

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
管理規約

2006年5月

2007年2月

2011年2月

2017年3月

2018年5月

2019年2月 改定、施行

# [ 目 次 ]

頁

## 第1章 総則

第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (規約及び団地総会の決議の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約及び団地総会の決議の効力)	1
第6条 (管理組合法人)	1

## 第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)	2
第8条 (共用部分の範囲)	2

## 第3章 土地及び共用部分等の共有

第9条 (共有)	2
第10条 (共有部分)	2
第11条 (分割請求及び単独処分禁止)	2

## 第4章 用法

第12条 (専有部分の用途)	3
第12条の2 (用途制限)	3
第13条 (土地及び共用部分等の用法)	4
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	4
第15条 (駐車場の使用)	4
第16条 (土地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第17条 (専有部分の修繕等)	5
第18条 (ペット飼育の禁止)	5
第19条 (付属規定)	6
第20条 (専有部分の貸与)	6

## 第5章 管理

### 第1節 総則

第21条 (団地建物所有者の責務と暴力団等の排除責任)	6
第22条 (土地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	7
第23条 (専有部分の特別管理)	7
第24条 (必要箇所への立ち入り)	8
第24条の2 (事故などの調査)	8
第24条の3 (専有部分の売却等を目的とする共有部分調査)	8
第25条 (損害保険)	9

### 第2節 費用の負担

第26条 (管理費等)	9
第27条 (承継人に対する債権の行使)	10

第28条 (管理費)	10
第29条 (修繕積立金)	10
第30条 (管理預り金)	10
第31条 (使用料)	11
第6章 管理組合法人	
第1節 組合員	
第32条 (組合員の資格)	11
第33条 (届け出義務)	11
第2節 管理組合法人の業務	
第34条 (業務)	11
第35条 (業務の委託等)	12
第36条 (専門的知識を有する者の活用)	12
第3節 役員	
第37条 (役員)	12
第38条 (役員の任期)	12
第39条 (役員の誠実義務等)	13
第40条 (理事長)	13
第41条 (副理事長)	13
第42条 (理事)	13
第43条 (監事)	13
第4節 総会	
第44条 (団地総会)	14
第45条 (招集手続き)	14
第46条 (組合員の団地総会招集権)	15
第47条 (出席資格)	15
第48条 (議決権)	15
第49条 (団地総会の会議及び議事)	15
第50条 (議決事項)	16
第51条 (団地総会議事録の作成、保管)	17
第52条 (団地総会の決議に代る書面による決議)	17
第53条 (義務違反者に対する措置)	17
第5節 理事会	
第54条 (理事会)	17
第55条 (招集)	17
第56条 (理事会の会議及び議事)	18
第57条 (議決事項)	18
第57条の2 (専門委員会)	18
第7章 会計	
第58条 (会計年度)	18
第59条 (管理組合法人の収入と支出及び会計区分)	19

第60条 (収支予算案の作成及び変更)	19
第61条 (会計報告)	19
第62条 (管理費等の徴収)	19
第63条 (管理費等の過不足)	19
第64条 (預金口座の開設)	19
第65条 (借り入れ)	20
第66条 (帳票類の作成、保管)	20
第67条 (消滅時の財産の清算)	20

## 第8章 雑則

第68条 (理事長の勧告及び指示等)	20
第69条 (合意管轄裁判所)	21
第70条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	21
第71条 (消防法等の遵守について)	21
第72条 (電波障害)	21
第73条 (防火水槽について)	21
第74条 (近隣の雨水排水について)	21
第75条 (緊急車両用通路について)	21
第76条 (都市計画道路について)	21
第77条 (給水メーターについて)	21
第78条 (店舗について)	22
第79条 (規約外事項)	22
第80条 (規約原本)	22

## 附則

第1条 (規約の発効)	23
第2条 (管理組合法人の成立)	23

別表第1 対象物件の表示	24
別表第2 専有部分、共用部分の範囲	25
別表第3 バルコニー等の専用使用权	27

○専有部分の修繕に関する細則	28
別記様式1 申請書	31
別記様式2 工事計画のお知らせ	32
別記様式3 調査等申立書	33
別記様式4 決定通知書	34
別記様式5 軽微な修繕等の届出書	35
○名簿の取り扱いに関する細則	36
○共有部分に係る建物状況調査に関する細則	40

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、東急ドエル桶川ビレジ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尊重し、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。

- (1) 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1項の区分所有権をいう。
- (2) 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。
- (3) 団地建物所有者：区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- (4) 占有者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (5) 専有部分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 共用部分：区分所有法第2条第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条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- (7) 土地：区分所有法第65条の土地をいう。
- (8) 共用部分等：共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。

### (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、この規約及び付属規定、団地総会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付属規定、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（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人、又は競売による落札人）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。

### (管理組合法人)

第6条 団地建物所有者は、第1条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東急ド

エル桶川ビレジ管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

2. 管理組合法人は、事務所を埼玉県桶川市泉二丁目 19 番 50 号 東急ドエル桶川ビレジ集会所に置く。
3. 管理組合法人の業務、組織等については、第 6 章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、次の通りとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）
  - (2) 1 階店舗（以下「店舗部分」という）
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。
    - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
    - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
    - (3) 窓枠及び窓ガラスは、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帰属については、別表第 2-2 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 2 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する。

（共有部分）

第 10 条 各団地建物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・賃貸・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 住宅専有部分（部屋番号を付したすべての専有部分）を取得した組合員は、原則として居住目的以外に使用してはならない。但し、組合の書面による承諾を得た場合においては当該部分を事務所として使用することができる。

