

めじろ台ハイム 管理規約

2021 年 11 月 1 日

めじろ台ハイム管理組合法人

めじろ台ハイム管理規約目次

第一章 総則

第1条（目 的）	5
第2条（定 義）	5
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）	5
第4条（対象物件の範囲）	5
第5条（規約及び総会の決議の効力）	6
第6条（管理組合法人）	6

第二章 専有部分の範囲

第7条（専有部分の範囲）	6
第8条（共用部分の範囲）	6

第三章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共 有）	6
第10条（共有持分）	6
第11条（分割請求及び単独処分禁止）	7

第四章 用 法

第12条（専有部分の用途）	7
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	7
第14条（バルコニー等の専用使用権）	7
第15条（駐車場、オートバイ置場及び自転車置場の使用）	7
第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	8
第17条（専有部分の修繕等）	8
第18条（使用細則）	9
第19条（専有部分の貸与）	9

第五章 管 理

第1節 総 則

第20条（区部所有者の責務）	10
第21条（敷地及び共用部分等の管理）	10
第22条（窓ガラス等の改良）	10
第23条（必要箇所への立入り）	11
第24条（損害保険）	11

第2節 費用の負担

第25条（管理費等）	11
------------	----

第 26 条 (承継人に対する債権の行使)	12
第 27 条 (管理費)	12
第 28 条 (修繕積立金)	12
第 29 条 (使用料)	13

第六章 管理組合法人

第 1 節 組合員

第 30 条 (組合員の資格)	13
第 31 条 (届け出義務)	13

第 2 節 管理組合法人の業務

第 32 条 (業 務)	13
第 33 条 (業務の委託等)	14
第 34 条 (専門知識を有する者の活用)	14

第 3 節 役 員

第 35 条 (役 員)	14
第 36 条 (役員の任期)	15
第 37 条 (役員の誠実義務)	15
第 38 条 (理事長)	16
第 39 条 (副理事長)	16
第 40 条 (理 事)	16
第 41 条 (監 事)	16

第 4 節 総 会

第 42 条 (総 会)	17
第 43 条 (招集手続)	17
第 44 条 (組合員の総会招集権)	18
第 45 条 (出席資格)	18
第 46 条 (議決権)	18
第 47 条 (総会の会議及び議事)	19
第 48 条 (議決事項)	20
第 49 条 (書面による決議)	20
第 50 条 (議事録の作成、保管等)	20

第 5 節 理事会

第 51 条 (理事会)	21
第 52 条 (招 集)	21
第 53 条 (理事会の会議及び議事)	21
第 54 条 (議決事項)	22
第 55 条 (専門委員会の設置)	22

第七章 会 計

第 56 条 (会計年度)	22
第 57 条 (管理組合法人の収入及び支出)	22
第 58 条 (収支予算の作成及び変更)	22
第 59 条 (会計報告)	23
第 60 条 (管理費等及び駐車場使用料の徴収)	23
第 61 条 (管理費等の過不足)	24
第 62 条 (管理組合法人の先取特権等)	24
第 63 条 (預金口座の開設)	24
第 64 条 (借入れ)	24
第 65 条 (帳票類の作成、保管)	24
第 66 条 (消滅時の財産の清算)	24

第八章 雑 則

第 67 条 (義務違反者に対する措置)	24
第 68 条 (理事長の勧告及び指示等)	25
第 69 条 (合意管轄裁判所)	25
第 70 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	25
第 71 条 (規約外事項)	25
第 72 条 (規約原本)	26

附 則

第 1 条 (規約の発効)	27
---------------------	----

管理規約改訂履歴	27
----------------	----

別表 1	対象物件の表示と共用部分等の範囲……………	28
別表 2-1	共用部分等の専用使用部分の表示(一般) ……	29
別表 2-2	共用部分等の株式会社楼蘭による専用使用部分の表示……………	30
別表 3	各区分所有者の共有持分表……………	31
別表 4	管理費及び修繕積立金の月額料金……………	32
別表 5	(平成 28 年 10 月通常総会の決議で削除)……………	
別表 6	管理組合法人の組織図……………	33
別表 7	管理費等の遅延損害金計算取扱方式及び督促文書作成費用等……	33
別記 1	会計部に関する取り決め……………	34

