

1 . 管理規約・別表

(1) グリーンメゾン鶴牧 - 3 住宅管理組合規約.....	1
(2) 別表第1～第4.....	25

多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3 住宅管理規約

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この規約は、多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3 団地(以下「団地」という。)の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、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 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 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。
- 四 占有者 区分所有法第 6 条 3 項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 六 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。
- 七 土地 一団地が所在する土地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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 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。
- 十一 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 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

1. 管理規約・別表

- ロ 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も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
- 十二 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

(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多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3住宅管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を団地内の管理事務所に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

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、住戸番号を附した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

4 対象物件のうち専有部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

(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に掲げるとおりとする。

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3に掲げるとおりとする。

(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。

- 2 住宅を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することは出来ない。

(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4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸及び一階に面する庭(以下この条、第22条第1項及び別表第4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、専用使用权を有することを承認する。

- 2 住宅に接する庭(以下「専用庭」という。)について専用使用できる住宅を所有する組合員は、その住宅が存続する期間中これを無償で専用使用することができるものとし、各組合員は、これを認めるものとする。
- 3 前項の規定により専用庭を専用使用する組合員は、その所有する住宅と分離して専用庭の使用権を処分することができない。
- 4 前2項に掲げるもののほか、専用庭の使用等に関する事項については、別に定める細則による。
- 5 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、別表第1の駐車場について、特定の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、別に定める細則により、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 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は、その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の駐車場使用契約は効力を失う。

(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 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、又は請け負った者
- 二 電気室 東京電力株式会社
- 三 電話端子室 東日本電信電話株式会社

(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 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、団地建物所有者は、設計図、仕様書、工程表及び承諾書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 54 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、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 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。
- 7 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、工事業者の立ち入り、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。

1. 管理規約・別表

- 8 その他、専有部分の修繕等に係る手続、処理及び事務に関する事項については、別に細則を定める。

(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。

(ペットの飼育)

第 19 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・水槽内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類を飼育する場合は、この限りではない。

(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、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、団地建物所有者は、その貸与に係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に提出させなければならない。
- 3 団地建物所有者が、その専有部分を第三者に貸与している間(当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。)は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない。

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。

(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、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分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。
- 3 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。
- 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 22 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。
- 6 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。

(窓ガラス等の改良)

第 23 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。

1. 管理規約・別表

- 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 23 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 23 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要個所への立入り)

- 第 24 条 前 2 条により管理を行う者は、管理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。
 - 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 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 25 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額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

- 第 26 条 団地建物所有者は、土地及び共用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。)を管理組合に納入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 管理費の額については、各団地建物所有者の所有する住宅を高層住宅及び中層住宅に区分し、別に定める「管理費の負担区分、負担割合、ならびに支出等に関する細則」に従い算出するものとする。
- 3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者が所有する住宅の戸数の比に応じ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、各住棟別に別途定める平米当たりの月額に住戸の専有床面積(登記面積)を乗じた金額を、各団地建物所有者が所有する住宅の所要月額とする。この場合において、各団地建物所有者の負担額に 50 円未満の端数が生じたときはこれを 50 円とし、51 円以上 100 円未満の端数が生じたときはこれを 100 円とする。

(承継人に対する債権の行使)

第 27 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。

(管理費)

第 28 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 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 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 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第 35 条に定める業務に要する費用(次条及び第 30 条に規定する費用を除く。)

(団地修繕積立金)

第 29 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

1. 管理規約・別表

- 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 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 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30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 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 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31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32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ほか、団地修繕積立金に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第33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34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。

2 前項の規定に加えて、次の各号に掲げる場合には、書面により管理組合に通知するものとする。

- 一 組合員及び占有者(以下「組合員等」という。)の変更があったとき
- 二 他の者に住宅を貸与しようとするとき
- 三 組合員等が引き続き3か月以上住宅に居住しないとき
- 四 その他各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する土地及び共用部分等(以下本条及び第51条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 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 設計図書の管理
- 五 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 六 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
- 七 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
- 八 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 九 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 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

1. 管理規約・別表

十二 広報及び連絡業務

十三 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

十四 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務

十五 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務

(業務の委託等)

第 36 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 37 条 管理組合は、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 38 条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長 1 名

二 副理事長 1 名

三 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 12 名以内

四 監事 2 名以内

2 役員は、多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3 団地に現に居住する組合員及び組合員の配偶者若しくは成人に達した 1 親等の親族のうちから、団地総会で選任する。

