

管理規約集
2017年2月27日 施行

グランスクエア橋学園団地管理組合

改定履歴

グランスクエア橋学園団地管理組合第23期通常総会において、「管理規約第26の2」及び「グランスクエア橋学園共用部分に係る建物状況調査に関する細則」が制定されました。

附則

(2019年2月24日第23期通常総会)

(変更規約の施行日)第1条 この規約の変更は、2019年2月25日から施行する。

グランスクエア橋学園団地管理組合管理規約（2021年2月28日改定）

第49条第3項、第4項

第51条第8項

第52条第8項

第55条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項、第6項

第58条第1項、第5項

第71条第4項

第74条第8項

第76条第4項

第78条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項

本内容は、規約原本及び2021年2月28日開催の第25期通常総会において承認された内容と相違ないことを確認し、これを保管する。

2021年2月28日

グランスクエア橋学園団地管理組合

理事長 中村 佳弘

グランスクエア橋学園団地管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、グランスクエア橋学園団地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、団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 棟 別表第1（対象物件の表示）に定める、吉番街、式番街、参番街の各々の範囲をいう。
- 二 区分所有権 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権をいう。（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「区分所有法」という。）第2条（定義）第1項）
- 三 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。（区分所有法第2条（定義）第2項）
- 四 団地建物所有者 団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共用に属する場合のそれらの所有者をいう。（区分所有法第65条（団地建物所有者の団体））
- 五 占有者 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。（区分所有法第6条（区分所有者の権利義務等）第3項）
- 六 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。（区分所有法第2条（定義）第3項）
- 七 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物をいう。（区分所有法第2条（定義）第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第67条（団地共用部分）第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。））
- 八 土地 団地建物所有者の共有に属する土地をいう。（区分所有法第65条（団地建物所有者の団体））
- 九 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 十 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十一 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。
- 十二 包括承継人 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。
- 十三 特定承継人 売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

(規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び区分所有法第65条（団地建物所有者の団体）の集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1（対象物件の表示）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。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第5条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条（団地建物所有者の団体）に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第1条（目的）に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもってグランスクエア橋学園団地管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をふれあい館内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章（管理組合）に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸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、次の通りとする。

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 玄関扉及び玄関扉枠は、内部塗装部分及び錠（チェーン錠・ドアガードを含む。）、ドアクローザー、ドアスコープ、蝶番及び新聞受（外気に接する面を除く。）を専有部分とする。

三 外気に面する窓枠（クレセントを除く。）及び窓ガラスは棟の共用部分とし、専有部分に含まれないものとする。

四 配線・配管・パイプシャフトその他建物に附属する設備については、第一号の定めにより専有部分となる部分に設置されている部分を専有部分という。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げる通りとする。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第3（共用部分等の範囲）に掲げる通りとする。

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、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第4（土地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）に掲げる通りとする。

一 各団地建物所有者の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

二 各区分所有者の共有持分は、各棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

三 前二号の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、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 団地建物所有者又は区分所有者は、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をしてはならない。

第4章 用法

（専有部分の用途）

第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

（民泊及びシェアハウス等の禁止）

第12条の2 団地建物所有者は、その専有部分を次の各号に定める用途に供してはならない。

一 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）

二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）

三 シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む。）

四 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者又は障害者等が集団で生活するもの）

2 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。

3 専有部分の用途について、第1項各号に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の団地建物所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

（土地及び共用部分等の用法）

第13条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 団地建物所有者は、別表第5（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、P型3級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。）、テレビ視聴用直列ユニット、一階に面する庭、メールボックス及びルーフバルコニー等（以下、この条、第22条（土地及び共用部分等の管理）第1項及び別表第4（土地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り、専用使用权を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場を、特定の団地建物所有者又は占有者に使用契約により使用させることができる。

2 前項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、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、又は占有者が占有を解除したときは、その団地建物所有者又は占有者の当該使用契約は効力を失う。

4 本条の規定のほか、使用者の決定方法をはじめとした具体的な手続き、使用料、使用者が遵守すべき事項、使用契約の解除等駐車場の使用に関する事項の詳細については、運営細則を別途定めるものとする。

（バイク置場の使用）

第15条の2 管理組合は、管理組合が管理するバイク置場（機械式駐車場バイク置場を含む。以下同じ。）を、特定の団地建物所有者又は占有者に使用契約により使用させることができる。

