

○日吉台共有施設管理組合規約

昭和61年5月25日制定
昭和62年6月21日改正
平成6年6月19日改正
平成11年6月20日改正
平成12年6月18日改正
平成13年6月17日改正
平成17年6月19日改正
平成27年6月21日改正
令和8年6月20日改正

日吉台共有施設管理組合規約

目次

- 第1章 総則（第1条－第6条）
- 第2章 組合業務（第7条・第8条）
- 第3章 組合の構成員（第9条－第14条）
- 第4章 共有施設の管理及び遵守事項（第15条－第18条）
- 第5章 総会（第19条－第28条）
- 第6章 役員及び理事会（第29条－第42条）
- 第7章 会計（第43条－第51条）
- 第8章 雑則（第52条－第56条）
- 附則

第1章 総則

（名称）

第1条 この組合は、日吉台共有施設管理組合（以下「組合」という。）と称する。

（目的）

第2条 組合は、バードタウン日吉台にかかる共有施設を維持管理し、組合構成員（以下「組合員」という。）の共同利益の保護・増進を図ることを目的とする。

（事務所）

第3条 組合の事務所は、千葉県富里市日吉台3丁目24番地1富里北部コミュニティセンター内に置く。

（構成員）

第4条 組合は、千葉県富里市日吉台1丁目から6丁目まで（5丁目42番地及び43番地を除く。）の地区（以下「日吉台地区」という。）の建物の所有者を組合員として構成する。

2 日吉台地区以外で建物を所有し、本規約の発効日現在、共有施設を利用している者も前項の組合員に含める。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約は、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「法」という。）第65条に定める規約とする。

2 この規約は、組合員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。

3 占有者は、次条の共有施設の使用方法につき、組合員がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(共有施設)

第6条 共有施設とは、真空ゴミ輸送施設及びその附属建物とする。

第2章 組合業務

(組合業務)

第7条 組合は、第2条に定める目的を推進するため、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 共有施設の維持管理及び変更並びにこれらに付随する一切の業務

(2) その他総会において決議された事項

(業務委託)

第8条 組合は、前条に規定する業務の全部又は一部を第三者に委託することができる。

第3章 組合の構成員

(組合員の資格)

第9条 組合員の資格は、日吉台地区に建物を所有した時点で取得する。

2 組合員は、建物を所有しなくなったとき又は死亡したときに資格を喪失する。

(届出義務)

第10条 前条の規定により資格を取得し、又は喪失した者は、直ちに加入届出書又は喪失届出書を組合に提出しなければならない。

2 組合員は、前項の規定により、届け出した内容に変更が生じたときは、直ちに変更届出書を組合に提出しなければならない。

(権利義務の承継)

第11条 組合員が第9条第2項によってその資格を喪失したときは、建物に関する権利を承継したものが組合員としての権利義務の一切を承継し、その旨を組合に届け出なければならない。

(組合費等)

第12条 組合員は、第6条の共有施設の修繕及び維持管理に充てるため、次の各号に掲げる組合費を納付しなければならない。

(1) 施設修繕積立金

1 区画当たり180,000円とする。

(2) 維持管理費

1区画当たり月額2,800円とする。ただし、空き家・空き室の場合は、1区画当たり月額600円とする。

(3) 平成12年4月1日以降に組合員となった者（前条の承継者を除く。）は、富里市都市計画下水道事業受益者負担に関する条例（昭和63年条例第16号）第4条に定める受益者負担金に相当する金額を納付する。ただし、1区画当たり10万円を限度とする。

(4) 理事会がゴミ処理の特別措置に関する規則により、真空ゴミ輸送施設を使用しないことを承認した場合、当該区画につき組合員の維持管理費を免除する。

(5) 前号本文の規定により、維持管理費の支払を免除された組合員は、免除の対象になった区画にある建物以外に日吉台地区に建物を所有していないときは、免除と同時に組合員の資格を失う。

2 組合員が所有する建物の1区画の定義は、次の表の左欄に掲げる建物の種類に応じ、同表の右欄に掲げる単位を1区画とする。

建物の種類	1区画の単位
一般住宅（一戸建て）	1戸
集合住宅（マンション）	法第2条第1項の区分所有権
共同住宅（アパート）	1室
店舗付き住宅	1戸
店舗・事務所等	床面積100㎡を1区画とする。 ただし、100㎡を超える場合は、 100で除して生じた端数のうち 50㎡未満は切り捨て、50㎡以上は切り上げとする。
集合住宅（マンション） 以外の建物で区分所有 権があるもの	法第2条第1項の区分所有権