めじろ台ハイム管理規約

第一章 総則

(目 的)

第1条 この規約は、めじろ台ハイム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ことを目的とする。

(定 義)

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

- 一 区分所有権 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条第1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項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 包括承継人 相続などにより権利義務を一括して承継することを包括承継といい、承継する者を包括承継人という。
- 十一 特定承継人 売買及び交換等により他人の権利義務を個別的に取得することを特定承継といい、承継する者を特定承継人という。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び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1に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合法人)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体として、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、めじろ台ハイム管理組合法人(以下「管理組合法人」という。)を構成する。

2 管理組合法人は、事務所を、東京都八王子市梶田町 1214-1 めじろ台ハイム内に置く。

3 管理組合法人の業務、組織等については、第六章に定めるところによる。ただし、管理組合法人の組織図は、別表6に掲げるとおりとする。

4 会計部に関する取り決めは別記1に定める。

第二章 専有部分の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)及び倉庫ナンバーを付したトランクルーム。

二 一階店舗部分及び二階集会室部分。

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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、網戸及び窓ガラスは、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共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(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1に掲げるとおりとする。

第三章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 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

(別表 3)

- 2 前項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 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と、敷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。

第四章 用法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、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。ただし、一階店舗については、区分所有者又は占有者が住宅以外の用途で使用することを容認する。

- 2 住宅として使用するものとは認められない行為については、使用細則第 5 条にこれを例示する。
- 3 区分所有者は、その専有部分を暴力団(「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)」第 2 条第二号に定める暴力団、第三号に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。)の事務所として使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表 2-1 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、網戸、窓ガラス(以下この条、第 21 条及び別表 2-1 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、専用使用権を有することを承認する。

- 2 区分所有者は、次の各号に掲げる設備について、株式会社楼蘭が専用使用権を有することを承認する。その使用条件は、別表 2-2 に定める。
 - 一 クーリングタワーへの受配電設備
 - 二 クーリングタワー
 - 三 第 2 変電室
- 3 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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場、オートバイ置場及び自転車置場の使用)

第 15 条 管理組合法人は、別添の図に示す駐車場について、特定の現に居住する区分所有者に駐車場使用契約により、使用させることができる。

- 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、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 オートバイ置場を使用している者は、オートバイ置場使用細則に定めるところにより、管理組合法人にオートバイ置場使用料を納入しなければならない。
- 4 自転車置場を使用している者は、自転車置場使用細則に定めるところにより、管理組合法人に自転車置場使用料を納入しなければならない。
- 5 一階店舗部分に隣接する駐車場 6 台分は、一階店舗の専用使用とすることができる。
- 6 区分所有者がその専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。ただし、駐車場使用細則第 8 条第 3 項のただし書に該当する場合は、この限りでない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合法人は、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を、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 条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請負った者に使用させることができる。

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場、オートバイ置場、自転車置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 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。)であって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なおうとするときは、あらかじめ、理事長(第 38 条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、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第 1 項の規定による申請について、理事会(第 51 条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。
- 4 第 1 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、専有部分の修繕等に関わる共用部分の工事を行なうことができる。
- 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入り、必要な調査を行なうことができる。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。

- 6 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区分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。
- 7 区分所有者は、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共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合法人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。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に関わる契約にこの規約及び使用細則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及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。
 - 3 区分所有者は、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（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合法人は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
 - 4 新たに区分所有者又は占有者となった者は、自らが暴力団員と何ら関わりなく、今後も一切の関わりを持たないことを誓約する旨の書面を管理組合法人に提出しなければならない。
 - 5 3項及び4項にかかわらず、暴力団員が専有部分の使用を停止しない場合、管理組合法人は当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、その専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求、及び占有者に対する引き渡し請求を行なうことができる。
 - 6 管理組合法人は、共同利益背反行為により生じた損害の賠償、及び法的措置に要した費用(弁護士費用を含む。)を請求することができる。