2. 店舗部分を取得した組合員は、当該専有部分を危険物、汚物、悪臭を発生する物品等の販売の用に供することはできない。又、居住目的に使用してはならない。
3. 組合員は、当該専有部分を店舗及び第1項で認められた事務所の用に供する場合には、当該営業行為一切について、相当の注意をもってこれを行うものとし、万一他の団地建物所有者に損害を与えた場合は、その理由の如何を問わず、原形回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。
4. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。）第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
5. 区分所有者は、前四項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする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、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。
6. 前五項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
  - (1) 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること
  - (2) 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）又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること
7. 前六項の定めは、占有者に準用する。

### (用途制限)

第12条の2 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。

- (1) シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に3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）
  - (2) 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）
  - (3) 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生活するもの）
2. 前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条（専有部分の用途）第3項を準用する。
  3. 専有部分の用途について、第1項各号のいずれか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区分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ときは、理事会（第54条に定め


る理事会をいう。)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権)

第14条 団地建物所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び1階に面する庭(以下この条、第22条及び別表第3において「バルコニー等」という)について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2. 1階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合法人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用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権を有しているバルコニー等を使用することができる。
4. 店舗に付属する敷地(別添図  部分)を、当該組合員が有償で専用使用することができる。

#### (駐車場の使用)

第15条 管理組合法人は、その管理する駐車場について、特定の団地建物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. 第1項により駐車場を使用する者は、その責任と負担において同居人(団地建物所有者が法人の場合には、現に居住する役員又は従業員)に、当該駐車場を使用させることができる。
4. 次の各号に該当するときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約はその効力を失う。
  - (1) 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。
  - (2) 団地建物所有者が現に居住しないこととなったとき。
  - (3) 団地建物所有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。
5. 管理組合法人は、団地建物所有者が第2項に定める駐車場使用料を第62条(管理費等の徴収)に定める期日までに納入しない場合において、3ヶ月未納の場合、第1項に定める駐車場使用契約を解除することができる。
6. 前項により駐車場使用契約を解除された者は、直ちに当該駐車場を明け渡さなければならない。

#### (土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、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。

- (1) 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  
管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(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

- (2) 管理員室は組合員全員の共用部分であるが、管理共用物の管理の用に供するため、管理受託者に無償貸与すること及び管理員室の水道光熱費等の諸費用を組合で負担することができる。
  - (3) 東京電力株式会社、新日本瓦斯株式会社、東日本電信電話株式会社及び桶川北本水道企業団は電気、ガス、通信・情報及び水道の供給のため本件建物の一部を建物存続期間中無償で使用することができる。
2. 前項に掲げるものの他、管理組合法人は、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40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、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、仕様書及び工程表等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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。但し、共用部分等又は他の団地建物所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐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。
  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. 団地建物所有者は、その専有部分について、次の各号に掲げる軽微な修繕等を行う時は、原則として、あらかじめ理事長に、規定の書面をもってその旨を届け出るものとする。
    - (1) 壁紙の張り替え、壁の塗り替え、畳替え及び床カーペットの張り替え
    - (2) エアコンの取り替え及び新設
    - (3) 台所、浴室、洗面所及びトイレの改修、並びに湯沸かし器の取り替えで、共用部分の外観及び基本性能の変更を伴わないもの
  8. 申請の手続き、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係わる事務処理の必要事項は、付属規定で定める。

（ペット飼育の禁止）

- 第18条 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・猫等の動物を一切飼育（餌付けを含む）してはならない。ただし専有部分内で、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び理事長への届け出により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。

(付属規定)

第19条 対象物件の使用については、別に付属規定（使用細則を含む）を定めるものとする。

(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、この規約及び付属規定に定める事項及び団地総会の決議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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び付属規定に定める事項及び団地総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並びに第33条（届け出義務）の書面を管理組合法人に提出させなければならない。
3. 第1項の場合において、区分所有者が第26条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合法人が当該区分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場合に必要があるときは、管理組合法人は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、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、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分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。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(団地建物所有者の責務と暴力団等の排除責任)

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。

2. 前項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又は貸与するときは、居住者の生活環境を侵害する恐れがある者及び暴力団構成員、組織等（以下「暴力団等」という。）に譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団等となり、その専有部分を当該事務所として使用し、又は次の各号に挙げる行為をし、又はさせてはならない。
  - (1) 対象物件内、共用部分、付属施設等（以下「マンション内」という。）への暴力団等の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、代紋、提灯、その他これに類する物件の掲示又は搬入
  - (2) 本マンション内に暴力団等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
  - (3) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は占有者におけるこれらの犯罪の実行
  - (4) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における、粗野、又は乱暴な言動により、他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感等を与える行為又は占有者におけるこれらの行為
3. 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、賃借人に暴力団等であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当したとき、又は第20条（専有部分の貸与）の規約に違反したときは、なんら催告を要せずに当該賃貸契約は解除となり、賃借人は当該物件を明け渡さなければ

ばならない責務を負う。

4. 本条第3項により契約を解除された場合、賃借人は解除の翌日から明け渡し完了までの日における日割り計算による家賃相当の2倍額を、団地建物所有者に支払うものとする。
5. 団地建物所有者は、本条第2項、第3項の規定を遵守しないことによって他に迷惑又は損害を与えたときは、当該行為の排除と被害者に対する賠償の責めに任じなければならない。

(土地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第22条 土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うものとする。但しバルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入れ替え、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もの（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. バルコニー等について専用使用権を有する者は、前項但し書き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。
3. 専用庭使用者は本件建物の火災等緊急の場合に、その専用庭が消火活動又は避難用に使用されることを了承する。
4. 専用庭使用者は、事由の如何を問わず、その専用庭を本件建物と分離して第三者に転貸もしくは譲渡してはならない。

(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法人がこれを行うことができる。

- (1) 保守維持、清掃（一定年数の経過ごとに行う排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これに準ずる管理
  - (2) 経常的な補修
  - (3) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - (4) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - (5) 撤去、改造、取替等の変更
  - (6) 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(1)号及び第(2)号の場合には管理費（第28条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第(3)号から第(6)号の場合には修繕積立金（第29条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることのできるものとし、管理組合法人がその費用を借入れしたときは、第29条（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法人が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。但し、正当な理由の有無に係わらず、その特別管理の拒否をもって管理組合法人が支払をした費用及び団地建物所有者が納付した第26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、管理組合法人が、第63条（管理費等の過不足）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係わらず、その支払を拒否することができない。