2 前項よりバイク置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、又は占有者が占有を解除したときは、その団地建物所有者又は占有者の当該使用契約は効力を失う。

4 本条の規定のほか、使用者の決定方法をはじめとした具体的な手続き、使用料、使用者が遵守すべき事項、使用契約の解除等バイク置場の使用に関する事項の詳細については、運営細則を別途定めるものとする。

（土地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる土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 管理事務所、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の管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条（定義）第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
 - 三 水道、ガス等の共用施設 当該設備を維持し、及び運用する事業者
 - 四 近隣用テレビ共視聴施設 対象物件により電波障害を受ける者
 - 五 MDF室 当該設備を維持し、及び運用する事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、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。

（専有部分の修繕等）

- 第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）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。）であって棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第40条（役員）に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書及び工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第56条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。なお、この場合には、速やかにその結果を理事会に報告しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 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、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。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
- 7 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 8 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

（自転車置場の使用）

- 第18条 管理組合は、管理組合が管理する各棟の自転車置場について、使用申込のあった各棟の区分所有者又は占有者に対し、無償で使用させることができる。
- 2 管理組合は、管理組合が管理する増設自転車置場について、使用申込のあった各棟の区分所有者又は占有者に対し、有償で使用させることができる。
- 3 前二項の場合において、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又は貸与したとき、又は占有者が占有を解除したときは、その区分所有者又は占有者の当該使用権は効力を失う。
- 4 本条の規定のほか、申込制限、使用許可期間、使用料、使用者が遵守すべき事項、使用許可の解除等自転車置場及び増設自転車置場の使用に関する事項の詳細については、運営細則を別途定めるものとする。

（附属規程）

- 第19条 対象物件の使用等については、別に附属規程（使用細則、運営細則、その他細則を含む。）を定めるものとする。

（ペット飼育の禁止）

第19条の2 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫・猿等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥（カナリヤ程度の大きさ）・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

2 前項ただし書きの場合において、団地建物所有者及び占有者は、グランスクエア一橋学園団地の居住環境へ悪影響を及ぼさないように配慮しなければならない。

（喫煙場所の制限）

第19条の3 団地建物所有者及び占有者は、区分所有権の対象となる専有部分以外で煙草（電子煙草を含む。）を吸ってはならない。

（専有部分の貸与）

第20条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び附属規程に定める事項並びに団地総会及び理事会の決議を遵守させなければならない。

一 第12条の2（民泊及びシェアハウス等の禁止）第1項第三号の使用等を目的として、1住戸について2世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約等を締結しないこと

二 第12条の2（民泊及びシェアハウス等の禁止）第1項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと

三 貸与の相手方に対し、第12条の2（民泊及びシェアハウス等の禁止）第1項各号に掲げる用途に使用させないこと

2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会及び理事会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、団地建物所有者が第28条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該団地建物所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対して、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

4 前三項の規定は、団地建物所有者がその専有部分を貸与する第三者（団地建物所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。

（暴力団員等への貸与の禁止）

第20条の2 本条以降において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為などを行うことを助長するおそれのある団体（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条（定義）第二号）

二 暴力団員 暴力団の構成員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条（定義）第六号）

三 暴力団員等 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

四 暴力団関係者 暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（東京都暴力団排除条例第2条（定義）第四号）

五 暴力団事務所 暴力団の活動の拠点となっている施設又は施設の区画された部分（東京都暴力団排除条例第2条（定義）第九号）

2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員等ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること

二 契約の相手方が暴力団員等であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること

三 団地建物所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権を行使することができること

3 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員等ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

4 第2項第三号による管理組合の解約権の代理行使は、団地総会決議事項とする。

第5章 管理

第1節 総則

(団地建物所有者の責務)

第21条 団地建物所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(暴力団員の活動の防止)

第21条の2 前条にいう管理の実行を充実させるため、団地建物所有者は、その専有部分を譲渡するときは、共同生活環境を侵害するおそれのある者、暴力団員等及び暴力団関係者に譲渡してはならない。

- 2 団地建物所有者は、自ら暴力団員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
- 3 団地建物所有者は、その専有部分に暴力団員等又は暴力団関係者を居住させ又は出入りさせてはならない。
- 4 専有部分に暴力団員等又は暴力団関係者が居住し又は出入りするときは、他の団地建物所有者は、団地総会の決議に基づき、当該専有部分の団地建物所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
- 5 団地建物所有者は、借受人が第1項から第3項の規定に違反したときは、この排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。