第13条 削除

（施設の使用禁止等の措置）

第14条 組合員が第12条に定める施設修繕積立金若しくは維持管理費を督促にもかかわらず3か月以上滞納した場合又は本規約に違反した場合には、当該組合員に対して施設の使用禁止等必要な措置をとることができる。

第4章 共有施設の管理及び遵守事項

（共有施設の変更及び管理）

第15条 共有施設の使用停止又は破棄についての議事は、第26条第2項に定め

るところによる。

2 修繕積立金の支出に及ぶ共有施設の修理、改造、取替え等の処理については、総会の議決を得なければならない。ただし、緊急やむを得ない場合には、理事会で決定し、総会の事後承認を得るものとする。

3 通常の維持管理については、事前に理事会の承認を得るものとする。ただし、緊急やむを得ない場合には、理事会の事後承認を得るものとする。

(共有施設の使用及び使用方法の遵守)

第16条 組合員は、共有施設を別途定める使用法に従い使用する権利を有する。

2 組合員は、共有施設の使用に際しては組合員の共同利益に反する行為をしてはならない。

3 組合員は、この規約に定めるもののほか、組合から管理上必要な注意事項の通知があったときには、これを遵守しなければならない。

(損害賠償)

第17条 組合員は、自己の責に帰すべき事由によって、共有施設に損害を与えたときは、その復旧に要した費用を負担しなければならない。

(使用権利の譲渡禁止)

第18条 組合員は、建物の所有権と切り離して共有施設を使用する権利を第三者に譲渡してはならない。

第5章 総会

(定期総会)

第19条 定期総会は、理事長が年1回、新会計年度開始後3か月以内に招集する。

(臨時総会)

第20条 臨時総会は、次の各号のいずれかに該当する場合に開催する。

(1) 理事会が必要と認めたとき。

(2) 組合員が組合員及び議決権の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的及び内容を示して請求したとき。

(招集手続)

第21条 総会を招集しようとするときは、総会開催日の2週間以前に総会の日時、場所、目的、議案の要領等を書面で組合員に通知しなければならない。ただし、前条第2号の場合、理事長は、請求がなされた日から2週間以内に、同日から4週間以内の日を開催日とする臨時総会の招集の通知をしなければならない。

(議決権)

第21条の2 組合員は、1区画につき1個の議決権を有する。

2 建物の1区画が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、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（以下「議決権行使書」という。）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、次の各号に掲げる者が代理人となることができる。

- (1) その組合員と同居する者
- (2) その組合員の住居を借り受けた者
- (3) 他の組合員又はその組合員と同居する者
- (4) 総会の議長

6 代理人は、代理権を証する書面（以下「委任状」という。）を提出しなければならない。

（定足数）

第22条 総会は、次の各号に定めるところにより成立する。なお、本人が出席できない場合、別途定める書式による議決権行使書又は委任状の提出をもって出席を認める。

- (1) 第25条第1号及び第2号に掲げる事項については、組合員総数及び議決権総数の各半数に出席を要する。
- (2) 第25条第3号から第7号までに掲げる事項については、議決権総数の過半数の出席を要する。

（出席資格）

第23条 総会には、組合員のほか、理事会が承認した者は出席できる。ただし、議長の指名又は了解を得たうえでの発言はできるが、議決には参加できない。

（議長）

第24条 総会の議長は、総会において組合員の中から選任する。

2 議長は、書記を任命することができる。

（議決事項）

第25条 総会での議決を要する事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 組合規約の制定、変更又は廃止
- (2) 共有施設の使用停止又は廃棄
- (3) 収支決算、事業報告、収支予算及び事業計画の決定又は変更
- (4) 理事並びに監事の選任及び解任
- (5) 施設修繕積立金の支出に及ぶ施設の修理、改造、取替え等
- (6) 役員報酬金額の決定
- (7) その他組合の業務に関する事項

（議決の方法及び範囲）

第26条 総会の議事は、出席組合員（議決権行使書又は委任状の提出があった者を含む。）及びその議決権の各過半数で決する。

2 前項の規定にかかわらず、前条第1号及び第2号の事項については、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上の多数により決する。

3 総会においては、第21条本文の規定により、あらかじめ通知した事項についてのみ、議決するものとする。ただし、議長が緊急を要すると認めた事項については、この限りではない。

(書面による総会)

第27条 第25条第7号に規定する事項に関して、組合員全員の書面による合意があったときは、第20条に規定する臨時総会に代わり議決があったものとする。

(議事録作成及び保管)

第28条 総会の議長は、総会の議事について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、書記及び理事長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。

4 理事会は、全組合員にできる限り速やかに議事抄録を配布する。

第6章 役員及び理事会

(役員)