3 役員の前任中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する組合員の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を役員として選任することができる。

4 理事長、副理事長は、役員の間選により選任する。

5 監事は理事長、副理事長又は理事と兼ねることができない。

(役員の前任)

第 39 条 役員の前任は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとし、再任を妨

- げない。〔ただし、連続して役員となることができるのは、2期までとする。〕
- 2 役員任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず新たに選任された役員任期は、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 役員が前条第2項の役員となる要件を満たさなくなった場合には、その役員はその資格を失う。

(役員誠実義務等)

第40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必ず必要経費の支払いと報酬(以下「役員活動費」という)を受けすることができる。

(利益相反取引の防止)

第40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41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等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業務を遂行する。

- 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、3箇月に1回以上、職務の遂行状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。
- 6 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。

1. 管理規約・別表

(副理事長)

第 42 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 43 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。

(監事)

第 44 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、使用細則等、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 2 週間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 45 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 2 か月以内に招集しなければならない。

- 4 理事長は、必要と認める場合には、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、団地総会に出席した組合員の中から選出する。

(招集手続)

- 第 46 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 週間前までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しななければならない。この通知を発した後遅滞なく、会議の日時、場所、目的たる事項を、所定の掲示場所に掲示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。

(組合員の団地総会招集権)

- 第 47 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 49 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 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しななければならない。
- 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 45 条第 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 48 条 組合員のほか、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。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 49 条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、住戸 1 戸につき 1 議決権とする。
- 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。

1. 管理規約・別表

- 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、組合員の配偶者若しくは成人に達した1親等の親族又は他の組合員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50条 団地総会の会議は、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席(書面又は代理人によって議決権を行使するものを含む)により成立する。

- 2 団地総会の議事は、組合員総数及び議決権総数の各過半数で決する。
- 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 規約及び細則等の制定、変更又は廃止
 - 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改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。)
 - 三 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 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。
- 5 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。
- 6 団地総会においては、第46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51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 規約及び細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告

- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 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
- 八 第 22 条第 2 項に定める管理の実施
- 九 第 29 条第 1 項又は第 30 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団地修繕積立金又は各棟修繕
積立金の取崩し
- 十 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十一 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 52 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、議長及び団地総会
に出席した組合員の 2 人がこれに署名しなければならない。
 - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員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、所定の場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第 53 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、書面により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みなす。
 - 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。
 - 4 前条第 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。
 - 5 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。

第 5 節 理事会

(理事会)

- 第 54 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 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として

1. 管理規約・別表

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 理事長及び副理事長の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 55 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が 3 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 46 条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

4 理事長は、理事会を招集する場合には、速やかに監事に通知しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第 56 条 理事会の会議は、理事の過半数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 3 分の 2 以上で決する。

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、書面又は電磁的方法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 52 条(第 4 項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 52 条第 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。

(議決事項)

第 57 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 その他の団地総会提出議案

五 第 17 条、第 22 条及び第 23 条に定める承認又は不承認

六 第 61 条第 3 項に定める承認又は不承認

七 第 63 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
その他法的措置の追行

- 八 第 69 条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
 - 十一 理事長及び副理事長の選任及び解任
- 2 第 51 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、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び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。

(特別委員会等の設置)

- 第 58 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、特別委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 特別委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会計

(会計年度)

- 第 59 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第 60 条 管理組合の会計における収入は、第 26 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 28 条から第 30 条及び第 32 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 61 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 59 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第 28 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

1. 管理規約・別表

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 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算による支出とみなす。
- 5 理事会が第57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、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第22条第6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、そのための必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第62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63条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第32条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65条第1項に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の末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、法定年利による遅延損害金と、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28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64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。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 26 条第 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 65 条 管理組合は、管理委託契約を締結した受託会社の指定する口座をもって、会計業務を遂行するための収納口座とする。

- 2 管理組合は、会計業務を遂行するための保管口座として、管理組合の預金口座を開設する。

(借入)

第 66 条 管理組合は、第 29 条第 1 項又は第 30 条第 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。

(帳票類の作成、保管、閲覧)

第 67 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、組合員の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 理事長は、第 35 条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情報を保管し、組合員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 52 条第 3 項(第 56 条第 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 項並びに第 74 条第 3 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。

- 4 理事長は組合員名簿の作成、保管に関して個人情報の保護に注意を払わなければならない。

(消滅時の財産の清算)

