

香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約



2026 年 5 月 31 日規約改正

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

規約改正に寄せて

「古きを温ねてみれば、昭和も遠くなりけり」といった感がありますが、日本列島改造論を契機に高度経済成長期と、団塊の世代が家族形成期を迎えた昭和 53 年～昭和 55 年にかけて、全国に多くのマンションが建設されました。

あれから 45 年――。

国土交通省の資料によれば、築 40 年以上経過したマンションは現在 148 万戸に上がります。10 年後には 300 万戸、20 年後は 500 万戸に達するとされ、老朽化したマンションが今後ますます増加していくことが見込まれています。

私たちサンハイツも、令和 8 年で築 45 年を迎えます。建物そのものの老朽化とともに、居住者の高齢化という、いわゆる「二つの老い」が現実の問題として差し迫っています。

今のところ、外壁の剥落や鉄筋の露出、給排水管の腐食など、目に見える著しい劣化は見られません。しかし、建物の劣化は目に見える部分だけではありません。目に見えないところで進行する老朽化も、やがて居住者の安全や生活の質に影響を及ぼす可能性があります。

このような今日の社会情勢を踏まえ、今回の規約改正では、管理・意思決定の円滑化を図るため、長期間にわたって不在となっている所有者や、連絡が取れず、生死や所在が不明となっている所有者について、裁判所の手続きなどを経たうえで、決議における議決権等の算定対象から除外する仕組みが条文に加えられました。（第 66 条の 3）

もう一つの大きな改正は、将来の「終活」も視野に入れての「建物敷地売却」「建替え」について、条文が整備されたことです。（第 46 条の 5, 6）

「建物敷地売却」は、老朽化したマンションを取り壊して除却し、その跡地を売却するなど、建物を再生・更新するための選択肢の一つです、かつては区分所有者全員の合意が必要とされていましたが、今回の改正により、一定の要件のもとで、区分所有者の 5 分の 4 以上の合意によって実施できる仕組みとなりました。

建物敷地売却を選択するケースとしては、建物の安全性が著しく低下している場合や、修繕・改修にかかる費用が過大になる場合が考えられます。一方で居住者が転居を余儀なくされることや、解体・売却に伴う費用負担など、解決すべき課題もあります。

「建替え」は老朽化した建物を取り壊し、同じ場所にマンションを建替えることです。建替えによって、最新の建築基準等に適合した、より安全で快適な住環境を得られることや、資産価値の向上が期待できる一方、高額な費用負担や、工事期間中の仮住まいの確保など、さまざまな負担も生じます。建替えを実施するためには、建物敷地売却と同様に、区分所有者の 5 分の 4 以上の合意が必要となります。

今回お届けする「サンハイツ住宅管理組合同規約」は、関係法令の趣旨に鑑み、区分所有者が

安心して生活し、互いに快適な共同生活を営むための基本的なルールを定めたものです。

近隣から聞こえてくる生活音が醸し出す、穏やかな「ゆりかご」に揺られながら、時には贅沢な孤独を満喫できることも、マンションライフの魅力の一つではないでしょうか。

戸建て住宅とは一味違い、社会とのつながりを感じながらも、安全に守られた自分だけの空間を持つことができる――。それもまた、マンションという住まいの大きな特徴です。

「葛の花 踏みしだかれて 色あたらし この山道を 行きし人あり」
孤独でありながらも孤立することなく、同じ建物に暮らす他の区分所有者と、互いに支え合い、棟続きであることの安心感を共有できれば幸いです。

香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約

目 次

	頁
第1章 総 則 -----	1
第1条 (目 的) -----	1
第2条 (定 義) -----	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務) -----	2
第4条 (対象物件の範囲) -----	2
第5条 (規約及び総会の決議の効力) -----	3
第6条 (管理組合) -----	3
第2章 専有部分等の範囲 -----	3
第7条 (専有部分の範囲) -----	3
第8条 (共用部分の範囲) -----	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有 -----	3
第9条 (共 有) -----	3
第10条 (共有持分) -----	4
第11条 (分割請求及び単独処分 of 禁止) -----	4
第4章 用 法 -----	4
第12条 (専有部分の用途) -----	4
第13条 (土地及び共用部分等の用法) -----	5
第14条 (バルコニー等の専用使用权) -----	5
第15条 (駐車場の使用) -----	5
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用) -----	6
第17条 (専有部分の修繕等) -----	6
第18条 (禁止事項及び使用細則) -----	7
第19条 (専有部分の譲渡及び貸与) -----	8
第5章 管 理 -----	9
第1節 総 則 -----	9
第20条 (区分所有者及び占有者の責務) -----	9
第21条 (土地及び共用部分等の管理) -----	10
第22条 (必要箇所への立入り等) -----	10
第23条 (損害保険契約の締結) -----	10
第23条の2 (保険金等の請求及び受領等) -----	11
第2節 費用の負担 -----	11
第24条 (管理費等) -----	11
第25条 (承継人に対する債権の行使) -----	12
第26条 (管理費及び組合費) -----	12
第27条 (修繕積立金) -----	13
第28条 (使用料等) -----	14
第6章 管理組合 -----	14
第1節 組合員の資格及び届け出義務 -----	14
第29条 (組合員の資格) -----	14
第30条 (組合員及び占有者の届出義務) -----	14

第 30 条の 2 (区分所有者名簿等の作成、保管)	14
第 30 条の 3 (国内管理人)	15
第 2 節 管理組合の業務	15
第 31 条 (業務)	15
第 31 条の 2 (防火管理者)	15
第 3 節 役 員	16
第 33 条 (役員)	16
第 34 条 (役員の任期)	16
第 35 条 (役員の誠実義務等)	17
第 36 条 (理事長)	17
第 37 条 (副理事長)	17
第 38 条 (会計・書記担当理事及び理事)	17
第 39 条 (監事)	17
第 40 条 (防火管理者)	18
第 4 節 総 会	18
第 41 条 (総 会)	18
第 42 条 (招集手続)	18
第 43 条 (区分所有者の総会招集権)	19
第 44 条 (出席資格)	19
第 45 条 (議決権)	20
第 46 条 (総会の会議及び議事)	20
第 47 条 (議決事項)	22
第 48 条 (総会の決議に代わる書面による合意)	22
第 49 条 (議事録の作成、保管等)	23
第 49 条の 2 (総会資料の保管等)	23
第 5 節 理事会	23
第 50 条 (理事会)	23
第 51 条 (招集)	23
第 52 条 (理事会の会議及び議事)	23
第 53 条 (議決事項、顧問及び委員会)	24
第 7 章 会 計	24
第 54 条 (会計年度)	24
第 55 条 (管理組合の収入及び会計区分)	25
第 56 条 (収支予算の作成及び変更)	25
第 57 条 (会計報告)	25
第 58 条 (管理費等の徴収)	25
第 59 条 (管理費等の過不足)	26
第 60 条 (預金口座の開設)	26
第 61 条 (借入れ)	26
第 62 条 (資金管理細則の制定)	26
第 63 条 (帳票類の作成、保管)	27
第 8 章 雑 則	27
第 64 条 (個人情報の保護)	27
第 65 条 (義務違反者に対する措置)	27
第 66 条 (理事長の勧告及び指示等)	27
第 66 条の 2 (区分所有者の所在等の探索)	28

第 66 条の 3（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）	28
第 66 条の 4（所有者不明専有部分管理命令）	29
第 66 条の 5（管理不全専有部分管理命令）	29
第 67 条（合意管轄裁判所）	30
第 68 条（市及び近隣住民との協定の遵守）	30
第 69 条（規約外事項）	30
第 70 条（規約原本等）	30
附 則	31
別表第 1～第 3 物件の表示、共用部分の範囲、バルコニー等の専用使用	34
書式第 1 号～ 7 号	36
別紙 1～ 3 専用部分修繕等工事申請書・同承認通知書・同府承認通知書	43
(細則等)	
香椎浜サンハイツ駐車場使用契約書	46
香椎浜サンハイツ住宅管理組合資金管理細則	49
防犯カメラ運用細則	51
来客用駐車場使用細則	53
個人情報取扱細則	55
建物状況調査届出手続きについての細則	57
区分所有者等名簿管理細則	59
一代限りのペット飼育細則	63
役員選任細則	67
駐車場細則	68
駐車場使用細則	69
2 台目駐車場細則	71
バイク専用駐車場使用細則	72
バイク専用駐車場使用契約書	74
宅配ボックス使用細則	77
マンション住戸内リフォーム工事ガイドライン	79

香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約

第1章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、香椎浜サンハイツ（以下「本マンション」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とともに、地域社会の健全な発展に資することを目的とする。

(注) マンション住民は地域社会の一員であり、管理組合としても地域社会の健全な発展（まちづくり）に貢献する必要があるとの理念を追加した。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次の各号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2項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者…区分所有法第2条第2項の区分所有者及び第65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項の共用部分及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分をいう。
- 六 土地…区分所有法第65条の土地をいう。
- 七 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用部分…特定の区分所有者が排他的に使用できる敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 九 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。）をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。
- 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ、電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - （1）送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - （2）送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

ロ、電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

- 十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。
- 十二 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。
- 十三 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。
- 十四 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。

(注) 第七号の附属施設とは、駐車場設備、自転車置場、ごみ集積所、附属倉庫等の施設をいう。

(規約の遵守及び暴力団等の排除義務)

- 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、使用細則及び総会決定事項（以下「規約等」という。）を誠実に遵守しなければならない。
- 2 区分所有者は、同居する者及び本マンションに出入させる者に対して、この規約等に定める事項を遵守させなければならない。
 - 3 区分所有者は、その専有部分を暴力団の構成員又はその組織その他本マンションの共同利益に反する行為、又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれのある者に対して、譲渡又は貸与してはならない。
 - 4 区分所有者は、自ら暴力団の構成員になり、又はその専有部分を暴力団事務所に使用してはならない。
 - 5 区分所有者は、その専有部分に暴力団の構成員を居住させ、又は反復して出入りさせてはならない。
 - 6 専有部分に暴力団の構成員が居住し、又は反復して出入りするときは、他の区分所有者は、棟集会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者に対して、その専有部分の全面使用禁止を請求できる。
 - 7 区分所有者は、第3項、第4項、第5項に違反した場合には管理組合に対し違約金として1日当たり10万円を支払う。その期間は、当該事実発生日から終了日の間とする。(2019.5.26改正)
 - 8 前項の法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、当該専有部分の区分所有者が負担しなければならない。

(注)

- ① 総会決定事項の遵守義務を本条に追加した。
- ② 区分所有者は、同居者だけでなく、本マンションに出入させる者にも、規約等を遵守させなければならないとした。占有者は第5条第2項に同旨を規定。
- ③ 第3項～第8項は、暴力団排除義務を規定したものであり、管理規約にぜひ盛り込むべき内容である。

(対象物件の範囲)

- 第4条 この規約等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 この規約等は、区分所有者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、区分所有者がこの規約等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(注) 包括承継人は相続人を、特定承継人は買受者・競落人を、占有者は賃借人を主として指す。

(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、香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

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。

(注) 第 1 項は区分所有法第 3 条を受けて、区分所有者の意思にかかわらず、当然に管理組合の構成員になることを確認した規定である。

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、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 玄関扉は、錠を専有部分とする。

三 窓枠は、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、棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(注)

① 玄関扉は、錠のみを専有部分とし、内装部分は共用部分として区分所有者が色等を変更することを禁止している。

② 専有部分・共用部分の区別と費用の負担は別である。(第 2 2 条但書参照)

③ 給排水管の区分は、本管と枝管で区分するのが一般である。枝管を共用部分とする場合は、その旨を明確に規定する必要がある。

(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。

2 集会所棟、ポンプ室、電気室及び清掃員詰所は、区分所有法に定める規約による共用部分とする。

第 3 章 土地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち、土地及び団地共用部分等は区分所有者の共有とし、棟の共

用部分は棟の区分所有者の共有とする。

(注) 共用部分は、区分所有法第 11 条で共有とされており、本条はその確認的規定である。一部共用部分があるときは、本条をその旨修正する必要がある。

土地及び附属施設は、分譲時の契約でその権利の帰属は決まっている。ここでは区分所有者の共有と決められていることを前提とした規定である。この規約で権利の帰属を変更することはできない。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（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。

(注)

① 床面積の計算は、区分所有法第 14 条第 3 項及び不動産登記法に基づく登記簿では内り計算（壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積）によることとされているが、分譲マンションの場合、完成前に販売されるのが一般であり、内り計算で正確に算出することができないため、通常壁芯計算で算出されている。

② 本条の定め方の別案として、「各区分所有者の共有持分は、別表第〇に掲げるとおりとする。」とし、別表で本条の考え方に基づいて計算し、不公平にならない程度の端数整理をした持分割合を記載する方法もある。

(分割請求及び単独処分等の禁止)

第 11 条 区分所有者は、土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、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡・抵当権の設定等の処分又は貸与をしてはならない。

(注) 分割・分離を行うと権利関係が非常に複雑になるので本規定を設けている。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 専有部分の用途は、住戸とする。

2 区分所有者及び占有者は、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。

3 前項の「他の用途」には、次の各号に掲げる場合を含む。

(1) 旅館業法第 2 条に定める旅館業（同法第 3 条の許可を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途

(2) 国家戦略特別区域法第 13 条に定める特例により旅館業法の適用を受けない営業（同法第 13 条の認定を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途

(3) 前二号のほか、法令により旅館業法の適用が除外される営業を営む用途

(4) 不特定の第三者に対する募集を行うことにより一つの住戸に多数の人数を居住させる用途

4 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 項の届出で行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業（第 3 条第 1 項の届出で行わないで営まれる住宅宿泊事業を含む。）に使用してはならない。

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内において当該

区分所有者の専有部分に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
(H.30.5.27 改正⇒新たに挿入)

(注) 占有者も対象物件の使用方法については、区分所有者と同様の規約遵守義務があるが(第5条第2項参照)、用法の遵守は重要な項目であり、確認的に規定した。茶道、華道、ピアノ等の教授が「専ら住宅として使用」に違反するかどうか一律に決められず、規模・人数・時間帯・周囲の状況等により、個別に判断することになる。「住宅として使用」とは、専ら居住者の生活の本拠があるかいなか、利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを害するものでないかが判断の基本である。
3、4、5項は、「新法民泊を禁止とする場合」を規定した。

(土地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者及び占有者は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法にしたがって使用しなければならない。

(注) 前条と同主旨で占有者を追加した。バルコニーをビニールで囲い温室にしたり、専用庭を倉庫に改造するなど通常用法による使用とはいえない。

(バルコニー等の専用使用)

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、窓枠及び屋上テラス(以下この条、第18条、第21条及び別表第3において、「バルコニー等」という。)について同表に掲げるとおり、専用使用することを承認する。
2 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を認められているバルコニー等を使用することができる。

(注) バルコニー等は、専有部分と一体として取り扱うのが適当であるため、専用使用について定めたものである。駐車場は、通常住戸部分と一体として取り扱われるものではないので、次の第15条に規定している。バルコニー等の改造禁止は、第18条に規定している。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者又は占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。ただし一住戸一台を基本とする。(H26.5.18 改正)
2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場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専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したとき、又は占有者が専有の権利を有しなくなったときは、その区分所有者又は、占有者の駐車場使用契約は効力を失う。(又は貸与を削除。H26.5.18 改正)
4 管理組合は、駐車場使用契約により駐車場を使用させる場合において、車両の管理責任を一切負わない。
5 駐車場の使用者が駐車場使用料を滞納した場合、第24条に定める管理費等を滞納した場合、その他この規約等に違反した場合、管理組合は駐車場使用契約を解除できる。
6 来客用駐車場使用細則を定める。(2019.5.26 改正)

(注)