(土地及び共用部分等の管理)

第22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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条（共用部分の管理）第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第14条（バルコニー等の専用使用権）第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）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 第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の団地建物所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。
- 3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。
- 4 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の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 5 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 6 前項の申請及び承認の手続については、第17条（専有部分の修繕等）第2項、第3項、第5項及び第7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7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22条（土地及び共用部分等の管理）第5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。
- 7 第5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団地建物所有者が負担する。
- 8 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土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。

(専有部分の特別管理)

第23条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、土地及び棟の共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）及び塵芥処理その他これらに準ずる管理
- 二 経常的な補修

三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

五 撤去、改造、取替等の変更

六 その他専有部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第30条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第31条（団地修繕積立金）及び第32条（各棟修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払いに充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第31条（団地修繕積立金）第3項及び第32条（各棟修繕積立金）第3項の規定を準用する。

3 団地建物所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。又正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払いをした費用及び団地建物所有者が納付した第28条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。

4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第66条（管理費等の過不足）第2項の規定により団地建物所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、団地建物所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払いを拒否することができない。

（窓ガラス等の改良）

第24条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続については、第17条（専有部分の修繕等）第2項、第3項、第5項及び第7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「第24条（窓ガラス等の改良）第2項の工事」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第24条（窓ガラス等の改良）第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

4 前項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う団地建物所有者は、次の各号に定める事項を承認する。

一 工事により取替えを行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定める通りとする。

二 附属規程に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該団地建物所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。

三 工事を行った団地建物所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った団地建物所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。

（必要箇所への立入り）

第25条 第22条（土地及び共用部分等の管理）第1項、第23条（専有部分の特別管理）第1項及び前条（窓ガラス等の改良）により管理を行う者（第38条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができないときは、当該専有部分の団地建物所有者又は当該専用使用部分の専用使用者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前三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、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の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、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。又、立ち入り箇所に損害が生じた場合にはその損害を賠償しなければならない。

(事故等の調査)

第26条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該団地建物所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立ち入り及び調査等を拒否してはならない。

2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所の如何にかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。

3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。

4 第43条（理事長）第5項の規定は、前二項の場合に準用する。

5 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条（土地及び共用部分等の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

(専有部分の売却等を目的とする建物状況調査)

※2019年2月24日第23期通常総会にて議決し、2019年2月25日から施行

第26条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。

4 前項の承認をするときは、建物及びグランスクエア橋学園に現に居住する者（以下、単に「居住者」という。）へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。

5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。

6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。

8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。

(損害保険)

第27条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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。この契約に係る証券等については、理事長が保管する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。

4 団地建物所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第28条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理並びに第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）及び第34条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第65条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第66条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても、同様とする。

一 管理費

二 団地修繕積立金

三 各棟修繕積立金

2 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持分に依りて算出するものとする。

3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に依りて算出するものとする。

4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に依りて算出するものとする。

5 第2項、第3項及び前項により算出された額の端数処理については、管理費は10円の位を四捨五入して100円単位とし、修繕積立金は1円の位を四捨五入して10円単位とする。

6 団地建物所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由の如何にかかわらず、団地建物所有者は、その支払の責めを免れることができない。

7 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料の負担については、連帯債務とする。第65条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第66条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担についても、同様とする。

(承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。管理組合が第65条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第66条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用について有する債権についても、同様とする。

2 前項の規定は、第65条（管理費等の徴収）第2項の場合の遅延損害金に準用する。

(管理費)

第30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 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費（電気料、水道料、機械式駐車場設備保守料、自動ドア保守料、エレベーター設備保守料、宅配ボックス料等）

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 会議費、役員活動費、専門委員会委員活動費その他管理組合の運営に要する費用

十一 管理組合が負担すべき第26条（事故等の調査）第2項及び同条第3項の費用（ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。）

十二 その他第37条（業務）に定める業務に要する費用（次条（団地修繕積立金）及び第32条（各棟修繕積立金）に規定する経費を除く。）

(団地修繕積立金)

第31条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更
 - 四 電波障害対策用幹線ケーブル及びその附属施設の修改善（更新工事を含む。）
 - 五 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 六 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第70条（団地内建物の一括建替え決議）第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下本項及び次条において「円滑化法」という。）第9条（設立の認可）のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条（施行の許可）のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(各棟修繕積立金)