第五章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行なうよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人がその責任と負担においてこれを行なうものとする。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については、専用使用権を有する者が、その責任と負担においてこれを行なわなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行なう必要があるときは、管理組合法人がこれを行なうことができる。

3 区分所有者は、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、敷地及び共用部分等の保存行為を行なうことができない。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区分所有者が行な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。

4 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。

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

6 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なうことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22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関わ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、管理組合法人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 区分所有者は、管理組合法人が、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、当該工事を当該区分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「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行なう者は、管理を行な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。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立ち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。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人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。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費並びに一括加入の個人賠償責任保険の保険料に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合法人に納入しなければならない。ただし、管理費等の月額 は別表4に掲げるとおりとする。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。ただし、一階店舗等の特殊性に鑑み別段の負担割合とすることができる。
- 3 区分所有者は、当月の管理費等を前月の末日までに納入しなければならない。

(承継人に対する債権の行使)

第 26 条 管理組合法人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なうことができる。

(管理費)

第 27 条 管理費は、次の各号に掲げる通常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
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分に関わる火災保険料その他の損害保険料
- 六 区分所有者の専有部分に関する一括加入個人賠償責任保険料
- 七 経常的な補修費
- 八 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 九 委託業務費
- 十 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十一 組合員、その同居人及びその家族、並びに専有部分の貸与を受けた者、その同居人及びその家族(以下、「組合員等」という。)の間のコミュニティ形成に要する費用
- 十二 管理組合法人の運営に要する費用
- 十三 その他第 32 条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)

(修繕積立金)

第 28 条 管理組合法人は、修繕の費用として修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は次の各号に掲げる特別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なう修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却(以下「建替え等」という。)に関わる合意形成に必要となる事項の調査
- 五 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

2 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(以下「建替え決議」という。)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、マンションの建替え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 条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第 45 条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

替えに関わる計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の消滅時に建替不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に関わる計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 駐車場及びオートバイ置場使用料その他の敷地及び共用部分等に関わる使用料(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ほか、修繕積立金として積み立てる。

第六章 管理組合法人

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届け出義務)

第31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法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

(業務)

第32条 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 一 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、安全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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 建替え等に関わる合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 共用部分等に関わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 六 適正化法第 103 条第 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
- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行なうことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 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
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 組合員等とのコミュニティ形成
- 十五 管理組合法人の消滅時における残余財産の清算
- 十六 その他組合管理部分の管理に関する業務

(業務の委託等)

第 33 条 管理組合法人は、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 34 条 管理組合法人は、マンション管理士（適正化法第 2 条第五号の「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、管理組合法人の運営その他マンション管理に関し、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 35 条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長 1 名
- 二 副理事長 6 名
- 三 各階理事 10 名
- 四 監事 1 名

2 理事長及び副理事長は、総称して事務局理事という。事務局理事及び各階理事は、総称して理事という。

3 事務局理事と監事は、総会にて選任する。

- 4 理事長と副理事長は、理事会にて事務局理事の中から選任する。
- 5 事務局理事は、次に掲げる各号の全ての要件を満たさなければならない。
 - 一 組合員又は組合員の配偶者若しくは成年に達した三親等以内の親族
 - 二 めじろ台ハイムに居住していること
- 6 各階理事は、輪番で選出し、その詳細な取り決めは、「各階理事の選出に関する細則」に従う。
- 7 各階理事は、連帯して次期事務局理事候補を選出し、理事長に推薦しなければならない。
- 8 監事は、次に掲げる各号の要件を全て満たさなければならない。
 - 一 組合員又は組合員の配偶者若しくは成年に達した三親等以内の親族
 - 二 めじろ台ハイムに居住していること

