

「資料 3」

佐倉白銀ニュータウン管理組合同規約（平成22年度定期総会承認版）

第1章 総則

第1条（名称）

本組合は、佐倉白銀ニュータウン管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。
管理組合事務所は「佐倉白銀ニュータウン住宅地」（以下「本住宅地」という。）内におく。

第2条（目的）

管理組合は、本住宅地内の住居表示案内板、防犯灯等、組合員の共有・共用に供されるために設置された施設のほか、組合員の快適・安全な住環境を維持・向上するため新たに設置する施設（以下まとめて「共有・共用施設」という。）を管理し、かつ共有・共用施設の使用に関して必要な業務を行うことを目的とする。

第3条（共有・共用施設）

- 1 管理組合が維持管理する共有・共用施設のうち組合員の共有・共用となる施設は次のとおりとする。

共有施設／共用施設

- （1）住居表示案内板等施設（団地名称表示板、総合案内表示板、街区案内表示板、区画案内表示板）
- （2）防犯灯
- （3）組合員の快適・安全な住環境を維持・向上するため新たに設置する施設

- 2 組合員は共有・共用施設の所有権の共有持分について、分割請求することはできない。

第2章 組合の業務

第4条（管理組合の業務）

管理組合は、第2条の目的を達成するため次の業務を行うものとする。

- （1）共有・共用施設の維持管理
- （2）共有・共用施設並びにその敷地に関する公租公課の納入
- （3）管理費並びに共有・共用施設維持管理基金の出納保管
- （4）その他上記に付随する一切の業務

第5条（管理組合業務の委託）

管理組合は前条の業務の一部又は全部を第三者に委託することができる。

第3章 組合員

第6条 (組合員の資格)

- 1 管理組合の組合員たる資格を有する者は、本住宅地内に、住宅、店舗、事務所、又は倉庫その他の用途に供することのできる建物を所有する者とする。但し、建物を共有しているときは、共有者全員で1の組合員たる地位を準共有するものとする。
- 2 本住宅地を一般に分譲販売する目的で所有する事業者ならびに住宅造成協力地主及び公共団体は、全項の規定にかかわらず、組合員たる資格を有しない。
- 3 前項に規定する事業者が、その所有する建物を、住宅、店舗、事務所、又は倉庫その他の用途に自己が使用し、又は他人に使用させた時は、組合員たる資格を取得する。
- 4 宅地造成協力地主の場合は、その所有する建物を、住宅、店舗、事務所、又は倉庫その他の用途に自己が使用し、又は、他人に使用させ、かつ本人から管理組合加入の申し出がなされた時に、組合員たる資格を取得する。

第7条 (資格の取得)

- 1 組合員がその資格を取得するのは、建物の登記、引渡し、使用開始のいずれかのうち、最初に到来した時期とする。
- 2 組合員が前項の規定によりその資格を取得したときは、即時「佐倉白銀ニュータウンの管理及び建築・緑化協定に係る承認書」を提出しなければならない。
- 3 組合員が、その資格を取得したあと、死亡又はその所有する建物を譲渡したときは、相続人又は譲受人は、建物の登記、引渡し、使用開始のいずれかのうち、最初に到来した時期から14日以内に管理組合宛「組合員資格変更届」を提出しなければならない。

第8条 (資格の喪失)

次の各号に該当する場合には組合員の資格を失う。

- (1) 組合員が本住宅地内建物の所有者でなくなったとき。
- (2) 組合員が死亡したとき。

第9条 (権利義務の承継)

前条により組合員が資格を失った場合には、当該組合員の特定承継人及び包括承継人は、組合員としての権利義務一切を承継しなければならない。

第4章 管理費等

第10条 (管理費)

- 1 組合員は所有する1棟の建物につき第4条に掲げる事業に要する費用として、管理費月額金200円を管理組合に納入しなければならない。但し、月の途中で、組合員たる資格を取得した場合には、当該月の翌月分から管理費を負担する。
- 2 管理費の支払いは12ヶ月分を6月の月末までに組合員の各自の口座から自動振替引落により管理組合の指定する金融機関に前納支払とする。

- 3 前項の管理費の額が経済変動、その他の理由により不相当となったときは、管理組合は総会の議決を得て増減することができる。
- 4 上記管理費月額金で不足が生じた場合には、管理基金を充当することとする。但し管理費月額金に余剰金が生じた場合は、第 11 条の基金に組みこむものとする。

第 11 条 (共有・共用施設の維持管理基金)