- ① 分譲業者が分譲時点に、有償で特定の区分所有者に専用使用権を販売している事例や駐車場使用料を分譲業者の収入としている事例があり、紛争が生じているので、駐車場「専用使用権」の文言を使用しないこととした。
- ② 駐車場使用条件は、別途使用契約及び駐車場使用細則を総会の決議により定める必要がある。
- ③ 駐車場使用契約書にも、車両の保管責任を管理組合が負わない旨及び駐車場使用料のほか管理費、特別修繕費等の滞納、その他規約等の違反がある場合は契約を解除できる旨の2点は、必ず盛り込むことが必要である。

(土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 管理事務室、管理用倉庫、機械室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 電気関係の共用施設…九州電力株式会社

- 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、土地及び共用部分等（駐車場及び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。ただし、一時的に使用させる場合は、理事会の決議によってすることができる。

(注)

- ① 第1項は、区分所有者全員の利益のために、管理会社、電力会社等に使用させるものであるが、電気室の設備を使用して周辺地域にも電気を供給している等の場合もあり、有償か無償かの区別、有償の場合の使用料等使用条件を明確にする必要がある。
- ② 第2項は、看板、広告塔、通信アンテナ等居住機能と関係がない施設を設置する場合の規定である。
- ③ マンション分譲当初から、分譲業者の広告塔等が無償で設置されている事例も少なくないが、判例では、設置時の契約を無期限としている広告塔が入居者にとって何の経済的利益も、生活上の利便性もなく、使用貸借期間は10年で終わったといえるとして広告塔の撤去を命じた事例がある。
- ④ 一時的に第三者に使用させる場合には、総会でなく、理事会の決定で行うことができることとした。

(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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33条に定める理事長をいう。以下同じ。）に、設計図、仕様書及び工程表を添付した別紙1の申請書により申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 理事長は、前項の申請について理事会（第49条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経た後、その結果を別紙2又は別紙3の書面により申請者に通知しなければならない。

- 3 前項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部

分の修繕等及びこれに関連し必要な共用部分の工事を行うことができる。

4 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内において、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、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

5 第1項の申請を行った区分所有者は、理事会が承認又は不承認の判断を行うために必要な専門家による調査等の費用を負担しなければならない。

6 区分所有者は、その専有部分の窓枠の取り換えを行おうとするときは、第1項の規定に基づき、申請を行わなければならない。また、第2項～5項の定めに従うものとする。

一 施工方法はカバー工法とすること。また窓枠の色は現状色であるシルバーのみとすること。(但し、メーカーについては、特段定めないこととする。)

二 交換作業に要する費用は、すべて自己負担とし、管理組合は負担しないものとする。

三 将来、既に自己負担で取替えた窓枠部分を、管理組合の負担にて交換となった場合は、管理組合費用にて再取換を行うか、管理組合費用の中から按分して返却(清算)するか、いずれかを区分所有者にて選択することとする。

(H.29.5.14改正)

(注) 専用部分の修繕等の実施により、躯体や他の住戸への影響、防災・防音上の問題、耐力計算上の問題等が発生することもあるので、本条を設けチェックすることとしている。

本条の承認を受けずに工事を行った場合は、第65条(H.30.5.27改正、64条が繰り下がった。)により警告・差止め・原状回復等必要な措置をとることになる。

(禁止事項及び使用細則)

第18条 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の各号に列記する行為を行ってはならない。ただし、各区分所有者の共同の利益に反せず、迷惑とならない行為であって、事前に理事長の書面による承認を受けた場合はこの限りではない。

一 専有部分又は専用使用部分の主要構造(建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋上、階段等をいう。)を変更、穿孔、切除又は外観の変更を行うこと。

二 専有部分の修繕を行う場合において前条第1項の承認を受けず、又は管理組合で定めた材質及び施工方法等以外の方法でフローリングその他の修繕等を行うこと。

三 バルコニー等専用使用部分、共用部分等又は土地に工作物を設置し、又は増改築、修繕、穿孔、切除若しくは外観の変更を行うこと。

四 ホール、屋上、通路、階段、避難口等共用部分等又は土地を、承認無く使用し、又は物品等を放置すること。

五 土地内の通路その他管理組合が許可しない場所に駐車すること。

六 電話、電気、ガス、給排水設備等の許容量に影響を及ぼすような機械器具、設備、回線等を設置し、又は変更すること。

七 大型金庫その他の重量物を本マンション内に搬入すること。

八 発火、引火若しくは爆発の恐れのある危険物又は非衛生若しくは悪臭のある物品等を持ち込むこと。

- 九 騒音、震動、臭い、煙等により他人に迷惑を及ぼすこと。
- 十 本マンション内において、小鳥又は観賞魚以外の動物を飼育すること。ただし、令和6年5月26日に飼育継続中のペット（犬、猫）を一代限り当マンションにおいて飼育を認める。ペット飼育者は別途定めるペット同好会に必ず所属するものとし、ペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者から苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。ペット同好会は理事会の管理下にて運営され、会員は会の会則に忠実に従うものとする。
理事会は少なくとも年1回以上のペット飼育状況確認をし、すべてのペットが自然消滅しペット同好会が解散するまで同好会を管理する。ペット同好会は理事会へ規約および会員リスト（年度末時点の）を提出するものとする。
- 十一 本マンション内において、広告物等を掲示又は表示し、その他美観を損なう行為をすること。
- 十二 本マンションを、風俗営業又は羞恥嫌悪を感じさせる用途に使用すること。
- 十三 理事会が定める塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 十四 バルコニー等の外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手摺りに植木鉢等を置くこと。
- 十五 バルコニー等に土砂を搬入し、花壇等を造ること。
- 十六 前各号の他、区分所有者の共同の利益に反し、又は他の居住者等の迷惑若しくは不快感を抱かせる行為をすること。
- 2 前項に違反した区分所有者及び占有者は、理事長の指示に従いただちに違反行為を中止し自己の負担により原状回復をしなければならない。
- 3 防犯カメラ使用細則を定める。（2019.5.26 改正）
- 4 第1項のほか、対象物件の使用については、別に使用細則を定める。

（注）建設省標準規約では「対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。」としているのみであるが、基本的事項は、本来管理規約で定めるべきものであるので、本条は詳細に規定した。

（専有部分の譲渡及び貸与）

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合は、その予定日の20日以前に、第1号書式により、管理組合に予告届を提出しなければならない。
- 2 管理組合は、前項の予告届を検討し必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手方が暴力団員等、本マンションの共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者と判断した場合は、理事会の決定により区分所有者に対し譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。
 - 3 区分所有者が第1項の予告届を提出せず、若しくは事実と異なる届出を行い又は正当な理由が無く前項の勧告に従わず、譲渡又は貸与を行った場合において譲渡又は貸与を受けた者が法令、規約等に違反し、本マンションの共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、当該区分所有者は、次の

各号の責任を負う。

一 賃貸借契約の解除

二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払

三 管理組合が行った法的措置に要した費用（弁護士費用を含む。）

4 区分所有者は、専有部分を第3者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与に係る契約内容に、この規約等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等に定める事項を遵守する旨の条項を定めた第2号書式による誓約書兼入居届を、入居の前日までに、理事長に提出させなければならない。

5 区分所有者は、専有部分を第三者に貸与する場合には、第1項の予告届及び前項の誓約書兼入居届に、管理費等を3か月以上滞納した場合は、家賃から管理費等を徴収されても異議無い旨の条項を定めなければならない。

6 管理組合は本マンションの専有部分の売買又は貸与を委託された宅建業者等に対し、第3号書式により暴力団又はその構成員には斡旋しない旨の文言を含めた受託届を提出させなければならない。

7 宅建業者等が前項の届を提出しないときは、管理組合は当該宅建業者等から管理費等の問合わせがあってもこれに応じないことができるものとする。

8 専有部分の売却等を目的とする建物状況調査の届出手続について、細則を定める。（2019.5.26改正）

9 区分所有者は、買占めと思われる区分所有権譲渡申入れがあった場合は、その旨を理事長に届け出なければならない。

（注）

- ① 第1項、第2項は、暴力団等の入居を、水際で防止しようとする主旨の規定である。
- ② 予告届の提出期限は、不動産取引の実態から短縮する案もある。
- ③ 「共同の利益に反する行為又は共同の生活の秩序を乱す行為」は、福管連著「マンションは共和国」25ページを参照。
- ④ 第5項は、滞納対策として規定した。第65条（H30.5.27改正 条文の繰り下がり）及び第1号書式に、区分所有者側からこれを認める旨の規定を設けた。
- ⑤ 第6項、第7項は、宅地建物取引業者が斡旋・仲介等を行うときに、取引上の重要事項説明を行なうために、管理組合に管理費・修繕積立金等の照会をするので、この機会に暴力団等に斡旋を行わないように受託届を提出させるものである。
- ⑥ 第9項は、買占め対策のための規定である。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者及び占有者の責務）

第20条 区分所有者及び占有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、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、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

（注）管理には、物的設備の維持・管理を含むので、占有者を追加した。

(土地及び共用部分等の管理)

第21条 土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 専有部分である設備のうち、棟の共用部分と構造上一体となった部分（給排水管の枝管等）の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）、棟の共用部分と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができるものとするが、これに要した費用は各区分所有者の負担とする。

3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

4 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

5 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(注) 第2項の対象となる専有部分の設備としては、給排水管・ガス配管・配線設備等がある。費用は、各区分所有者の負担であることを明確にした。

(必要箇所への立入り等)

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うため必要な範囲内において他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に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又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立入り、又保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。

5 立入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険契約の締結)

第23条 区分所有者は、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。

(保険金等の請求及び受領等)

第23条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、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ができる。

3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。

4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。

5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第26条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。

6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。

7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。

8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第42条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費等に当てるため、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 組合費

三 特別修繕費

四 使用料（駐車場使用料、集会室使用料その他の土地及び共用部分等の使用に掛かる使用料をいう。）

五 特別負担金

2 管理費等の額については、次の各号の負担方法を基礎として算出し、第一号の金額は100円未満を四捨五入した額とする。

- 一 管理費及び特別修繕費 住戸数
- 二 組合費 住戸数。ただし、本マンションに居住しない区分所有者の組合費は総会の決議により倍額までこれを増額することができる。
- 三 使用料及び特別負担金 その目的に従い総会で決定した額

(注)

- ① 使用料・特別負担金等立替金についても、明確に規定した。
- ② 組合費については、共有持分の大きさによって負担割合を変える理由も乏しいので、戸数単位で算出することとした。また、不在区分所有者の場合、連絡のために郵送料・通信費等の費用がかかる上に、役員になることも少ないと考えられるので、組合費に限って増額できるものとした。
- ③ マンションの管理費について、法人所有の場合と個人所有の場合とで、金額に約1.7倍の差を設けたことが無効とされた判例もあり、差を設ける場合には合理的理由が必要である。

(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。

(注) 区分所有者が管理費等を滞納したまま住戸を売却した場合、買受人に対しても滞納管理費等を請求できるとした区分所有法第8条の確認規定である。

駐車場使用料については、管理組合と使用者との間で個別に締結された契約に基づくものであり、承継人行使することは難しい点もある。

(管理費及び組合費)

第26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 管理人人件費
 - 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、消耗品費、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 管理委託費
 - 九 訴訟等の法的措置に伴う費用（弁護士費用を含む。）
 - 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- 2 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する
- 一 会議費
 - 二 広報及び連絡業務に要する費用
 - 三 役員の手当及び活動
 - 四 その他管理組合の運営に要する費用

(注)

- ① 滞納管理費等の法的措置に伴う費用（弁護士費用、訴訟費用等）を追加した。
- ② 管理費は建物の管理に要する費用、組合費は管理組合の運営に要する費用として区分して経理することが管理上分かりやすいので、別の項目とした。

(修繕積立金)

第27条 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて、本マンションの財産的価値を適正に維持できる額を定めるものとし、他の管理費等に流用することなく、修繕積立金として積立てなければならない。

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 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕及び調査・設計

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改良又は変更

四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物 取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用

六 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となる管理

3 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議、区分所有法第 64 条の 5 第 1 項の建物更新決議、区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の建物敷地売却決議、区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第 64 条の 8 第 1 項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。）第 9 条第 1 項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第 45 条第 1 項に基づく事業の施行認可、円滑化法第 113 条第 1 項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第 163 条の 6 第 1 項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。

二 長期修繕計画の作成及び変更

三 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となる費用

4 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、修繕積立金又は特別負担金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については他の管理費等と区分して経理しなければならない。

(注)

① 修繕積立金は、分譲当初管理費の 10%～20%に設定されていることが多く、大規模修繕は実施できないので、本条で修繕積立金を長期修繕計画に基づいた適正な額

に設定すべきことを明確にし、管理費等との流用を禁止した。

- ② 第2項の第一号の「調査・設計」とは、建物劣化診断等大規模改修に備えての調査・設計を指す。

(使用料等)

第28条 駐車場使用料その他の土地及び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み立てる。

- 2 特別負担金は総会または理事会で決められた用途に使用する。

(注) 使用料収入を管理費に繰り入れている事例も見受けられるが、剰余金は修繕積立金に繰入れ、健全財政を維持すべきである

第6章 管 理 組 合

第1節 組合員の資格及び届出義務

(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時に喪失する。

(注) 区分所有法第3条の確認規定である。

(組合員及び占有者の届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、その得喪の日から7日以内且つ入退居前にその旨を第4号書式又は第5号書式により管理組合に届け出なければならない。

- 2 区分所有者がその住所を変更するとき、その他すでに届け出ている事項に変更があるときは、速やかにその旨を第4号書式により管理組合に届出なければならない。

- 3 占有者は、第19条第4項に基づきすでに届け出ている事項に変更があるときは、速やかにその旨を第2号書式により管理組合に届け出なければならない。

- 4 占有者は、本マンションを退去しようとするときは、貸借契約終了日から7日以内且つ退去前にその旨を第6号書式により届け出なければならない。

(区分所有者名簿等の作成、保管)

第30条の2 理事長は、区分所有者名簿及び居住者名簿（以下「区分所有者名簿等」という。）を作成して保管し、区分所有者の相当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。

- 2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる区分所有者名簿等に関する情報については、区分所有者の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 3 理事長は、第19条第4項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく区分所

有者名簿等を更新しなければならない。

- 4 理事長は、毎年1回以上、区分所有者名簿等の内容の確認をしなければならない。

(国内管理人)

第30条の3 区分所有者が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

- 2 区分所有者は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により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土地及び共用部分等（以下、本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕及び調査・設計
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 マンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 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
- 六 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
- 七 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 八 修繕積立金の運用
- 九 官公署、諸団体、町内会等との渉外業務
- 十 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十一 防災に関する業務
- 十二 広報及び連絡業務
- 十三 管理費等の徴収業務（滞納管理費等の回収を含む。）
- 十四 その他区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を維持するために必要な業務

(注)

- ① 第二号の「調査・設計」とは建物劣化診断等の調査・設計を指す。
- ② 第六号の「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」とは、バルコニー等の大規模改修を行う場合等であり、通常の使用に伴う維持・小修繕は専用使用権を持つ者が行う。（第21条1項但し書）

(防火管理者)

第31条の2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

- 2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。
 - 一 消火、通報及び避難の訓練の実施
 - 二 避難経路の確保及び点検
 - 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検
- 3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

(業務の委託等)

第32条 管理組合は、前条第31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。

(注) 管理組合の業務は、広範囲かつ専門的であるので、外部に委託することが多い。この場合、管理業務の全部を一括委託する場合と一部委託がある。委託を行う場合には、契約書の内容が特に重要である。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合に次の役員をおき、総会で選任する。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 書記担当理事 1名
- 五 理事 5名以上10名以内
- 六 監事 2名
- 七 防火管理者 1名

