

## 霧が丘グリーンタウン第四住宅管理組合同規約

設定 昭和 58 年 3 月 8 日  
最終改正 令和 2 年 5 月 10 日

### 第 1 章 総 則

(名称)

第 1 条 本組合は、霧が丘グリーンタウン第四住宅管理組合(以下「組合」という。)と称する。

(目的)

第 2 条 組合は、住宅・都市整備公団が、神奈川県横浜市緑区霧が丘四丁目 1 番地に建設した霧が丘グリーンタウン第四分譲住宅(以下「団地」という。)に係る共有物(以下「共有物」という。)を管理し、かつ分譲住宅(以下「住宅」という。)及び共有物の使用に伴う組合員の共同利益の維持・増進をはかることを目的とする。

(事務所)

第 3 条 組合の事務所は、団地内に置く。

(構成)

第 4 条 組合は、住宅の所有者全員を組合員として構成する。

(管理者)

第 5 条 組合の理事長は、団地において「建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号。以下「法」という。)第 65 条に規定する管理者となる。

(規約)

第 6 条 組合の規約は、法第 65 条に規定する「規約」とする。

(組合管理共有物等)

第 7 条 次の各号に掲げる組合員全員の共有に属する共有物は、組合が管理する共有物(以下「組合管理共有物」という。)とする。

- 一 団地内の敷地及び団地内道路(以下「共有地」という。)
  - 二 管理事務所、集会所、駐車場、及びこれらに附属する設備(以下「共同施設」という。)
  - 三 外灯、案内板、厨雑芥置場、遊戯施設、柵、池、テニスボード、その他の屋外構築物
  - 四 共有地上の植樹、芝生その他の植栽物(第 8 条に定める専用庭部分に存するものを除く。)
  - 五 管理組合倉庫、第二集会所及びこれらに附属する設備
  - 六 共同水栓及びその給水配管
  - 七 汚水本管、雨水排水本管及び排水溝並びに溜樹
  - 八 屋外ガス設備一式
- 2 前項に定めるもののほか、次の各号に掲げる一部組合員の共有に属する共有物は、組合管理共有物とする。
- 一 建物躯体部分、屋根、外周壁、専用庭を区画する柵、バルコニー、自転車置場、CATV 用ケーブル配線及びその付属物、雨水排水縦管、建物内部の配電、屋外給水、給ガス及び汚水排水枝管設備
  - 二 建物の階段室及びメータボックス並びに建物内部の給水及び給ガス縦管設備
  - 三 建物内部の汚水排水縦管設備
  - 四 集合郵便受箱

(特定箇所の専用使用及び協定)

第 8 条 前条第 1 項に定める共有物のうち、末尾に記載する団地内の一部の住宅に面した庭部分(以下「専用庭」という。)については、専用庭に面した住宅を所有する組合員がこれを無償で専用使用できるものとし、各組合員はこれを認めるものとする。

- 2 専用庭の使用等に関して別に「専用庭の使用等に関する協定」を定めるものとする。
- 3 前項の専用庭を使用する組合員は、その使用にあたっては、その用法に従い、かつ、前項及び第 20 条に基づく協定を遵守しなければならない。

## 第 2 章 組 合 業 務

(組合業務)

第 9 条 組合は、第 2 条に掲げる目的を達成するため、次の各号に掲げる業務(以下「組合業務」という。)を行うものとする。

- 一 組合管理共有物の管理に関する事。
- 二 組合管理共有物の処分又は変更(ただし、組合員が組合管理共有物について有する共有持分の譲渡又は共有持分に対する権利の設定若しくは変更を除く。以下同じ。)に関する事。
- 三 共同施設の経営に関する事。
- 四 第 16 条第 1 項に規定する組合費、同条第 2 項に規定する修繕積立金、同条第 3 項に規定する公租公課積立金等の徴収及び保管並びに経費の支出に関する事。
- 五 前各号のほか、総会において議決された業務に関する事。

(組合管理共有物の管理に関する業務の範囲)

第 10 条 前条第 1 号に規定する組合管理共有物の管理に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 組合管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整、その他の組合管理共有物の日常の維持運営に関する業務
- 二 組合管理共有物の修理又は取替に関する業務
- 三 直結増圧ポンプの遠隔監視業務と設備点検業務
- 四 組合管理共有物の使用に関する業務
- 五 組合管理共有物に係る損害保険の付保等に関する業務
- 六 組合管理共有物の使用に伴う公的機関に係る許認可に関する業務