（必要箇所への立ち入り）

第24条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2. 前項により立ち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. 立ち入りをした者は、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。

（事故などの調査）

第24条の2 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、管理組合法人は、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. 管理組合法人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係わらず、管理組合法人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、管理組合法人は、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40条（理事長）第1項第（2）号の規定は、第2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に関する責任と負担）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共有部分調査）

第24条の3 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。）のうち共有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、建物及び東急ドエル桶川ビレジに現に居住する者（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、共有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、その他共有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、共有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25条 団地建物所有者は、管理組合法人が団地建物所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

##### （1）対象物件に対する次の損害保険契約の締結

- イ. 共有部分等の火災保険
- ロ. 共有部分のガラス保険（専用使用部分を除く）
- ハ. 施設所有管理者賠償責任保険
- ニ. 個人賠償責任保険
- ホ. 共有部分機械保険

##### （2）前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ニを除く）の請求及び受領

2. 管理組合法人は、前項第（2）号により受領した保険金を事故により損害を生じた共有部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

## 第2節 費用の負担

#### （管理費等）

第26条 団地建物所有者は、土地及び共有部分等の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）を管理組合法人に納入しなければならない。

- （1）管理費
- （2）修繕積立金
- （3）管理預り金

2. 管理費、修繕積立金及び管理預り金の額については、第10条に定める団地建物所有者の共有持分に応じて算出するものとする。
3. 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、団地建物所有者が第62条に基づき納入するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合法人が管理費等について有する債権は、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行うことができる。

(管理費)

第28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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 委託業務費
- (8) 管理組合法人の運営に関する費用
- (9) 専門知識を有する者の活用に要する費用
- (10) その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第29条 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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕及び調査等
  - (3) 土地及び共用部分等の変更又は処分
  - (4) その他土地及び共用部分等の管理に関し、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
  - (5) 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査
2. 前項に係わらず、区分所有法第70条第1項に規定する一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する団地建物所有者若しくは区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の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、管理組合法人法人は、修繕積立金から管理組合法人の解散時に建替え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. 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。
4. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(管理預り金)

第30条 組合加入に際して、組合員は月額管理費の2ヶ月分に相当する金額（以下「管理預り金」という）を組合に預け入れるものとする。

2. 前項の管理預り金には利息を付さないものとし、組合員がその資格を失った場合には当該組合員に返還するものとする。但し、当該組合員が組合に対し債務を負担している場合は、組合は任意に前項の管理預り金をもって当該組合員のすべての債務の弁済に充当することができる。
3. 組合員は、管理預り金をもって管理費その他組合員の債務に充当することを主張することができない。
4. 管理費が変更されたときは、組合員は直ちにその管理費総額の2ヶ月分に相当するよう管理預り金を変更し、その差額の収支に応じるものとする。

(使用料)

第31条 専用使用料、店舗専用使用料その他土地及び共用部分等に係る使用料は、第28条の管理費に充当する。

## 第6章 管理組合法人

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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。

(届け出義務)

第33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34条 管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合法人が管理する土地及び共用部分等（以下、「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (5) 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 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
- (8) 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法人が行うことが適当であると認められる管理行為

- (9) 土地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報及び連絡業務
- (15) 諸資料の保管、整理整頓
- (16) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
- (17) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- (18) 管理組合法人の解散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

(業務の委託等)

第35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36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37条 管理組合法人に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ） 8～10名
- (4) 監事 1名

2. 理事及び監事は、東急ドエル桶川ビレジに現に居住する組合員、又は組合員から委任を受けた東急ドエル桶川ビレジに現に居住する親族（配偶者及び三親等以内の成人に限る）のうちから、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。

3. 理事長は、区分所有法第49条第3項に定める管理組合法人を代表とする理事とし、その旨登記するものとする。

(役員任期)

第38条 理事の任期は、定期総会終了後より翌々年の定期総会終了後までの2年とし、毎年、半数（5人）を改選する。但し、監事の任期は1年とする。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員

の任期は、前任者の残任期間とする。

3. 欠員補充によって就任した役員は、前任者の残任期間の長短に係わらず、その残任期間の満了をもって退任するものとする。
4. 役員が第37条第2項に規定された者でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員)の誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び付属規定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いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第40条 理事長は、管理組合法人を代表し、その業務を統括する他、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約、付属規定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
- (2) 事故又は事故の恐れがあり管理費又は修繕積立金を取崩し充当せざるを得ない場合は第50条第(6)号の定めに係わらず理事長の判断で取崩しができるものとする。この場合は速やかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。
- (3) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2. (削除)

3. 理事長は、第44条に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合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。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があり理事長としての職務を行えない時、理事長が欠けた時はその職務を行う。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

(監事)

第43条 監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の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、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
3. 監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の財産の状況について法令もしくは規約に反し、又は著しく不当な事項があると認めるとき、並びに第5項により管理組合法人を代表する場合において必要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、理事会に出席して意見を述べることができる。
5. 監事は、理事長の利益と管理組合法人との利益が相反する事項については、管理組合法人を代表

するものとする。

## 第4節 総会

(団地総会)

第44条 管理組合法人の団地総会は、総組合員で組織する。

2. 団地総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2カ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. 団地総会の議長は、理事長及び副理事長を除く団地総会に出席した組合員の中から選出する。

(招集手続き)

第45条 団地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。)又は区分所有法第70条第1項の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、管理組合法人に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け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け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49条第3項第(1)号、第(2)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他、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他、次の事項を通知しなければならない。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 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