- 1 組合員は、管理費の不足分、及び共有施設の修理等の費用に充当するため、新規物件の引渡しを受けるまでに 1 棟の建物につき、住居表示案内板等施設、及び防犯灯 10,000 円也の共有・共用施設維持管理基金（以下「基金」という。）を管理組合に納入しなければならない。
- 2 管理組合は、前項の基金運用利息については管理費に充当することができる。
- 3 組合員は、基金及び基金運用利息につき理由の如何を問わず返還を請求することができない。
- 4 組合員は、諸修理の費用が基金を上回ることとなる場合は、その都度不足額を負担する。
- 5 理事長、副理事長及び会計担当理事は、基金保全のための調査を継続的に行わなければならない。
- 6 理事長は、理事会の承認を得て基金の運用方法を変更することが出来る。この場合、その判断の妥当性について、1 週間以内に監事の監査を受けなければならない。
- 7 前項の定めにかかわらず、緊急を要する場合は理事長と会計担当理事の判断のもと理事会の承認を経ずして、基金の保全措置を行うことができる。この場合、その判断の妥当性について、保全措置実施後 1 週間以内に監事の監査を受け、直後の理事会に報告しなければならない。
- 8 理事長は、運用先金融機関の破綻により基金に損失が発生した場合、総会に報告することを要する。なお、当該年度の理事、監事は損失補填の責任を負わないものとする。

第 12 条 (住居表示案内板等設備設置敷地の使用料について)

住居表示案内板等施設が設置されている敷地の土地所有者に使用料として 5 ヶ年分で 700 円を支払うものとする。尚土地所有者は 5 年を過ぎても設置継続に関しては意義を申し出ないこととする。

第 13 条 (防犯灯設置敷地の使用料について)

防犯灯が設置されている敷地の土地所有者に対して、使用料として年額 1,000 円を支払うものとする。尚、当該土地の貸借期間は 10 年毎の更新とする。

第 5 章 組合の運営

第 14 条 (役員構成及び選出)

管理組合には、管理組合運営のために次のとおり役員を置く。

- (1) 組合員の互選により、理事 30 名以上 35 名以内を選出する。
- (2) 理事の互選により、理事長及び副理事長 2 名を選出する。

(3) 組合員の中から互選により監事 1 名を選出する。

第 15 条 (役員任期)

- 1 役員任期は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月末日までの 1 年間とする。但し、再任をさまたげない。
- 2 役員に欠員が生じたときは、前条の第 1 号の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員任期は前任者の残存期間とする。
- 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は、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おいては、その役員はその地位を失う。

第 16 条 (役員辞任)

役員が一身上の都合により辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第 17 条 (役員誠実義務)

- 1 役員は、法令・規約並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のために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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第 18 条 (理事長)

- 1 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。
 - (1) 規約、総会もしくは理事会の決議により理事長の庶務として定められた事項。
 - (2) 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、第 22 条第 3 項に定める定期総会において、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、理事会の承認を得て、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第 19 条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代行し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第 20 条 (理事)

理事は、理事会を構成し、理事会の議決事項を審議するとともに、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。

第 21 条 (監事)

- 1 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。但し、議案の表決に加わることはできない。

第6章 総会

第22条 (総会)

- 1 管理組合の総会は組合員全員で組織する。
- 2 総会は、定期総会と臨時総会とする。
- 3 理事長は、毎年1回会計年度終了後2ヶ月以内に定期総会を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、理事長が務める。

第23条 (招集手続)

- 1 総会を招集するには、会議を開く7日間までに、会議の議案、日時、及び場所を組合員に通知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た宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員にたいしては、対象物件の建物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項にかかわらず、総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合には、理事長は、理事会の承認を得て、第1項の期間を短縮することができる。

第24条 (組合員の総会招集権)

- 1 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第26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22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。）の議決の過半数をもって、組合員の中から選出する。

第25条 (出席資格)

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、出席することができる。

第26条 (議決権)

- 1 組合員は、その所有する建物1棟につき各1個の議決権を有する。
- 2 建物1棟を共有している者は、その共有者のなかから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書面で理事長に届け出なければならない。
- 3 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。
- 4 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、もしくはその組合員と同居する者、又はその組合員の建物を借り受けた者でなければならない。
- 5 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。

第27条 (総会の成立および議事)

- 1 総会の会議は、前条第1項に定める組合員総数の過半数が出席（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む。）することにより成立する。
- 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、議長が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、前項に関わらず、組合員総数の4分の3以上の出席及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 管理組合規約の追加・変更・廃止
 - (2) 共有・共用施設の新設・変更または処分
 - (3) 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
ただし、上記にかかわらず、防犯灯は理事会の承認により設置できるものとする。
- 4 総会においては第23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。