(役員の任期)

第36条 役員の任期は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 事務局理事 3年 但し、最長1年間の留任を認める。
 - 二 各階理事 1年
 - 三 監事 1年
- 2 事務局理事の再任は認める。ただし、退任後2年間以上の間隔を置くことにする。監事の留任は2期合計3年までとし、退任後2年間以上の間隔を置いての再任は妨げない。
 - 3 任期途中で役員が欠けた場合は、次の要領で後任を選任する。
 - 一 理事長が欠けた場合は、理事会が副理事長の中から後任を選任する。
その場合の任期は、次の総会までとする。
 - 二 副理事長が欠けた場合は、理事会が各階理事の中からその代行を選任する。副理事長代行の任期は、次の総会までとする。
 - 三 各階理事が欠けても、後任を選任しない。
 - 四 監事が欠けた場合は、理事会が各階理事のうちからその代行を選任する。監事代行の任期は次の総会までとする。
 - 4 任期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なう。
 - 5 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

- 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第 38 条 理事長は、管理組合法人を代表し、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、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 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組合法人の代表となる。
- 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法人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、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。
- 5 管理組合法人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法人を代表する。

(副理事長)

第 39 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、その職務を行なう。

- 2 副理事長は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行なう。
- 3 副理事長は、第 2 項の会計業務の一部を会計部に委託することができる。

(理事)

第 40 条 事務局理事と各階理事は、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人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。

(監事)

第 41 条 監事は、管理組合法人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、いつでも、理事及び第 38 条第 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、管理組合法人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、使用細則等、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。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始後2ヶ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、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 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又はマンション敷地売却決議であるときは2ヶ月前）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、管理組合法人に対し組合員が届出した宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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決議であるときは、前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 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、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 売却を必要とする理由
 - 二 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2条第2項に規定する耐震改修(以下単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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ヶ月前までに、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なうための説明会を開催しなければならない。
- 8 第45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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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、5日間を下まわらない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条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決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2ヶ月と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 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 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、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第46条 組合員の議決権の割合は、別表3に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、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、その氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面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 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事会に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 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
 - 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第25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 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
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 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以上及び議決権総数の5分の4以上で行なう。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行なう。
- 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は出席組合員とみなす。
- 7 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。
- 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行なうには、あらかじめ当該組合員又

は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第43条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48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1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28条第2項及び第3項に定める建替え等に関わる計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 事務局理事と監事の選任及び解任並びに役員の報酬及び活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(書面による決議)

第49条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 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は、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとする。
- 3 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 次条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に関わる書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(議事録の作成、保管等)

第50条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した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。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、事務局理事及び各階理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行なう。
 - 一 規約若しくは使用細則等又は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法人の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2名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10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 理事会の招集手続きについては、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議は、事務局理事及び各階理事の総数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。

- 2 次条第1項第五号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、書面による決議によることができる。
- 3 前2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50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した事務局理事又は各階理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第 54 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、管理費等の収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、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 その他の総会提出議案
 - 五 第 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認
 - 六 第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認
 - 七 第 60 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟
その他法的処置の追行
 - 八 第 68 条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 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
- 2 第 48 条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、当該決議に関わ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。

(専門委員会の設置)

第 55 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、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第七章 会計

(会計年度)

第 56 条 管理組合法人の会計年度は、毎年 9 月 1 日から翌年 8 月 31 日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第 57 条 管理組合法人の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 27 条から第 29 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 58 条 理事長は、毎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 56 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なうことができる。

- 一 第 27 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行期間を要する工事に関わる経費であって、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 前項の規定に基づき行なった支出は、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 54 条第 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、その支出を行なうことができる。
 - 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なう場合には、そのために必要な支出を行なうことができる。

(会計報告)

第 59 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。

(管理費等及び駐車場使用料の徴収)

第 60 条 管理組合法人は、第 25 条に定める管理費等及び第 15 条 2 項に定める使用料について、組合員が、各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 63 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。

