グランスクエア一橋学園団地管理規約

第１章　総則

（目的）

第１条　この規約は、グランスクエア一橋学園団地の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

第２条　この規約において、次に掲げる用語の意義は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の定めるところに従い、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　棟　別表第１（対象物件の表示）に定める、壱番街、弐番街、参番街の各々の範囲をいう。

二　区分所有権　一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権をいう。(区分所有法第２条第１項)

三　区分所有者　区分所有権を有する者をいう。(区分所有法第２条第２項)

四　団地建物所有者　団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共用に属する場合のそれらの所有者をいう。（区分所有法第６５条）

五　占有者　区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。(区分所有法第６条第３項)

六　専有部分　区分所有権の目的たる建物の部分をいう。(区分所有法第２条第３項)

七　共用部分　専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物をいう。(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。））

八　土地　団地建物所有者の共有に属する土地をいう。（区分所有法第６５条）

九　共用部分等　共用部分及び附属施設をいう。

十　専用使用権　土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。

十一　専用使用部分　専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

十二　包括承継人　被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。

十三　特定承継人　売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

（規約及び団地総会の決議の遵守義務）

第３条　団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び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団地総会の決議を遵守させなければならな

い。

（対象物件の範囲）

第４条　この規約の対象となる物件の範囲は、別表第１（対象物件の表示）に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及び団地総会の決議の効力）

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

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

（管理組合）

第６条　団地建物所有者は、区分所有法第３条（区分所有者の団体）に基づき第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グランスクエア一橋学園団地管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

２　管理組合は、事務所をふれあい館内に置く。

３　管理組合の業務、組織等については、第６章に定めるところによる。

第２章　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第７条　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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

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

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

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

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

（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３（共用部分等の範囲）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４（土地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）に掲げるとおりとする。

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

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

三　前２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。

（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５（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、Ｐ型３級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。）、テレビ視聴用直列ユニット、一階に面する庭、メールボックス及びルーフバルコニー等（以下この

条、第２２条（土地及び共用部分等の管理）第１項及び別表第４（土地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

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

（駐車場の使用）

第１５条　管理組合は、管理組合が管理する駐車場について、特定の団地建物所有者又は占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、又は占有者が占有を解除したときは、その団地建物所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

４　機械式駐車場の一部を機械式駐車場バイク置場運営細則に従い、バイク置場として特定の団地建物所有者に機械式駐車場バイク置場使用契約により使用させることが出来る。

５　第１項により駐車場を使用することのできる団地建物所有者は、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、現に居住するその役員又は従業員）にその駐車場を使用させることができる。

６　管理組合は区分所有者又は占有者が第２項に定める駐車場使用料を第６５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、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、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。

７　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（以下「適正化法」という。）第２条（定義）第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二　電気室　当該事業者

三　水道、ガス等の共用施設　当該事業者

四　近隣用テレビ共視聴施設　対象物件により電波障害を受ける者

五　ＭＤＦ室　当該事業者

２　前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（駐車場及

び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第１７条　団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第４０条（役員）に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

２　前項の場合において、団地建物所有者は、承認を受けようとする日の３週間前までに、設計図、仕様書及び工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

３　理事長は、第１項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第５６条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。なお、この場合には、すみやかにその結果を理事会に報告しなければならない。

４　第１項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。

５　理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

６　理事長は、第１項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。

（バイク置場、自転車置場の使用）

第１８条　管理組合は、管理組合が管理する各棟の自転車置場について、使用申込のあった各棟区分所有者又は占有者に対し、無償で使用させることができる。

２　管理組合は、管理組合が管理する増設自転車置場について、使用申込のあった各棟区分所有者又は占有者に対し、有償で使用させることができる。

３　管理組合は、管理組合が管理する各棟のバイク置場について、使用申込のあった各棟区分所有者又は占有者に対し、バイク置場使用契約により使用させることができる。

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

５　第２項の場合において、区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、又は占有者が占有を解除したときは、その区分所有者又は占有者のバイク置場使用契約は効力を失う。

（附属規程）

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

（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。

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。

２　前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、暴力団構成員及びこれらに準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。

３　区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

４　区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は出入りさせてはならない。

５　専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は出入りするときは、他の区分所有者は、総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。

６　区分所有者は、借受人が第２項又は第４項の規定に違反したときは、この排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。