(3) 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

(4) 建物につき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団地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47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承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。)に係わらず、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。

(組合員の団地総会招集権)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第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。

(出席資格)

第47条 組合員の他、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

2. 団地建物所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的が対象物件の使用方法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ことができる。この場合において、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)

第48条 組合員は、その所有する住居1戸につき各1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、これら共有者を合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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

6. 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。

(団地総会の会議及び議事)

第49条 団地総会の会議は、第48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。可否同数の場合は否決とする。

3. 次の各号で掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項に係わらず、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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止

(2) 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を除く）

(3) 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散

(4) 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項に係わらず、議決権（第48条第1項に係わらず、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。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）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については、区分所有者及び議決権総数の5分の4以上で行う。建物の一部が滅失した場合の共用部分の復旧は、区分所有法第61条によるものとする。
6. 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区分所有者は、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。
7. 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団地総会において、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。
8. 一括建替え決議は、第2項に係わらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項に係わらず、当該団地内建物の土地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。但し、当該団地総会において、当該団地内建物ごとに、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ない。
9. 前8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。
10. 第3項第(1)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。
11. 第3項第(2)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。
12. 団地総会においては、第45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。

#### （議決事項）

第50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び付属規定等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第29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
- (7) 第29条第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修繕積立金の取崩し
- (8) 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- (9) 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- (10) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (11) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

- (12) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (13) 区分所有法第 55 条第 1 項第三号の管理組合法人の解散
- (14) その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(団地総会議事録の作成、保管)

第 5 1 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。

- 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理事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管理組合法人の事務所において保管し、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、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。
- 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。

(団地総会の決議に代る書面による決議)

第 5 2 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、書面による決議をすることができる。

- 2. 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による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。
- 3. 第 5 1 条第 3 項及び第 4 項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 4. 団地総会に関する規定は、書面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 5 3 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場合には、区分所有法第 5 7 条から第 6 0 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

## 第 5 節 理事会

(理事会)

第 5 4 条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第 5 5 条 理事会は、理事長が招集する。

- 2. 理事が 4 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. 理事会の招集手続については、第 4 5 条（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。但し、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56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。

2. 議事録については、第51条(第4項を除く)の規定を準用する。
3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

(議決事項)

第57条 理事会は、この規約に定めるものの他、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び付属規定等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) 第68条に定める勧告又は指示等(管理費等滞納に関する支払い命令含む)
- (5) その他の団地総会提出議案
- (6) 第17条に定める承認又は不承認
- (7) 特定の目的を達成するための、専門委員会の設置と委員の選任
- (8) 専門委員会細則の団地総会議案提出

(専門委員会)

第57条の2 専門委員会は管理組合法人の適正な運営を図るため、理事会に諮問された事項について、調査検討を行う機関とする。

2. 専門委員会委員(以下「専門委員」という。)は、専門的な知識・経験を有する組合員等に理事会が自薦・他薦・公募等の方法により指名する。
3. 委員会は、委員長1名、副委員長1名を含め、10名を限度とし理事会が適正と認めた員数とする。
4. 委員長、副委員長又は専門委員は、理事会の要請により理事会に出席できる。
5. 専門委員は、指名後、事前又は事後に直近の定期総会で承認を受けなければならない。理事は専門委員との兼任はできない。
6. 理事会は、重複して専門委員を指名できない。
7. 専門委員の任期は、2年とし、再任を妨げないが、継続5年以内とする。答申が完了したときは、解散する。専門委員が理事に選任されたとき又は辞任等により欠員が生じた場合に指名された委員は前任者の任期を引き継ぐ。
8. 専門委員会は、その活動に必要な経費を請求できる。但し理事会の承認を経て組合運営費から支出する。

## 第7章 会計

(会計年度)

第58条 管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合法人の収入と支出及び会計区分)

- 第59条 管理組合法人の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第28条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。
2. 第28条に定める管理費及び第31条に定める使用料に関する会計を一般会計とし、第29条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

(収支予算案の作成及び変更)

- 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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。

(会計報告)

- 第61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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第62条 管理組合法人は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落としの方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月27日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。
2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合法人は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日まで年利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. 前項の遅延損害金は、第28条に定める費用に充当する。
4. 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。
5. 理事長は第1項の規定に違反もしくは、期日までに管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に係わる支払い命令及び訴訟に関し、理事会の決議により、管理組合法人を代表して、訴訟追行権を有するものとする。

(管理費等の過不足)

- 第63条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。但し、管理費等に不足が生じた場合にあつては、管理組合法人は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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64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。

(借り入れ)

第65条 管理組合法人は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲において、借り入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿（変更あるごとに訂正したもの）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。

(解散時の財産の清算)

第67条 管理組合法人が解散する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める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団地建物所有者に帰属するものとする。ただし、第49条第3項（3）により解散する場合には、団地建物所有者は、残余財産について分割請求することができない。

## 第8章 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

第68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、規約又は付属規定等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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. 団地建物所有者が、この規約若しくは付属規定等に違反したとき、又は団地建物所有者若しくは団地建物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行ったときには、理事長は理事会の決議を経てその差し止め又は排除のために、以下、各号の措置をとることができる。

(1) 行為の差し止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

(2) 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し止め等の諸費用を請求することができる。

5. 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45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又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄するさいたま地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第70条 団地建物所有者は、管理組合法人が地方自治体又は近隣住民等と締結した協定(管理組合法人の成立前の管理組合法人が締結したものも含む)について、これを誠実に遵守しなければならない。

(消防法等の遵守について)

第71条 組合員は、消防法等の法規の改正および消防関係官庁の行政指導等により防災上の安全対策が必要な場合は、各組合員が速やかに自らの責任と負担においてその措置を講ずることを承認するものとする。

(電波障害)