2 役員は、原則、本マンションに現に居住する区分所有者の中から選任する。但し監事は、前年度の理事より推挙し選任する。

3 第1項の規定にかかわらず、理事長以外の役員が任期の中途において欠けたときは補欠の役員は理事会で選任し、直後の総会で承認を受けるものとする。

(注)

- ① 標準規約では、役員を一括総会で選任し、役員の互選でそれぞれの役職を決めることとしているが、ここでは総会で役職まで決定することにより、責任体制の明確化と周知の徹底を図ることとした。
- ② 理事は、人数を固定せず〇名以上〇名以内として幅を持たせ、年度ごとの案件により、規約改正をせずに役員人事で増減できることとした。
- ③ 役員が任期の途中で欠けたとき、理事長以外は理事会で選任できることとした。理事長は次期総会まで、副理事長が務めることになる。

(役員の任期)

第34条 役員の任期は、2年間(H.15.5.11改正 改正前は1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 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続きその職務を行わなければならない。
- 4 役員が、区分所有者でなくなった場合は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

- 第35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、第1条の目的達成のために誠実にその職務を遂行しなければならない。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての手当及び活動に応じた必要経費の支払いを受けることができる。
 - 3 役員は、総会の承認を得た場合を除き、管理組合と契約することはできない。

(注) 第3項は網紀維持及び、無用の批判や誤解を避けるため、役員と管理組合の取引は、総会の承認事項とした。

(理事長)

- 第36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、理事長の職務と定められた業務を遂行する。
- 2 理事長は、区分所有法第3条及び第65条に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、通常総会において、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、総会の承認を受けて、他の役員（監事を除く。）にその職務の一部を委任することができる。
 - 5 理事長は、その職務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることができる。ただし、この場合は、その旨を遅滞なく区分所有者に通知しなければならない。

(注) 第5項は、区分所有法第26条第4項を受け、規約において管理者が原告または被告となる旨を定めたものである。

(副理事長)

- 第37条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、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。また、営繕関連の業務を総括する。

(会計・書記担当理事及び理事)

- 第38条 会計担当理事は、管理費・駐車場使用料等の徴収、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 2 書記担当理事は、理事会議事録、会報誌の発行等広報業務を総括する。
 - 3 理事は、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39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のべることができる。

(防火管理者) (H.24.5.28 改正⇒新たに挿入)

第40条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として区分所有者のうちから、総会で防火管理者を選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。

- 2 35条(役員の誠実義務等)の規定は、防火管理者に準用することとし、資格取得するための必要経費等の支払を受けることができる。
- 3 防火管理者は、消防法に定める防火管理者の業務を実施する。
- 4 防火管理者は、理事会とは独立した職務とし、理事会に出席して意見を述べるすることができる。
- 5 防火管理者の任期は再任を妨げない。
- 6 防火管理者の手当は組合費より24,000円拠出する。
- 7 防火管理者は消防法による有資格者とする。

第4節 総 会

(総 会)

第41条 管理組合の総会は、全区分所有者で構成する。

- 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回新会計年度開始2か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 総会の議長は役員以外の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前)までに会議の日時、場所、WEB会議システム等会議方法、目的及び議案の要領を示して、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、管理組合に対し区分所有者が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件の住戸部分の所在地宛に発するものとし、区分所有者から第30条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第66条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものと



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ない区分所有者に対しては、その内容を所定の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 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
- 5 理事長は、会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 一 マンション再生等を必要とする理由
 - 二 マンション再生等をしないこと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として積み立てられている金額
 - 五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第46条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
- 6 マンション再生等に係る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か月前までに、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。
- 7 第43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。
- 8 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。）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、第1項の期間を短縮することができる。

（区分所有者の総会招集権）

- 第43条 区分所有者総数で第44条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上を有する者が、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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、2か月と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、前項の請求をした区分所有者は、臨時総会を招集することができる。

（注）第1項の表現は、標準規約では自己を含めないように受けとれるので、区分所有法に合わせた。

（出席資格）

- 第44条 区分所有者及び区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、総会に出

席して意見をのべることができる。

- 2 理事長は会議の目的につき利害関係を有する者その他理事会が必要と認めた者を、総会に出席させ意見をのべさせることができる。

(注) 占有者は、いつでも総会に出席して意見をのべるができることとした。当然、議決権はない。その他の出席者については、事前に理事会の承認が必要として区分所有者及び占有者以外の出席要件を強化した。

(議 決 権)

第45条 区分所有者は、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以上の区分所有者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、あわせて一の区分所有者とみなす。
- 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名を指定し、第7号書式により、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 議決権は、書面あるいは電磁的方法又は代理人によって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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その区分所有者の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その区分所有者の住戸に同居する親族
 - 三 他の区分所有者
 - 四 国内管理人
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、区分所有者又は代理人は、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。
- 7 所有者不明専有部分管理人は、区分所有者に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。
- 8 前7項の場合において、区分所有者が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数に出席した組合員の数に、当該議決権の数に出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。

(注) 議決権は1住戸につき1議決権としたが、各住戸の面積が大きく異なるときは、共有持分の割合を基礎とする方法が公平であろう。

(総会の会議及び議事)

第46条 総会の会議（WEB会議システム等を含む）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する区分所有者が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席区分所有者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2項にかかわらず、区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 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更を伴わないも

の及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第24条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行等

四 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

五 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 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決する。

一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三 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

5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、区分所有者総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、区分所有者総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

7 前6項の場合において、区分所有者が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。

8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、区分所有者とみなす。

9 第3項第一号において、規約の変更が、一部の区分所有者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、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

10 第3項第二号及び第4項第一号において、敷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ときは、その専有部分を所有する区分所有者又はその専用使用部分の専用使用を認められている区分所

有者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なければ、これを拒否してはならない。

1 1 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじ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。

1 2 総会においては、第41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。

(注) 第2項の普通決議において、可否同数のときは、過半数でないので否決となる。第3項の特別決議の場合は出席区分所有者の数でなく、全区分所有者・全議決権数の4分の3（5分の4）以上である。

(議決事項)

第47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 管理費等の額及び賦課徴収方法
- 四 規約の変更又は使用細則の制定若しくは変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 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入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第16条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
- 八 第21条第2項に定める管理の実施
- 九 役員の選任及び解任並びに役員手当及び活動費の額及び支払方法
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取壊し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し
- 十四 第28条第2項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十五 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
- 十六 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十七 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、区分所有者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。

(注) 本条は総会開催に代わる区分所有者全員一致の書面による合意である。全員一致が必要であり、多数決によることはできない。区分所有法第45条第1項の確認規定である。また第44条第4項の書面による議決権行使とは異なる。

(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役員（監事を除く。）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、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、正当な理由がある場合を除いて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。

(総会資料の保管等)

第49条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、区分所有者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、議案書及び付随する資料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。

(注) 第3項の「正当な理由がある場合」とは、夜間等不適當な時間の閲覧請求とか、不必要に何回も閲覧請求するとか、その他嫌がらせの閲覧請求であることが明らかな場合等がこれに当たる。規約及び議事録を保管しなかった場合や正当な理由がないのに利害関係人の閲覧請求を拒んだ場合、理事長は10万円以下の過料に処せられる。(区分所有法第69条)

第5節 理 事 会

(理 事 会)

第50条 理事会は、理事長、副理事長、会計・書記及び理事（以下「理事等」という。）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 2分の1以上の理事等が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41条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

4 理事会の招集手続きについては、(第42条マンション再生等に係る決議を会議の目的とする場合の第1項及び第5項から第7項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「区分所有者」とあるのは「理事及び監事」と、同条第8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52条 理事会の会議（WEB会議システム等を含む）は、理事等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等の過半数で決する。

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、顧問及び委員会）

第53条 理事会は、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 規約の変更又は使用細則の制定若しくは変更に関する案
- 三 管理費等の滞納者に対する処置
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する案その他総会提出議案
- 五 第66条（H.30.5.27 改正 第65条が繰り下がり）に定める勧告又は指示等
- 六 第17条又は第18条に定める承認又は不承認
- 七 総会から付託された事項
- 八 第24条の2第2項、第60条第4項及び第67条第3項に定める訴訟その他法的措置の追行
- 九 第37条の2に定める承認又は不承認
- 十 第42条第4項に定める臨時総会の招集
- 十一 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 十二 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
- 十三 第67条第1項に定める勧告又は指示等
- 十四 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
- 十五 第67条の3第1項、第67条の4第1項及び第2項並びに第67条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求
- 十六 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 十七 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 十八 その他理事会が必要と認めた事項

2 第47条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十六号の決議をした場合には、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

3 理事会は、理事長の諮問に応じて顧問を委嘱し、又は委員会を設置することを承認することができる。

（注）理事会は、自主管理であろうと委託管理であろうと管理組合運営の基本事項を決議して行く機関として、機能しなければならない。その意味で滞納問題、長期修繕計画、第17条等の承認その他顧問の委嘱、委員会設置等重要事項を理事会の議決事項として追加した。

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日までとする。

（管理組合の収支及び会計区分）

第55条 管理組合の会計の収入は、第24条に定める管理費等その他によるものとし、その支出は、第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 管理組合の予算及び決算は、次の会計区分により経理するものとする。

- 一 一般会計…管理費、組合費
- 二 修繕会計…特別修繕費及び使用料
- 三 特別会計…特別負担金

3 理事長は、支出予算の実行に当たって、1件30万円を超える契約は見積り合わせを行うものとし、1件100万円を超える契約は見積り合わせ又は指名競争入札を行い、その結果を理事会に報告して契約の承認を得るものとする。

(注) マンションの会計については、標準化されておらず、家計簿方式から複式簿記方式までまちまちであり、預金通帳の管理を含め問題が多い。

ここでは、会計区分を設けて経理すること及び理事長・理事会が決定できる金額を明確にして、支出予算実行の適正化を図ることとした。

(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、会計区分を超える変更は総会、会計区分内の変更は理事会の承認を得なければならない。

3 理事長は、第54条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第26条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第53条第1項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(注) 第55条第2項で設定した会計区分を超える変更は総会の承認事項とした。

(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。

(管理費等の徴収)

第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等について、区分所有者が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れるこ

とし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。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 区分所有者が前項の期日までに納付すべき金額を30日以上滞納した場合には、管理組合は、その未払金額について、納期の翌日から納付日の前日まで、年利36%の遅延損害金（未払金額×滞納日数／365×0.36）を当該区分所有者に対して加算して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第54条第2項第一号の一般会計に繰り入れる。
- 4 区分所有者は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求することができない。
- 5 区分所有者が管理費等を所定の期日までに納付しないときは、理事長は理事会の定めるところにより、その区分所有者に対して、敷地及び共用部分（水道施設及び駐車場を含む。）の利用を拒絶することができる。
- 6 区分所有者が3か月以上管理費等の支払を怠った場合は、理事長は、理事会の承認を得て弁護士等へ委任して法的措置をとることができるとともに、第19条第4項の誓約書兼入居届を提出している賃借人の家賃の中から、未払の管理費等を徴収することができる。
- 7 前項の法的措置に要した費用は、弁護士費用を含め、当該滞納区分所有者が全額負担しなければならない。

（注）管理費等の滞納に対して、単に督促及び法的措置を行うだけでなく、水道施設や駐車場の利用拒絶、滞納管理費等の賃借人からの徴収、弁護士費用の滞納者負担等強い措置を講じることとした。実務で水道の停止に当たっては、1回滞納したから即水道停止とするのではなく、支払を督促し、相手意思を確認するなどした上で、他の方法をとることが著しく困難であるか、實際上効果がないような場合に実施することが必要である。

（管理費等の過不足）

- 第59条 収支決算の結果、管理費等にその剰余を生じた場合、その剰余金は翌年度におけるそれぞれの会計区分に充当する。
- 2 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は、区分所有者に対して、第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、総会の決議により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。

（借入れ）

- 第61条 管理組合は、第27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、借入れをすることができる。

（資金管理細則の制定）

- 第62条 管理組合は自らの資金管理の適正を確保するため、必要な事項を資金管理細則として定めるものとする。（H.17.5.15改正⇒新たに挿入）

(帳票類の作成、保管)

第63条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者等名簿及びその他の必要な帳票類を作成して保管し、区分所有者の理由を付した書面による請求があったときは、拒絶の正当な理由がある場合を除いてこれらを閲覧させなければならない。又、利害関係人が理由を付した書面により請求したときは、必要な範囲内においてこれらを閲覧させ又は通知することが出来る。この場合において、閲覧につき相当の日次、場所等を指定することができる。

2 前項の閲覧又は通知に当たって、理事長は、区分所有者のプライバシーの保護に十分な配慮をしなければならない。

(注) 帳票類は、総会議事録や規約原本と比較して、内部書類の性格が強いので、区分所有者とその他の利害関係人とでは取扱いを区別した。但し、区分所有権の譲受人は前区分所有者の権利義務を承継するので、マンション購入予定者や競売入札希望者は、管理組合の積立金や借入金、管理費の未払等の状況を調査し把握することも必要であるので、本条を設けている。

「正当な理由がある場合」とは、第48条の解説を参照のこと。

区分所有者名簿については、必要に応じ、氏名のみを通知するなど、プライバシー保護を配慮する必要がある。

第8章 雑 則

(個人情報の保護)

第64条 改正個人情報保護法(H.29.5.30)の施行により、個人情報取扱細則を定めるものとする。(H.30.5.27 改正⇒新たに挿入)

(注) マンション管理組合にも適用されることとなった。

(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。

(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には、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 区分所有者又は占有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が、土地及び共用部分等において不法行為をおこなったときには、理事長は、理事会の議決を経て、その差止め、排除若しく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ることができる。
- 4 前各項の勧告、指示、警告、是正等のための必要な措置、差止め、排除、現状回復のための必要な措置、費用償還又は、損害賠償請求のため要した費用は、弁護士費用を含め、当該区分所有者等が全額負担しなければならない。
- 5 前項の規定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26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、~~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を通知しなければならない。この場合において、第42条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

(区分所有者の所在等の探索)

- 第66条の2 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。
- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
 - 3 前項に定める費用の請求については、第59条第2項の規定を準用する。
 - 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。

(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

- 第66条の3 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。
- 2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
 - 3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。
 - 4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第42条第1項並びに第43条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。
 - 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要し

た経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。

- 6 前項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。
- 7 第 5 項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した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。

(所有者不明専有部分管理命令)

第 66 条の 4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 46 条の 2 に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 第 1 項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 6 前 2 項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。
- 7 第 4 項及び第 5 項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した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。

(管理不全専有部分管理命令)

第 66 条の 5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 46 条の 8 に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

- 5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

(注) 第3項の原状回復、費用償還、損害賠償請求は、平成9年2月に建設省標準管理規約でも改正されたものである。

(合意管轄裁判所)

第67条 この規約に関する管理組合と区分所有者との間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、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68条 区分所有者は、管理組合が行政機関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。

(注) 標準規約の市町村は、国・県等を含める意味で行政機関とした。

(規約外事項)

第69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、総会の定めるところによる。

(規約原本等)

第70条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を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、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。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「細則内容書面」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、規約原本等及び細則内容書面の保管場所を掲示しなければならない。