ただし、第 29 条に定める駐車場以外の使用料を徴収する場合及び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おいて、管理組合法人は、その未払い金額について年利 15% 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。損害遅延金算出方法及び督促費用は別表 7 に示す。
- 3 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行なうなど、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、管理組合法人を代表して、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 27 条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 61 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又は修繕積立金に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第 25 条 2 項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(管理組合法人の先取特権等)

第 62 条 管理組合法人は、各区分所有者の区分所有権（共用部分に対する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産の上に管理費等の先取特権を有する。

2 管理組合法人は、管理費、修繕積立金その他、臨時に徴収される費用等に関し、長期に亘る滞納があり、善良な管理組合法人としてその回収に努力するも、なお且つ、一部又は全部の回収不能の場合、収支決算書にその旨を記載して損金処分することができるものとし、この場合管理組合法人は、集金義務について免責される。

(預金口座の開設)

第 63 条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第 64 条 管理組合法人は、第 28 条第 1 項に定める業務を行な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。

(帳票類の作成、保管)

第 65 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。

(消滅時の財産の清算)

第 66 条 管理組合法人が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者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。

第八章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第 67 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は、区分所有法第 57 条から第 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。

(管理組合法人の勧告及び指示等)

第 68 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、規約又は使用細則等に違反したとき、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なったときは、管理組合法人は、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なうことができる。

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なった場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行なったときは、管理組合法人は、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、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等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、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、その法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、管理組合法人は、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 27 条に定める費用に充当する。

6 管理組合法人は、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。この場合には、第 43 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第 69 条 この規約に関する管理組合法人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地方裁判所又は簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

2 第 48 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 70 条 区分所有者は、管理組合法人が八王子市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第 71 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法

令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第 72 条 この規約を証するため、役員全員が署名捺印した規約を 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、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。この場合に於いて、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、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、2021年11月1日から効力を発する。

管理規約改訂履歴

初版発行	1985年(昭和60年)	2月 3日	
一部改正	1987年(昭和62年)	11月 3日	第3回通常総会承認
改訂版発行	1997年(平成9年)	3月 1日	第12回通常総会承認
改訂二版発行	2005年(平成17年)	7月 15日	第18回、第19回通常総会承認
改訂三版発行	2007年(平成19年)	9月 1日	第23回通常総会承認
初回改正	2009年(平成21年)	10月 18日	第25回通常総会承認
第二回改正	2010年(平成22年)	10月 16日	第26回通常総会承認
改訂四版発行	2011年(平成23年)	5月 15日	発効
一部改正	2011年(平成23年)	10月 15日	第27回通常総会承認
改訂五版発行	2012年(平成24年)	1月 25日	発効
一部改正	2012年(平成24年)	10月 20日	第28回通常総会承認
一部改正	2013年(平成25年)	10月 19日	第29回通常総会承認
改訂六版発行	2013年(平成25年)	12月 10日	発効
一部改正	2014年(平成26年)	10月 18日	第30回通常総会承認
改訂七版発行	2014年(平成26年)	12月 1日	発効
一部改正	2015年(平成27年)	10月 17日	第31回通常総会承認
改訂八版発行	2015年(平成27年)	11月 1日	発効
一部改正	2016年(平成28年)	10月 15日	第32回通常総会承認
改訂九版発行	2016年(平成28年)	11月 1日	発効
一部改正	2017年(平成29年)	10月 21日	第33回通常総会承認
改訂十版発行	2017年(平成29年)	11月 1日	発効
一部改正	2018年(平成30年)	10月 20日	第34回通常総会承認
改訂十一版発行	2018年(平成30年)	11月 1日	発効
一部改正	2019年(令和元年)	10月 19日	第35回通常総会承認
改訂十二版発行	2019年(令和元年)	11月 1日	発効
一部改正	2020年(令和2年)	10月 24日	第36回通常総会承認
	2020年(令和2年)	10月 24日	一部改訂のみ発効
改訂十三版発行	2020年(令和2年)	11月 1日	発効
改訂十四版発行	2021年(令和3年)	10月 23日	第37回通常総会承認
	2021年(令和3年)	11月 1日	発効