第 68 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

については、第 10 条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 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第 69 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使用細則等に違反したとき、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及び共用部分等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迫行すること
 - 二 土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、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 28 条に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第 3 項の規定に基づき、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 46 条第 1 項及び第 2 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第 70 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、東京地方

裁判所立川支部又は立川簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 71 条 団地建物所有者は、管理組合が多摩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。

(細 則)

第 72 条 この規約に定めるもののほか、管理組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第 73 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、団地総会の決議により定める。

(規約原本等の保管及び閲覧)

第 74 条 団地の設立総会で設定された規約案及び、それを承認した議事録をもって規約原本とする。

2 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たときは、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、団地総会に出席した団地建物所有者又は区分所有者の 2 人と共に署名した上で、この書面を保管する。

3 団地建物所有者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。

4 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。

5 規約原本等は理事長が管理組合の事務所において保管しなければならない。

附則

(規約の発効)

旧規約(1993年4月1日施行)の全部を2023年4月1日に廃止し、改正し、この規約は、2023年4月1日から効力を発する。

(運用の指針)

一部の組合員の共有に属する管理対象物の多額な修繕、新設、移設、改造等を実施するにあたっては、団地全体としての外観を共通に確保することを旨として、全棟同時に実施することに留意する。

(削除規定)

(経過措置)(1993年4月1日施行)、専用庭の使用に関する協定(1983年3月26日施行 1993年4月1日改正)、建築協定(1983年3月26日施行 1993年4月1日改正)、共同生活の秩序維持に関する協定(1983年3月26日施行 1993年4月1日改正、2018年5月13日改正)、駐車場経営細則(1983年3月26日施行、1993年4月1日改正、1995年5月22日改正、2007年5月21日改正)、空き駐車場利用規則(2007年5月21日施行)、集会所経営細則(1983年3月26日施行、1993年4月1日改正、1999年5月17日改正)、組合費の区分負担、負担割合ならびに支出等に関する細則(1983年3月26日施行 1993年4月1日改正)、組合業務委託細則(1983年3月26日施行、1993年4月1日改正)、駐車場利用規則(1993年9月1日施行)、バイク置場利用細則(1995年5月21日施行)、長期修繕専門委員会細則(1988年4月23日施行)及び防災対策委員会規約(1996年5月19日施行)は削除する。

別表第1 対象物件の表示

物件名		多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3 団地	
土地	所在地	東京都多摩市鶴牧3丁目13番地	
	面積	28,755.09 m ²	
	権利関係	所有権の共有	
建物	1号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上11階 塔屋 11階建共同住宅 延べ面積 5,227.75 m ² 建築面積 538.79 m ²
		専有部分	住戸戸数 43戸 延べ面積 3,694.97 m ²
	2号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上11階 塔屋 11階建共同住宅 延べ面積 5,145.14 m ² 建築面積 552.48 m ²
		専有部分	住戸戸数 43戸 延べ面積 3,694.97 m ²
	3号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上5階・一部4階 5階・一部4階建共同住宅 延べ面積 3,114.33 m ² 建築面積 741.54 m ²
		専有部分	住戸戸数 36戸 延べ面積 2,700.27 m ²
	4号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上3階・一部2階 3階・一部2階建共同住宅 延べ面積 879.03 m ² 建築面積 348.26 m ²
		専有部分	住戸戸数 8戸 延べ面積 732.35 m ²
	5号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上5階 5階建共同住宅 延べ面積 2,921.18 m ² 建築面積 586.53 m ²
		専有部分	住戸戸数 30戸 延べ面積 2,439.95 m ²
	6号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上4階・一部3階 4階・一部3階建共同住宅 延べ面積 1,671.96 m ² 建築面積 497.78 m ²
		専有部分	住戸戸数 15戸 延べ面積 1,400.96 m ²
	7号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上4階 4階建共同住宅 延べ面積 1,873.23 m ² 建築面積 484.14 m ²
		専有部分	住戸戸数 20戸 延べ面積 1,599.04 m ²
	8号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上5階 5階建共同住宅 延べ面積 1,986.56 m ² 建築面積 397.95 m ²
		専有部分	住戸戸数 20戸 延べ面積 1,649.25 m ²
	9号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上5階 5階建共同住宅 延べ面積 1,464.85 m ² 建築面積 294.29 m ²
		専有部分	住戸戸数 15戸 延べ面積 1,186.05 m ²
	10号棟	構造等	鉄筋コンクリート造り 地上4階 4階建共同住宅 延べ面積 1,956.96 m ² 建築面積 511.54 m ²
		専有部分	住戸戸数 16戸 延べ面積 1,649.80 m ²
付属施設	管理事務所、集会所、管理用倉庫、フェンス、駐車場(バイク置場を含む)、 通路、自転車置き場、ごみ集積所、排水溝、排水口、散水栓、消火栓、 外灯設備、植栽、掲示板、案内板、専用庭、プレイロット及びその他の屋外の 設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設		

