

# ひなたの街団地管理組合法人

## 団地管理規約

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この規約は、ひなたの街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通の利益を増進し、快適で安全・安心な居住環境及び緑豊かでゆとりと統一感のある街並みの創出及び保全育成を図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 団地建物所有者 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65条の団地建物所有者をいう。
- 二 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 三 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 四 共用部分 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。
- 五 共用部分等 共用部分および附属施設をいう。
- 六 TMK 泉台開発特定目的会社をいう。
- 七 売主 住宅販売業者をいう。

#### (規約及び団地総会決議の遵守義務)

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、使用細則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。

#### (団地および対象物件の範囲)

第4条 この規約の効力が及ぶ団地の範囲は末尾添付の団地管理区域図のとおりとする。

#### (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。

#### **(団地管理組合法人)**

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ひなたの街団地管理組合法人（以下「団地管理組合法人」という。）を構成する。

2 団地管理組合法人は、主たる事務所を「福岡県北九州市小倉北区泉台2丁目807番地103」のコミュニティステーション内に置く。

3 団地管理組合法人の業務、組織等については、第5章に定めるところによる。

### **第2章 対象物件及び共用部分等の共有**

#### **(共用部分等の範囲)**

第7条 共用部分等の範囲は、別表に掲げるとおりとする。

#### **(共用部分等の所有)**

第8条 共用部分等は、団地管理組合法人の所有とする。

#### **(登記登録)**

第9条 共用部分等のうち、登記・登録できるものは団地管理組合法人名義で登記または登録するものとする。

### **第3章 用法**

#### **(共用部分等の用法)**

第10条 団地建物所有者は、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。

#### **(専有部分の貸与)**

第11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団地管理組合法人に提出させなければならない。

#### **(使用細則)**

第12条 コミュニティステーションの使用については、別に使用細則を定めるものとする。

## 第4章 管理

### 第1節 総則

#### (団地建物所有者の責務)

第13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 団地建物所有者は、自己の責めに帰すべき事由により、共用部分等を損傷したときは、その補修費用を負担しなければならない。

#### (共用部分等の管理)

第14条 共用部分等の管理については、団地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。

2 共用部分等の内、行政に所有権を移管したものであっても、別途定める協定に基づき、その維持管理責任を負うものとする。

#### (必要箇所への立ち入り)

第15条 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。

#### (損害保険)

第16条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、団地管理組合法人が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金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17条 団地建物所有者は、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。)を団地管理組合法人に納入しなければならない。

一 管理費

二 団地管理組合基金

2 管理費の額については、その所有する建物の床面積にかかわらず、1建物につき月額1,600円とする。

3 団地管理組合基金の額については、その所有する建物の床面積にかかわらず、

- 1 建物につき均等とする。
- 4 団地建物所有者は、新たに団地建物所有者となった時に、団地管理組合基金として1建物当たり金100,000円を団地管理組合法人に支払うものとする。
- 5 上記管理費等の金額は居住用建物所有者に限り適用するものとし、居住用建物以外の建物所有者については別途協議し個別に決定するものとする。

#### **(承継人に対する債権の行使)**

- 第18条 団地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。
- 2 団地管理組合法人が前項の債権を行使することによって発生する一切の費用は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人が負担するものとする。

#### **(管理費)**

- 第19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 共用部分等の保守維持費及び水道光熱費・通信費、その他運転費
  - 二 管理委託料
  - 三 共用部分等に係る火災保険料その他損害保険料
  - 四 草刈、清掃費及び塵芥処理費
  - 五 備品費、通信費、事務費、役員報酬等団地管理組合法人運営に要する費用
  - 六 経常的な補修費
  - 七 組合回覧板の回付等その他の広報活動
  - 八 公租公課
  - 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
  - 十 その他共用施設の維持、管理及び運営に必要な業務に要した費用

#### **(団地管理組合基金)**

- 第20条 団地管理組合法人は、各団地建物所有者が納入する団地管理組合基金を積み立てるものとし、積み立てた団地管理組合基金は、共用部分等の、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
  - 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 共用部分等の変更又は処分に必要な費用
  - 四 法人設立費用及び法人への所有権移転登記費用
  - 五 共用部分等の取得費用
  - 六 その他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な管理
  - 七 組合管理部分の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 2 団地管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団