第32条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 棟の共用部分の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条（建替え決議）第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条（設立の認可）の建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条（施行の許可）のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費
 - 二 団地修繕積立金
 - 三 各棟修繕積立金
- 2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

(使用料)

第34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（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第35条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第36条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第37条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、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53条（議決事項）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（第22条（土地及び共用部分等の管理）第1項ただし書の場合の管理を除く。）
- 二 組合管理部分の修繕
- 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 建物の建替え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 適正化法第103条（設計図書の交付等）第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 団地建物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
- 九 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び使用料の収納、保管、支払等に関する業務
- 十一 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 グランスクエア橋学園団地及び周辺の風紀、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
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 居住者間の親睦を深めるための業務
- 十六 近隣住民等との交流に関する業務
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十八 団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務
- 十九 その他組合員の共同の利益を増進するために必要な業務

(業務の委託等)

第38条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条（定義）第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第39条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条（定義）第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第40条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 3名（各棟から夫々1名）
- 三 会計担当理事 2名
- 四 書記担当理事 2名
- 五 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。） 15名
- 六 監事 1名

以上合計16名。監事を除く15名につき、各棟から夫々5名ずつ選出する。

2 理事及び監事は、グランスクエア橋学園団地に現に居住する組合員及び現に居住するその配偶者又は一親等の親族のうちから、団地総会で選任する。（第41条の2（役員が欠けた場合の措置）第1項から第3項の場合を除く。）当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって充てることできる。

3 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事のうちから理事会で選任する。但し、理事長は組合員であることを要する。

4 監事は原則として、前期理事長が就任する。ただし、前期理事長が監事に就任できないやむを得ない事情がある場合は、前期役員のうちから監事を選任する。

(役員欠格条項)

第40条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等
- 四 暴力団関係者

2 役員に就任した者は、自己が前項各号のいずれにも該当しないことを誓約する文書を理事長に提出しなければならない。

(役員任期)

第41条 役員任期は選任された日の翌日から就任後1年内の決算期に関する通常総会が開催された日までとする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、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き続きその職務を行う。

4 役員が第40条（役員）第2項の資格を失った場合及び第40条の2（役員欠格事項）第1項各号の欠格事項のいずれかに該当した場合は、その役員はその地位を失う。

5 辞任及び前項の事由により役員が退任した場合は、理事長は、速やかに組合員にその内容を通知しなければならない。この通知は、対象物件内に居住する組合員に対しては、その内容を所定の場所に掲示すること等をもって、これに代えることができる。

(役員欠けた場合の措置)

第41条の2 前条第4項の事由又は死亡その他の事情により任期の途中において理事に欠員が生じ、欠員理事数が3名を超えない場合には、欠員理事の補充をせず、他の理事が職務を兼ねることができる。ただし、理事会の決議で、グランスクエア橋学園団地に現に居住する組合員及び現に居住するその配偶者又は一親等の親族のうちから補欠の理事を選任することができる。この場合において理事会が選任できる理事数の上限は欠員理事数までとする。

2 前条第4項の事由又は死亡その他の事情により任期の途中において理事に欠員が生じ、欠員理事数が3名を超えた場合、グランスクエア橋学園団地に現に居住する組合員及び現に居住するその配偶者又は一親等の親族のうちから補欠の理事を理事会の決議で選任しなければならない。この場合において理事会が選任する理事数は、欠員理事数から3名を減じた人数から欠員理事数までとする。

3 前条第4項の事由又は死亡その他の事情により任期の途中において監事に欠員が生じた場合は、直ちに、前期役員のうちから補欠の監事を理事会の決議で選任しなければならない。

4 前三項により補欠の役員を選任した場合は、理事長は、速やかに組合員にその内容を通知しなければならない。この通知は、対象物件内に居住する組合員に対しては、その内容を所定の場所に掲示すること等をもって、これに代えることができる。

(役員)の誠実義務等)

第42条 役員は、法令、規約及び附属規程並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第42条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき

(理事長)