1. 管理規約・別表

別表第2 共有(用)・専有(用)区分

所有区分	共有区分(共同管理)		専有・専用使用区分(個別管理)	
	全体	住棟		
使用区分	共用区分		専用使用区分	
費用負担	団地修繕積立金 (全体共有)	各棟修繕積立金 (住棟共有)	各棟修繕積立金 (共用部分の専用使用)	個人負担 *は共用部分の専用使用
外構	団地内敷地、団地内道路 (車道、歩道、園路) 擁壁、外渠、縁石			注： *を付した共用部分の専用 使用に関しては、通常の 使用に伴う保存行為(清 掃・草刈り等の日常管理 並びに破損時の修繕・取 替等)は個人負担となる 。 *印以外は専有部分
土木	法面緑地、広場、公園、 プレイロット、ベンチ、 砂場、遊具(すべり台、 鉄棒) パーゴラ			
施設	(公共施設である防火水 槽及びその用地を除く)			
	駐車場(バイク置場を含 む)、フェンス、フェン ス扉、ガードレール、柵 、車止、道路反射鏡(カ ーブミラー)、立札(駐 車禁止等)			
	植栽(高木、中木、低木 、地被)、芝生、植樹樹 、樹名札			
	自転車置場(住棟共有を 除く)			
	ゴミ置場			
	管理事務所、集会所、作 業員室、ポンプ室			
	防災倉庫、植栽倉庫	1号棟倉庫 (1A,1B,1C,1D,1E) 2号棟倉庫 (2A,2B,2C,2D,2E,2F)		
	外灯、案内板、掲示板、 標識、屑入れ			

1. 管理規約・別表

所有区分	共有区分（共同管理）			専有・専用使用区分 （個別管理）
	全体	住棟		
使用区分	共用区分		専用使用区分	
費用負担	団地修繕積立金 （全体共有）	各棟修繕積立金 （住棟共有）	各棟修繕積立金 （共用部分の専用使用）	個人負担 *は共用部分の専用使用
機械設備	屋外埋設給水主管、制水弁、屋外水栓、散水栓	受水槽、加圧給水ポンプ室及び付属設備（1・2号棟）	各戸スリーブ（クーラー換気、電気用）	住戸内給水管（各メーターボックスより住戸に入る管以降） T E S システム給湯機、給湯・暖房、配管放熱機 住居内の雑排水管（スラブ上横引配管管迄） 衛生陶器、汚水管（スラブ上横引配管管迄） 住戸内のガス配管（各メーターボックス以降） 空調、換気設備（換気扇、空調、暖房） セントラルクリーナ設備...10号棟 ヒューズ付き防火扉...10号棟 厨房用排気管（横引配管、管迄）...10号棟中住戸 各住戸内の熱感知器・煙感知器及びガス漏れ警報器 *定温式スポット型感知器...1・2号棟 11階 各住戸内のブレーカーの専用側以降の電灯配線、コンセント、照明器具、盤等 各住戸内のテレビ端子以降 各住戸内の電話端子、インターホーン 各住戸内のメタル回線 DSL モデム以降、光回線 ONU 以降
電気設備	屋外埋設下水道管（雨水、汚水、雑排水）、集水桝、透水管、 屋外埋設ガス主管	住棟・給水主管及びガス配管（1階床下横引管、P S 内縦主管、各戸メーターボックス内配管の住戸に入る管に取付けられたエルボ迄） 雑排水管 / 汚水排水管（管・立上り通気管、及び住宅スラブ下横引配管） ガス配管（1階床下横引管・P S 内縦主管・各戸メーターボックス内配管の住戸に入る管に取付けられたエルボ迄） 厨房用排気管管（10号棟、中住戸） 防災設備（自動火災報知、非常警報、誘導灯）...1・2号棟 消防設備（消火水槽、放水口、送水口、煙感知器連動防火戸）...1・2号棟 避雷針設備、非常コンセント...1・2号棟 電灯、幹線、盤（各戸ブレーカーの1次迄） 共用灯、配線、スイッチ、コンセント（階段、外廊下等）、非常照明 電話端子盤、M D F 盤、配管（配線及び光回線用 P T 盤、P D 盤、光ファイバーは N T T ） 動力、幹線...1・2号棟 引込開閉機室、電話端子室...1・2号棟 エレベーター設備...1・2号棟 自動ドア...2号棟		