別表 1 対象物件の表示と共用部分等の範囲

物件の表示	マンション名		めじろ台ハイム	
	所在地		東京都八王子市櫛田町 1214 番地 1	
	敷地	所在・地番	東京都八王子市櫛田町 1214 番 1	
		地積	公簿面積 4,525.24m ²	
		地目	宅地	
	建物及び施設	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
			陸屋根 11 階建	
		建築延面積	23,306.52m ²	
		総戸数	286 戸	1 階店舗(4 戸)2 階集会室部分
		専有面積	60.45m ² ～128.13m ²	48.62m ² ～647.97m ²
		共用部分及び共用施設	共用部分	
			共用玄関ホール・階段室、廊下、管理室、1 階共用トイレ、ポンプ室、第 1 変電室、第 2 変電室、パイプスペース、掃除用具洗場(SK 室)、防災倉庫、北側倉庫、南側倉庫、屋上倉庫、泡消火設備タンク室、受水槽、高架水槽、外壁(専用バルコニーを含む)、屋上テラス、屋上物干場、駐車場、オートバイ置場、自転車置場、基礎部分等専有部分に属さない「建物の部分」	
		共用部分及び共用施設	共用施設	
			受配電設備、給排水衛生設備、エレベータ設備、防火設備、その他各種配線配管、外灯設備、水道引込管、消火施設、泡消火設備、煙感知設備、非常用コンセント、警報装置、放送設備TVアンテナ、避雷針設備、集合郵便受、集会室	

別表 2-1 共用部分等の専用使用部分の表示（一般）

区 分	バルコニー等		建物竣工時に 設置した 店舗の シャッター
	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	
1. 位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属す る玄関扉、窓枠、 窓ガラス、網戸	各店舗に附属す るシャッター
2. 用 法	通常の用法	通常の用法	通常の用法
3. 専用使用者	当該専有部分の 区分所有者 と占有者	当該専有部分の 区分所有者 と占有者	1 階 4 店舗
4. 面 積	バルコニー 8.25m ² ～ 35.97m ²		
5. 期 間	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中
6. 条 件	無償	無償	無償
7. 管理と保存行 為に要する 費用負担者	第21条第1項に 示す	第21条第1項に 示す	第21条第1項に 示す

別表 2-2 共用部分等の株式会社楼蘭による専用使用部分の表示

	専 用 使 用 部 分		
専用使用部分に 設置されている設備	クーリング タワーへの 受配電設備	クーリング タワー	第2変電室
位 置	第1変電室	屋上北端	狭間郵便局裏
用 法	クーリングタワー への受配電	楼蘭の冷房	楼蘭の動力電源
専 用 使 用 者	楼蘭	楼蘭	楼蘭
期 間	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中
条 件	使用電力, 保守点検費用 有料	第25条2	第25条2
維持管理に 要する費用負担	専用使用者	専用使用者	専用使用者

別表 3 各区分所有者の共有持分表

タイプ	室 番 号	戸 数	各戸持分 (一万分の)	計 (一万分の)
A-1	502～513 518～529	24	29	696
A	602～613 618～628	138	30	4,140
	702～713 718～728			
	802～813 818～828			
	902～913 918～928			
	1002～1013 1018～1028			
	1102～1113 1118～1128			
A'	501 530 601 629 701	14	31	434
	729 801 829 901 929			
	1001 1029 1101 1129			
B	515 516 615 616 715	14	33	462
	716 815 816 915 916			
	1015 1016 1115 1116			
C	514 517 614 617 714	14	62	868
	717 814 817 914 917			
	1014 1017 1114 1117			
D	220 221 226 227	4	28	112
E	202～208 210～213	35	29	1,015
	402～413 418～429			
F	209 218 219 222 223	9	30	270
	224 225 228 229			
G	201 230 301 322 401	6	31	186
	430			
H	215 216 311 312 415	6	33	198
	416			
I	302～309 314～321	16	46	736
J	214 217 310 313 414	6	62	372
	417			
計		286		9,489
1 階 店 舗		(株)楼 蘭	371	371
		井 脇 医 院	62	62
		ハート薬局	28	28
		イル・ヴェント	50	50
合 計		290		10,000