第43条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、附属規程又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、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、毎月、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 理事長は、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第53条(議決事項)第二号又は同条第五号にかかわらず、第62条(管理組合の収入及び支出)に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 7 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第44条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第45条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 4 書記担当理事は、団地総会及び理事会の議事の記録、広報業務を行う。
- 5 理事は、理事会が設置した専門委員会に所属し、その目的のための活動、又は特定の課題の調査若しくは検討を行う。

(監事)

第46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、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第43条(理事長)第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、附属規程、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 団地総会

(団地総会)

第47条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 団地総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第48条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が区分所有法第69条（団地内の建物の建替え承認決議）第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）又は一括建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地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組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第52条（団地総会の会議及び議事）第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。

6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしない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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額

7 一括建替え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組合員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。

8 第50条（出席資格）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。

9 第1項（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え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は、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

10 団地総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

(組合員の団地総会招集権)

※2021年2月28日第25期通常総会において3及び4項が追加承認され、同日より施行

第49条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第51条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、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（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、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、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 第46条（監事）第3項及び前二項により招集された臨時総会においては、第47条（団地総会）第5項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員（書面、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項に定めるものをいう。以下同じ。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

- 一 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電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係るもの電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物を以って調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（出席資格）

第50条 組合員のほか、団地総会招集者が必要と認めたる者は、団地総会に出席して意見を述べることができる。

- 2 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、団地総会に出席して意見を述べるができる。
- 3 前二項の場合において、団地総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

※2021年2月28日第25期通常総会において8項が追加承認され、同日より施行

第51条 各組合員は団地総会において、その所有する住戸1戸につき一個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 その組合員の住戸を借り受けた者
 - 三 他の組合員又はその組合員と同居する者
- 6 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、前項各号に掲げた者であっても、暴力団員等又は暴力団関係者は代理人になることはできない。
- 7 組合員又は代理人は、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。
- 8 組合員は、あらかじめ理事長の承諾を受けて、第4項の書面による議決権の行使にかえて電磁的方法によって議決権を行使することができる。

（団地総会の会議及び議事）

※2021年2月28日第25期通常総会において8項が修正承認され、同日より施行

第52条 団地総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 団地総会の議事は、出席組合員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団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止（第75条（議決事項）第一号の場合を除く。）
 - 二 土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第25条（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 管理組合法人設立の同意
 - 四 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同項第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施
 - 五 その他団地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 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第51条（議決権）第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の区分所有者が有する議決権）総数の4分の3以上で行う。
- 5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。

6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第51条（議決権）第1項にかかわらず、当該団地内建物の区分所有者が有する議決権）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権総数の3分の2以上の賛成がなければならぬ。

8 前七項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

10 第3項第二号において、土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べきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

11 団地総会においては、第48条（招集手続き）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。

（議決事項）

第53条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第75条（議決事項）第一号の場合を除く。）及び附属規程の制定、変更又は廃止
- 五 第31条（団地修繕積立金）第1項又は第32条（各棟修繕積立金）第1項に定める特別の管理の実施（第75条（議決事項）第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 六 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- 七 第31条（団地修繕積立金）第2項又は第32条（各棟修繕積立金）第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 八 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第69条（団地内の建物の建替え承認決議）第1項の場合の建替えの承認
- 十一 区分所有法第70条（団地内の建物の一括建替え決議）第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員の選任（第41条の2（役員が欠けた場合の措置）第1項から第3項の場合を除く。）及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十四 第16条（土地及び共用部分等の第三者の使用）第2項の場合における土地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認
- 十五 長期修繕計画の作成又は変更
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成、保管等）

第54条 団地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。この場合において、議長は、その責任において書記担当理事に作成させることができる。

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名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

※ 2021年2月28日第25期通常総会において55条が修正承認され、同日より施行
(書面又は電磁的方法による決議)

第55条 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第49条第4項に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの。

二 ファイルへの記録の方式

3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第3項及び第4項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 団地総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第56条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは附属規程又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事の選任

四 補欠の役員の選任

五 防火管理者の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第57条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第48条(招集手続)(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4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「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9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)

※ 2021年2月28日第25期通常総会において1項が修正、5項が追加承認され、同日より施行

第58条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。出席は、Web会議システムでの参加も含む。

2 止むを得ず理事が理事会に出席できない場合は、現住するその配偶者または一親等の親族に限り、代理出席が認められる。

3 第1項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4 議事録については、第54条（議事録の作成、保管等）（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第54条（議事録の作成、保管等）第2項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

5 第59条（議決事項）に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又はWeb会議システムによる決議によることができる。