(組合管理共有物の処分又は変更に関する業務の範囲)

第 11 条 第 9 条第 2 号に規定する組合管理共有物の処分又は変更に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 組合管理共有物の売却又は廃棄に関する業務
- 二 組合管理共有物の新設、改造又は除去に関する業務

(共同施設の経営に関する業務)

第 12 条 第 9 条第 3 号に規定する共同施設の経営に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 駐車場の建設及び経営に関する業務
- 二 集会所の運営に関する業務

(組合業務の委託等)

第 13 条 組合業務は、総会の承認を得た場合に、委託し、又は請負わせることができる。

## 第 3 章 組 合 員

(資格の得喪)

第 14 条 組合員の資格は、住宅を所有することによって取得し、又は住宅を所有しなくなったことによって失う。

(権利義務の承継)

第 15 条 組合員が住宅を譲渡等するときは、その者に規約に基づく組合員としての権利義務の一切を承継させるものとする。

(組合費等の負担)

- 第 16 条 組合員は、次の各号に掲げる費用を組合費として、別に定める方法により組合に納付する。
- 一 組合の運営に要する費用
  - 二 組合管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検及び調整に要する費用
  - 三 組合管理共有物に係る電気料金、水道料金、ガス料金等の費用
  - 四 第 7 条に規定する組合管理共有物の小額な修繕、改造、新設、除却等に要する費用
  - 五 前各号のほか組合員が共同で負担することが必要と認められる費用
- 2 組合員は、次の各号に掲げる費用を修繕積立金として、別に定める方法により組合に納付する。
- 一 第 7 条第 1 項に規定する組合管理共有物の多額な修繕、改造、新設、除却等に要する費用
  - 二 第 7 条第 2 項に規定する組合管理共有物の修繕、改造、新設、除却等に要する費用
- 3 組合員は、第 7 条第 1 項に規定する組合管理共有物に係る公租公課の費用を、公租公課積立金として別に定める方法により組合に納付する。
- 4 一削除一
- 5 前各項に規定する組合費、修繕積立金、及び備品購入費等(以下「組合費等」という。)の負担割合は、組合員が所有する住宅の戸数により按分する。
- 6 組合費等の支払義務は、各組合員の資格を取得した日から生ずるものとする。
- 7 理事長は、組合員が第 16 条に定める管理費等及び駐車場経営細則第 10 条に定める駐車場使用料について支払いを遅延したときは、その未払金額について、年利 14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 一 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
  - 二 第 7 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に定める費用に充当する。
  - 三 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
  - 四 理事長は、駐車料金未納の組合員に対して、住宅管理組合駐車場自動車駐車契約書第 2 条 1. の支払い義務違反とみなし、第 10 条(契約の解除)により本契約を解除することができる。
- 8 組合員は、組合員の資格を失った場合において、すでに納付した組合費等の払戻しを請求することができない。

(収益の配分)

- 第 17 条 組合管理共有物から生ずる利益の配分割合は、組合員が所有する住宅の戸数により按分する。

## 第 4 章 団 地 管 理

(組合管理共有物の使用)

- 第 18 条 組合員は、組合管理共有物をその用法に従って使用する権利及び義務を有する。
- 2 組合員は、その所有する住宅と分離して組合管理共有物の持分を処分することができない。
  - 3 組合員は、組合管理共有物の管理及び使用に伴う組合員の共同利益(以下「共同利益」という。)に反する行為をしてはならない。
  - 4 組合員は、その所有する住宅に居住する者(以下「居住者」という。)に共同利益に反する行為をさせてはならない。

(住宅の模様替え、改造及び修繕等に関する協定)

- 第 19 条 組合員は、共同利益を維持するため、住宅及び組合管理共有物の使用、模様替え又は改修等に関して別に「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定」を定めるものとする。

(共同生活の秩序維持に関する協定)

第20条 組合員は、組合管理共有物の管理及び使用に伴う共同生活の円滑な運営をはかるため、組合員及び居住者(以下「組合員等」という。)が守るべき事項について別に「共同生活の秩序維持に関する協定」を定めるものとする。