1. 管理規約・別表

所有区分	共有区分（共同管理）			専有・専用使用区分 （個別管理）
	全 体	住 棟		
使用区分	共 用 区 分		専 用 使 用 区 分	
費用負担	団地修繕積立金 （全体共有）	各棟修繕積立金 （住棟共有）	各棟修繕積立金 （共用部分の専用使用）	個人負担 *は共用部分の専用使用
住 棟 建 築		鉄筋コンクリート造躯体、 主要構造部（柱、梁、壁、外 周壁、スラブ、屋根スラブ、 階段スラブ躯体、バルコニ ー躯体、住戸内コンクリ ート壁） 階段、階段踊り場（手摺） 階段入口、集合郵便受箱、掲 示板 エントランスホール...1・2 号棟 外装仕上材 床下換気孔 雨水排水竖樋、ドレイン、メ ーターボックスの内側空間 屋根 屋根断熱、防水材、ハ ッチ、タラップ、アンテナ架 台、通気管立上がり 瓦屋根...3 - 10号棟 吊り環...1・2号棟 屋根マンホール...4・6・10号 棟 防風スクリーン...1・2・5・ 8・9号棟 外廊下、ピロティ...1・2号 棟 エントランスアルコープ... 10号棟 スロープ...2・6・10号棟 棟付自転車置場(4号棟1カ 所・6号棟2カ所)	バルコニー(手摺、隔壁、 物干し金物) 垂直避難口(5号棟1号 室及び6号室、8号棟1 号室及び4号室、9号棟 3号室) 各戸外壁、換気孔、スリ ープキャップ 室名札(ケース) 窓面格子、窓手摺 集合郵便箱専用使用部 玄関扉 サッシ(コンクリート に埋込まれている部 分) ポーチ、サービスバル コニー(柵、扉等)... 1・2・4・6・7・10号 棟 1階物置専用使用部分 ...10号棟 専用庭(3・5・7・8・ 9・10の1階住戸) 専用庭付きフェンス、 コンクリート基礎(濡 れ縁、タイルテラス 等)	住戸内の木造間仕切壁、 造作材、押入クロゼット 住戸床根太、壁、天井の 仕上材(クロス、塗装、 板) 玄関床下地、仕上げ材 玄関扉内仕上げ、ドアク ローザー、ドアハンド ル、シリンダー錠、ドア スコープ、ドアガード *サッシのガラス、*ピー ド、*網戸、*障子(動く 部分) 1-9号棟浴室仕上材(浴 槽、タイル、防水層等) 10号棟のユニットバス キッチンユニット、造付 け家具 屋根裏物置...5・8・9号 棟 屋根裏物置(防火戸付) ...4・6号棟 専用庭の植樹、植栽、 芝生

別表第3 専有面積・持分割合表

1号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
1-101	95.08	99.14	4,511	9,508
1-201	95.08	99.30	4,511	9,508
1-301	95.08	99.30	4,511	9,508
1-401	95.08	99.30	4,511	9,508
1-501	95.08	99.30	4,511	9,508
1-601	95.08	99.30	4,511	9,508
1-701	95.08	99.30	4,511	9,508
1-801	95.08	99.30	4,511	9,508
1-901	95.08	99.30	4,511	9,508
1-1001	95.08	99.30	4,511	9,508
1-1101	95.08	99.30	4,511	9,508
1-102	81.95	86.75	3,898	8,195
1-202	81.95	86.79	3,898	8,195
1-302	81.95	86.79	3,898	8,195
1-402	81.95	86.79	3,898	8,195
1-502	81.95	86.79	3,898	8,195
1-602	81.95	86.79	3,898	8,195
1-702	81.95	86.79	3,898	8,195
1-802	81.95	86.79	3,898	8,195
1-902	81.95	86.79	3,898	8,195
1-1002	81.95	86.79	3,898	8,195
1-1102	81.95	86.79	3,898	8,195
1-203	84.85	89.80	4,034	8,485
1-303	84.85	89.80	4,034	8,485
1-403	84.85	89.80	4,034	8,485
1-503	84.85	89.80	4,034	8,485
1-603	84.85	89.80	4,034	8,485
1-703	84.85	89.80	4,034	8,485
1-803	84.85	89.80	4,034	8,485
1-903	84.85	89.80	4,034	8,485
1-1003	84.85	89.80	4,034	8,485
1-1103	84.85	89.80	4,034	8,485
1-104	81.74	86.08	3,888	8,174
1-204	81.74	86.20	3,888	8,174
1-304	81.74	86.20	3,888	8,174
1-404	81.74	86.20	3,888	8,174
1-504	81.74	86.20	3,888	8,174
1-604	81.74	86.20	3,888	8,174
1-704	81.74	86.20	3,888	8,174
1-804	81.74	86.20	3,888	8,174
1-904	81.74	86.20	3,888	8,174
1-1004	81.74	86.20	3,888	8,174
1-1104	81.74	86.20	3,888	8,174
合計	3694.97	3892.87	175,607	369,497