第72条 組合員は、本件建物の影響により電波障害が生じた場合には、その電波障害を受ける近隣住家に対し、組合は本件建物に設置されるテレビ共視聴アンテナ(FMを含む)等を無償にて使用させ、かつ、組合の負担によりその維持管理等を行うことを了承するものとする。又、本件建物を原因とする電波障害に関する新たな電波障害の除去の申し出を受けた時は、組合の責任と負担にて解決するものとする。

(防火水槽について)

第73条 組合員は、本件建物の土地内に設置されている防火水槽の帰属及び維持管理は桶川市であること、並びにその存する土地は桶川市消防本部が無償で専用使用するため、売主東急不動産(株)と桶川市との間で締結された当該敷地使用貸借契約を継承することを承認するものとする。

(近隣の雨水排水について)

第74条 組合員は、本件建物北側隣地の3本の通路の雨水排水が本件建物敷地内の側溝を通ることを承知するものとする。

(緊急車両用通路について)

第75条 組合員は、本件建物敷地北側に3カ所、西側に1カ所、計4カ所の緊急車両用通路があり、この部分及び本件建物敷地内の通路を近隣住民が通行することを承知するものとする。

(都市計画道路について)

第76条 組合員は、本件建物の南側に幅員22メートルの都市計画道路が予定されていることを予め承認するものとする。

(給水メーターについて)

第77条 組合員は、桶川北本水道企業団の指示に従い、専有給水メーターを8年ごとに自らの責任と

負担において交換することを承認するものとする。

(店舗について)

第78条 本件建物1号棟の東側に隣接する店舗部分の区分所有者及び占有者は、その専有部分をあらかじめ管理組合法人の承認を受けた業種・業態の店舗として使用するものとし、他の団地建物所有者の共同の利益に反し、又は迷惑となるような営業形態（風俗営業等）、営業行為をしてはならない。

2. 組合員は、店舗について下記各号の内容を承認するものとする。

(1) 店舗に付属する敷地（別添図[ ]部分）を駐車場等の店舗用敷地として、当該組合員に有償で専用使用させること。使用料は全額第26条に定める管理費収入に繰り入れられるものとする。

(2) 店舗の専用敷地（別添図[ ]部分）及び店舗部分建物に看板、標識等を設置すること。

(規約外事項)

第79条 規約、付属規定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、付属規定等、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)

第80条 この規約を証するため、本規約承認の団地総会議事録を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地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。）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。

3. 規約が規約原本の内容から団地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、この書面を管理組合法人の事務所において保管する。

4. 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 1. この規約は、1984年5月13日から効力を発する。  
2. この規約は、2006年5月7日から改定施行する。  
3. この規約は、2007年2月11日に一部改定し施行する。  
4. この規約は、2011年2月13日に一部改定し施行する。  
5. この規約は、2017年3月26日に一部改定し施行する。  
6. この規約は、2018年5月6日に一部改定し施行する。  
7. この規約は、2019年2月18日に一部改定し施行する。

### (管理組合の成立)

- 第2条 管理組合は、1981年2月26日に成立したものとする。  
また、管理組合法人は、2011年2月13日に設立したものとする。

別表第1 対象物件の表示

別表第2 専有部分、共用部分の範囲

別表第3 バルコニー等の専用使用権

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		東急ドエル桶川ビレジ
敷地	所在地 (地番)	埼玉県桶川市泉2丁目19番50号 (埼玉県桶川市泉2丁目357番地53)
	面積	21,954.09㎡
	権利関係	
建物	1号棟 構造等	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造 地上5階建 ・ 住戸50戸 ・ 店舗1戸 建築面積 1,194.53㎡ ・ 床面積 4,466.26㎡
	2号棟 構造等	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 地上5階建 ・ 住戸70戸 建築面積 1,277.49㎡ ・ 床面積 5,656.76㎡
	3号棟 構造等	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 地上5階建 ・ 住戸90戸 建築面積 1,585.31㎡ ・ 床面積 7,194.90㎡
	4号棟 構造等	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 地上5階建 ・ 住戸110戸 建築面積 1,957.19㎡ ・ 床面積 8,795.57㎡
付属施設		駐車場施設・自転車置場・塵芥集積所・外灯設備 植樹等建物に付属する施設