(注) 第1項は、区分所有法33条2項の表現に合わせ、「正当な理由」を追加した。「正当な理由」とは、第48条の解説を参照のこと。

第3項は、規約改正の経緯を明確にしておくために原始規約（最初の規約）及びその後の改正に係る議事録、関連書類の保管義務を設けたものである。

附則（昭和57年9月30日制定）

この規約は、昭和57年9月30日から施行する。

附則（昭和60年5月19日改正）

この規約は、昭和60年5月20日から施行する。

附則（平成12年5月14日改正）

この規約は、平成12年5月14日から施行する。

附則（平成15年5月11日改正）

この規約は、平成15年5月11日から施行する。

（注）・役員任期の変更（1年⇒2年）・・・規約第34条関連

附則（平成17年5月15日改正）

この規約は、平成17年5月16日から施行する。

（注）・規約第61条（資金管理細則）を制定、以降の規約（第61条～第67条）を1条ずつ繰り下げる。

附則（平成22年5月23日改正）

この規約は、平成22年5月23日から施行する。

（注）規約第18条関連・・・防犯カメラ使用細則を制定

附則（平成23年5月22日改正）

この規約は、平成23年5月22日から施行する。

（注）・規約第57条（管理費の徴収）1項・・・口座振替日の変更
当月分は前月末日まで⇒当月5日まで

附則（平成24年5月27日改正）

この規約は、平成24年5月28日から施行する。

（注）規約第33条関連・・・車両担当理事の変更（2名⇒1名）
・規約第57条（管理費の徴収）1項・・・口座振替日の変更
当月分は当月5日まで⇒当月1日まで
・規約第63条（防火管理者）の制定、以降の規約（第63条～第68条）を1条ずつ繰り下げる。

附則（平成26年5月18日改正）

この規約は、平成26年5月18日から施行する。

（注）・規約第15条関連・・・駐車場の使用を変更
規約第15条の1⇒ただし1住戸1台を基本とする。
規約第15条の3 第三者に譲渡又は貸与の文言の「貸与」を削除
規約第15条の5 駐車場使用契約書第8条7項「もしくは転貸」
を削除

- ・規約第18条関連・・・来客用駐車場使用細則の制定

附則（平成29年5月14日改正）

この規約は平成29年5月14日から施行する。

- （注） 規約第17条（専有部分の修繕等）に第6項「各住戸の窓枠の自費取替規則について」を追記した。

附則（平成30年5月27日改正）

この規約は平成30年5月28日から施行する。

- （注） ・ 規則第64条として、個人情報取扱細則を定めた。そのため、64条～第69条は第65条～第70条へ1条ずつ繰り下げた。
- ・ 規約第12条（専有部分の用途）3項に「民泊の禁止」規定を追加した。

附則（2019年5月26日改正）

この規約は平成2019年5月26日から施行する。

- （注）・ 第15条（駐車場の使用）に第6項を設け「来客用駐車場細則」の根拠を明確化（規約第18条から変更）した。
- ・ 「防犯カメラ使用細則」の根拠を、規約第18条に3項を設け明確化した。
- ・ 規約第18条二項関連で「マンション住戸内リフォーム工事ガイドライン」を設けた。
- ・ 規約第19条8項として「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査の届出手続について細則を定める。」を挿入した。なお、8項を9項へ繰り下げた。
- ・ 規約第30条及び62条関連で「区分所有者等名簿管理細則」を制定した。
- ・ 第3条（規約の遵守義務及び暴力団等の排除義務）に関し、暴力団排除義務を強化するため、第6項、第7項、第8項を改正した。
- ・ 規約第41条（招集手続）第4項の内容に齟齬があるため、改正した。
「若しくは第四号」を「若しくは第三号」に訂正
「又は同条第四項の建替え決議」⇒ 削除
- ・ 規約第45条（注）に齟齬があり訂正
「第3項、第4項の特別決議」⇒「第3項の特別決議」

附則（2022年5月29日改正）

この規約は令和4年5月29日から施行する。

- （注）・ 目次 第39条（監事）の次に第40条（防火管理者）を挿入以下順次条数を繰り下げ。
- ・ 目次 第8章 雑則を第62条（帳票類の作成、保管）の次に挿入。
- ・ 第2条（定義） 九 電磁的方法
十 WEB会議システム等 を追加。
- ・ 第41条（招集手続）にWEB会議等会議方法を追加。
- ・ 第44条（議決権）4項に、電磁的方法を追加。
- ・ 第44条（議決権）6項に、電磁的方法を追加。
- ・ 第45条（総会の会議及び議事）に会議にはWEB会議システム等を追加。

- ・第 51 条（理事会の会議及び議事）に会議にはWEB 会議システム等を追加。
- ・第 57 条（管理費等の徴収）において、管理会社変更によって徴収時期が異なる事を回避するため、日時を確定せず別に定める徴収日までにと改正した。
- ・各種申請、届出用紙の和暦表示をすべて西暦表示に改正した。

附則（2026 年 5 月 31 日改正）

この規約は令和 8 年 5 月 31 日から施行する。

（注）・施行日は令和 8 年 4 月 1 日（改正法附則 1 条）となります。

施行日時点で新区分所有法に抵触する管理規約は無効となる（同 2 条 3 項）

- ・新法 27 条 2 項の四～五（修繕積立金の経費の拡充）
建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物 取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査や修繕積立金の管理及び運用を可能とした。
- ・新法 27 条 3 項（修繕積立金の取り崩し）
2 項にかかわらず、建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は取壊し決議を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づき、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。
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費用に充当することができる。
- ・新法 30 条の 2（（区分所有者名簿等の作成、保管）
理事長は、区分所有者名簿及び居住者名簿（以下「区分所有者名簿等」という。）を作成して保管しなければならない。
- ・新法 30 条の 3（国内管理人）
区分所有者が国内に住所を有しない場合、専有部分及び共用部分の管理のために国内管理人を選任できる。
- ・新法 46 条 3 項（総会の会議及び議事・特別決議 4 分の 3 以上）
共用部分の変更には特別決議を要しますが議決要件が出席者及びその議決権と委任状を加えた 4 分の 3 以上の賛成で足りる。
- ・新法 46 条 4 項（総会の会議及び議事・特別決議 3 分の 2 以上）
前 3 項に関わらず、共用部分の設置又は保存に瑕疵があり他人の権利を侵害する場合やバリアフリーのための必要な場合には分子が 3 分 2 で足りる。
- ・新法 46 条 4 項の 3（復旧決議）
建物一部滅失（建物価格の 2 分の 1 を超えた場合）の復旧決議につき、特別決議の分母が全区分所有者から「出席者」に区分所有者及び議決権の過半数以上に、分子が区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上から 3 分の 2 以上に変更になりました。

- ・新法46条5項（総会の会議及び議事・特別決議5分の4以上）
建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、区分所有者総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。
- ・新法46条3項の1（規約の設定・変更・廃止）
特別決議を必要としますが、決議の分母は全区分所有者から「出席者」に変更されました。分子は4分の3以上で変更なし。
- ・新法42条1項（総会招集手続き）
総会招集通知にはすべての議題につき議案の要領を付すこと。
総会開催日から少なくとも1週間前に通知することが義務付けられました。
- ・新法66条の3（所在等不明区分所有者の除外）
所在等が不明な区分所有者は、裁判所（所在地を管轄する地方裁判所）による除外決定を経ればその後の総会決議の母数から除外できる。また総会招集通知も不要となります。
- ・新法66条4項（所有者不明専有部分管理命令）
区分所有者の所在等が不明な場合、同人の所有する専有部分と共用部分を対象にして裁判所が管理人を選任して管理を命ずることができる。
- ・新法66条5項（管理不全専用部分管理命令）
区分所有者は所在不明でなく連絡は取れるものの、専有部分がゴミ屋敷になっているなど管理不全の場合に、裁判所が管理人を選任して管理を命ずることができる。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		香椎浜サンハイツ		
敷 地	所 在 地	福岡県福岡市東区香椎浜 2 丁目 7 番 3 7 号		
	面 積	1 3 , 7 8 1 ・ 4 1 m ² （登記簿面積）		
	権 利 関 係	所有権		
建 物	構造等	共同住宅 6 棟 2 , 3 , 4 , 6 号棟 鉄筋コンクリート 地上 8 階 1 , 5 号棟 鉄筋コンクリート 地上 5 階 建築基準法床面積 1 号棟 1 , 9 0 9 . 2 8 m ² 2 ・ 6 号棟 4 , 2 1 0 . 2 3 m ² 3 ・ 4 号棟 4 , 1 4 0 . 9 5 m ² 5 号棟 1 , 8 9 9 . 3 5 m ²		
附 属 施 設		集会所棟、駐車場施設、自転車置場、ごみ集積場、 街灯設備、植樹等建物に附属する施設		

別表第2

共用部分の範囲

1. 全区分所有者の共有に属する共有物
 - (1) 集会所棟、清掃員詰所及び駐車場並びにこれらに附属する設備
 - (2) 外灯・案内板・遊技施設・柵、擁壁、ごみ置場、その他の屋外構築物
 - (3) 土地上の植樹、芝生その他の植栽物
 - (4) 受水槽、ポンプ室及びこれらに附属する設備、警報機施設一式
 - (5) 共同水栓及び屋外給水配管一式
 - (6) 雑用水施設一式（高置水槽を含む。）
 - (7) 汚水本管、雨水排水管及び排水溝並びに溜樹
 - (8) 屋外ガス一式
 - (9) 屋外電気設備一式
 - (10) 雑用水一式
2. 一部区分所有者の共有に属する共有物
 - (1) 建物の躯体部分（屋根、外周壁、バルコニー、戸境壁及びエントランスアルコーブ（玄関ポーチ）を含む。）、屋上排水縦管、屋外排水枝管及び集合テレビ受信設備、水道メーター集中検診盤並びに建物内部の配電、給水（雑用水を含む。）及び給ガス枝管設備
 - (2) 建物の階段室、メーターボックス並びに建物内部の給水（雑用水を含む。）及び給ガス縦管設備
 - (3) 建物内部の汚水排水縦管設備
 - (4) 集合郵便受箱
 - (5) エレベーター及びこれに付属する設備

別表第3

バルコニー等の専用使用

専用使用 部分の区分	玄関ポーチ	バルコニー	玄関扉 窓枠	屋上テラス
1. 位置	各住戸に接する 玄関ポーチ	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属す る玄関扉、窓枠	2号棟及び6号 棟の802～8 05号室並びに 3号棟及び4号 棟の702～7 05号室に接す る屋上テラス
2. 専用 使用者	各住戸の区分所 有者	同左	同左	同左

マンション譲渡・貸与予告届

（売却・貸与するときの届出用紙）

年 月 日

香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿

_____ 号室 区分所有者

氏 名 _____ 印

この度 _____ 号室を、下記の通り（譲渡・貸与）の予定ですから、事前に届け出ます。
（賃貸のとき）管理費等の支払は私が責任を持ちますが、万一、支払を3か月以上遅滞したときは、管理規約第57条第6項により借受者の家賃から管理費等を徴収されても異議ありません。

記

1 （譲渡・貸与）予定相手方の住所・氏名等

① 住 所 _____

② 氏 名 _____（自宅 TEL）_____

③ 勤務先 _____（勤務先 TEL）_____

2 本マンション入居予定者

① 世帯主氏名 _____（自宅 TEL）_____

勤務先 _____（勤務先 TEL）_____

② 同居者

氏 名 _____ 続柄 _____ 勤務先 _____ TEL _____

氏 名 _____ 続柄 _____ 勤務先 _____ TEL _____

氏 名 _____ 続柄 _____ 勤務先 _____ TEL _____

3 仲介業者

会社名 _____（TEL）_____

住 所 _____（担当者）_____

（注）

- この届出は、譲渡・貸与予定日の20日前までに理事長に提出してください。
- 本マンションは、暴力団員やその組織等に譲渡貸与することを禁止しています。（管理規約第3条第3項）
- 本マンションを貸与するときは、次の事項を守ってください。
 - 貸与する相手から第2号書式誓約書兼入居届を理事長に提出させてください。
 - 貸借契約書には、規約遵守及び暴力団等排除の条項を入れ、当該契約書の写しを理事長に提出してください。（管理規約第19条第4項）

誓約書兼入居届

（本マンション借受者の届出用紙）

	年 月 日												
香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿													
氏 名	_____ 号室 _____ 印												
この度、本マンション _____ 号室の貸借契約を締結しましたので、管理規約第19条第4項に基づき、下記のとおり規約遵守の誓約を行い、入居届を提出します。 記 1 誓約事項 私は、本マンションの入居に当たり、当管理組合規約及び使用細則等を誠実に遵守し、本マンションの生活秩序を乱す一切の行為を行わず、良好な住環境の確保に努めることを誓約します。 なお、区分所有者が支払うべき管理費等が滞納されたときは、管理規約第57条第6項により、私が賃貸人に支払うべき家賃から滞納管理費等を徴収されることに異議ありません。 2 入居届 ①入居（予定）年月日 _____ 年 月 日 ② 世帯主氏名 _____（自宅 TEL） _____ 勤務先 _____（勤務先 TEL） _____ ③ 同居者 <table style="width: 100%;"><tr><td>氏 名 _____</td><td>続柄 _____</td><td>勤務先 _____</td><td>TEL _____</td></tr><tr><td>氏 名 _____</td><td>続柄 _____</td><td>勤務先 _____</td><td>TEL _____</td></tr><tr><td>氏 名 _____</td><td>続柄 _____</td><td>勤務先 _____</td><td>TEL _____</td></tr></table>		氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____	氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____	氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____
氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____										
氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____										
氏 名 _____	続柄 _____	勤務先 _____	TEL _____										

（注）

1. この届出は、本マンション入居日前日までに理事長に提出してください。
2. この届出後に、届出事項の変更があったときは、この書式により、速やかに変更事項を届け出てください。（管理規約第30条第3項）

マンション売買・貸借取引受託届

（本マンション取引仲介受託業者の届出用紙）

年 月 日

香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿

住 所

氏 名 _____ 印

（免許番号）

この度、貴マンション _____ 号室の不動産取引について、次のとおり受託しましたので、下記のとおりお届けします。

なお、当不動産の仲介取引に当たっては、暴力団またはその構成員に対しては、絶対に媒介・斡旋等を行わないことを誓約します。

記

- | | | | |
|----------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1. 受託の種類 | ☐ 売 却 | ☐ 賃 貸 | ☐ 交 換 |
| 2. 取引の態様 | ☐ 媒 介 | ☐ 自己契約 | ☐ 代理人 |
| 3. 依頼者 | | | |

① 氏 名 _____ T E L _____

② 住 所 〒 _____

4. 当社における当該物件取扱主任者等

①取扱主任者氏名 _____

②福岡県宅地建物取引業協会加入の有無 ☐ 有り ☐ 無し

管理組合加入届兼入居届

（本マンションを購入したときの新区分所有者の届出用紙）

		年	月	日
香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿				
		_____	号室	新区分所有者
氏 名	_____ 印			
私こと、この度本マンション_____号室の区分所有権を取得し、当管理組合に加入しましたのでお届けします。				
なお、加入にあたっては、管理規約及び使用細則等を誠実に遵守することを誓約します。				
記				
1	区分所有権取得年月日	_____	年	_____月_____日
2	入居届			
①	入居（予定）年月日	_____	年	_____月_____日
②	世帯主氏名	_____	（自宅	TEL）_____
	勤務先	_____	（勤務先	TEL）_____
③	同居者			
	氏 名	_____	続柄	_____勤務先_____TEL_____
	氏 名	_____	続柄	_____勤務先_____TEL_____
	氏 名	_____	続柄	_____勤務先_____TEL_____
3	入居前連絡先（すぐ入居しないときに記入してください。）			
①	住 所	_____		
②	連絡先電話番号（_____）	_____	連絡者	_____

（注）

1. この届は、区分所有権取得の日から7日以内、且つ入居前に理事長に提出してください。
2. この届出後に届出事項の変更があったときは、この書式により速やかに理事長に提出してください。