（土地及び共用部分等の管理）

第２２条　土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第１４条（バルコニー等の専用使用権）第３項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

２　第７条（専有部分の範囲）第３項に基づく別表第２（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の団地建物所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。

３　バルコニー等について専用使用権を有する者は、第１項ただし書の場合における管理又は使用に

関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

（専有部分の特別管理）

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

一　保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理

二　経常的な補修

三　一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

四　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

五　撤去、改造、取替等の変更

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

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

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

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

（窓ガラス等の改良）

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

２　管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、第２２条（土地及び共用部分等の管理）の規定に関わらず当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

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

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

二　附属規定に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専

有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該団地建物所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。

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

（必要箇所への立入り）

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

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

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

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

（事故等の調査）

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

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

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

４　第４３条（理事長）第４項の規定は、前二項の場合に準用する。

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

（損害保険）

第２７条　団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。この契約に係る証券等については、理事長が保管する。

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

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

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

第２節　費用の負担

（管理費等）

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

一　管理費

二　団地修繕積立金

三　各棟修繕積立金

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

３　団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に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、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

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

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

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

（承継人に対する債権の行使）

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

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

（管理費）

第３０条　管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一　管理員人件費

二　公租公課

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

四　備品費、通信費その他の事務費

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

六　経常的な補修費

七　清掃費、消毒費及びごみ処理費

八　委託業務費

九　専門的知識を有する者の活用に要する費用

十　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に要する費用

十一　管理組合の運営に要する費用

十二　その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

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

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

十五　その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

（団地修繕積立金）

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

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三　土地、附属施設及び団地共用部分の変更

四　電波障害対策用幹線ケーブル及びその付属施設の修改善（更新工事を含む）

五　建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

六　その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別

に必要となる管理

２　前項にかかわらず、区分所有法第７０条（団地内建物の一括建替え決議）第１項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第９条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第４５条（施行の許可）のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

３　管理組合は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（各棟修繕積立金）

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

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三　棟の共用部分の変更

四　建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五　その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

２　前項にかかわらず、区分所有法第６２条（建替え決議）第１項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第９条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第４５条（施行の許可）のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。

３　管理組合は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（区分経理）

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

一　管理費

二　団地修繕積立金

三　各棟修繕積立金

２　各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

（使用料）

第３４条　駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てる。

第６章　管理組合

第１節　組合員

（組合員の資格）

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

（届出義務）

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

第２節　管理組合の業務

（業務）

第３７条　管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一　管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第５３条（議決事項）において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理（第２２条（土地及び共用部分等の管理）第１項ただし書の場合の管理を除く。）

二　組合管理部分の修繕

三　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四　建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

五　適正化法第１０３条（設計図書の交付等）に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

六　修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七　共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八　団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九　土地及び共用部分等の変更及び運営

十　管理費等及び使用料の収納、保管、支払等に関する業務

十一　団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

十二　官公署、町内会等との渉外業務

十三　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十四　防災に関する業務
十五　広報及び連絡業務
十六　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
十七　管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
十八　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

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

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

第３節　役員

（役員）
第４０条　管理組合に次の役員を置く。
一　理事長
二　副理事長　　３名（各棟から夫々１名）
三　会計担当理事　　２名
四　書記担当理事　　２名
五　防火・防犯担当理事　　１名
六　コミュニティ形成担当理事　　１名
七　理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事、防火・防犯担当理事、コミュニティ形成担当理事を含む。以下同じ。）　１５名
八　監事　　１名
以上合計１６名。監事を除く１５名につき、各棟から夫々５名ずつ選出する。
２　理事及び監事は、グランスクエア一橋学園団地に現に居住する組合員及び現に居住するその配偶者又は一親等の親族のうちから、区分所有法第６５条（団地建物所有者の団体）の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって充てることができる。
３　理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事、防火・防犯担当理事及びコミュニティ形成担当理事は、理事の互選により選任する。但し、理事長は組合員であることを要する。