地管理組合基金をもってその償還に充てることができる。

#### (区分経理)

第21条 団地管理組合法人は、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 団地管理組合基金

#### (使用料)

第22条 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管理組合基金として積み立てる。

#### (管理費の滞納)

第23条 団地建物所有者等が3ヶ月以上管理費を滞納したときは、団地管理組合法人は当該滞納者に対して、理事会の決議を経て、共用施設の利用を禁止することができる。

## 第5章 団地管理組合法人

### 第1節 組員

#### (組員の資格)

第24条 組員の資格は、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。

- 2 前項の団地建物所有者となる基点については、売主から当該建物の引渡しを受けた時点とする。
- 3 所有する建物が複数の共有に属する場合、1人の代表者をもって組員とする。

#### (届出義務)

第25条 組員及び賃借人は、以下に示す届出を7日以内に書面により団地管理組合法人に届け出なければならない。

- 一 団地管理組合法人加入届（書式1号） 団地建物引渡し時
- 二 退去届（書式2号） 団地建物から退去する時
- 三 譲渡・貸与予告届（書式3号） 団地建物を譲渡・貸与しようとする時
- 四 誓約書兼入居届（書式4号） 賃借契約時
- 五 売買・賃貸借取引受託届（書式5号） 団地建物の売買・賃貸借を業者委託した時

### 第2節 団地管理組合法人の業務

#### (業務)

第26条 団地管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 団地管理組合法人が管理する共用部分等（以下本条において「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 緑地等の管理その他まちの美化・清掃等の環境整備
- 三 防犯カメラの運用、その他安全・安心のまちづくりのための防犯活動
- 四 組合回覧板の回付等その他の広報及び連絡業務
- 五 街づくりルール啓蒙活動及びその他街並み景観の維持保全活動
- 六 組合管理部分の修繕
- 七 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 八 組合管理部分の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査業務
- 九 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 十 組合管理部分に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 十一 組合管理部分の変更及び運営
- 十二 団地管理組合基金の運用
- 十三 官公署等との渉外業務
- 十四 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十五 防災に関する業務
- 十六 団地総会において議決された業務
- 十七 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27条 団地管理組合法人は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、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28条 団地管理組合法人は、団地管理組合法人の運営、管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、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29条 団地管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長（代表理事）1名
- 二 副理事長1名
- 三 会計担当理事1名
- 四 総務担当理事1名  
（コミュニティステーション館長兼任）
- 五 環境担当理事1名

六 防災担当理事 1名

七 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、総務担当理事、環境担当理事、防災担当理事を含む） 6名以内

八 監事 1名

2 理事及び監事は、ひなたの街内に現に居住する組合員及び同居する家族のうちから、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で、互選により選任するものとする。互選により、理事及び監事が決定しない場合は、団地総会において抽選を行い決定するものとする。但し、役員経験者は次回以降の役員就任を辞退できる。

なお、団地建物所有者が法人所有の場合であって、当該法人を互選により選任した場合、当該法人の代表者又は業務権限を有する代表者に代わるべき者が理事及び監事に就任するものとする。

3 理事長、副理事長、会計担当理事、総務担当理事、環境担当理事及び防災担当理事は、理事の互選により選任する。

4 理事長は、区分所有法第49条第4項に定める団地管理組合法人を代表する理事とし、その旨登記するものとする。

5 理事長は、毎年1月15日付で役員候補者の受付を行う。

6 第5項の役員の選出候補者は、毎年2月10日までに理事長に届けるものとする。

#### （役員任期）

第30条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 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。

3 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

4 補欠により選任された役員任期は、前任者の残任期間とする。

5 役員任期は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

（但し、初年度は平成27年2月1日から平成28年3月31日までとする。）

#### （役員誠実義務等）

第31条 役員は、法令、規約、使用細則（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、団地総会の決議により、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。

3 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

### **(理事長)**

第32条 理事長は、団地管理組合法人を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等又は団地総会も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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における団地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。
- 3 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。
- 4 理事長は、事故の防止またはその復旧のために緊急を要する場合は必要に応じ、第42条の定めに関わらず管理費会計又は団地管理組合基金会計を取り崩し、その費用に充当できる。この場合、速やかに所定の場所にその旨を掲示すると共に理事会に報告しなければならない。

### **(副理事長)**

第33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、理事の互選により団地管理組合法人を代表して職務を行う。