- 2 組合員は、修繕積立金の管理、運用に関し必要な事項を定めるため、別に「修繕積立金の管理、運用に関する協定」を定めるものとする。

## 第5章 総 会

(招 集)

第21条 総会の招集は、理事長が行う。

- 2 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知しなければならない。ただし、災害の発生その他の特別の事情により総会を緊急に招集する必要があると理事長が認めた場合には、各組合員に対する通知の期間を短縮して通知することができる。
- 3 総会の目的のひとつが区分所有法第69条第1項の建替え承認決議(以下「建替え承認決議」という。)であるときは、前項の規定にかかわらず、2か月前までに通知しなければならない。
- 4 第2及び3項の通知は、その内容を各棟及び管理事務所の掲示板等に掲示する方法によって行うことができる。

(通常総会)

第22条 通常総会は、毎年1回招集する。

(臨時総会)

第23条 臨時総会は、必要ある場合に随時招集する。

(組合員の総会招集請求権)

第24条 第21条第1項に規定する場合のほか、組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事長に提出して総会の招集を請求したときは、理事長は4週間以内に総会を招集しなければならない。

- 2 第21条第4項の規定は、前項の場合に準用する。

(議決の範囲)

第25条 総会においては、第21条及び前条の規定により、あらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

(議 長)

第26条 総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。

(議決事項)

第27条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。

- 一 規約の変更又は廃止
- 二 細則の設定、変更又は廃止
- 三 組合管理共有物の処分、変更又は改良に係る方針の決定
- 四 役員を選任又は解任
- 五 役員の報酬の決定又は変更
- 六 組合費等の金額の決定又は変更
- 七 組合の収支予算計画の決定又は変更
- 八 組合の収支決算報告
- 九 組合の運営又は業務執行に係る基本的な方針の決定又は変更
- 十 組合業務の委託等の変更又は廃止
- 十一 その他組合管理共有物の管理及び使用に伴う組合員の共同利益に係る基本的な事項

(議決権)

第 28 条 組合員は、その所有する住宅 1 戸につき 1 個の議決権を有する。

- 2 1 戸の住宅に 2 人以上の組合員が存在する場合には、議決権の行使にあたり、当事者間でその議決権を行使する者を定め、あらかじめ組合に届け出るものとする。

(議決の方法)

第 29 条 総会の議事は、別に定める場合を除いて議決権の過半数によりこれを決する。ただし、組合管理共有物の処分及び変更が住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、当該組合員の承諾を得なければならない。

- 2 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、議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止。
  - 二 組合管理共有物の処分又は変更。ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。
  - 三 その他総会において本項の方法により決議することとした事項。
- 3 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。ただし、代理人は、同居親族若しくは組合員又は理事長の認めるものとする。
- 4 法律又はこの規約により総会において議決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ったときは、総会の議決があったものとみなすものとする。

(議事録の作成及び保管)

第 30 条 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、議長及び総会に出席した組合員の 2 人がこれに記名押印しなければならない。
- 3 理事長又は理事会において指名された理事は、議事録を保管し、利害関係人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。

## 第 6 章 役 員

(役員)

第 31 条 組合には理事長 1 名、副理事長 1 名、理事 3 名以上 16 名以内及び監事 2 名(以下「役員」という。)を置く。

(役員を選任)

第 32 条 役員は、第 2 項に定める者の中から総会の議決によって選任する。

- 2
  - ① 組合員
  - ② 組合員の配偶者、又は二親等以内の親族で現に居住している者
- 3 通常総会后、速やかに臨時理事会を開催し、役員の内選により担当職務を決定する。
- 4 役員の内任中に、組合員の資格の喪失、辞任、死亡等によって役員が欠けたときは、第 1 項本文の規定に係らず、その役員の内属する棟の組合員の合意によりその後任者を選任することができる。

(役員の内忠実義務)

第 33 条 役員は、法令並びに規約及び総会の議決を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員の内任期)

第 34 条 役員の内任期は、1 年とする。ただし、再任は妨げない。

- 2 第 32 条第 4 項の規定により選任された役員の内任期は、前項本文の規定に係らず、次期通常総会において役員が選任されるまでの間とする。

(役員報酬)

第 35 条 役員は、無報酬とする。ただし、総会の議決を得たときは、組合からその職務に対する報酬を受けられることができる。

(理事会)