2号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
2-101	95.08	99.14	4,511	9,508
2-201	95.08	99.30	4,511	9,508
2-301	95.08	99.30	4,511	9,508
2-401	95.08	99.30	4,511	9,508
2-501	95.08	99.30	4,511	9,508
2-601	95.08	99.30	4,511	9,508
2-701	95.08	99.30	4,511	9,508
2-801	95.08	99.30	4,511	9,508
2-901	95.08	99.30	4,511	9,508
2-1001	95.08	99.30	4,511	9,508
2-1101	95.08	99.30	4,511	9,508
2-102	81.95	86.75	3,898	8,195
2-202	81.95	86.79	3,898	8,195
2-302	81.95	86.79	3,898	8,195
2-402	81.95	86.79	3,898	8,195
2-502	81.95	86.79	3,898	8,195
2-602	81.95	86.79	3,898	8,195
2-702	81.95	86.79	3,898	8,195
2-802	81.95	86.79	3,898	8,195
2-902	81.95	86.79	3,898	8,195
2-1002	81.95	86.79	3,898	8,195
2-1102	81.95	86.79	3,898	8,195
2-203	84.85	89.80	4,034	8,485
2-303	84.85	89.80	4,034	8,485
2-403	84.85	89.80	4,034	8,485
2-503	84.85	89.80	4,034	8,485
2-603	84.85	89.80	4,034	8,485
2-703	84.85	89.80	4,034	8,485
2-803	84.85	89.80	4,034	8,485
2-903	84.85	89.80	4,034	8,485
2-1003	84.85	89.80	4,034	8,485
2-1103	84.85	89.80	4,034	8,485
2-104	81.74	86.08	3,888	8,174
2-204	81.74	86.20	3,888	8,174
2-304	81.74	86.20	3,888	8,174
2-404	81.74	86.20	3,888	8,174
2-504	81.74	86.20	3,888	8,174
2-604	81.74	86.20	3,888	8,174
2-704	81.74	86.20	3,888	8,174
2-804	81.74	86.20	3,888	8,174
2-904	81.74	86.20	3,888	8,174
2-1004	81.74	86.20	3,888	8,174
2-1104	81.74	86.20	3,888	8,174
合計	3694.97	3892.87	175,607	369,497

1. 管理規約・別表

3号棟	専有面積 (㎡)		持分割合 (登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
3-101	75.24	79.19	4,054	7,524
3-201	75.24	79.19	3,585	7,524
3-301	75.24	79.19	3,585	7,524
3-401	75.24	79.19	3,585	7,524
3-501	75.24	79.19	3,585	7,524
3-102	74.93	78.32	4,022	7,493
3-202	74.93	78.32	3,571	7,493
3-302	74.93	78.32	3,571	7,493
3-402	74.93	78.32	3,571	7,493
3-502	74.93	78.32	3,571	7,493
3-103	74.93	78.32	4,022	7,493
3-203	74.93	78.32	3,571	7,493
3-303	74.93	78.32	3,571	7,493
3-403	74.93	78.32	3,571	7,493
3-503	74.93	78.32	3,571	7,493
3-104	74.93	78.32	4,022	7,493
3-204	74.93	78.32	3,571	7,493
3-304	74.93	78.32	3,571	7,493
3-404	74.93	78.32	3,571	7,493
3-504	74.93	78.32	3,571	7,493
3-105	74.93	78.32	4,022	7,493
3-205	74.93	78.32	3,571	7,493
3-305	74.93	78.32	3,571	7,493
3-405	74.93	78.32	3,571	7,493
3-106	74.93	78.32	4,022	7,493
3-206	74.93	78.32	3,571	7,493
3-306	74.93	78.32	3,571	7,493
3-406	74.93	78.32	3,571	7,493
3-107	74.93	78.32	4,022	7,493
3-207	74.93	78.32	3,571	7,493
3-307	74.93	78.32	3,571	7,493
3-407	74.93	78.32	3,571	7,493
3-108	75.24	79.19	4,037	7,524
3-208	75.24	79.19	3,585	7,524
3-308	75.24	79.19	3,585	7,524
3-408	75.24	79.19	3,585	7,524
合計	2700.27	2827.35	132309	270027