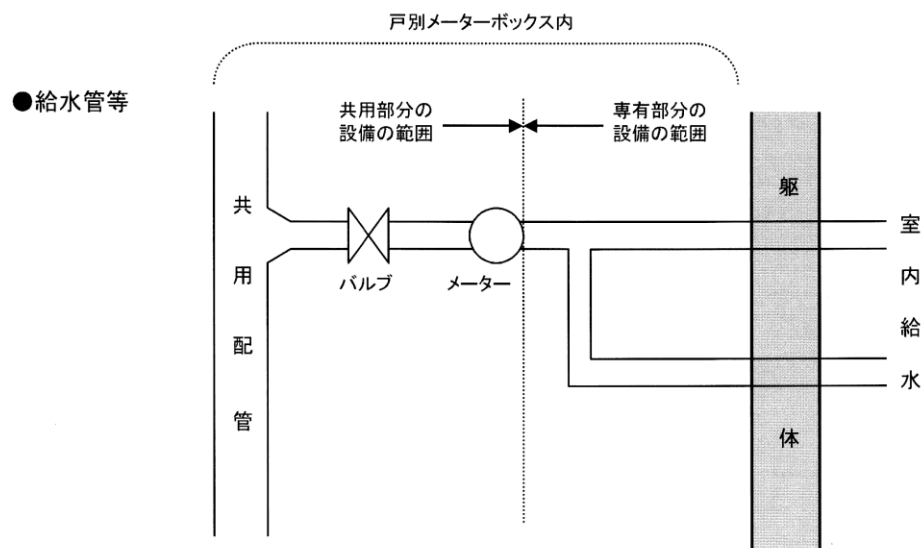
別表第 2-1

共用部分の範囲

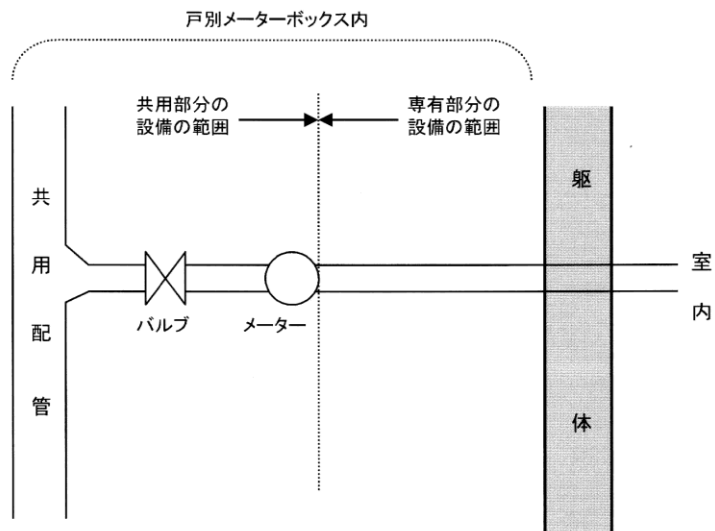
敷地 建物躯体 外壁 屋根 階段室 管理員室 集会所 バルコニー	メーターボックス 受水槽 電気室 ポンプ室 駐車場 自転車置場 ゴミ置場	集合郵便受 掲示板 案内板 銘板 植栽 フェンス
電気幹線設備 電話配管設備 共用電灯コンセント設備 外灯設備 テレビ共視聴幹線設備 防犯・非常警報設備	圧送ポンプ設備・給排水管設備 散水栓設備・雨水排水設備 連結送水管設備・ガス幹線配管 設備 集中検針設備 共用施設換気ファン	その他専有部分、専有施設に属 さない部分（貸与品は除く）

別表第 2-2

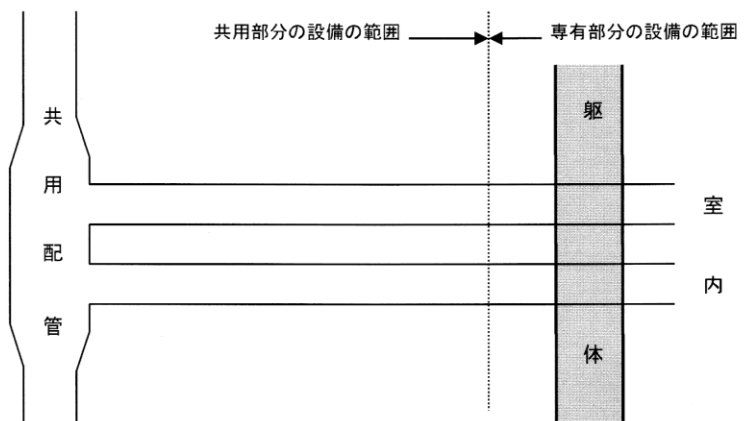
専有部分と共用部分の分界（設備の帰属）



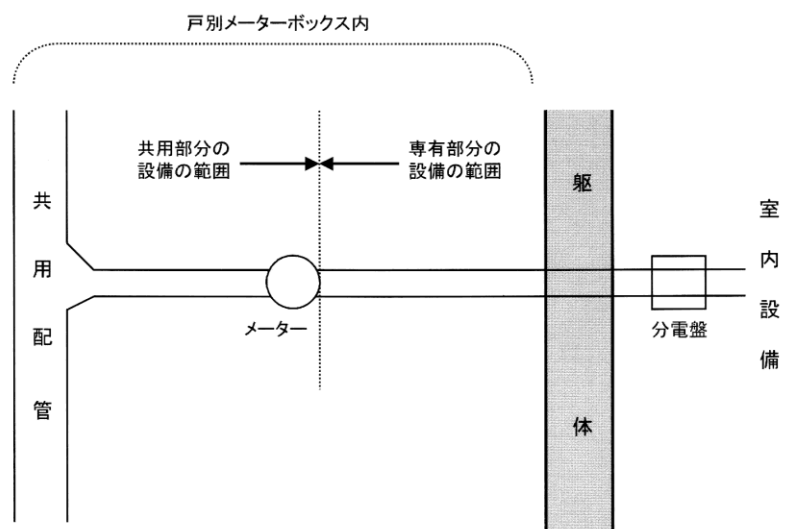
●ガス管等



●排水管等



●電気設備等



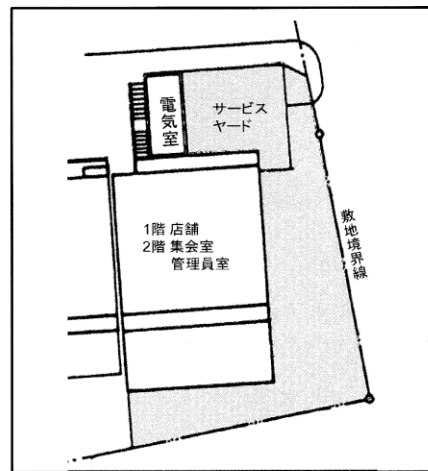
別表第3

専用使用部分		バルコニー	玄関扉、窓枠、窓ガラス	1階に面する庭
区分	位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり
	専用使用者	各住戸の区分所有者	同 左	1階住戸の各区分所有者

●別添図 一階に面する庭の位置



●別添図 店舗の専用敷地



## 専有部分の修繕に関する細則

### 1. 趣旨

この細則は、桶川ビレジ管理規約（以下「規約」という。）第19条（附属規定）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係わる承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続き、処理その他の専有部分等に係わる事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

### 2. 定義

この細則において、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。

- (1) 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- (2) 申請者 承認申請を行う団地建物所有者をいう。

### 3. 承認申請の方式

- (1) 承認申請は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式1による申請書を理事長に提出しなければならない。
- (2) 申請書には、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