第5号書式（第30条第1項）

管理組合退会届兼退去届

（本マンションを譲渡したときの旧区分所有者の届出用紙）

		年	月	日
香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿				
		_____ 号室		旧区分所有者
氏 名	_____			印
この度本マンション _____ 号室の区分所有権を下記のとおり譲渡しましたので、管理組合を退会し、マンションを退去しますのでお届けします。 なお、退会に当たって、私の区分所有者（組合員）としての一切の権利義務は、譲受者に自動的に承継されることを譲受者に説明しており、貴組合にご迷惑をおかけいたしません。				
記				
1 区分所有権譲渡年月日	_____ 年 _____ 月 _____ 日			
2 新区分所有者（譲受者）				
①氏 名	_____			電話番号 _____
②住 所	〒 _____			
③勤務先等	_____（連絡者） _____			
3 退去届				
①退去予定年月日	_____ 年 _____ 月 _____ 日			
②退去後の連絡先				
住 所	〒 _____			
電話番号	（ _____ ） _____			
連絡者	_____			

（注）この届出は、区分所有権譲渡の日から7日以内、且つ退去前日までに、理事長に提出してください。

マンション退去届

（本マンション借受者の転出時の届出用紙）

		年	月	日
香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿				
				_____ 号室
氏 名 _____				印
この度、本マンション _____ 号室の貸借契約を下記のとおり終了し、マンションを退去しますのでお届けします。				
記				
1	貸借契約終了年月日	_____	年	_____ 月 _____ 日
2	本マンション退去予定年月日	_____	年	_____ 月 _____ 日
3	退去後の連絡先			
①住	所	〒 _____	—	_____

②電話番号	_____ (_____) _____ — _____			
③連絡者氏名	_____			

（注）この届出は、貸借契約終了の日から7日以内、且つ退去前日までに、理事長に提出してください。

第7号書式（第44条第3項）

議決権行使者指定届

（1住戸に複数の区分所有者がいる場合の議決権行使者指定届出用紙）

管理規約第44条第3項の規定に基づき、総会において議決権を行使する者を下記のとおり指定し、総会における議決権等一切の権限を委任します。

記

議決権を行使する区分所有者の指定

氏 名 _____

年 月 日

香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿

本マンション _____ 号室 区分所有者

住 所 _____

氏 名 _____ 印

住 所 _____

氏 名 _____ 印

専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

香椎浜サンハイツ住宅管理組合 理事長 殿

_____号 室

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、管理規約第 17 条第 1 項の規定に基づき申請します。

記

1 対象住戸 _____号室

2 工事内容

3 工事期間

_____年____月____日から _____年____月____日まで

4 工事時間帯

午前____時____分から午後____時____分までとし、土曜、日曜及び祝日は工事を休みます。

5 施工業者

6 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認通知書

年 月 日

_____ 殿

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

理事長 _____ 印

年 月 日に申請がありました _____ 号室における専有部分の修繕等の
工事については、次の条件により実施することを承認します。

記

- 1 届出の設計図、仕様書及び工程表と異なる工事を実施する場合は、事前に申し出て再度承認を受けた後、工事を実施すること。
- 2 工事着手前に上下・左右・斜め上下の住戸に挨拶を行うとともに、万一、クレームが発生した場合は、いったん工事を中止し、誠意を持って解決の上工事を再開すること。
- 3 工事期間中は、所定の掲示場所に工事内容・期間・工事責任者名・連絡先等必要事項を掲示すること。
- 4 工事が完了した場合は、速やかに理事長に届け出ること。

専有部分修繕等工事不承認通知書

年 月 日

殿

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

理事長 _____ 印

年 月 日に申請がありました _____ 号室における専有部分
の修繕等の工事については、理事会において審議の結果、下記の理由により不承認となり
ましたから通知します。

記

(不承認の理由)

1

2

香椎浜サンハイツ駐車場使用契約書

(目 的)

この契約書は、香椎浜サンハイツ駐車場及びその付帯設備（以下本駐車場という）の、管理または使用に関し、香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「甲」という）と、香椎浜サンハイツ入居者（以下「乙」という）とは、「甲」が管理する本駐車場内に、「乙」の使用する自動車の月極駐車契約（以下本契約という）を、次の通り締結する。

尚、この契約は香椎浜サンハイツ住宅管理組合理約第15条1項から5項に基づき、実施されるものとする。

(駐車車輛)

第 1 条 「乙」は「甲」に次の自動車の駐車を依頼する。

車種：

車 両 番 号 :

車輛所有者の氏名：

車輜所有者の住所：

車輜所有者の電話番号： 携帯番号：

駐車位置

2. 「乙」が駐車出来る車種は乗用車、小型トラック（ライトバンを含む）及び軽自動車とする。外国製大型乗用車など、他に迷惑を及ぼす車輛は認めない。

尚、「甲」が認めた場合はこの限りではない。

3. 「乙」は、本駐車場に本契約車輛以外の駐車をする事は出来ない。

(契約期間)

第 2 条 本契約期間は、入居期間中に限る。

(使用料)

第 3 条 駐車場使用料は、月額 4, 0 0 0 円とし、毎月月末までに、管理組合の定める方法で支払うものとする。

2. 契約時及び解約時ともに駐車料金は1ヶ月分とし、日割り計算による徴収及び払い戻しはしないものとする。

3. 使用料の支払開始日は本契約の締結日とする。

(入会の手続き)

第 4 条 入会申込者は、管理組合理事長より団地内有料駐車場申込書、及び車輛届用紙を受け取り自動車検査証のコピーと共に、理事会車輛係へ提出する。

入会金 500 円（入会時に徴収）

解約者は棟理事及び車輛係に届ける。

(損害賠償)

第 5 条 本駐車場及び「甲」の管理する敷地内における自動車事故、人身事故及び車輛もしくは車輛部品、車内の遺留品、積荷等の盗難及び火災などによって生じた損害、並びに天変地変その不可抗力による損害などについて、「甲」及び「甲」の指定する者（以下管理者という）は賠償の責任を一切負わない。

2. 「乙」またはその関係者（同乗者を含む以下単に「乙」という）が、故意または過失によって本駐車場の諸施設及び付属施設に損害を与えた時は、「乙」は直ちにその損害を「甲」もしくはその所有者に賠償しなければならない。

（使用料の変更）

第 6 条 第 3 条に定めた駐車料金については、「甲」は経済事情により、駐車料金を総会の決議により変更する事が出来る。

（使用料の返却）

第 7 条 「甲」は、「乙」がその月の内（駐車料金を支払った期間）駐車しない日がある場合も納入した駐車料金は返却しない。

（禁止行為）

第 8 条 「乙」は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- （ 1 ） 本駐車場を損耗するような行為をする事。
- （ 2 ） 本駐車場内での火気の使用及び可燃物・爆発物の使用及び搬入をする事。
- （ 3 ） 駐車車両を汚損もしくは破損し、またその恐れのある行為をする事。
- （ 4 ） 指定された場所以外に駐車する事。
- （ 5 ） 周辺環境を乱す悪臭、騒音を発する行為をする事。
- （ 6 ） 本駐車場に自動車以外のものを置く事。
- （ 7 ） 本契約に基づく駐車場使用の権利を譲渡、「（もしくは転貸）」を削除 H26.5.18 改正）または担保に供する事。
- （ 8 ） 本駐車場に、日覆その他の工作物を構築するなど、本駐車場の現状を変更する事。
- （ 9 ） 前各号の他、管理上の必要により「甲」の禁止した行為をする事。

（契約の解除）

第 9 条 「乙」が次の各号の項目に該当するときは、「甲」が催告無くして直ちにこの契約を解約する事が出来る。

尚、この場合、既に納入した駐車料金は返却しないものとする。

- （ 1 ） 本契約に違反したとき。
- （ 2 ） 「甲」の決定事項に違反したとき。
- （ 3 ） 本駐車場の管理上の秩序を乱したとき。
- （ 4 ） 所定の使用料を 3 ヶ月以上滞納したとき。

（中途解約）

第 10 条 本契約期間中に解約しようとするときは、互いに 30 日前までに書面をもって予告するものとする。

この場合、「甲」・「乙」共に異議を申し立てないものとする。

2. 「甲」より本駐車場の明け渡しの申し出を受けた場合、「乙」は契約期間及び解約理由の如何を問わず、「甲」の申し出より 1 ヶ月以内に契約を解約し、「甲」に明け渡さなければならないものとし、「乙」はこれに伴う損害賠償ほか、一切の請求を行わないものとする。

(協議事項)

第11条 この契約に定めのない事項については、「甲」「乙」互いに誠意を持って協議の上決定する。

(契約内容の変更)

第12条 「乙」は車輛買換等、この契約内容に変更が生じた場合、「甲」の定める書類を棟理事及び理事会車輛係へ届け出なければならない。

(特約事項)

第13条 駐車証明の発行は、理事会車輛係へ申し出て、理事長の証明を受け交付する。

(その他)

この契約に関して生じた「甲」・「乙」間の紛争については、福岡地方裁判所を管轄裁判所とする。

年 月 日

「甲」 香椎浜サンハイツ住宅管理組合

「乙」氏名： _____ 印

住所： _____

電話番号： _____ 携帯番号： _____

香椎浜サンハイツ住宅管理組合資金管理細則

(目 的)

第 1 条 本細則は、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約（以下規約という）第 6 1 条の規定に基づき、香椎浜サンハイツ住宅管理（以下組合という）の資金管理の適正を確保し安全な運用を行うため、必要な事項を定めるものとする。

(運用方針)

第 2 条 組合が次条に定める資金を運用する場合は、当該資金が組合員共有の財産である事に鑑み、事業計画及び予算に基づいて執行する事を旨とし、その運用に際しては元本の安全性を確保する事を最優先するものとする。

(組合資金)

第 3 条 組合が運用する資金は、次のとおりとする。

規約第 2 4 条に規定する管理費、組合費、特別修繕費、使用料及び、特別負担金。

(取引金融機関)

第 4 条 組合が取り引きできる金融機関等は、次のとおりとする。

- 一 日本国内に本店を置く銀行
 - 二 日本国内に本店を置く損害保険会社
 - 三 日本国内に本店を置く証券会社
 - 四 郵便局
 - 五 住宅金融公庫
- 2 前項第一号、第二号及び第三号に規定する金融機関等については、直近の自己資本比率が 4 % 以上であり、かつ、一以上の格付機関による直近の評価において A 以上の評価がなされているものと取り引きするものとする。
- 3 組合は、第 1 項に規定する金融機関と新たに取引を開始する場合、または第 1 項以外の金融機関等と取引を開始する場合は、総会の決議を経なければならない。
- ただし、既に取引をしている金融機関等に資金を移管する場合は、この限りでない。

(金融商品)

第 5 条 組合が第 3 条の資金を運用できる金融商品は元本保証の確実なものとし、その範囲は次のとおりとする。

- 一 預金
 - 二 郵便貯金
 - 三 国債
 - 四 住宅金融公庫マンション修繕債券
 - 五 前各号以外の金融商品で総会にて承認されたもの
- 2 組合は、前項に規定する金融商品で資金運用する場合は、金融商品の種類及び運用額について総会の決議を経なければならない。

(取引の停止または解約)

第 6 条 組合は、第 4 条第 1 項第一号、第二号または第三号に規定する金融機関等が同条の第 2 項に抵触したときは、理事会の決議を経て取引を停止する事が出来

る。

- 2 組合は、前条に規定する金融商品であっても、元本の安全性に明らかな懸念が生じたときは、理事会の決議を経て、取引を停止または解約する事が出来る。

(通帳等の管理)

第 7 条 組合は、第 3 条に規定する資金の運用にかかる通帳、証書または証書等の管理責任者を指定するものとする。

(報 告)

第 8 条 理事長は、資金運用に関する月次報告書を集会所ロッカーにおいて保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

- 2 理事長は、第 4 条第 3 項の規定により金融機関等と新たに取引引きしたとき、第 5 条の規定により資金を運用したとき、若しくは第 6 条の規定により金融機関との取引の停止または解約したときは、速やかに、その旨を組合員に情報開示しなければならない。

(附 則)

この細則は、平成 17 年 5 月 16 日から施行する。

防犯カメラ運用細則

香椎浜サンハイツ住宅管理組合理事規約第18条第3項（2019.5.26 改正）に基づき、防犯カメラに関し、個人情報及びプライバシーの保護に配慮しつつ、防犯カメラ設備（防犯用カメラ・ハードディスク記録装置・モニター等）の管理・運用に関する必要な事項について、次のとおり防犯カメラ使用細則を定める。

（目 的）

第 1 条 居住者全体の「安心・安全な生活環境の維持」及び「法規法令に反する行為の防止」を目的とする。（防犯並びに管理組合の財産の保全維持）

2. 防犯カメラ設備が適正に運用されることを目的とする。

（設置・管理）

第 2 条 防犯カメラの新設、撤去については、総会の決議を得なければならない。

2. 防犯カメラの管理及び運用は、この細則に従い、理事長が責任を持って行うことを原則とする。但し、理事長は、機器・HDD記録装置など管理・運用について、個人情報及びプライバシーの保護に十分な配慮を行うことを書面を取り交わした上で、保守点検会社等第三者に業務を委託することができる。

3. 防犯カメラによる映像の記録は、保守点検、故障等やむをえない場合を除き、常時行う。

（細則の効力及び遵守義務）

第 3 条 この細則は、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。

注釈）包括承継人・・・相続人または合併前の会社の権利・義務を承継する者。

特定承継人・・・売買・贈与などで他人の権利を個々の取得した者。

2. 居住者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

（居住者の承諾事項）

第 4 条 居住者は、次の各号に定める事項を承諾する。

- 一 防犯カメラを設置した箇所の共用部分では、居住者の容姿・行動が常時撮影されるとともに、録画されていること。
- 二 録画された画像は管理組合理事会の許可を受けた者（保守点検会社等第三者）及び警察等公的機関の要請に基づく場合のみ閲覧・複製ができること。
- 三 居住者が画像の閲覧を要望する場合は、警察へ被害届等手続きを行い受理され、警察が必要と判断した場合のみ、警察官同席の上、閲覧することができること。

（録画画像の保存期間）

第 5 条 画像の保存期間は10日間とする。保存期間が終了した映像データは、自動的に新たなデータを上書きする方法により消去するものとする。但し、この期間は理事会の決議により変更できるものとする。

（録画画像の秘密保守義務及び禁止事項）

第 6 条 録画画像の閲覧に立ち会った者は、録画画像について秘密遵守の義務を負い書面による誓約を必要とする。

2. 録画画像の内容・関連情報について、法的根拠なしに他へ漏らしてはならない。

(警察等公的機関からの閲覧または複製提供)

第 7 条 警察等公的機関以外には、録画画像の貸与・複製を行わないものとする。

2. 警察等公的機関から書面により、閲覧・貸与・複製を求められた場合には理事長の承認を得なければならない。

この場合、理事長は、すみやかに「防犯カメラ閲覧等処理報告書」により理事会に事後報告をし、追認を受けなければならない。

(その他)

第 8 条 防犯カメラ設備の運営上において、問題及び不明事項に関しては、理事会にて協議の上、判断することができる。また、防犯上緊急性を要する場合の防犯カメラの増設、移設に関しては、理事会承認の上、行うことができる。その場合には、居住者等へ速やかに書面をもって報告する。

(規約の改廃)

第 9 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を得なければならない。

(付 則)

本細則は、議案承認時(H.22.5.23)より施行する。

(附 則)

この細則は、平成2019年5月26日から施行する。

(注) 規約第18条に第3項を設け明確化した。

来客用駐車場使用細則

香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「管理組合」という。）は、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約第15条第6項(2019.5.26改正)に基づき、次のとおり来客用駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 この使用細則は、香椎浜サンハイツ住宅（以下「本マンション」という。）敷地内に存する駐車場区画の内、契約用駐車場として運用がされていないと同時に管理組合業務に利用されていない駐車場区画を、来客用駐車場として利用することを目的として規定する。