### **(理事)**

第34条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、団地管理組合法人の業務を担当する。

- 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 総務担当理事は、団地管理組合法人における総務業務及びコミュニティステーション館長の業務を行う。
- 4 環境担当理事は、団地管理組合法人における環境の保全・美化、保健・衛生に関する事項の業務を行う。
- 5 防災担当理事は、防犯、防火、交通安全、その他住人の安全に関する事項の業務を行う。

### **(監事)**

第35条 監事は、団地管理組合法人の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、団地管理組合法人の業務の執行及び財産の状況につ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。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。
- 4 監事は、理事または団地管理組合法人の使用人と兼ねることはできない。
- 5 監事は、理事長と団地管理組合法人との利益が相反する事項並びに理事長が欠け副理事長が代表理事となった場合におけるその者と団地管理組合法人との利益

が相反する事項については、団地管理組合法人を代表する。

#### 第4節 団地総会

##### (団地総会)

第36条 団地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、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第34条に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始前1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、理事長が務める。

##### (招集手続)

第37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、団地管理組合法人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、団地管理区域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、団地管理区域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。

##### (組合員の団地総会招集権)

第38条 組合員が組合員総数の5分の1以上の同意を得て、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週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第36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39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40条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、1建物につき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。
  - 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、組合員が法人の場合はその役員又は従業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41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。可否同数の場合は、議長の決するところによる。
  - 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
    - 二 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 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 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、出席組合員とみなす。
  - 5 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 6 第3項第二号において、共用部分等の変更が、専有部分に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員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。
  - 7 団地総会においては、第37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。

#### (決議事項)

- 第42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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 団地管理組合基金の保管及び運用方法
- 七 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
- 八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 九 その他団地管理組合法人の業務に関する重要事項

#### **(議事録の作成、保管等)**

第43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組合員がこれに署名又は記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44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45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46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

理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

- 3 理事会の招集は、開催日の7日前までに通知するものとする。ただし、緊急を要するときは、この期間を短縮することができ、また、理事全員の同意があるときは、召集手続きを省略して開催することができる。

#### **(理事会の会議及び議事)**

第47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 理事会の議事については、総務担当理事は、議事録を作成しなければならない。総務担当理事がいない時は、出席理事の中から理事長が指定するものとする。
- 3 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名の理事会に出席した理事がこれに署名又は記名押印しなければならない。
- 4 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。

#### **(議決事項)**

第48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 管理費等の滞納者についての訴訟または法的措置及び利用差し止め
- 六 業務執行の具体的意思決定
- 七 保存行為の決定
- 八 団地総会から付託された事項
- 九 その他団地管理組合法人業務に関する重要事項

#### **(専門委員会の設置)**

第49条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## **第6章 会計**

#### **(会計年度)**

第50条 団地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。

#### (団地管理組合法人の収入及び支出)

第51条 団地管理組合法人の会計における収入は、第17条に定める管理費等及び第22条に定める使用料によるものとし、その支出は第19条、第20条及び第22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52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。

#### (会計報告)

第53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54条 団地管理組合法人は、第17条に定める管理費等及び第22条に定める使用料について、組合員が各自開設する指定の銀行預金口座から自動振替の方法により、第56条に定める口座に受け入れることとし、毎年1月と7月の末日に6ヶ月分ずつ前払いとして一括して徴収する。また、初回の支払いは、建物の引渡しを受けた月の翌月を起算月として、次回引落月前までの分を振込で団地管理組合法人に支払うものとする。

- 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、団地管理組合法人は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての専門家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、団地管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を進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、専門家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19条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。
- 6 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し、組合員の資格を喪失した時は、資格を喪失した月までの分の管理費等及び使用料を支払うものとする。

#### (管理費等の過不足)

第55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、団地管理組合法人は組合員に対して、各組合員に均等に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56条 団地管理組合法人は、会計業務を遂行するため、団地管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

#### **(借入れ)**

第57条 団地管理組合法人は、業務を行うため第20条に定める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58条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## **第7章 雑 則**

#### **(合意管轄裁判所)**

第59条 この規約に関する団地管理組合法人と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する福岡地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

#### **(行政との協定の遵守)**

第60条 団地建物所有者は、団地管理組合法人が行政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61条 団地総会及び理事会の運営、会計処理、団地管理組合法人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。

#### **(禁止事項)**

第62条 団地建物所有者等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音・悪臭等を伴う行為および不潔・嫌悪感を与える行為をすること
- 二 風俗美観を損なう用途に土地建物を使用すること
- 三 発火・爆発のおそれのある危険物を持ち込むこと