第28条 (議決事項)

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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の改廃
- (5) 共有・共用施設の大規模修理による基金の取崩し
- (6) 共有・共用施設の一部が滅失した場合の滅失した共有・共用施設の復旧又は変更及び改良
- (7) 組合員の快適・安全な住環境を維持・向上するため新たに設置する施設への基金の処出
- (8) 役員を選任及び解任並びに役員報酬等の額及び支払方法
- (9) 共有・共用施設に関する管理業務委託契約の締結
- (10) その他管理組合の業務に関する重要事項

第29条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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その有する議決権の数が総議決権数の10分の9以上に達する組合員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

第 30 条 （議事録の作成）

- 1 総会の議事については、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、これに署名捺印しなければならない。

第 7 章 総会の会計

第 31 条 （会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月末日までとする。

第 32 条 （管理組合の収入及び支出）

管理組合における収入は第 10 条および第 11 条に定める管理費等とし、その支出は第 4 条に定める業務の諸経費に充当する。

第 33 条 （収支予算の作成及び変更）

- 1 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、その案を理事会に提出し、その承認を得なければならない。この場合、理事長はその変更内容を総会に報告しなければならない。

第 34 条 （会計報告）

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。

第 35 条 （管理費の徴収）

- 1 管理組合は、第 10 条に定める管理費を管理組合が指定する金融機関に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 37 条に定める口座に受け入れることとする。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は、管理組合は当該未払金について年利 10% の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第 10 条に定める管理費に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等について、返還請求または分割請求をすることはできない。

第 36 条 （管理費等の過不足）

- 1 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合は、当該余剰額は翌年度の管理費等に充当する。

- 2 管理費等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、均等割合でその必要金額の負担を求めることができる。

第 37 条 (預金口座の開設)

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。

第 38 条 (借入れ)

管理組合は、第 4 条に定める業務を行うため必要な範囲内において借入れをすることができる。

第 39 条 (帳票類の作成および保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管するものとする。

第 8 章 解 散

第 40 条 (管理組合の解散)

- 1 管理組合は、総会の決議により解散の日を決めて解散することができる。
- 2 前項により解散が決議された場合には、管理組合は、原則として解散の日までに、総会の決議に基づく内容により、組合員に基金を払い戻すものとする。
- 3 解散の日までに、基金の払い戻し手続きが終了しない場合には、清算の規約を制定し、清算人が基金払い戻し手続きを行うものとする。
- 4 第 1 項から第 3 項の決議は、組合員総数の 4 分の 3 以上の出席及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する(書面、又は代理人によって議決権行使する者を含む)。

第 9 章 「雑 則」

第 41 条 (規約外事項)

- 1 規約に定めのない事項については法令の定めるところによる。
- 2 規約および法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議による。

附 則

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成2年3月31日から効力を発する。

第2条 (管理組合の設立)

管理組合は、平成2年3月31日に設立されたものとする。

第3条 (規約の一部変更)

平成14年4月14日 第11回定期総会議決により、この規約の第10条、第11条、第26条、第32条の一部を変更した。

第4条 (規約の一部変更)

平成15年4月20日 第12回定期総会議決により、この規約の第13条を追加し、また、従来の第13条から第40条までをそれぞれ第14条から第41条までに改める。

第5条 (規約の一部変更)

平成17年4月10日 第14回定期総会議決により、この規約の第10条、第11条、第14条の一部を変更した。

第6条(規約の一部変更)

平成18年4月9日 第15回定期総会議決により、この規約の第6条、第10条、第14条、第35条の一部を変更した。

また、第40条を削除し、第41条を40条に改める。

第7条【規約の一部変更】

平成19年4月8日 第16回定期総会議決により、この規約の第2条、第3条、第4条、第12条、だい13条の一部を変更した。

尚：佐倉白銀ニュータウンCATV施設管理規約は廃止とする。

第8条(規約の一部変更)

平成20年4月13日 第17回定期総会議決により、この規約の第2条、第3条、第11条、第13条、第28条の一分を変更した。

第9条(規約の一部変更)

平成21年4月12日第18回定期総会議決により、この規約の第6条の一部を変更した。

第10条(規約の一部変更、追加)

第8章 「雑則」第40条(規約外事項)を第9章雑則第41条(規約外事項)に変更し、新たに第8章「解散」第40条(管理基金の解散)を追加した。