（運営）

第2条 来客用駐車場の運営は、管理組合が管理する。

（使用者）

第3条 来客用駐車場を使用できる者（以下「来客者等」という。）は、次のとおりとし、居住者が所有する車及び勤務先社用車の使用は認めない。

- 一 本マンションの区分所有者又は占有者（以下「居住者」という。）を訪問する親族又は知人等の来客者
- 二 本マンション居住者の介護等を行う目的で来訪する業者
- 三 専有部分の修繕等を行う目的で来訪する業者
- 四 共用部分の施設及び設備の保守点検又は修理等を行う目的で来訪する業者
- 五 その他、管理組合が使用を許可する者

（利用時間）

第4条 来客用駐車場の利用は、原則短期利用に限るものとし、中期利用の申込みについては、専有部分の工事、介護・出産、冠婚葬祭、帰省等、正当理由がある場合に限るものとする。

- 2 来客用駐車場の利用時間は、中期利用としての申込みについては、2日から30日までとする。
- 3 理事長は、前各項に基づく中期利用の申込みについて正当理由がないと認められる場合には、利用を拒否することができるものとする。

（申込受付）

第5条 来客用駐車場の中期利用の希望者は、原則として来客用駐車場を利用する日の1週間前より、居住者が管理事務室に使用を申請し、許可を受けるものとする。但し、管理事務室不在の場合は、理事会が指定する者に提出するものとする。この場合において同一の期日又は、同一の時間に来客用駐車場の確保数を超える申込があったときは、先着順とする。

- 2 居住者は駐車許可証の交付を受け、居住者から来客者に利用許可証を授けるものとする。

（利用方法）

第6条 駐車の際には、駐車許可証に訪問先部屋番号・氏名等を記入し、必ずフロントガラス内側に、外部から確認できるように掲示する。

- 2 許可された駐車場所が判別できるよう、「予約済み」である旨明記したカラーコーンを当該駐車場所に設置する。

（利用料）

第7条 来客用等駐車場の利用料は別表のとおりとし、利用時間が1単位に満たない場合でも当該利用料を支払わなければならない。但し第3条（4）に該当する場合は無償とする。

- 2 管理組合は受領した利用料を管理規約第28条（使用料等）に基づき修繕積立金として積み立てる。

- 3 管理組合は、来客用駐車場に係わる維持管理費用の増加等により必要と認めたときは、総会の決議を経て利用料の額を変更することができる。
- 4 徴収した利用料は、利用がない場合でも原則として返還しないものとする。
(利用料の支払い)
- 第 8 条 利用者は、申込時に、前条に定める利用料を支払うものとする。
(遵守事項)
- 第 9 条 利用者は、来客用駐車場の利用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。
- 一 管理組合の指示及び場内標識に従うこと。
 - 二 来客用駐車場に駐車できる車両は、隣接の車両の駐車に支障がなくその全体を駐車場区画内に収容することができるものとする。
 - 三 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
 - 四 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車両の出入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
 - 五 車両には必ず施錠をすること。
 - 六 施設器具を破損・汚損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
 - 七 来客用駐車場内及びその出入口付近等では歩行者優先、徐行を徹底すること。
 - 八 来客用駐車場及びその周辺での喫煙はしないこと。
 - 九 その他、管理組合において告示する事項。
- (訪問先居住者の責務)
- 第 10 条 訪問先の居住者は、来客用駐車場を使用する来客者等に対して、本細則の存在、その内容を遵守させなければならない。
- (違反者に対する措置)
- 第 11 条 理事長は利用者が本細則に違反し、又は違反する恐れのある時は、当該利用者に対しその利用を中止させ、あるいは今後の利用を禁止することができる。
- 2 駐車許可証の無い違反車両については、タイヤロックを行い、利用者または訪問先居住者を確認の上、第 7 条に規定する利用料を徴収する。
- (免責事項)
- 第 12 条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、当該利用者がその車輛につき被った損害の責を負わないものとする。

附則

本細則は、2014（H26）年5月18日から施行する。

附則

本細則は、2019年5月26日から施行する。

(注) 規約第18条から第15条に6項を設け変更した。

附則

本細則は、2024年5月27日から施行する。

(注) 別表を変更した。

別表

	単位	1 単位当たりの料金
1 日のみ予約	暦日 1 日	5 0 0 円
中期利用（2 日から 3 0 日まで）	1 日	5 0 0 円

個人情報取扱細則

香椎浜サンハイツ住宅管理組合管理規約第64条に基づき、区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人および来訪者等（以下「居住者等」という。）の個人情報の適正な取扱い等に関し、本細則を定める。

（定義）

第1条 本細則において「個人情報」とは、「個人情報の保護に関する法律（平成十五年五月三十日法律第五十七号）」（以下、「個人情報保護法」という。）第2条第1項に定義するものをいう。

（利用目的の特定）

第2条 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行の範囲内に限り個人情報を利用するものとする。

（適正な取得）

第3条 管理組合が取得する個人情報は、管理規約等の定めにより提出される書類、防犯カメラに保存される映像等、その他管理組合が業務遂行上取得する一切の個人情報とし、管理組合は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

（保管）

第4条 管理組合は、その取得した個人情報について、紛失又は漏洩等に留意し、必要な安全管理措置を講じるものとする。

2 個人情報の取扱責任者は理事長とし、必要に応じた安全管理措置の追加などに努めなければならない。

（委託等）

第5条

管理業務および修繕等に必要な場合は、管理組合が保有する個人情報を管理会社およびその他の委託業者等へ提供することができる。

2 前項に基づく個人情報の提供は、守秘義務条項等を定めた契約を締結することにより行わなければならない。

3 管理組合は委託先等に対し適正な監督を行い、必要に応じて委託先等からの報告を求めることができる。

（第三者への提供）

第6条 第2条にかかわらず、法令に基づく個人情報の第三者への提供依頼があった場合は、理事会の決議を経て提供することができる。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のため緊急を要する場合等、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により提供することができる。この場合、理事長は事後速やかに理事会に報告するものとする。

2 個人情報の第三者への提供が法令に基づくものでない場合は、あらかじめ本人の承

諾を得るものとする。

(開示および訂正)

第7条 居住者等から管理組合が保有する本人の個人情報の開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応を速やかに取らなければならない。

(個人情報の取扱について)

第8条 理事長は、本細則の定めを取りまとめた「個人情報の取扱について」を作成し、所定の掲示場所に掲示することができる。

附則

この細則は、平成30年5月28日から施行する。

香椎浜サンハイツ住宅管理組合 「個人情報の取扱について」

- ① 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行のため、個人情報を取得し、その業務遂行の範囲内で利用します。
- ② 管理組合が取得した個人情報は、管理規約の定めに従い適正に保管します。
- ③ 管理組合が保有する個人情報の取扱について、管理業務遂行のため管理会社等に委託しますが、委託先を適正に監督します。
- ④ 管理組合が保有する個人情報を第三者に提供する場合は、人命の保護等緊急を要する場合を除き、原則としてあらかじめ本人の同意を得ます。
- ⑤ 管理組合が保有する個人情報について、本人からの開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応をいたします。

香椎浜サンハイツ住宅管理組合

建物状況調査届出手続についての細則

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（以下、「改正宅建業法」という。）が2016年6月に公布され、「建物状況調査※」に係る内容が2018年4月1日に施行されました。これにより、マンションの売買の際の建物状況調査では、共用部分も調査対象となるため、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約第19条第8項に基づき「建物状況調査届出手続について」、次の通り細則を定める。

（注）

「建物状況調査」

住戸の売主または購入希望者の依頼により、既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、目視、計測等により実施する建物の基礎、外壁等の部位毎に生じている劣化事象の状況調査

（届出方法）

第1条 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において、共用部分の調査を行うときは、調査予定日の2週間前までに、別紙4により管理組合にその旨を届出なければならない。

（調査内容）

第2条 調査方法、範囲は国土交通省が定める「既存住宅状況調査方法基準」範囲内において、基礎、外壁、屋根（長期修繕計画がある場合は調査不要なので削除）ならびに主要出入口から対象住戸に至る経路上において、計測または目視によるものとする。

（調査予定日時）

第3条 調査の予定日時は、管理員（住まいるサポーター）勤務時間内とする。

（書類閲覧）

第4条 調査において確認する書類の閲覧は、管理員（住まいるサポーター）勤務時間内とし、書類の持ち出し、複写は認めず閲覧のみとする。

（共用部分の鍵の貸与）

第5条 調査における館内通過で必要となる共用部の鍵は、貸出簿に記入のうえ調査者へ貸与する。

（報告書の写し提出）

第6条 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提出するものとする。

附則

この細則は2019年5月26日から施行する

【別紙 4】

建物状況調査（共用部分調査）届出書

年 月 日
香椎浜サンハイツ住宅 管理組合 御中
届出者 (号室)
氏名

下記の通り、建物状況調査（共用部分調査）を実施することを届出ます。

記

1. 対象住戸 _____ 号室
2. 調査内容 調査方法・範囲は国土交通省が定める「既存住宅状況調査方法基準」範囲内において、基礎、外壁、(屋根)ならびに主要出入口から対象住戸に至る経路上において、計測または目視によるものとする。
3. 調査予定日時 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時から _____ 時予定
※ 届出より 2 週間以上先の住まいるサポーター勤務時間内としてください。
4. 調査者 氏名 : _____
所属先 : _____ 連絡先 : _____
既存住宅状況調査技術者証明書番号 _____
※技術者講習終了証明書または資格者証の写しを添付

(調査に関する誓約)

本調査の際に共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、調査者の責任と負担により必要な措置を講じます。また、貸与を受ける共用部分の鍵の取扱については、適正な管理をおこない、万一、紛失等の際には管理組合の指示に従います。

調査者 _____

区分所有者等名簿管理細則

(目的)

第1条 この細則は香椎浜サンハイツ管理組合規約（以下「管理規約」という。）第30条（組合員及び占有者の届出義務）及び第62条（帳票類等の作成、保管）に基づき、区分所有者等名簿の作成、運用、保管、閲覧等の取り扱いに係る事務に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この細則において「区分所有者等名簿」（以下「名簿」という。）とは、管理規約第30条（組合員及び占有者の届出義務）及び第41条（招集手続き）第2項に基づいて届け出られた書面の全部若しくは一部を綴ったもの又は当該書面に記入された内容の全部若しくは一部を掲載した文書若しくはこれを電磁的に記録したものをいう。

(名簿の利用目的)

第3条 名簿は、次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に利用してはならない。

- 一 総会の開催案内、決議事項等の通知
- 二 理事会の開催案内、決議事項等の通知
- 三 管理規約第31条（業務）に定める管理組合業務の遂行
- 四 管理組合規約32条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部または一部をマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせて行う業務
- 五 地震等大規模災害時の居住者安否確認用

2 前項の規定は、次に掲げる場合の名簿の利用については、適用しない。

- 一 法令に基づく場合
 - ・ 事例1 警察の捜査関係事項照会に対応する場合（刑事訴訟法第197条第2項）
 - ・ 事例2 裁判官の発する礼状に基づく捜査に対応する場合（刑事訴訟法第218条）
 - ・ 事例3 税務署の所得税等に関する調査に対応する場合（国税通則法第74条の2他）
 - ・ 事例4 弁護士会からの照会に対応する場合（弁護士法第23条の2）

二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要である場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき

- ・ 事例1 急病その他の事態が生じたときに、本人について、その血液型や家族の連絡先を医師や看護師に提供する場合
- ・ 事例2 大規模災害や事故等の緊急時に、被災者情報・負傷者情報等を家族、行政機関、地方自治体等に提供する場合

- ・ 事例3 事業者間において、暴力団等の反社会的勢力情報、振り込め詐欺に利用された口座に関する情報、意図的に業務妨害を行う者の情報について共有する場合
- ・ 事例4 不正送金等の金融犯罪被害の事実に関する情報を関連する犯罪被害の防止のために、他の事業者を提供する場合

三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき

- ・ 事例1 健康保険組合等の保険者等が実施する健康診断の結果等に係る情報を、健康増進施策の立案、保険事業の効果の向上、疫学調査等に利用する場合（なお、個人情報保護法第76条第1項第3号に該当する場合は、第4章の各規程は適用されません。）
- ・ 事例2 児童生徒の不登校や不良行為等について、児童相談所、学校、医療機関等の関係機関が連携して対応するために、当該関係機関等の間で当該児童生徒の情報を交換する場合
- ・ 事例3 児童虐待のおそれのある家庭情報を、児童相談所、警察、学校、病院等が共有する必要がある場合

四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が、法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

- ・ 事例1 事業者が税務署又は税務の職員等の任意の求めに応じて個人情報を提出する場合
- ・ 事例2 事業者が警察の任意の求めに応じて個人情報を提出する場合
- ・ 事例3 一般統計調査や地方公共団体が行う統計調査に回答する場合

（名簿掲載情報）

第4条 名簿に掲載する情報は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 室番号及び入居月日
- 二 区分所有者の氏名、電話番号、緊急時の連絡先（勤務先所在地、近親者の住所等）及び連絡方法（勤務先、近親者の電話番号、電子メール等）
- 三 本マンションに区分所有者が居住しない場合は、居住する所帯主の氏名、電話番号、緊急時の連絡先及び連絡方法
- 四 所帯主以外の居住者の氏名及び緊急時の連絡先及び電話番号

2 前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要があると判断したときは、理事会の決議を経て、調査し更新することができるものとする。

（名簿情報の取得）

第5条 名簿に掲載する情報は、管理規約第19条（専有部分の譲渡及び貸与）第1項又は第30条（組合員及び占有者の届出義務）第1項、第2項若しくは第3項に基づく届出によるものとする。

(名簿の作成、更新)

第6条 理事長は、前条により取得された情報を基に次の名簿を作成し、又は更新することができる。

- 一 名簿原本・・・前条の全届出事項を区分所有者等別に作成する。
- 二 閲覧用名簿・・・住戸番号、区分所有者氏名及び電話番号を区分所有者別に作成する。
- 2 前項にかかわらず、理事長は名簿を更新する必要があると判断した場合は、理事会の決議を経て調査し更新することができるものとする。
- 3 理事長は、前条に基づき届出を行った者が、自己の情報の開示又は訂正を請求した場合は応じなければならない。

(名簿の管理、保管)

第7条 理事長は、名簿を管理組合用書庫に施錠の上厳重に管理するものとし、機密保持のため写しは作成しないものとする。

- 2 電磁的に記録された名簿及びその作成又は更新に用いたファイルは、前項の規定に係わらず、インターネットに接続しない専用パソコン等によって、パスワードを設定して管理するものとする。
- 3 不要になった名簿及びその作成又は更新に用いた書類等は、焼却、粉碎等の確実な方法によって廃棄するものとする。

(名簿の閲覧)

第8条 理事長は、管理規約第62条（帳票類の作成、保管）に基づき、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があったときは、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、閲覧用名簿を閲覧させなければならない。この場合において、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。

- 2 名簿を閲覧する者は、名簿に記載された個人情報及びプライバシーを守り、取得した情報を目的以外に利用してはならない。

(第三者提供の制限)

第9条 理事長は、前条第1項及び次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、名簿又はこれに掲載された情報を第三者に提供してはならない。

- 一 警察、裁判所等の法令に基づく照会等があった場合
- 二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき

(守秘義務)

第10条 理事長及び名簿作成・更新担当者、名簿管理者その他業務遂行上名簿を取り扱った者は、知りえた名簿の内容を他に漏らしてはならない。その職を辞した後も同様とする。

(委託先の監督)

第11条 理事長は、名簿等個人データの取り扱いをマンション管理業者等第三者に委託する場合は、委託された個人データの安全管理が図られるよう委託した者に対して、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