- 四 対象物件および共用部分等を不当に占有すること
- 五 対象物件および共用部分等に物品を放置すること
- 六 対象物件および共用部分等に看板、掲示板、公告、標識等を私的に設置し、あるいは工作物・機器等を設置すること
- 七 人の生命・身体または財産に危害を加えるおそれがある動物として政令で定められた動物を飼育すること
- 八 塵芥の搬出・集積等について、定められた方法や区分を守らないこと
- 九 団地内の建物を暴力団等の反社会的組織の事務所等に供すること
- 十 前各号のほか他の居住者に迷惑を及ぼす行為をすること

#### (勧告等)

- 第63条 団地建物所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が、法令、規約または使用細則に違反したとき並びに前項に違反したときは、理事長はその者に対し、理事会決議を経て、その是正に必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。
- 2 団地建物所有者は、その同居人またはその専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為を行ったときは、その是正に必要な措置を講じなければならない。

#### (損害賠償責任)

- 第64条 団地建物所有者等は、この規約に違反した場合において、他の団地建物所有者もしくは団地管理組合法人、その他の第三者に損害を生じさせたときは、その損害について賠償の責任を負う。

#### (規約外事項)

- 第65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)

- 第66条 この規約を証するため、団地建物所有者全員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 本規約に定める規約原本の記名押印を管理に関する承認書の記名押印をもって代えることができることとし、規約原本に管理に関する承認書を綴じ込み、保管する。
  - 3 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。

- 4 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、この書面を保管する。
- 5 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。
- 6 第3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。
- 7 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

### （規約改正と本規約の発効）

第1条 この規約は、団地管理組合法人設立をもって施行する。

平成27年3月22日 一部改訂

平成28年3月13日 一部改訂

## 別 表

### 1. 土地

#### (1) コミュニティステーション土地

北九州市小倉北区泉台2丁目807番103 宅地 373.46㎡

#### (2) 法面

北九州市小倉北区泉台2丁目807番1		雑種地	492㎡
同	所	2丁目807番96 雑種地	86㎡
同	所	2丁目807番97 雑種地	114㎡
同	所	1丁目811番141 山林	2,591㎡
同	所	2丁目804番15 山林	3,427㎡
同	所	2丁目804番45 山林	347㎡
同	所	2丁目756番3 雑種地	5,750㎡
同	所	1丁目804番33 宅地	68.16㎡
同	所	2丁目804番47 山林	1,780㎡
同	所	2丁目804番46 山林	1,100㎡
同	所	2丁目805番2 山林	106㎡
同	所	2丁目805番3 山林	188㎡
同	所	2丁目806番12 山林	1,359㎡
同	所	2丁目756番198 雑種地	4,148㎡
北九州市小倉北区大字篠崎字高尾2586番18		山林	79㎡

#### (3) 調整池

北九州市小倉北区泉台2丁目807番101		雑種地	904㎡
同	所	2丁目804番5 雑種地	2,112㎡
同	所	2丁目756番202 雑種地	3,195㎡

#### (4) 修景地

同	所	2丁目756番200 雑種地	338㎡
---	---	----------------	------

#### (5) ゴミ置場

北九州市小倉北区泉台1丁目807番102		雑種地	7.98㎡
同	所	2丁目807番100 雑種地	14.00㎡
同	所	2丁目756番188 雑種地	7.98㎡
同	所	2丁目756番189 雑種地	8.02㎡
同	所	2丁目756番190 雑種地	7.99㎡
同	所	2丁目756番192 雑種地	5.18㎡
同	所	2丁目756番193 雑種地	8.15㎡
同	所	2丁目756番195 雑種地	8.68㎡
同	所	2丁目756番197 雑種地	6.87㎡

## 2. 建物

コミュニティステーション建物

北九州市小倉北区泉台2丁目807番103

家屋番号 807番103

集会所 木造 81.98 m<sup>2</sup>

## 3. 附属施設

コミュニティステーション室内及び敷地内施設、防犯灯、防犯カメラ設備、ガス灯、案内サイン並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設および設備

# 団地管理区域図



- 団地管理範囲
- 道路
- 歩道
- 法面
- 修景地
- コミュニティステーション
- 調整池
- ゴミ置場
- 防犯カメラ土地