４　監事は原則として、前期理事長が就任する。

（役員の任期）

第４１条　役員の任期は就任後１年内の決算期に関する通常総会終結をもって満了とする。ただし、再任を妨げない。

２　補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

３　任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

４　役員が第４０条（役員）第２項の資格を失った場合には、その役員はその地位を失う。

５　任期の途中において理事に欠員が生じた場合には、欠員理事の補充をせず、他の理事が職務を兼ねることができる。

（役員の誠実義務等）

第４２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と報酬を受けることができる。

（理事長）

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

一　規約、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

二　理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

２　理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

３　理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

４　理事長は、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第５３条（議決事項）第二号又は同第五号にかかわらず、第６２条（管理組合の収入及び支出）に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、すみやかにその旨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。

（副理事長）

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

（理事）

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

２　会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
３　書記担当理事は、総会及び理事会の議事の記録、広報業務を行う。
４　防火・防犯担当理事は、防火、防犯および防災の業務を行う。
５　コミュニティ形成担当理事は、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等に関する業務を行う。

（監事）
第４６条　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。
２　監事は、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。
３　監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第４節　団地総会

（団地総会）
第４７条　管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。
２　団地総会は、区分所有法第６５条（団地建物所有者の団体）に定める通常総会及び臨時総会とする。
３　理事長は、通常総会を、毎年１回新会計年度開始以後３ケ月以内に招集しなければならない。
４　理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
５　団地総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続）
第４８条　団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の２週間前（会議の目的が区分所有法第６９条第１項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）又は一括建替え決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
２　前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
３　第１項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
４　第１項の通知をする場合において、会議の目的が第５２条（団地総会の会議及び議事）第３項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
５　会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。

６　会議の目的が一括建替え決議であるときは、第４項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
一　建替えを必要とする理由
二　建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
三　建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
四　建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額
７　一括建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の１か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
８　第５０条（出席資格）第２項の場合には、第１項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
９　第１項（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができる。
１０　団地総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

（組合員の団地総会招集権）

第４９条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第５１条（議決権）第１項に定める議決権総数の５分の１以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、２週間以内にその請求があった日から４週間以内の日（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、２か月と２週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
２　理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
３　第４６条（監事）第２項及び前２項により招集された臨時総会においては、第４７条（団地総会）第５項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員（書面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５０条　組合員のほか、団地総会招集者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５１条　各組合員は団地総会において、その所有する住戸一戸につき一個の議決権を有する。
２　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の

組合員とみなす。

3　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4　組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、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５２条　団地総会の会議は、前条第１項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2　団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3　次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の４分の３以上及び議決権総数の４分の３以上で決する。

一　規約の制定、変更又は廃止（第７５条（議決事項）第一号の場合を除く。）

二　土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三　管理組合法人設立の同意

四　第２３条（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施

五　その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項

4　建替え承認決議は、第２項にかかわらず、第５１条（議決権）第１項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の区分所有者が有する議決権総数の４分の３以上で行う。

5　当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。

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

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

8　前７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。

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

ればこれを拒否してはならない。

10　第３項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

11　団地総会においては、第４８条（召集手続き）第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

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

一　収支決算及び事業報告

二　収支予算及び事業計画

三　管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四　規約（第７５条（議決事項）第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五　第３１条（団地修繕積立金）第１項又は第３２条（各棟修繕積立金）第１項に定める特別の管理の実施（第７５条（議決事項）第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

六　第２３条（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施

七　第３１条（団地修繕積立金）第２項又は第３２条（各棟修繕積立金）第２項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

八　団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法

九　第２３条（専有部分の特別管理）第２項に定める管理の実施

十　区分所有法第６２条（建替え決議）第１項の場合の建替えの承認

十一　区分所有法第７０条（団地内の建物の一括建替え決議）第１項の場合の一括建替え

十二　役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十三　組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十四　第１６条（土地及び共用部分等の第三者の使用）第３項の場合における土地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認

十五　その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成、保管等）

第５４条　団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。この場合において、議長は、その責任において書記担当理事に作成させることができる。

２　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

３　理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

４　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面による決議）

第５５条　規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面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５６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５７条　理事会は、理事長が招集する。

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

３　理事会の招集手続については、第４８条（召集手続）（建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第７項までを除く。）の規定を準用する。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５８条　理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

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

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

（議決事項）

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

一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二　規約（第７５条（議決事項）第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、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（専有部分の修繕等）第３項本文の場合の承認又は不承認
六　第６０条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等
七　第６５条（管理費等の徴収）第３項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第６２条（管理組合の収入及び支出）に定める一般会計の取崩し
八　第８０条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等
九　団地総会から付託された事項

