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十 役員を選任及び解任並びに役員に対する活動経費の支払い基準
- 十一 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二 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49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、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第50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51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。

(召集)

- 第52条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が2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43条（第4項及び第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53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ会議を開くことができず、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50条（第4項を除く）の規定を準用する。

(議決事項)

- 第54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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
 - 三 その他総会提出議案
 - 四 第66条に定める勧告又は指示
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 六 総会から付託された事項

(委員会の設置)

- 第55条 管理組合の運営にあたり、理事会を補佐する目的で、長期修繕計画や快適化計画の立案、提案を行うため、建設プロジェクト委員会（以下「委員会」という）を置く。
- 2 委員会は理事会から要請する若干名をもって構成する。
 - 3 委員会は次の活動を行う。
 - 一 長期修繕計画の策定、理事会への提言
 - 二 快適化計画の策定、理事会への提言
 - 三 理事会から検討依頼の要請があった案件への提言
 - 四 理事会役員候補者の推薦
 - 五 その他第1項の目的に合致した事項への対応
 - 4 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
 - 5 調査活動及び運営費として必要が発生する場合は、理事会が承認し、これを主管する。

第7章 会計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料等及び第35条第3項に定める協力金によるものとし、その支出は第26条から第27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58条 理事長は、毎年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。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎年会計年度の収支決算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60条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料及び第35条第3項に定める協力金について、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収納代行会社を経て一定期間後に、第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料及び協力金について、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61条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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62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。

(借り入れ)

第63条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借り入れすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64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、場所を指定することができる。

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第65条 区分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（第57条—行為の禁止等の請求、第58条—使用禁止の請求、第59条—競売の請求、第60条—契約の解除・引渡しの請求）に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第66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、規約又は使用細則又は総会決議に違反したとき、又は対象物件内における共同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若しくは総会決議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、その差し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67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、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第68条 区分所有者は、管理組合が日野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69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に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70条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約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、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。
- 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。

付則

(規約の発効)

第1条 本規約は2016年(平成28年)2月27日から効力を発する。

2 日野平山台住宅管理組合规約2016年(平成28年)2月7日発効は、これを廃止する。

別表第1 <対象物件の表示>

物件名		日野平山台住宅
敷地	所在地	東京都日野市旭が丘6-7-3
	面積	2,054.90m ²
	権利関係	共有
建物	構造等	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上11階 塔屋2階 11階建共同住宅 1棟 床面積 7,396.75 m ² 建築面積 754.536 m ²
		附属施設

別表第2 <共用部分の範囲>

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、11階屋上、9階屋上、1号室系/9号室系出窓(サービスバルコニー)等専有部分に属さない「建物の部分」
 - 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
 - 3 電気室、各階電気室、ポンプ室、階段下倉庫、集会室及びそれらの付属物
 - 4 天井と上層階床スラブとの間のスペース、パイプスペース、メーターボックス各戸界壁内の配管設備
- なお、各戸配管設備の境界は次のとおり。
- (1) 電気配線は各戸メーターまで
 - (2) ガス・水道配管は各戸メーターまで
 - (3) 台所排水管は縦管と枝管との接続部の次の接続部
 - (4) 汚水排水管はトイレ床面下部接続部
 - (5) 浴室・洗面・洗濯排水管は枝管接続部の次の接続部