（議決事項）

第59条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約（第75条（議決事項）第一号の場合を除く。）及び附属規程の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の団地総会提出議案
 - 五 第17条（専有部分の修繕等）、第22条（土地及び共用部分等の管理）及び第24条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認
 - 六 第60条（専門委員会）に定める専門委員会の設置等（第60条（専門委員会）第2項各号の場合を除く。）
 - 七 第65条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行、担保権の実行としての競売等の申立て及び訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第62条（管理組合の収入及び支出）に定める一般会計の取崩し
 - 八 第80条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等
 - 九 団地総会から付託された事項
 - 十 災害等により団地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
- 2 第53条（議決事項）の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、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並びに団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

（専門委員会）

第60条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の目的のための活動、又は特定の課題を調査若しくは検討させることができる。

- 2 次の各号に掲げる場合は専門委員会の設置に団地総会の決議が必要となる。
- 一 検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合
 - 二 理事会活動に認められている経費以上の費用が必要となる場合
 - 三 附属規程の制定が必要となる場合
 - 四 その他団地総会の決議が必要であると理事会が決議した場合
- 3 理事会が専門委員会を設置又は廃止した場合は、所定の場所への掲示等の方法で、その内容を、遅滞なく組合員に通知しなければならない。
- 4 専門委員会は、活動内容、調査検討の結果及び予算の執行状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 専門委員会の活動等は第53条（議決事項）第一号の事項として団地総会の決議を経なければならない。
- 6 専門委員会は2名以上の理事で構成する。ただし、必要に応じ、検討対象に関心が強い者（組合員以外も含む。）又は検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることができる。
- 7 専門委員会には、委員長1名、副委員長1名を置く。
- 8 専門委員会の運営方針等は理事会で決定することができる。
- 9 コミュニティ委員会は常設の専門委員会とする。

（幹部会）

第60条の2 理事会は、理事会の運営方針を定めるために、理事長、副理事長による幹部会を設けることができる。

2 幹部会を設けた場合であっても、幹部会で理事会の決議事項を決定することはできない。

第7章 会計

(会計年度)

第61条 管理組合の会計年度は、毎年12月1日から翌年11月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第62条 管理組合の会計における収入は第28条（管理費等）に定める管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第30条（管理費）から第32条（各棟修繕積立金）及び第34条（使用料）に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第63条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第61条（会計年度）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30条（管理費）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 団地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って、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59条（議決事項）第1項第十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22条（土地及び共用部分等の管理）第8項の規定に基づき、土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。

(会計報告)

第64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65条 管理組合は、第28条（管理費等）に定める管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料について、管理組合が別に定める金融機関において組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第67条（預金口座の開設）に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利18%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。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 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。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第30条（管理費）に定める費用に充当する。
- 6 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。

(管理費等の過不足)

第66条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。又、修繕積立金に組み入れることもできる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て組合員に対して第28条（管理費等）第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度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67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68条 管理組合は、第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）及び第31条（団地修繕積立金）第1項又は第32条（棟別修繕積立金）第1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。

(帳票類等の作成、保管)

第69条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。ただし、組合員名簿の閲覧請求については、理事会の決議を経なければならず、閲覧時に理事複数名及び監事の立ち合いを要する。

2 理事長は、第37条（業務）第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴に関する書面を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第54条（議事録の作成、保管等）第3項（第58条（理事会の会議及び議事）第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第77条（議事録の作成、保管等）第4項並びに第86条（規約原本等）第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人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。

(消滅時の財産の清算)

第70条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条（共有持分）に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条（共有持分）に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

第8章 棟総会

※現在、棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織するものではありませんが、棟単位での緊急総会開催（外部からの飛来物による倒壊など）の可能性はあります。

(棟総会)

※2021年2月28日第25期通常総会において4項が修正承認され、同日より施行

第71条 棟総会は、区分所有法第3条（区分所有者の団体）の集会とし、グランスクエア橋学園団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、その棟の理事の過半数が必要と認められた場合、又はその棟の区分所有者がその棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第74条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。

3 棟総会に係る事務はその棟より選任された理事が担当する。

4 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第72条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の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、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地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 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復（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 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額
- 五 建替え決議を目的とする棟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。
- 六 第73条（出席資格）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。
- 七 第1項（会議の目的が建替え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は、棟総会を招集する者は、その棟の理事の過半数が必要と認めた場合、又はその棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第74条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。
- 八 棟総会は、その棟の区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