第29条 組合は、次の各号に掲げる役員を置く。

(1) 理事長 1名

(2) 副理事長 1名

(3) 会計担当理事 2名

(4) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 20名以内とする。

(5) 監事 2名

(選任)

第30条 理事及び監事は、組合員の中から総会で選任する。

2 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(任期)

第31条 役員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 業務の継続の必要性により、役員の半数を改選することを原則とする。

3 役員に欠員が生じたときは、理事会で遅滞なく補充し、補充の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 退任する役員は、後任役員が選任されるまでその職務を継続する。

5 組合員でなくなった役員は、役員たる地位を失う。

(誠実義務)

第32条 役員は、法令、規約、細則及び総会並びに理事会の議決に従い、誠実にその職務を遂行しなければならない。

(報酬等)

第33条 役員は、その職務に対する報酬を受け取ることができる。

2 役員は、前項の規定に代えて、会計科目細則の定めるところにより、その活動に対する費用弁償等を受け取ることができる。

(理事会)

第34条 理事会は、理事で構成し、総会の決議及びこの規約に基づく組合業務の

執行について必要な事項を決議する。

- 2 理事会は、必要の都度、理事長が招集する。また、5分の1以上の理事の同意を得て理事会の開催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 理事会の議事は、理事本人の過半数が出席し、その過半数で決する。
- 4 理事会の議事については議事録を作成しなければならない。
- 5 第28条の規定を前項の議事録に準用する。ただし、組合員には配布しない。
(理事会の議決事項)

第35条 理事会は、次の各号に掲げる事項について議決する。

- (1) 総会の決議及び規約等に基づく組合業務
- (2) 組合規約の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (4) その他総会提出議案
- (5) 業務委託先の決定又は変更
- (6) その他総会から付託された事項
- (7) 細則等の制定、変更又は廃止
(理事長及び副理事長)

第36条 理事長は、組合及び理事会を代表し、総会及び理事会の議決に基づきその職務を執行する。

- 2 理事長は、法第65条に定める管理者とする。
- 3 理事長は、その職務に関し、組合のために原告又は被告となることができる。理事長が原告となるときは、理事会の承認を得るものとする。理事長が被告となったときは、理事会に速やかに報告するとともに組合員には1か月以内に通知しなければならない。
- 4 理事長は、共有施設に係る損害保険契約を締結し、保険証券を保管し、保険金の請求及び受領をすることができる。
- 5 前二項の規定により、理事長の執行する組合業務に関して理事長が得た債権債務は、組合員全員に及ぶ。
- 6 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるとき、又は理事長が欠けたときは、その職務を代行する。
- 7 理事長は、職務執行上必要がある場合は、理事会の議決を経たうえで、諮問委員及び事務職員を置くことができる。
(会計担当理事)

第37条 会計担当理事は、施設修繕積立金、維持管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

- 2 前項のうち、運用及び通常でない支出については、事前に理事会の承認を得るものとする。
(理事)

第38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第39条 監事は、組合の財産の状況、組合業務及び会計について監査し、その結果を総会において報告しなければならない。ただし、公認会計士による監査が行われた場合、その監査範囲の事項については、公認会計士による監査報告で代行できる。

2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(自己契約の禁止)

第40条 役員は、総会の承認を得た場合を除き、組合と契約をすることはできない。

(役員の責任)

第41条 役員は、その職務に背き組合に損害を与えたときは、損害賠償の責に任ずる。

(役員の兼職禁止)

第42条 監事は、理事、諮問委員及び組合の事務職員を兼ねてはならない。

第7章 会計

(会計年度)

第43条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(収入及び支出)

第44条 組合の収入は、第12条に定める施設修繕積立金、維持管理費及び補助金等とする。

2 組合の支出は、組合運営、施設の維持管理、施設の修理、改造及び取替え等の費用とする。

3 維持管理費は、組合運営、施設の維持管理等に要する費用に使用するものとする。

4 施設修繕積立金は、施設の大修理、改造、主要部分の取替え等の費用に使用するものとする。

5 施設修繕積立金を前項の目的以外の費用として使用するときは、原則として総会において承認を得るものとする。

6 施設修繕積立金は、維持管理費とは区分して経理するものとする。

(収支予算の作成及び変更)

第45条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を理事会の承認を得て定期総会に提出し、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、変更案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、緊急を要するため臨時総会を開催できないことが明らかな場合、理事会の承認を得て収支予算を変更することができる。この場合、次の総会でその旨を報告しなければならない。

3 理事長は、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、理事会の承認を得てこれを支出す

ることができる。

(1) 通常の管理に要する経常経費のうち、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

(2) 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のうち、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 理事長は、前項の支出をしたときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された定期総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。
(会計報告)