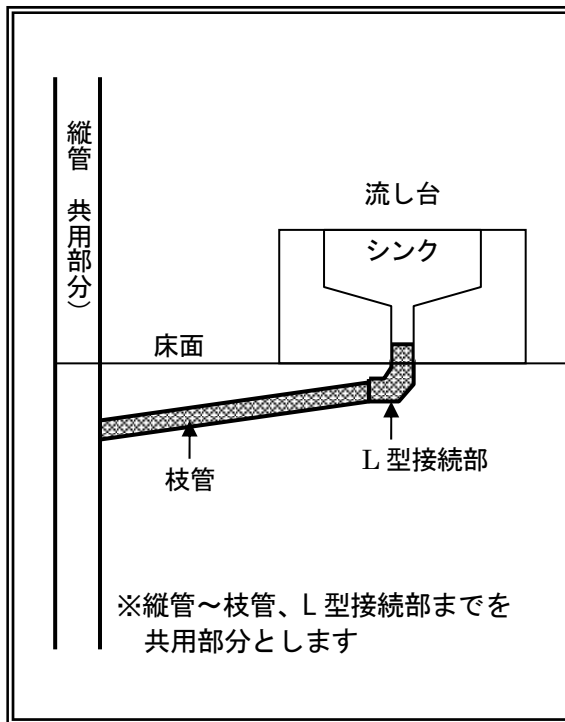
別表第3 <バルコニー等の専用使用権>

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
2 専用使用権者	各住戸の区分所有者	同左

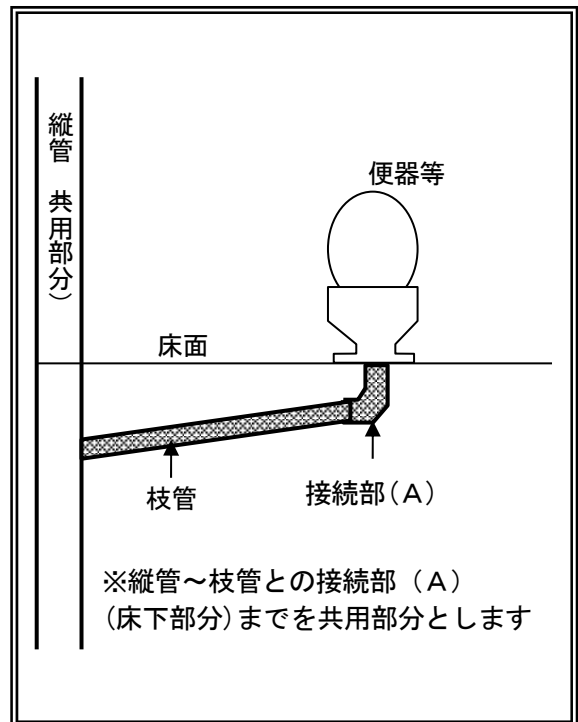
別表第2 <共用部分の範囲> 参考資料

各排水管系統毎の共用部分の範囲は下図の通りとします。

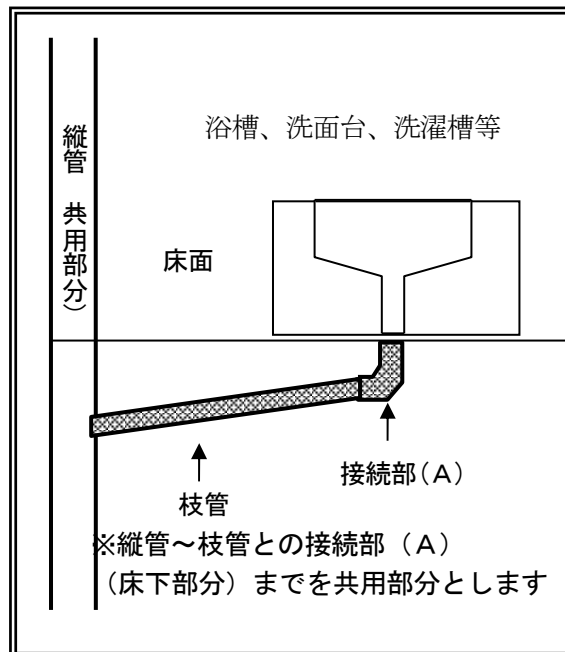
台所排水管系統



トイレ排水管系統



浴室・洗面・洗濯排水管系統



区分所有者が接続部(A)及びL型接続部を含めて修理や改善を行った場合、改善を実施したその新しい接続部に不具合が発生した場合には区分所有者がその責を負う。

改定履歴

日付	1974年(昭和49年)10月12日	議決	
○暫定版			

日付	1981年(昭和56年)4月26日	議決	通常総会
○暫定版一部改定			

日付	1986年(昭和61年)4月20日	議決	通常総会
<p>○標準管理組規約を基として全面改定版(現在の原版)</p> <p>○窓枠・窓ガラスの共用部分化</p> <p>○前庭の専用使用権削除</p> <p>○駐車場の同居人への転貸事項削除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まない事項を追加(7条2項三号) ・副理事長を1名とする(32条2項) ・専用使用権項から1階に面した庭を削除(2条8項、14条1項、14条2項) ・駐車場について区分所有者から同居人への転貸項目を削除(15条4項) ・ただし当分の間、均等割合とし、区分所有者が所有する戸数に応じて算出する → 管理費等の額については、区分所有者持分に応じて算出する(23条2項) 			