（出席資格）

- 第73条 当該棟の区分所有者のほか、棟総会招集者が必要と認めた者は、棟総会に出席して意見を述べるることができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べるることができる。
 - 3 前二項の場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- ※2021年2月28日第25期通常総会において8項が追加承認され、同日より施行
- 第74条 各区分所有者は棟総会においてその所有する住戸1戸について一個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者を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名を選任し、その者の氏名をあらかじめ棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
 - 4 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 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 その区分所有者と同居する者
 - 二 その区分所有者の住戸を借り受けた者
 - 三 同一の棟の他の区分所有者又はその区分所有者と同居する者
 - 6 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、前項各号に掲げた者であっても、暴力団員等又は暴力団関係者は代理人になることはできない。
 - 7 区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。
 - 8 区分所有者は、あらかじめ理事長の承諾を受けて、第4項の書面による議決権の行使にかえて電磁的方法によって議決権を行使することができる。

（議決事項）

- 第75条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。
- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
 - 二 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項、第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し

五 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え

六 区分所有法第69条（団地内の建物の建替え承認決議）第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

（棟総会の会議及び議事）

※2021年2月28日第25期通常総会において4項が修正承認され、同日より施行

第76条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第74条（議決権）第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。

2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。

一 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任

二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し

3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

4 前三項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。

5 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の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。

6 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起の決議を行うには、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。

7 棟総会においては、第72条（招集手続）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。

（議事録の作成、保管等）

第77条 棟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名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。

4 理事長は、議事録を保管し、その棟の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、議事録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。

5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

※2021年2月28日第25期通常総会において1項から5項が修正承認され、同日より施行

（書面又は電磁的方法による決議）

第78条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係るその棟の区分所有者の承諾については、あらかじめ、その棟の区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容（第55条第2項に掲げる事項をいう。）を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

3 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項から第5項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的方法に準用する。

5 棟総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

（義務違反者に対する措置）

第79条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第1章（建物の区分所有）第7節（義務違反者に対する措置）第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）から第60条（占有者に対する引渡し請求）までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第9章 雑則

（理事長の勧告及び指示等）

第80条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は附属規程に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 団地建物所有者等がこの規約若しくは附属規程に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又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進行すること

二 土地、団地共用部分及び附属施設について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項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30条（管理費）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、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第48条（招集手続）第2項及び第3項の規定を準用する。

（防火管理者）

第81条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うために、防火管理者を置く。

2 防火管理者は、理事のうちから理事会の決議で選任する。ただし、理事のうちから防火管理者を選任できないやむを得ない事情がある場合は、理事会は、理事以外の団地建物所有者のうちから防火管理者を選任することができる。

3 第42条（役員の実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

（合意管轄裁判所）

第82条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第59条（議決事項）第七号及び第75条（議決事項）第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（公共機関及び近隣住民との協定の遵守）

第83条 団地建物所有者は、管理組合が公共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。

（自治会等名簿への登録）

第83条の2 管理組合は、管理組合をグランスクエア橋学園団地を管轄する区市町村の自治会等名簿に登録することができる。

2 前項の場合において、登録する名称はグランスクエア橋学園団地管理組合、登録する代表者は理事長とする。

3 団地建物所有者は前二項を容認する。

（細則）

第84条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第85条 規約及び附属規程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、附属規程又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

第86条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の団地建物所有者が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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団地総会決議又は棟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団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟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19条（附属規程）に基づく附属規程及び第84条（細則）に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「附属規程等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び附属規程等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(規約の施行日)

第1条 本規約は、2017年2月27日から施行する。

(経過措置)

第2条 この規約の施行日以前から1住戸に2世帯を超える世帯が居住している住戸については、この規約の施行日から3か月間は第12条の2（民泊及びシェアハウス等の禁止）の施行を猶予するものとする。

[規約制定：2005年2月26日] [規約改定：2017年2月26日]

本規約は、第86条（規約原本等）に基づく「グランスクエア橋学園団地管理組合」の規約原本であることを確認し、承認いたします。

_____年 ____月 ____日

グランスクエア橋学園団地管理組合

理 事 長 _____ 印

団地建物所有者 _____ 印

団地建物所有者 _____ 印