第46条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を理事会の承認及び監事の監査を経て定期総会において承認を得るものとする。

(維持管理費の徴収)

第47条 維持管理費は、原則として、建物の所有権を取得した日から徴収する。

2 前項の建物取得日が当該月の1日から15日までの場合は、その月分から、同建物取得日が当該月の16日から31日までの場合は、その翌月からそれぞれ維持管理費を徴収する。

3 建物の所有権を喪失した場合の維持管理費は、喪失日が当該月の1日から15日までの場合は、その月分は徴収しない。喪失日が当該月の16日から31日までの場合は、その月分まで徴収する。

4 組合員は、維持管理費について、各自が開設する預金口座（組合が細則で指定した金融機関に限る。）から自動振替の方法により組合口座に送金して支払うものとし、徴収日は、組合が金融機関と取り決めた日とする。ただし、組合員が自動振替の方法によることができない特別の事情がある場合は、これ以外の方法によるものとし、当月分を当月末日までに納付しなければならない。

5 組合員が維持管理費を支払い期日までに納付しない場合には、組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金を請求することができる。また、徴収のために法的手段をとった場合には、それに要した手続費用を請求することができる。

6 徴収した維持管理費は、原則として払い戻ししないものとする。

(施設修繕積立金の納付)

第48条 組合員は、第12条に規定する施設修繕積立金を原則として、建物の所有権取得後2週間以内に組合に納付しなければならない。

2 組合員が、前項の施設修繕積立金を支払期日までに納付しない場合は、前条第5項の規定を準用する。

(帳票類)

第49条 理事長は、財産目録、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、保管しなければならない。

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

(預金口座の開設)

第50条 理事長は、会計業務を遂行するため、組合の預金口座を開設することができる。金融機関の指定は、理事会で決定する。

(資金運用)

第51条 施設修繕積立金、維持管理費及び繰越金（決算剰余金を含む。）及び基金は、理事会の承認を得て、元本保証があるか又は元本保証型のリスクの低い金融商品に限り運用することができるものとする。

第8章 雑則

(細則の規定)

第52条 この規約の実施に必要な事項について、理事会の決議により細則を定めることができる。

(所轄裁判所)

第53条 この規約に関する組合と組合員間の訴訟については、千葉地方裁判所佐倉支部又は佐倉簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第54条 この規約に定めのない事項については、法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本)

第55条 この規約を証するため、総会の議長、理事長、副理事長及び理事が署名、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、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、閲覧させなければならない。

(役員の個人情報の管理及び守秘義務)

第56条 理事長及び役員は、組合員名簿等の個人情報を目的外に使用してはならず、その取り扱いに当たっては、最大限の注意を払って管理しなければならない。

2 役員は、組合員の個人情報の取り扱いに関して、その情報を収集し、又は記録した文書（記録媒体により記録したものを含む。以下同じ。）を組合事務所以外に持ち出してはならない。ただし、この規約、細則等又は法令に定めがある場合を除く。

3 前項本文に該当する事実があった場合、理事長は、理事会の承認を得て当該文

書の返還を求める等の必要な措置を講ずることができる。

- 4 役員は、業務に関し知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、昭和61年5月25日より効力を発する。ただし、規約に定める手続きを経て、規約の変更、廃止等が行われた場合にはそれらの効力はその時点から発する。

(組合の解散)

第2条 施設の帰属および維持管理業務全てが地方公共団体に移管し、組合業務が消滅したときは、総会の決議により本規約を廃棄し、組合を解散する。

附 則 (平成11年6月20日改正)

この規約の一部改正は、富里町公共下水道接続替えに伴う污水管渠等の町移管の日から効力を発する。

附 則 (平成13年6月17日改正)

- 1 この規約の一部改正は、平成13年7月分の真空ゴミ輸送施設管理料支払いから効力を発する。
- 2 この改正規約は、改正以前において理事会から真空ゴミ輸送施設の不使用を承認された組合員についても適用する。

附 則 (平成17年6月19日改正)

この規約の一部改正は、平成17年10月分の真空ゴミ輸送施設維持管理費支払いから効力を発する。

附 則

(施行期日)

- 1 この規約は、平成27年7月1日から施行する。ただし、改正後の第12条第1項第2号及び第4号の規定は、平成27年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 平成27年9月分以前の維持管理費については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日及び適用日)

- 1 この規約は、令和8年6月20日から施行する。ただし、改正後の第22条、第26条第1項及び同条第2項の規定は、令和8年4月1日から適用する。

(旧規定の失効)

- 2 この規約の一部改正に伴う前項ただし書の改正前の各規定は、令和8年4月1日をもって失効する。