日付	1986年(昭和61年)4月20日	議決	正誤表
<p>○正誤表</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸与低当権 → 貸与抵当権(11条2項) ・専有所有権は増減する → 専有所有権は消滅する(15条3項) ・総合の決議を → 総会の決議を(16条) ・管理委託費 → 管理事務費(25条六号) ・前項第7号の管理委託費は → 前項第6号の管理事務費は(25条2項) ・任期の満了は辞任によって → 任期の満了又は辞任によって(33条3項) ・復任の役員が → 後任の役員が(33条3項) ・監事は監理組合の → 監事は管理組合の(39条2項) ・総合の召集を → 総会の召集を(42条) ・理事長は作定の掲示場所に → 理事長は所定の掲示場所に(48条4項) 			

日付	1993年(平成5年)4月25日	議決	通常総会
<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法の年、号を修正(1条) ・誤字修正(7条、48条) ・別表 → 別表第2(8条) ・別表 → 別表第3(14条) ・増減 → 消滅(15条) ・住戸貸与時の誓約書提出項目を追加(18条2項) ・住戸貸与時の届け出義務項目を追加(18条3項) ・補修積立金 → 修繕積立金(23条、26条、30条、46条) ・管理費充当項目に管理組合運営経費を追加(25条八号) ・全福協への管理委託費項目を削除(25条2項) ・管理者 → 理事長(56条、61条、63条) ・物件目録 → 対象物件の表示、内容更新(別表) 			

日付	2001年（平成13年）4月22日	議決	通常総会
<p>○管理組合の現状に規約内容を合致させる</p> <p>○誤字・脱字の修正</p> <p>○判りにくい条文、複数の解釈ができる条文の修正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有物 → 区分所有者（2条六号） ・ 汚水処理施設を削除（2条七号） ・ 共有部分 → 共用部分（5条2項） ・ 躯体部分の説明を追加（7条2項一号） ・ 窓枠、窓ガラスの項目追加（7条2項三号） ・ 1項と2項を合体（10条） ・ 玄関扉 → 玄関扉等（14条1項） ・ 区分所有者は、 → 区分所有者が（14条2項） ・ 別に定める細則による → 別に定める（15条4項） ・ 契約に → 契約の際に（18条2項） ・ 特別に必要となる → 必要となる（26条2項四号） ・ 区分所要者全体 → 区分所有者全体（26条2項四号） ・ 塵芥処理を削除（30条一号） ・ 協会 → 理事長（35条1項） ・ 協会の管理者期間を定める項目を削除（35条2項、以降繰り上げ） ・ 管理者＝管理組合協議の項目を削除（35条4項） ・ 前会計年度 → 担当会計年度（36条2項） ・ 同条第4項 → 同条第5項（41条4項） ・ 管理者との協議・連絡事項削除（52条五号） ・ 長期修繕計画の作成・変更事項を追加（52条五号） ・ 共用部分に天井、上階床スラブ間スペース、パイプスペース、メーターボックスなどを追加（別表） 			

日付	2004年（平成16年）4月18日	議決	通常総会
<p>○ワープロ（Word）化</p> <p>○共用部分と専有部分との明確化</p> <p>○補修や改装工事による責任と負担者の明確化</p> <p>○建設プロジェクト委員会の条項を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分修繕・模様替え時の手続き規定項目を追加（20条3項、4項） ・ 専有部分修繕・模様替え時の事故について規定項目を追加（20条5項） ・ 共用部分と専有部分との境界を明記（別表第2-4項） ・ 共有部分の範囲を示す図を挿入（別表第2参考資料） ・ 建設プロジェクト委員会の条項を追加（新53条、以降繰下げ） 			

日付	2006年（平成18年）4月16日	議決	通常総会
<p>○バイク置き場条項追加</p> <p>○災害時対応項目を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バイク置き場について条項を追加（新16条1項から3項、以降繰下げ） ・ 管理費 → 管理及び災害対策に要する経費（新26条） ・ 災害対策費を追加（新26条九号） ・ 災害時の仮設設備を追加（別表第1-附属施設） 			

日付	2013年(平成25年)8月11日	議決	非承認版
<p>○誤字・脱字修正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合 → 管理組合法人に変更(表題) ・ 区分所権 → 区分所有権(2条四号) ・ 玄関扉、 → 玄関扉等(2条八号) ・ 管理組合 → 管理組合法人(6条) ・ 専用部分 → 専有部分(7条) ・ 占有部分 → 専有部分(7条2項三号) ・ 区分使用者 → 区分所有者(16条) ・ 管理組合の義務 → 管理組合の業務(6章2節) ・ 第64条 → 第65条(53条四号) ・ 第6節 会計 → 第7章 会計(第6節) ・ 管理費及び → 管理費等及び(56条) ・ 使用細則に → 使用細則等に(68条) ・ 区分所有者法 → 区分所有法(68条) ・ 使用細則に → 使用細則等に(68条2項) ・ 鉄筋コンクリート → 鉄骨・鉄筋コンクリート(別表第1-建物) ・ 占有部分 → 専有部分(別表第2-1項) 			