第 36 条 理事会は、総会の議決及び規約等に基づき、組合員等の組合管理共有物の管理及び使用に伴う共同利益となる通常業務を決定し、処理する。

- 2 理事会は、必要の都度理事長が招集し、開催する。
- 3 理事会の議事は、理事長、副理事長及び理事(以下「理事等」という。)の過半数が出席し、その3分の2以上で決する。
- 4 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- 5 第 30 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前項の議事録に準用する。
- 6 理事会はその責任と権限の範囲において専門委員会及び委託作業部会を設置し、特定の課題の調査・検討や指定した組合業務を実施させることができる。  
専門委員会及び委託作業部会は委託された業務を実施し、その結果を理事会に報告する。  
メンバーの報酬については管理組規約第 35 条を準用するものとする。

(理事長及び副理事長)

第 37 条 理事長は、組合を代表し、総会又は理事会の議決に基づいて組合業務を執行する。

- 2 理事長は、総会又は理事会の議決を得たときは、自己の名において組合業務を執行することができる。
- 3 前項の規定により、理事長の執行する組合業務に関して理事長が得た債権及び債務は、組合員全員に及ぶ。
- 4 理事長は、通常総会において、その事務に関して報告をしなければならない。
- 5 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるとき又は理事長が欠けたときは、その職務を代行する。
- 6 理事長及び副理事長の双方に事故あるとき又はその双方が欠けたときは、理事長の職務の代行者を理事の中からその互選により選任することができる。

(監事)

第 38 条 監事は、組合財産の状況及び組合業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告する。

- 2 監事は、前項に掲げる事項につき必要と認めるときは、公認会計士又はこれに準ずる会計専門家の鑑定を理事会に要求することができる。
- 3 監事による前項の要求があった場合には、理事会は正当な事由がなければこれを拒んではならない。
- 4 監事は、理事会に出席して意見を述べるることができる。

(役員兼職禁止)

第 39 条 理事等及び監事は、監事又は理事等を兼ねてはならない。

(理事等の自己契約)

第 40 条 理事等は、総会の承認を得た場合を除き、組合と契約することはできない。

(理事等の責任)

第 41 条 理事等がその任務に背き、組合に損害を与えたときは、当該理事会等は組合に対して連帯して損害賠償の責に任ずる。

## 第 7 章 会 計

(経 費)

第 42 条 組合の経費は、組合費その他の収入をもってこれに充てる。

(会計年度)

第 43 条 会計年度は毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(会計報告)

第 44 条 理事長は、毎年 5 月末日までに前年度の組合費等の収支状況を組合員に対し報告しなければならない。

(帳 簿)

第 45 条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿を保管し、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。

- 一 会計帳簿
- 二 共有物台帳
- 三 備品台帳

## 第 8 章 雑 則

(細則の設定)

第 46 条 理事長は、総会の議決を得て、組合業務執行上必要な細則を定め、又は変更することができる。

(規約等の保管)

第 47 条 第 30 条第 3 項の規定は、規約及び前条に規定する細則に準用する。

(規約原本等)

第 48 条 規約が設定されたことを証するため、設定された規約と規約設定の決議が行われた総会議事録を合本した書面 1 通を作成し、これを規約原本とする。規約原本が存在しない場合は、現行の規約を、総会の特別決議を経て新たな規約として設定しなければならない。

- 2 合本された総会議事録がその写しである場合は、総会議事録の内容に相違ない旨を記述し、総会議長及び議事録署名人が署名押印した書面を付さなければならない。
- 3 規約原本は、理事長が保管する。
- 4 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議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 5 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」)を閲覧させなければならない。
- 6 前項において、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。
- 7 理事長は所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(附 則)

この規約は、昭和 58 年 4 月 1 日から施行する。

### ※ 専用庭がある住宅

1-	1	101	102	103	104	105	106	107	108
1-	2	101	102	103	104				
1-	3	101	102	103	104				
1-	4	101	102	103	104	105	106		
1-	5	101	102	103	104				

1- 6	101	102	103	104	105	106
1- 7	101	102	103	104	105	106
1- 10	101	102	103	104	105	106
1- 11	101	102	103	104	105	106
1- 12	101	102	103	104	105	106
1- 13	101	102	103	104	105	
1- 14	101	102	103	104		
1- 16	101	102	103	104		
1- 17	101	102	103	104		
1- 18	101	102	103	104		