2 理事長は、個人情報保護のために次に掲げる事項について、委託契約締結時に契約内容又は覚書として定めるものとする。

一 個人情報の安全管理に関する事項

イ 個人情報の漏えい等の防止、盗用の禁止に関する事項

ロ 委託契約範囲外の加工、利用の禁止

ハ 委託契約範囲外の複写、複製の禁止

ニ 委託処理機関及び委託処理終了後の個人情報の返還、消去、破棄に関する事項

ニ 個人情報の取り扱いの再委託を行うに当たっての報告とその方法

三 個人情報の取り扱い状況に関する報告の内容及び頻度

四 委託契約の内容、期間が遵守されていることの確認

五 委託契約の内容、期間が遵守されなかった場合の措置

六 個人情報の漏えい等の事故が発生した場合の報告・連絡に関する事項

七 個人情報の漏えい等の事故が発生した場合における責任の範囲

八 管理組合は、必要に応じ委託業者の事前の了解を得て、個人情報の保護に関する監査を行うこと。

(細則の改廃)

第12条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

ただし、この細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければならない。

附 則

この細則は、2019年5月26日から施行する。

一代限りのペット飼育細則

目次

第1条	趣旨	1
第2条	定義	1
第3条	使用細則の効力及び遵守義務	1
第4条	飼育できる動物の数	1
第5条	ペット同好会	1
第6条	ペット同好会会員の資格	1
第7条	飼育開始等の届出	2
第8条	飼育できる動物	2
第9条	写真の提出	2
第10条	予防接種等	2
第11条	理事長への報告義務	2
第12条	遵守事項	2
第13条	飼育動物の虐待防止	3
第14条	飼育による損害賠償責任	3
第15条	理事長の勧告及び指示等	3
第16条	飼育の禁止	3
第17条	動物が死亡した場合の処理	3
第18条	細則の改廃	3
第19条	細則原本	4

附則

(趣旨)

第 1 条 この細則は、香椎浜サンハイツ管理規約（以下「規約」という。）第 18 条 1 項十の規定に基づき、香椎浜サンハイツにおける動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 区分所有法 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 二 専有部分 区分所有法第 2 条第 2 項の専有部分をいう。
- 三 土地（敷地） 区分所有法第 64 条の土地（敷地）をいう。
- 四 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 五 バルコニー等 規約第 14 条（バルコニー等の専用使用）（第 18 条、第 21 条において規定するバルコニー、屋上テラスをいう。
- 六 理事長 規約第 36 条に規定する理事長をいう。
- 七 盲導犬 道路交通法施行令第 8 条第 2 項で規定する盲導犬をいう。
- 八 特定動物 福岡市動物の愛護及び管理に関する条例第 2 条 4 項に規定する特定動物をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第 3 条 この細則は、区分所有者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。（包括承継人は相続人を、特定承継人は買受者、競売人を指す。規約 5 条注）

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。（占有者は賃借人を主として指す。規約第 5 条注）

(飼育できる動物の数)

第 4 条 飼育する動物（犬・猫）の頭数は、第 2 条二号の専有部分につき 2 頭を限度とする。ただし、小鳥（5 羽以内）及び鑑賞用魚・小動物類はこの限りでない。

(ペット同好会)

第 5 条 動物の飼育をする者（以下「飼育者」という。）はペット同好会を設置し、これに加入しなければならない。ただし、小鳥（5 羽以内）及び鑑賞用魚・小動物類のみを飼育する者はこの限りでない。

- 2 ペット同好会は、飼育者同士の親睦と飼育マナーの向上を図り、他の居住者との動物飼育に関するトラブルを未然に防ぎ、万一トラブルが発生した場合は誠意をもってトラブルの解決にあたらなければならない。

(ペット同好会会員の資格)

第 6 条 ペット同好会の会員の資格は、動物（5 羽以内の小鳥及び鑑賞用魚・小動物類を除く）の飼育を始めるときに取得し、動物を飼育しなくなったとき、又は、ペット同好会から除名されたときに喪失する。

(飼育開始等の届け出)

第 7 条 動物の飼育を開始しようとする者及び動物の死亡等により動物を飼育しなくなった者は、ペット同好会を経由して届け出書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥（5 羽以内）及び鑑賞用魚・小動物類はこの限りではない。

- 2 前項の届け出書の様式は、別記様式第 1 に掲げるとおりとし、法令、規約およ

びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名しなければならない。

(飼育できる動物)

第 8 条 飼育できる動物は次の各号に該当しないものとする。

- 一 盲導犬を除き、成長時の体長が 60cm 以上である動物（犬は前胸部から座骨部まで、猫は首付け根部から座骨部まで、体重制限は無し）
- 二 特定動物（第 2 条八号参照）
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五 毒を有する動物
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物

(写真の提出)

第 9 条 飼育者は、定期的（年 1 回程）に最新の飼育動物の写真をペット同好会に提出しなければならない。

(予防接種等)

第 10 条 飼育動物が犬の場合、飼育者は毎年、「狂犬予防法」（昭和 25 年法律第 247 号）第 4 条で定められた登録及び第 5 条で定められた予防注射を行わなければならない。

二 飼育者は、前 1 項の予防注射及び登録についてペット同好会に報告しなければならない。

三 人又は他の動物に伝染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(理事長への報告義務)

第 11 条 理事長が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者及びペット同好会は、遅延なく必要資料を添付のうえ報告しなければならない。

(遵守義務)

第 12 条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないよう、動物を適正に管理するため、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと。
- 二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと。
- 三 盲導犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと。
- 四 敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと。
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること。
- 六 散歩の際には、居住者・歩行者へ迷惑が掛からないよう十分な配慮を行い、エレベーターを使用する場合には特に注意し、居住者優先の行動をとること。
- 七 ペット同伴の際には、糞尿の後始末用品（ポリ袋・ペット水・トング等）を、必ず携帯すること。
- 八 散歩の際に、糞・空き缶などを見かけた場合には、収集し後始末を行うこと。

(飼育動物の虐待防止)

第 13 条 飼育者は「動物の保護及び管理に関する法律」（昭和 48 年法律第 105 号）及「犬及び猫の飼育及び保管に関する基準」（昭和 50 年総理府告示第 28 号）

に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第 14 条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、当事者は誠意をもって対応し、他のペット同好会会員も、トラブル解決に向かって対応すること。

(理事長の勧告及び指示等)

第 15 条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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出来る。

(飼育の禁止)

第 16 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

二 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

三 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

四 飼育禁止者は、ペット同好会から除名処分とする。

(動物が死亡した場合の処理)

第 17 条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第 18 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 19 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名・押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

二 細則原本は、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、場所等を指定することができる。

三 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

この細則は、2024 年 5 月 26 日から効力を発する。

役員選任細則

(目 的)

- 第 1 条 本細則は、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約（以下規約という）第 33 条の規定に基づき、香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下組合という）役員の適正な人材確保を行うため、必要な事項を定めるものとする。

(役員資格)

- 第 2 条 役員は原則、本マンションに現に居住する区分所有者の中から選任するが、適正な人材が確保出来ない場合、居住区分所有者の 1 親等以内までの居住者を認める物とする。

又、マンション管理関連資格を所有する居住者、あるいは弁護士、税理士、マンション管理士等専門知識を有する外部専門家は、居住者及び区分所有者でなくとも役員資格を認めるものとする。

(年齢制限)

- 第 3 条 役員は原則 75 歳までとする。(適正な人材が確保出来ない場合はその限りではない)

(役員 OB 会の設立)

- 第 4 条 役員の適正な人材確保のため、役員経験者による役員 OB 会を設立する。
役員 OB 会は各棟の棟集会などによって推薦され、本人の承諾を得た居住者で構成する。

(役員 OB 会の役割)

- 第 5 条 役員 OB 会は役員候補が定員に達しなかった場合、そのメンバーの中から役員候補者を理事会へ推薦するものとする。

(附 則)

この細則は、令和 6 年 5 月 26 日から施行する。

駐車場細則

(目 的)

第1条 この細則は、香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約（以下「規約」という。）第31条に基づき、敷地内の駐車施設の円滑なる運営を図ることを目的とする。

(使用者の資格および車両の要件)

第2条 駐車場の使用者(以下「使用者」という)は、当住宅に居住する区分所有者または占有者（入居者名簿に記載されている同居者を含む）ものとする。

2 駐車場を使用できる自動車は、次の要件をすべて満たすものとする。

(1)契約できる車両は乗用車または貨客兼用車であること。

(2)使用台数は1戸に1台限りとする。

ただし、駐車場に空きがある場合は、2台目を契約できるものとするが、契約内容については別途定められた細則により規定する。

(利用申込と要件)

第3条 駐車場を利用しようとするものは、理事長へ「駐車場利用申込書」(別紙様式)を車検証のコピーとともに提出し、理事会の決定を経て利用することができる。

2 正当な理由なく管理費等の3ヵ月以上の滞納、及び区分所有者として守るべき規約遵守事項に反する行為を行うものとは申込を拒否できるものとする。

(使用者の決定)

第4条 理事長は、前条の規定に基づき、駐車場の使用申込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める公平な方法により、その使用者を決定するものとする。

(使用契約の締結)

第5条 理事長は、前条によって使用者を決定したときは、その使用者と次の各号に定める事項を内容とする駐車場使用契約を締結する。

駐車位置および駐車場使用の証明

駐車料金および支払方法

賠償義務

免責

義務

使用権譲渡等の禁止

駐車料金の変更

解約

契約の解除

契約の更新

契約の期間

駐車場使用細則

(駐車場使用証明書)

第6条 理事長は、駐車場使用契約を締結した者に対して、「自動車の保管場所の確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(使用時間)

第7条 使用時間は、1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は所定の場所以外の場所に駐車してはならない。

(使用料金の決定)

第8条 駐車場の使用料金額は、総会で決定する。

(使用料金の支払)

第9条 使用者は、第8条で規定した使用料を毎月理事会の定めた方法で組合に納入するものとする。

2 契約期間が1カ月に満たない場合でも日割り計算は行わない。

(外来者の駐車)

第10条 外来者が敷地内に駐車する場合は、来客用駐車場を使用し、その運用は別途定められた細則に従うものとする。

(用途の制限)

第11条 使用者は、駐車場を自己の保有する自動車の駐車以外の目的に使用してはならない。

(使用者の義務)

第12条 使用者またはその代理人、運転手、同乗者が駐車場の使用にあたり、故意または過失により、本駐車場施設・付属施設および他の自動車・物品並びに第三者に損害を与えた場合は、使用者は、組合または損害を受けた第三者に対し、その賠償の義務を負うものとする。

(権利譲渡および転貸の禁止)

第13条 使用者は、駐車場使用契約上の権利を第三者に譲渡または転貸することはできない。

駐車場使用細則

(車両変更届)

第14条 使用者は、駐車する車両を変更する場合は、速やかに組合に書面でその旨を届け出て承認を得るものとする。

(使用心得の遵守)

第15条 使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- ・原則として、契約者以外の駐車は認めない。やむを得ず契約者以外の駐車が必要

要な場合は、予め管理員室に届け出ること。

- ・駐車場内および付近で火気は一切使用しない。
 - ・駐車場内にオイル、タイヤ、バッテリーその他の物品を放置しない。
 - ・マンション敷地内の走行は徐行とする。
 - ・マンション敷地内における事故は、一般公道での事故と同様とし、当事者間で処理する事とし、運転者は責任を持って事後の処理に当たる。
 - ・マンション敷地内の違反駐車は、厳禁する。
 - ・マンション敷地内でのエンジンのアイドリング運転は、極力行わない。
 - ・ラジオ、Audio等の音は、車外へ洩れる事を禁ずる
 - ・マンション敷地内でのホースを引いての洗車は禁止する。水拭き程度は許容する。
 - ・歩行者の安全確保のため、駐車の際は、車両後部からの車庫入れ、前部からの出庫とする。
 - ・カーポート等構造物の設置は認めない。
- 2 駐車中の車が、天災・地変・火災・盗難、その他組合の責に帰すべからざる事由により損傷等を受けても、組合は一切の責任を負わない。

(契約書等)

第16条 この細則に定める駐車場契約書、使用申込書、および解約届の書式等は、理事会が決定し、または変更することができる。

(使用料金の処理)

第17条 駐車場使用料金の収入金は、駐車場の運営および整備費に充てるほか、余剰金は修繕積立金に繰り入れるものとする。

(規定の遵守)

第18条 使用者は、本使用細則および管理組合の指示に従わなければならない。

(解約届)

第19条 契約者（使用者）が解約を希望するときは、1ヶ月以上の予告期間をおき、組合に届け出るものとする。この場合、解約の申し入れの到達した日より起算し、予告期間の経過と同時に本契約は終了するものとする。

- 2 前項において、支払い済みの駐車料は、日割り計算など行わず返却しない。

(契約解除)

第20条 契約者が下記の各号に該当する場合、組合は、契約者に対して何等の催告なしに契約を解除することができる。

- ・香椎浜サンハイツ駐車場契約及び、本細則各条項に違反したとき。
- ・駐車料金の支払いを3ヶ月以上滞納したとき。
- ・第15条の規定に違反したとき。
- ・「甲」の決定に違反したとき。

(契約の終了)

第21条 契約の終了または解除による場合、無条件で車両を直ちに駐車場外に搬出し、

駐車場を明け渡さなければならない。

- 2 前項の規定に違反して当該駐車場を不法占拠している場合は、理事長はその所有者の車両に対し強制執行手続きをとることができる。

2 台目駐車場細則

(目的)

第22条 この細則は、原則として当組合と1台目の駐車場契約をしている当マンション在住の区分所有者及びその親族と、その所有する2台目の車両の契約内容につき定めるものである。また、以下の各条以外は駐車場細則、駐車場使用細則に従うものとする。

(契約期間)

第23条 1年毎の更新とする。

更新までの間で新入居者と駐車場契約を結ぶ必要が出た場合、当該月に最も近く契約更新月が来る2台目駐車場の契約者は、契約終了とともに新入居者用の駐車場として明け渡すものとする。

該当する2台目の契約者が複数いる場合には抽選とする。

(使用料金の決定)

第24条 駐車場の使用料金額は、総会で決定する。

(使用料金の支払)

第25条 使用者は、第8条で規定した使用料を毎月理事会の定めた方法で組合に納入するものとする。

- 2 契約期間が1カ月に満たない場合でも日割り計算は行わない。

(附則) この細則は、令和6年5月26日から施行する。

バイク専用駐車場使用細則

香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「管理組合」という。）は、住宅管理規約第 15 条 7 項に基づき、本団地敷地内の自動 2 輪及び原動機付き自転車（以下「バイク」という）の駐車に関してバイク専用駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 この使用細則は、香椎浜サンハイツ住宅(以下「本マンション」という)敷地内のバイク専用駐車場の保安、保全、管理をすることを目的として規定する。

（運営）

第 2 条 バイク専用駐車場の運営は、管理組合が行う。

（使用者）

第 3 条 バイク専用駐車場は組合員及びその同居人並びに組合員より専有部分の貸与を受けた占有者及びその同居人が使用することができる。

2 バイク専用駐車場を使用できる車輛は、車両置場の枠線を越えないバイクで、サイドカー付車輛や違法改造車輛は使用できないものとする。

3 バイクの駐輪台数は、1 住居 1 台を原則とする。（空きがある場合は利用可能だが、申し込み者が増加した場合、2 台所有の者は協議に応じ、1 住居 1 台の原則に従うよう協力する。）

（使用申込及び決定）

第 4 条 バイク専用駐車場の使用を希望する者は、管理組合に対して所定の用紙により申し込まなければならない。

2 管理組合は、管理組合の定める方法により、バイク専用駐車場の使用者を決定する。

（バイク専用駐車場の使用契約）

第 5 条 前条第 2 項により管理組合がバイク専用駐車場の使用者を決定したときは、管理組合と使用者は、別に定めるバイク専用駐車場使用契約を締結する。

（車両の変更届）

第 6 条 使用者は、バイク専用駐車場に駐車する車両に変更が生じた場合には、速やかに管理組合に届け出、管理組合の承認を得る必要がある。

（バイク専用駐車場の使用期間）

第 7 条 バイク専用駐車場使用契約の期間は、1 年間とする。

（バイク専用駐車場の使用料金）

第 8 条 バイク専用駐車場の使用料金は、総会の決議により決定するものとし、使用者は、バイク専用駐車場使用料を管理組合の指定する方法により、管理組合に支払わなければならない。なお、月内の途中で解約をする場合や転居される場合でも、使用料金は返金しない。