### 4. 承認申請の審査及び却下

- (1) 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。
- (2) 次の各号に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。
  - ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。
  - ア. 承認を受けようとする日の3週間前までの承認申請でないとき。
  - イ. 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
  - ウ. 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
  - エ. 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

### 5. 工事計画に関する掲示等

理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式2による書面を掲示しなければならない。この掲示は次に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

### 6. 工事計画に対する調査等の申立て

前項の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の団地建物所有者及び占有者が管理組合法人に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）を行おうとする場合は、掲示の日から7日以内に理由等を付した別記様式3による書面を理事長に提出しなければならない。

### 7. 調査費用等負担金の納入

- (1) 理事長は、調査等の申し立てがあったときは、工事申請者に対して理事会がマンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンション管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めるために要する費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めることができる。
- (2) 調査費用等負担金額については協議のうえ定めるとし、工事申請者は、理事長の指定する納期日までに、管理組合法人の預金口座に納入しなければならない。  
工事申請者は納入した調査費用等負担金について、返還請求をすることができない

(3) 申請者が納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

#### 8. 承認又は不承認の決定

(1) 理事長は、第6項の期間経過後（第7項－（2）の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

(2) 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。

ただし、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- ア. 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
- イ. 次項の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること

(3) 第6項の規定により調査等の申立てがあったときは、第7項－（3）に規定する場合を除いて、理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

(4) 理事会は、（1）、（2）、（3）の承認に条件を付して決定することができる

(5) 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式4による書面を交付して行うものとする。

#### 9. 施工基準等

専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、団地総会の決議を経て別に定めることができる。

#### 10. 承認の取消し等

(1) 次の各号に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第68条（勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- ア. 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
- イ. 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
- ウ. 申請者及び施工業者等が理事長の勧告又は指示、警告に従わないとき。
- エ. 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の団地建物所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- オ. その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は団地総会の決議に抵触したとき。

(2) この項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

#### 11. 届出書類の保管等

(1) 理事長は、第3項及び第6項に掲げる書面（以下「届出書類」という。）を管理事務室の保管場所に5年間保管するものとする。

(2) 理事長は、団地建物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、届出書類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。

#### 12. 調査及び事務の委託

(1) 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4項（2）及び第7項－（3）の却下決定並びに第8項の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- (2) 調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第7項－(1)の場合、調査費用等については、この限りでない。

#### 13. 紛争解決等の責任

- (1) 専有部分の修繕等に関し、他の団地建物所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- (2) 紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

#### 14. 細則外事項

この細則に定めのない事項については、規約及び団地総会の決議で定められたところによる。

#### 15. 細則の改廃

この細則の変更又は廃止は、団地総会の決議を経なければならない。

#### 16. 細則原本

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の理事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。

### 附則

この細則は、2006年5月7日から効力を発する。

専有部分の修繕等承認申請書

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
理事長 殿

私は、桶川ビレジ管理規約第17条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則第3項の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。なお、細則第7項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、規程に従い納入します。

年 月 日 申請

申請者氏名（団地建物所有者）	印
連絡先	電話番号
対象住戸	号棟 室
専有部分の修繕等の名称（工事名）	
施工場所又は部位（具体的な箇所）	
予定工事期間（着工予定日－完成予定日）	年 月 日－ 年 月 日
予定工事時間帯	午前／午後 時 分－午前／午後 時 分
施工業者 名称	
施工業者 所在地 電話番号	
承認申請に付帯する申請等	
添付書類	

申請書記入の注意事項

- フローリング施工について  
フローリング床材及び施工方法については、現状の日本建築学会の性能評価指数LL-45（最下階住戸を除く）と同等の遮音性能を確保すること。
- 工事時間帯について  
午前8時から午後6時までの範囲とする。

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
理事長 印

対象住戸	号棟 号室
専有部分の修繕等の名称（工事名）	
施工場所又は部位（具体的な箇所）	
予定工事期間（着工予定日－完成予定日）	年 月 日－ 年 月 日
予定工事時間帯	午前／午後 時 分－午前／午後 時 分
施工業者 名称	
施工業者 事務所所在地 電話番号	
承認申請に付帯する申請等	
書面掲示年月日	年 月 日
<p>この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5項の規定により掲示しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申立てをするときは、この書面の掲示の日から7日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。</li> <li>・ご不明な点については、下記へ問合せ下さい。</li> </ul> <p>連絡先 桶川ビレジ管理室 管理員へ（受付後、理事長から説明） 電話番号 786-0062</p>	

専有部分の修繕等に係る調査等申立書

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
理事長 殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則第6項の規定に基づき、この申請書により、次のとおり申立てます。

年 月 日

申立人 氏名	印
住戸番号	号棟 号室
申立て資格 (○で囲む)	団地建物所有者・賃借人・使用借人・その他
連絡先 (住所・電話番号)	
専有部分の修繕等の該当住戸	号棟 号室
申立て事項	
申立て理由	

この申立ては、専有部分の修繕等に係る工事計画の提示の日から7日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

決 定 通 知 書

年 月 日

号棟 号室  
殿

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
理事長 印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第8項の規定により通知します。

承認	年 月 日理事会決定
不承認	年 月 日理事会決定
承認の条件	

軽微な修繕等の届出書

年 月 日

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人  
理事長 殿

私は、桶川ビレジ管理規約第17条第7項、軽微な修繕等の届出に基づき、届出書を提出致します。

届出者氏名（団地建物所有者）	印
連絡先	
対象住戸	号棟 室
専有部分の修繕等の名称（工事名）	
施工場所又は部位（具体的な箇所）	
予定工事期間（着工予定日－完成予定日）	年 月 日－ 年 月 日
予定工事時間帯	午前／午後 時 分－午前／午後 時 分
施工業者 名称	
施工業者 所在地 電話番号	