日付	2016年(平成28年)2月7日	議決	臨時総会
<p>○103号室の取り扱い部分の修正</p> <p>○役員就任義務・管理組合運営協力金の条項追加</p> <p>○遵守すべき規約／細則に総会決議を追加</p> <p>○誤字・脱字修正</p> <p>○改定履歴追加</p> <p>○第70条1項に基づく署名・捺印欄追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2013年8月11日付け誤字脱字修正版を反映(前項参照) ・ 管理組合 → 管理組合法人に変更(表題、6条) ・ 西暦・年号の併記(表題、1条、附則1条) ・ 規約及び使用細則 → 規約及び使用細則及び総会決議(3条、3条2項) ・ 「ただし、103号住戸を除く。」を削除(7条) ・ 以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という → 以下「バルコニー等」という(14条) ・ 別表 → 別表第3(14条) ・ 専有使用权 → 専用使用权(15条3項) ・ 専有使用期間 → 専用使用期間(15条4項) ・ 第三者に譲渡又は貸与したときは → 居住者でなくなったときは(16条3項) ・ KDDI株式会社 追加(17条四号) ・ 規約及び使用細則 → 規約及び使用細則及び総会決議(19条、19条2項) ・ おこなう → 行う(22条) ・ 「ただし、103号室の区分所有者である管理組合法人を除く。」を追加(24条1項) ・ 総会議 → 総会決議(27条4項) ・ 管理費として → 管理費等として(28条) ・ 以下本条及び第47条において「管理組合部分」という → 以下「組合管理部分」という(31条一号) ・ 修繕積立金の運用 → 修繕積立金の保管及び運用(31条七号) ・ 会計担当理事 1名を追加(33条1項三号、以降繰り下げ) ・ 理事(理事長、副理事長を含む、以下同じ) → 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む、以下同じ)(33条四号) 			

- ・ 日野平山台住宅に現に居住する組合員のなかから → 第 34 条第 1 項に定める就任資格を有するから (33 条 2 項)
- ・ 理事長及び副理事長は、理事の互選により → 理事長及び副理事長及び会計担当理事は、理事のうち第 34 条第 2 項に定める就任資格を有する者から理事の互選により (33 条 3 項)
- ・ 役員の就任資格条項を追加 (新 34 条、以降繰下げ)
- ・ 理事長／副理事長／会計担当理事の就任資格項目を追加 (新 34 条 2 項)
- ・ 役員就任義務条項追加 (新 35 条、以降繰下げ)
- ・ 管理組合運営協力金項目の追加 (新 35 条 2 項)
- ・ 役員就任細則を規定 (新 35 条 3 項)
- ・ 管理者条項削除 (36 条、以降繰上げ)
- ・ 役員地位喪失項目削除 (新 36 条 4 項) → 新 34 条 3 項で規定
- ・ 役員就任義務項目削除 (新 36 条 5 項) → 新 35 条で規定
- ・ 書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む
→ 第 46 条第 5 項に定める代理人を含む (新 42 条 5 項)
- ・ 組合員 → 第 34 条第 1 項で定める役員就任資格を有する者 (新 42 条 5 項)
- ・ 総会で意見を述べることができる組合員以外の資格者に、新 34 条 1 項二号、三号、四号を追加 (新 45 条 1 項)
- ・ 新 34 条 1 項二号、三号に該当しない占有者についての規定は、2 項として分離 (新 45 条 2 項)
- ・ 「ただし、103 号室の区分所有者である管理組合法人を除く。」を追加 (新 46 条 1 項)
- ・ 代理人資格の定義を新 34 条に統一 (新 46 条 5 項)
- ・ 第 2 項にかかわらず → 第 3 項にかかわらず (新 47 条 5 項)
- ・ 修繕積立金の保管及び運用方法を追加 (新 48 条四号、以下繰下げ)
- ・ 第 65 条に定める → 第 66 条に定める (新 54 条四号)
- ・ 但し → ただし (新 55 条)
- ・ 理事会役員候補者の推薦 追加 (新 55 条 3 項四号、以降繰下げ)
- ・ 管理組合運営協力金を追加 (新 57 条)
- ・ 得なければ成らない → 得なければならない (新 58 条)
- ・ 管理組合運営協力金を追加 (新 60 条、新 60 条 2 項)
- ・ 自動振替の方法により、61 条に定める口座に → 自動振替の方法により、収納代行会社を経て一定期間後に、62 条に定める口座に (新 60 条 1 項)
- ・ 28 日 → 27 日 (新 60 条 1 項)
- ・ よく年 → 翌年 (新 61 条 1 項)
- ・ 管理費当 → 管理費等 (新 61 条 2 項)
- ・ 区分所有者法 → 区分所有法 (新 65 条)
- ・ 規約又は使用細則 → 規約又は使用細則又は総会決議 (新 66 条)
- ・ 区分所有者が → 区分所有者等が (新 66 条 3 項)
- ・ 規約若しくは使用細則に → 規約若しくは使用細則若しくは総会決議に (新 66 条 3 項)
- ・ 附則 (規約の発効) の用法を変更 (附則 1 条)
- ・ 日野市 → 東京都日野市 (別表第 1-所在地)
- ・ ベランダを削除 (別表第 2-1)
- ・ 11 階屋上、9 階屋上、1 号室系／9 号室系出窓 (サービスバルコニー) を追加 (別表第 2-1)
- ・ バルコニー等の使用権 → バルコニー等の専用使用権 (別表第 3)
- ・ 改定履歴 追加 (改定履歴)
- ・ 第 70 条 1 項に基づく全区分所有者の署名・捺印 追加 (署名・捺印欄)