（専門委員会の設置）
第６０条　理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の目的のための活動、又は特定の課題を調査又は検討させることができる。
２　専門委員会は、活動、又は調査検討した結果を理事会に報告する。
３　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等に関する業務を遂行するため、コミュニティ形成担当委員会を常設する。

第７章　会計

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

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

（収支予算の作成及び変更）
第６３条　理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
２　収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
３　会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出については、前年度の終始予算を基準に理事会で審議し暫定的に執行し、通常総会の承認を得る。

（会計報告）

第６４条　理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第６５条　管理組合は、第２８条（管理費等）に定める管理費等及び第３４条（使用料）に定める使用料について、管理組合が別に定める金融機関において組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第６７条（預金口座の開設）に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の２７日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

２　組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利１８％の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

３　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追行することができる。

４　第２項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第３０条（管理費）に定める費用に充当する。

５　組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

（管理費等の過不足）

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

２　管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は総会の決議を経て組合員に対して第２８条（管理費等）第２項から第４項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第６７条　管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第６８条　管理組合は、第２３条（専有部分の特別管理）第１項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）及び第３１条（団地修繕積立金）第１項又は第３２条（棟別修繕積立金）第１項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第６９条　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、

組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。

（消滅時の財産の清算）

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

第８章　棟総会

（棟総会）

第７１条　棟総会は、区分所有法第３条（区分所有者の団体）の集会とし、グランスクエア一橋学園団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

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

３　棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、その棟の区分所有者の中から選任する。

（招集手続）

第７２条　棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の２週間（会議の目的が建替え決議であるときは２か月前）前までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、その棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

２　前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

３　第１項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

４　会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一　建替えを必要とする理由

二　建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三　建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四　建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額

５　建替え決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の１か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

６　第７３条（出席資格）第２項の場合には、第１項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

７　第１項にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の理事の過半数が必要と認めた場合、又はその棟の区分所有者総数の５分の１以上及び第７４条（議決権）第１項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）に定める議決権総数の５分の１以上に当たるその棟の区分所有者の同意を得て、５日間を下回らない範囲において、第１項の期間を短縮することができる。

８　棟総会は、その棟の組合員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

（出席資格）

第７３条　その棟の組合員のほか、棟総会招集者が必要と認めた者は、棟総会に出席することができる。

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第７４条　各区分所有者は棟総会においてその所有する住戸一戸について一個の議決権を有する。

２　住戸１戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。

３　前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

４　区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

５　区分所有者が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者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棟総会を招集する者に提出しなければならない。

（議決事項）

第７５条　次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

一　区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止

二　区分所有法第５７条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第２項、第５８条（使用禁止の請求）第１項、第５９条（区分所有権の競売の請求）第１項又は第６０条（占有者に対する引渡し請求）第１項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任

三　建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

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

五　区分所有法第６２条（建替え決議）第１項の場合の建替え

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

（棟総会の会議及び議事）

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

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

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

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

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

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

４　前３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、出席区分所有者とみなす。

５　前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

６　区分所有法第５８条（使用禁止の請求）第１項、第５９条（区分所有権の競売の請求）第１項又は第６０条（占有者に対する引渡し請求）第１項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

７　棟総会においては、第７２条（召集手続）第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議事録の作成、保管等）

第７７条　棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

２　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

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

４　理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

５　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面による決議）

第７８条　規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

２　規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者全員の書面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　規約により棟総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。

４　前条第３項から第５項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

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

第９章　雑則

（理事長の勧告及び指示等）

第８０条　団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約等又は使用細則に違反したとき、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、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一　行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること

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

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

５　前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第３０条（管理費）に定める費用に充当する。

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

（防火管理者）

第８１条　管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として団地役員のうちから、防火管理者を選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。

２　第４２条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

（合意管轄裁判所）

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

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

（公共機関及び近隣住民との協定の遵守）

第８３条　団地建物所有者は、管理組合が公共機関又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

２　団地建物所有者は、官公署や他の町内会等との関係において、棟管理組合がグランスクエア一橋学園自治会の名称を用いることを容認する。

（細則）

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

（規約外事項）

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

（規約原本等）

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

２　規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

３　規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、１通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4　団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

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

6　理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等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、２００５年２月２７日から効力を発する