（譲渡、転貸の禁止）

第 9 条 使用者は、バイク専用駐車場を他に譲渡、又は転貸してはならない。

(遵守事項)

第 10 条 使用者はバイク専用駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- ① 必ず指定された場所に駐車すること
- ② 隣接のバイク等に支障を及ぼさないようにすること。
- ③ 駐車場内ではエンジンをかけず、手押しすること
- ④ 敷地内での警笛及びエンジンの空ぶかしをしないこと。
また、深夜の出入りによる迷惑を及ぼす騒音を出来る限り発しないこと。
- ⑤ 車両進入禁止区域を走行しないこと
- ⑥ バイク専用駐車場以外の場所に駐車しないこと

(使用者の義務)

第 11 条 使用者はバイク専用駐車場の使用にあたり、管理組合の指示に従うものとする。

- 2 管理組合は本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。
- 3 本団地居住者以外の名義を有するバイク及びナンバープレート無し・解体車・自賠責保険切れ等道路運送車両法上運行が認められないバイクについては、駐車場の使用を認めない。又、管理組合は、管理運営上必要に応じ「車両検査証」又は「登録証」及び自賠責保険証明書」の提示を求めることができる。

(使用の禁止)

第 12 条 管理組合は、使用者が本細則又は規約の条項に違反したとき、若しくは所定の使用料を 3 ヶ月以上滞納した時、バイク専用駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 使用者が、本マンションの専有部分の区分所有権又は占有権を失ったときや、本マンション以外へ転居する場合は、バイク専用駐車場は使用できないものとする。
- 3 使用者が、本細則に違反したとき及び前条第 2 項の勧告に従わないときは、管理組合は何等の通知勧告を要しないで、使用を禁止することができる。
- 4 前 2 項の場合、使用者は速やかにバイクをバイク専用駐車場から搬出する。
- 5 前項の場合において、使用者がバイク専用駐車場から搬出しないとき、管理組合は使用者の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき使用者は正当な理由が無い限り異議を申し出る事は出来ない。

(管理責任と賠償)

第 13 条 管理組合は、盗難、事故、トラブル等についての責任を一切負わないものとする。

- 2 使用者が、場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、速やかに管理組合に連絡し、指示に従わなければならない。
- 3 使用者またはその関係者が、故意または過失によって本駐車場の諸施設及び付属施設に損害を与えた時は、使用者は直ちにその損害を管理組合もしくはその所有者に賠償しなければならない。

附則

(細則の発行)

第 14 条 本細則は、令和 5 年 5 月 28 日から効力を生じる。

(細則の改正)

第 15 条 本細則の変更又は廃止は、本マンション総会の決議を経なければならない。

バイク専用駐車場使用契約書

香椎浜サンハイツ住宅管理組合（以下「甲」という。）と _____ 以下「乙」という。）とは、管理規約第 15 条 7 項の使用細則におけるバイク専用駐車場細則に基づき、次の通りバイク専用駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 条 甲は、バイク専用駐車場のうち甲が別途指定する位置を乙に使用せしめることを約する。

第 2 条 乙は、駐輪するバイクをあらかじめ甲に届けでなければならない。

2 乙は、前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出、甲の承認を得なければならない。

3 バイク専用駐車場を使用できる車両は、車両置場の枠線を越えないバイクで、サイドカー付車輛や違法改造車輛は使用できないものとする。

第 3 条 使用料金は後示の通りとし、使用料を甲に支払うものとする。

2 前項の使用料金の支払いは、甲の指定する方法で行うものとする。

3 バイク専用駐車場の使用料金は、総会の決議により決定するものとする。

第 4 条 使用期間は 1 年間とする。

2 月内の途中で解約をする場合や転居される場合でも、使用料金は返金しない。

3 契約満了時に空き駐車場がある場合は次年も自動更新とする。

4 前項にて自動更新を希望しない場合、乙は契約満了日の 60 日以上前に甲へ申し出なければならない。

5 契約満了時に希望者が多数の場合、甲が抽選により契約者を選定する。

6 前項にて自動更新にならない場合、甲は契約満了日の 90 日以上前に乙への通達を行う事とする。

第 5 条 乙は、バイク専用駐車場の使用权を他に譲渡し、又は転貸等することができない。

第 6 条 乙は、バイク専用駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次にあげる行為をしてはならない。

① バイクの駐車以外の目的に使用すること

② 指定された場所以外のところに駐車しないこと。

③ 駐車場内に発火性または引火性の高い物品を持ち込まないこと。

④ 他のバイク、自転車などへの接触など行わないこと。

⑤ 駐車場内ではエンジンを掛けないこと。

⑥ 法律上運行出来ない車両を保管駐車すること。

⑦ 前各号に規定するもののほかバイク駐車場使用細則に反する行為をすること。

2 前項の規定のほか甲がバイク専用駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

第7条 駐車場内において駐車車両が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、又は天災地変、火災その他の事由により滅失・毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償を含む一切の責任を負わない。

- 2 「乙」またはその関係者（同乗者を含む以下単に「乙」という）が、故意または過失によって本駐車場の諸施設及び付属施設に損害を与えた時は、「乙」は直ちにその損害を「甲」もしくはその所有者に賠償しなければならない。

第8条 本契約及びバイク専用駐車場使用細則の条項に違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

- 2 乙が、その所有する専有部分を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、または、組合員より専有部分の貸与を受けた乙が本団地以外へ転居したとき、本契約は効力を失う。

第9条 使用期間満了、契約の解除等によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちに使用バイク駐車場を甲に明け渡さなければならない。

第10条 本契約に定めのない事項については、駐車場細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

車 両 名： _____

車 両 番 号： _____

車両所有者電話番号： _____ 携帯番号： _____

駐 車 位 置： _____

使用料金 月額¥ 1,000

支払い方法 銀行口座引き落とし

※原則は1住戸1台まで。

※月内の途中で解約をする場合や転居される場合でも、使用料金は返金しない。

使用期間 1 年間

契約日 年 月 日

乙 棟 号室
氏名 _____ 印

宅配ボックス使用細則

この細則は、香椎浜サンハイツ管理規約(以下「規約」という。)第18条4項の規定に基づき、当住宅内に設置する宅配ボックスの使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(使用目的)

第1条 宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者(以下「居住者」という。)が不在時に各種配達物等を居住者に代わって受け取り、一時保管することを目的とする。

(受け取り代行の承認)

第2条 居住者は、不在時に各種配達物等を本人に代わって宅配ボックスが受け取りを代行することを予め承認するものとする。

(使用制限)

第3条 居住者が在宅の場合には、各種配達物は居住者が届け人と直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。

(保管の禁止)

第4条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならない。

- 一 宅配ボックス規格外の物
- 二 動物
- 三 危険物(発火、引火、爆発の恐れのある物、劇薬等)
- 四 現金及び株券・債券等の有価証券並びに宝石・貴金属類
- 五 生鮮食品等腐敗の恐れのある物
- 六 悪臭を発する不衛生な物品
- 七 封書・葉書類・書留・小包郵便
- 八 宅配ボックスを汚損または破損する恐れのある物
- 九 販売サンプル等受取人の不特定な物
- 十 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
- 十一 その他保管に適さないと認められる物

(保管禁止物を入れた場合の措置)

第5条 保管品が前条に該当する疑いのあるときは、管理組合は宅配ボックスを開扉の上、実情に応じ保管品を開封・破棄する等適切な措置を取ることができるものとし、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

(保管期間)

第6条 保管できる期間は、保管開始の時より72時間とする。

(保管期間経過後の措置)

第7条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引き取りが無い場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉の上、実情に応じ保管品を開封・破棄する等適切な措置を取ることができるものとし、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

(清掃のための開扉)

第8条 管理組合は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉の上、その掃除を行う事ができるものとする。

(破損等による損害賠償)

第 9 条 居住者並びにその関係者が、故意又は過失により宅配ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(事故による責任)

第 10 条 宅配ボックス内の保管品が盗難、破損等の被害を受けても、管理組合はその責任を一切負わないものとする。

(細則の改廃)

第 11 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 12 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名・押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、相当に日時、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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(附則) この細則は、2025 年 5 月 25 日から効力を発する。

マンション住戸内リフォーム工事ガイドライン

2019 年 05 月 26 日
香椎浜サンハイツ住宅管理組合

このガイドラインは、規約第 18 条二項関連で住宅のリフォームに際し、注意事項、リフォーム工事の申請判断基準及び施工・作業の基準を判りやすくしたものです。

1. 基本的に禁止しているリフォーム工事について

- ①共用部分及び専用使用部分に対する現状を変更すること。(例：コンクリート壁等)
- ②建物の外観又は構造を変更すること。(例：玄関扉、サッシ枠等の改修)
- ③爆発物、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品の建物内への搬入を伴うもの。
- ④建物の保存に有害な行為、建物の管理又は使用に関し居住者の共同利益に反する行為を伴うもの。
- ⑤建築基準法等の法令に違反する工事やそれに準じる工事を行うこと。
(例：違法に室内を間仕切り、多人数の居住用に供するための改修工事)
- ⑥主要構造部(コンクリート造の雑壁・非耐力壁)への削孔・切欠を行うこと。
- ⑦3の「工事部位・工事内容申請等の判断基準」で、禁止されている工事。

2. 一般注意事項

- ①専有部分修繕等工事申請書(リフォーム工事)に必要な書類等は管理事務所に備えています。 工事申請書、工事車両駐車許可書等)
- ②電気・ガス(給湯)設備の機器の新設、取替にあたっては、許容の容量・形体を超えないよう厳守する。 電気容量：40A
- ③水廻りの位置は、その排水についてメンテナンス性を考慮するとともに排水不良とならないよう、配管長さおよび排水勾配を無理のない計画となるよう留意する。
なお、当マンションにおいては、給排水管構更生工事(エポキシ樹脂系塗膜)を施工しています。
- ④バルコニー隔て板の周辺へエアコン室外機の設置等は、避難路としての機能を妨げないよう留意する。
- ⑤産業廃棄物及び材料搬入・搬出の際は、共用廊下、エレベータ等を汚したり、傷つけたりしないよう、必ず養生を施すこと。
共用部を汚したり、ゴミを落とした場合には、責任を持って清掃すること。
回復できない汚れや傷をつけた場合には、必ず管理事務所へ届け出ること。
産業廃棄物は、リフォーム業者が責任を持って必ず処分すること。
- ⑥工事中にコンクリート部分に著しいひび割れ等の損傷、異常(鉄筋の腐食・漏水等)を発見した場合には、速やかに管理事務所へ報告すること。
- ⑦騒音、振動、臭い、粉塵等により近隣住戸へ迷惑を及ぼす作業。

家族構成やライフスタイルの変化・経年劣化等によって、住戸内リフォームのニーズが高まっています。しかし、個人の財産である専有部分だからといっても誰もが勝手に工事をしては、近隣住戸への迷惑や、建物の劣化にもつながりかねません。工事にあたっては、香椎浜サンハイツ住宅管理規約に定めた、規約を遵守し、専有部（住戸内）工事を施工しなければいけません。

【香椎浜サンハイツ住宅管理規約】 抜粋

第 17 条 「専有部の修繕等」

（理事長又は指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。）

第 18 条 「禁止事項及び使用細則」

「来客用駐車場使用細則」第 3 条（使用者）

（工事関係車両を駐車する場合には、管理事務所へ届書を提出し許可を得、1 日目は無料、2 日目から 1 日 500 円/1 台を利用料として支払うこと。）

第 63 条 「理事長の勧告及び指示等」

（規約・使用細則に違反した場合には、理事長は理事会の決議を経て、工事中止及び排除若しくは原状回復のための必要な措置、費用償還、損害賠償の請求を行うことができる。）

3. 工事部位・工事内容の申請等の判断基準

遵守事項・・・・・・・・香椎浜サンハイツ住宅管理組合規約及び使用細則
届出報告・・・・・・・・申請し管理組合の承認許可を得る必要がある工事
届出不要・・・・・・・・申請許可の不要な工事

工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出不要
間取り等 変更取替	水廻り（台所・洗面所・トイレ・浴室）の間取り及び		○	
	位置変え。			
	浴室・トイレ及び洗面台・便器の取替		○	
	洗面台・便器取替のみの場合			○

床	フローリング張替え（遮音等級 L-45/LL-4 以上の床材使用） 但し 1 階上記床材使用は除く。		○	
	畳からフローリングへ変更する場合には、根太間へ 遮音材、 吸音材を施し遮音対策を講じること。		○	
	床暖房の設置		○	
	畳表替え、畳新調			○
	カーペットの張替え（下地床工事が無い場合）			○
	カーペットの張替え（下地床工事がある場合）		○	
	クッションフロア（CF シート）の張替え（下地床工事が無い場合）			○
	クッションフロア（CF シート）の張替え（下地床工事がある場合）		○	
	その他床材の変更（コルク材、タイル、大理石等）		○	
	コンクリート床面に打込むビスの長さ 45 mm 以下 但し 30 mm を超えるビスを打込む場合は要鉄筋探査		○	
	※遮音性能の確保に十分に留意すること。			
壁	コンクリート壁面、床面の撤去・削孔・切欠	○		
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・改修・造作		○	
	外壁面への給湯器の取替（1 日作業で完了する場合）			○
	給湯器に関わる配線及び給湯・給排水管の新設配管	○		
	コンクリート壁面に打ち込むビスの長さ 45 mm 以下 但し 30 mm を超えるビスを打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	壁加えの貼替え・塗装の塗替え（1 日作業で完了する場合）			○
工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出不要
天井	コンクリート天井面への削孔・切欠	○		
	コンクリート天井面に打ち込むビスの長さ 45 mm 以下 ただし 30 mm を超えるビスを打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	天井の造作		○	
	天井加えの貼替え・塗装の塗替え （1 日作業で完了する場合）			○

その他	襖・障子の張替え			○
	照明器具の取替			○
	ガスファン・換気扇の取替			○
	バルコニー等に土砂を搬入し、花壇・畑を作ること。	○		
	エアコン取付の場合、室外機配管の穴を新たに削孔すること。	○		

◎申請書を受理し、速やかな審査手続きを行い(審査期間:1週間～10日)、結果を連絡します。申請書類は着手予定日より10日前には、各申請書類、工程表、工事内容説明書(内訳書等)を添付し、管理事務所に届出てください。

※システムバス取替に関する指針

当マンションは、建設大臣特別認可による、壁式構造のため、壁自体に強度を保たせた建物です。浴室をシステムバスにリフォームする場合、浴室ドアの高さ(間仕切壁は鉄筋コンクリート造り)及び浴槽横にあるサイズ調整台が設置されている場合、コンクリート壁撤去・拡張工事等は、建物全体の強度の問題に関わってきます。またドア回り、調整台には、防水工事が施工されております。撤去後の防水工事が、不十分な場合には、階下の居住者へ水漏れ等の恐れが発生します。上記の理由から、管理組合としては、システムバスを設置することは、認可しておりません。

どうしても工事を希望される方は、施工後の間仕切壁等の強度計算書及び防水工事施工計画書等を、管理組合へ申請していただき、理事会にて審査検討します。但し、審査に関わる諸費用(建築士、構造計算士への審査費用等)は、ご負担下さい。

香椎浜サンハイツ住宅管理組合