日付	2016 年 (平成 28 年) 2 月 27 日	議決	第 49 条適用
----	---------------------------	----	----------

○誤字・脱字修正

○共用部分と共用部分等の使用箇所見直し

- ・ 区分所有法第2条第4項の共有部分 → 区分所有法第2条第4項の共用部分 (2条五号)
- ・ 規約のより → 規約により (2条六号)
- ・ 附属施設 (昇降機、共用水道、駐車場 → 附属施設 (共用水道、駐車場 (2条七号)
- ・ 敷地又は共用部分の → 敷地又は共用部分等の (5条2項)
- ・ 敷地及び共用部分は → 敷地及び共用部分等は (9条)
- ・ 共用部分等の共有部分とを分離して → 共用部分等の共有持分とを分離して (11条2項)
- ・ 敷地及び共用部分の → 敷地及び共用部分等の (17条)
- ・ 共用部分に損害を与えたときは → 共用部分等に損害を与えたときは (21条2項)
- ・ 工事した共有部分の配管において → 工事した共用部分の配管において (21条5項)
- ・ 区分所有者は、共用部分に関し → 区分所有者は、共用部分等に関し (23条1項)
- ・ 敷地及び共用部分 → 敷地及び共用部分等 (24条1項)
- ・ 共用部分に係わる火災保険料 → 共用部分等に係わる火災保険料 (26条三号)
- ・ 敷地及び共用部分 → 敷地及び共用部分等 (27条2項四号)
- ・ 補修積立金をもって → 修繕積立金をもって (27条3項)
- ・ 共用部分に係わる火災保険 → 共用部分等に係わる火災保険 (31条四号)
- ・ 役員の誠実業務等 → 役員の誠実義務等 (37条表第)
- ・ 建設の価格 → 建物の価格 (47条4項四号)
- ・ 共有部分の復旧 → 共用部分の復旧 (47条4項四号)
- ・ 敷地及び共有部分等 → 敷地及び共用部分等 (47条7項)
- ・ 共有部分の復旧 → 共用部分の復旧 (48条八号)
- ・ 管理費等にその余剰を → 管理費にその余剰を (61条)
- ・ 長期修繕計画に作成又は → 長期修繕計画の作成又は (54条五号)
- ・ 発行は、これを廃止する → 発効は、これを廃止する (附則1条2項)
- ・ 台所配水水管は → 台所排水管は (別表第2-4-(3))
- ・ 共有部分の範囲 → 共用部分の範囲 (別表第2参考資料 表題)
- ・ 共有部分の範囲は下図のとおり → 共用部分の範囲は下図のとおり (別表第2参考資料)

日付	2018年(平成30年)11月18日	議決	臨時総会
・ 「民泊」禁止条項の追加 (12条2項)			
・ 「ガスガバナー」表記の削除 (17条三号)、17条四号を17条三号に繰り上げ			

22 ページから 32 ページは、第 70 条に基づく署名・捺印ページのため省略