4号棟	専有面積 (㎡)		持分割合 (登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
4-101	94.99	99.42	4,507	9,499
4-201	94.99	99.42	4,507	9,499
4-301	94.99	99.42	4,507	9,499
4-102	95.14	99.56	4,514	9,514
4-202	95.14	99.56	4,514	9,514
4-302	95.14	99.56	4,514	9,514
4-103	80.98	85.09	3,853	8,098
4-203	80.98	85.09	3,853	8,098
合計	732.35	767.12	34769	73235

5号棟	専有面積 (㎡)		持分割合 (登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
5-101	92.64	99.18	4,884	9,264
5-201	92.64	99.18	4,397	9,264
5-301	92.64	99.18	4,397	9,264
5-401	92.64	99.18	4,397	9,264
5-501	92.64	99.18	4,397	9,264
5-102	79.07	82.95	4,180	7,907
5-202	79.07	82.95	3,764	7,907
5-302	79.07	82.95	3,764	7,907
5-402	79.07	82.95	3,764	7,907
5-502	79.07	82.95	3,764	7,907
5-103	79.07	82.95	4,180	7,907
5-203	79.07	82.95	3,764	7,907
5-303	79.07	82.95	3,764	7,907
5-403	79.07	82.95	3,764	7,907
5-503	79.07	82.95	3,764	7,907
5-104	79.07	82.95	4,180	7,907
5-204	79.07	82.95	3,764	7,907
5-304	79.07	82.95	3,764	7,907
5-404	79.07	82.95	3,764	7,907
5-504	79.07	82.95	3,764	7,907
5-105	79.07	82.95	4,180	7,907
5-205	79.07	82.95	3,764	7,907
5-305	79.07	82.95	3,764	7,907
5-405	79.07	82.95	3,764	7,907
5-505	79.07	82.95	3,764	7,907
5-106	79.07	83.27	4,163	7,907
5-206	79.07	83.27	3,764	7,907
5-306	79.07	83.27	3,764	7,907
5-406	79.07	83.27	3,764	7,907
5-506	79.07	83.27	3,764	7,907
合計	2439.95	2571.25	118635	243995

6号棟	専有面積 (㎡)		持分割合 (登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
6-101	86.5	90.79	4,111	8,650
6-201	86.5	90.79	4,111	8,650
6-301	86.5	90.79	4,111	8,650
6-401	86.5	90.79	4,111	8,650
6-102	95.14	99.56	4,514	9,514
6-202	95.14	99.56	4,514	9,514
6-302	95.14	99.56	4,514	9,514
6-402	95.14	99.56	4,514	9,514
6-103	94.99	99.42	4,507	9,499
6-203	94.99	99.42	4,507	9,499
6-303	94.99	99.42	4,507	9,499
6-403	104.01	108.46	4,928	10,401
6-104	95.14	99.56	4,514	9,514
6-204	95.14	99.56	4,514	9,514
6-304	95.14	99.56	4,514	9,514
合計	1400.96	1466.8	66491	140096