別表 4 管理費及び修繕積立金の月額料金（円）

【2 階～11 階区分所有部分】

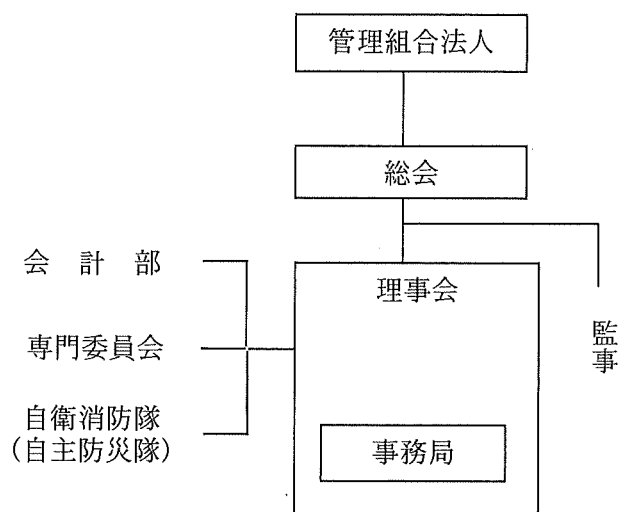
区分	タイプ					
	A	A'	B	C	D	A-1 E
管 理 費	7,680	7,940	8,450	15,870	7,170	7,420
修繕積立金	7,310	7,550	8,040	15,110	6,820	7,070
戸 数	138	14	14	14	4	59

区分	タイプ				
	F	G	H	I	J
管 理 費	7,680	7,940	8,450	11,780	15,870
修繕積立金	7,310	7,550	8,040	11,210	15,110
戸 数	9	6	6	16	6

【1 階店舗】

区 分	イル・ヴェント	ハート薬局	(株)楼蘭	井脇医院
管 理 費	10,410	5,830	77,220	12,900
修繕積立金	9,910	5,550	73,500	12,280

別表 6 管理組合法人の組織図



別表 7 管理費等の遅延損害金計算取扱方式及び督促文書作成費用等

- 1 管理組合法人規約第 60 条第 2 項の管理費等未納金に対する遅延損害金(年利 15%) は、下記の計算式により求める。ただし、訴訟の場合の計算式はこの限りではない。

$$1 \text{ ヶ月当りの損害金} = (\text{該当住戸の管理費等の金額}) \times 0.15 \div 12 \text{ ヶ月}$$

$$\text{遅延損害金} = 1 \text{ ヶ月当りの損害金} \times \text{遅延総月数}$$

遅延損害金は支払期限の翌月から発生する。ただし、遅延月数は整数扱とし、少数以下は切り捨てる。

【遅延月数の算出例】

未納期間が 3 ヶ月（4 月分～6 月分）で、支払期限の翌月内（6 月中）に支払った場合。

未納 管理費等	支払期限	遅延月数
4 月分	3 月末日	2 ヶ月
5 月分	4 月末日	1 ヶ月
6 月分	5 月末日	0 ヶ月
合計		3 ヶ月

- 2 書面による督促 1 回につき文書作成費用として金 1,000 円を遅延損害金に加算する。

別記 1 会計部に関する取り決め

- 1 会計部に 2 名以上の人員を置く。
- 2 前項の人員は、理事会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 第 1 項の人員の任期は 1 年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 会計部は、経費等の支払、管理費等の収納の会計業務を行なう。
- 5 会計部は、理事会からの要請に基づき、前項以外の会計業務を行なうことができる。