- 工事時間帯について  
午前8時から午後6時までの範囲とする。

## 東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人 名簿の取扱いに関する細則

### (趣旨)

第1条 この細則は、東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人管理規約（以下「規約」という。）第33条（届出義務）、第34条（業務）、第66条（帳票類等の作成、保管）の規定に基づき、組合員名簿及びご入居者名簿（緊急連絡先名簿）（以下、合わせて単に「名簿」という。）の作成、利用、保管及び管理等の取扱いに関し必要な事項を定めるとともに、個人情報の保護に関する法律及び関連法令、ガイドライン等に基づき、組合員及び居住者の個人情報及びプライバシー保護のために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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 組合員名簿 規約第33条及び第45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。
- 二 ご入居者名簿（緊急連絡先名簿） 入居時等により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。

### (利用の目的)

第3条 名簿は、次の目的のために利用するものとし、第10条（組合員名簿の閲覧）第1項及び第11条（第三者提供の制限）に定める場合を除き、他の目的に供してはならない。

- 一 組合員に対する総会、理事会その他の集会の開催の通知、議事録の送付等管理組合からの通知及び連絡
- 二 緊急時の連絡
- 三 防災計画の立案並びに災害時における居住者の安否確認、避難誘導及び救護
- 四 その他規約第34条（業務）に定める業務の遂行のため理事会が必要と判断する場合

### (名簿に掲載する事項)

第4条 組合員名簿に掲載する事項は、次に掲げるものとする。

- 一 部屋番号
  - 二 組合員の氏名
  - 三 組合員となった日
  - 四 組合員となった原因
  - 五 組合員の住所（組合員が外部居住の場合）
- 2 ご入居者名簿（緊急連絡先名簿）に掲載する事項は、次に掲げるものとする。
- 一 入居日
  - 二 入居形態
  - 三 住居番号
  - 四 電話番号

## 五 緊急時の連絡先

## 六 入居者一覧

### (関連情報の管理)

第5条 理事長は、組合員又は居住者から届け出られた書面に基づいて、前条の名簿に掲載する事項とは別に、次に掲げる事項を管理するものとする。

- 一 連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）
- 二 住戸における組合員の居住、非居住の別
- 三 規約第45条（招集手続き）第2項に基づく組合員の総会招集の通知の宛先

### (名簿の作成等)

第6条 理事長は、規約第33条、第45条第2項及び入居時等の届け出られた書面により、名簿を作成し、及びこれらを更新するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、理事長は、定期的に居住者に居住の状況の報告を求め、ご入居者名簿（緊急連絡先名簿）を更新することができる。

### (名簿の管理)

第7条 理事長は、名簿の適正な管理に当たるとともに、理事の中から名簿管理の補助者を指名することができる。

- 2 名簿及びその作成又は更新に用いた書類は、管理事務室の書庫に施錠の上、厳重に保管するものとする。
- 3 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、前項の規定にかかわらず、インターネットに接続しない専用の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。ただし、次条により名簿の作成等をマンション管理業者等第三者に委託した場合には、当該第三者が名簿の管理を行うパソコン等については、この限りではない。
- 4 不要になった名簿、電磁的記録並びにその作成又は更新に用いた書類等は、物理的削除、焼却、粉碎等の確実な方法によって廃棄するものとする。

### (名簿の作成等の委託)

第8条 理事長は、名簿の作成、更新、保管、管理及び第10条の閲覧を、マンション管理業者等第三者に委託することができる。

### (名簿の利用)

第9条 名簿は、理事長及びその許可を受けた者が、第3条（利用の目的）の目的の範囲内で、適正に利用するものとする。

### (組合員名簿の閲覧)

第10条 理事長は、規約第66条に基づき、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による組合員名簿の閲覧の請求があったときは、これを拒否する正当な理由がある場合を除き、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。

- 2 前項により組合員名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。
- 3 緊急連絡先名簿は閲覧には供しない。

#### (第三者提供の制限)

第11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とき
- 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も、本人の同意を得ることが困難であるとき
- 三 その他法令に定めのある場合

#### (守秘義務)

第12条 名簿の作成、更新、利用、保管及び管理等に当たる者は、正当な理由がある場合を除き、それによって知り得た組合員又は居住者に関する情報を漏らしてはならない。これらの業務に当たる者でなくなった後も、同様とする。

#### (細則外事項)

第13条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の細則の定めるところによる。

#### (細則の改廃)

第14条 この細則の変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。ただし、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、これをすることができない。

#### (細則原本等)

第15条 この細則を証するため、理事長及び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。
- 3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、署名押印した上で、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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、2018年5月6日から施行する。

## 東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人 共有部分に係る建物状況調査に関する細則

### (目的)

第1条 この細則は、東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人管理規約（以下「規約」という。）第24条の3（専有部分の売却等を目的とする共有部分調査）の規定に基づき、東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（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。）のうち共有部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図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」とは、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2項の区分所有者をいう。

- 2 この細則において「居住者」とは、東急ドエル桶川ビレジに現に居住する者をいう。
- 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4 この細則において「共有部分」とは、区分所有法第2条第4項の共有部分をいう。

### (承認申請)

第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、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。）とする。

- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の5週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共有部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。））又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。
- 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

### (承認申請の審査)

第4条 理事長は、前条（承認申請）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、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。

- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者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。
- 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共有部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供し、又は必要と認める場合は、その写しを提供することができる。

- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。写しの提供を許可した場合も、その受け渡しについてはこれに準ずるものとする。

(調査の実施)

第5条 前条（承認申請の審査）の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

- 2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

- 一 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。
- 二 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

- 2 調査を行ったことで、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。

(事務の委任)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第10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。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した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。

- 3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、署名押印した上で、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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

#### 附 則

（細則の発効）

第1条 この細則は、2019年2月18日から効力を発する。

東急ドエル桶川ビレジ管理組合法人

2019年8月発行