1. 管理規約・別表

7号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
7-101	92.39	96.54	5,030	9,239
7-201	92.39	96.54	4,386	9,239
7-301	92.39	96.54	4,386	9,239
7-401	92.39	96.54	4,386	9,239
7-102	74.93	78.32	4,022	7,493
7-202	74.93	78.32	3,571	7,493
7-302	74.93	78.32	3,571	7,493
7-402	74.93	78.32	3,571	7,493
7-103	74.93	78.32	4,022	7,493
7-203	74.93	78.32	3,571	7,493
7-303	74.93	78.32	3,571	7,493
7-403	74.93	78.32	3,571	7,493
7-104	74.93	78.32	4,022	7,493
7-204	74.93	78.32	3,571	7,493
7-304	74.93	78.32	3,571	7,493
7-404	74.93	78.32	3,571	7,493
7-105	82.58	90.57	4,467	8,258
7-205	82.58	90.57	3,928	8,258
7-305	82.58	90.57	3,928	8,258
7-405	82.58	90.57	3,928	8,258
合計	1599.04	1688.28	78644	159904

9号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
9-101	79.07	82.95	4,146	7,907
9-201	79.07	82.95	3,764	7,907
9-301	79.07	82.95	3,764	7,907
9-401	79.07	82.95	3,764	7,907
9-501	79.07	82.95	3,764	7,907
9-102	79.07	82.95	4,180	7,907
9-202	79.07	82.95	3,764	7,907
9-302	79.07	82.95	3,764	7,907
9-402	79.07	82.95	3,764	7,907
9-502	79.07	82.95	3,764	7,907
9-103	79.07	83.27	4,111	7,907
9-203	79.07	83.27	3,764	7,907
9-303	79.07	83.27	3,764	7,907
9-403	79.07	83.27	3,764	7,907
9-503	79.07	83.27	3,764	7,907
合計	1186.05	1245.85	57605	118605

8号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
8-101	79.07	83.27	4,146	7,907
8-201	79.07	83.27	3,764	7,907
8-301	79.07	83.27	3,764	7,907
8-401	79.07	83.27	3,764	7,907
8-501	79.07	83.27	3,764	7,907
8-102	79.07	82.95	4,180	7,907
8-202	79.07	82.95	3,764	7,907
8-302	79.07	82.95	3,764	7,907
8-402	79.07	82.95	3,764	7,907
8-502	79.07	82.95	3,764	7,907
8-103	79.07	82.95	4,180	7,907
8-203	79.07	82.95	3,764	7,907
8-303	79.07	82.95	3,764	7,907
8-403	79.07	82.95	3,764	7,907
8-503	79.07	82.95	3,764	7,907
8-104	92.64	96.94	4,884	9,264
8-204	92.64	96.94	4,397	9,264
8-304	92.64	96.94	4,397	9,264
8-404	92.64	96.94	4,397	9,264
8-504	92.64	96.94	4,397	9,264
合計	1649.25	1730.55	80146	164925

10号棟	専有面積(m ²)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
10-101	94.55	99.73	5,008	9,455
10-201	117.09	118.52	5,538	11,709
10-301	117.09	118.52	5,538	11,709
10-401	117.09	118.52	5,538	11,709
10-102	94.77	98.22	5,001	9,477
10-202	94.77	98.22	4,496	9,477
10-302	94.77	98.22	4,496	9,477
10-402	94.77	98.22	4,496	9,477
10-103	94.77	98.22	5,001	9,477
10-203	94.77	98.22	4,496	9,477
10-303	94.77	98.22	4,496	9,477
10-403	94.77	98.22	4,496	9,477
10-104	94.55	99.73	4,973	9,455
10-204	117.09	118.52	5,538	11,709
10-304	117.09	118.52	5,538	11,709
10-404	117.09	118.52	5,538	11,709
合計	1649.8	1696.34	80187	164980

1 . 管理規約・別表

全棟	専有面積 (㎡)		持分割合(登記)	
	登記	募集要項	敷地	付属施設
合計	20747.61	21779.28	1000000	2074761

棟	戸数	延床面積	棟の割合
1号棟	43	4362.61	0.188368
2号棟	43	4356.69	0.188112
3号棟	36	3071.47	0.132619
4号棟	8	775.85	0.033499
5号棟	30	2575.50	0.111204
6号棟	15	1486.09	0.064166
7号棟	20	1830.56	0.079040
8号棟	20	1741.30	0.075186
9号棟	15	1252.90	0.054097
10号棟	16	1707.08	0.073708
計	246	23160.05	1

別表第4 バルコニー等の専用使用権

区分	専用使用部分	バルコニー	玄関扉、 窓枠、窓ガラス、 網戸	1階に面する庭
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、網戸		別添図の通り
専用使用権者	当該専有部分の 区分所有者	同左		3、5、7、8、9、10号棟 1階各号室住戸の 区分所有者



グリーンメゾン鶴住-3 住宅配置図（募集要項から）