

いわきタウンズヴィル

# 管理規約集

令和2年改訂版(案)

いわきタウンズヴィル管理組合

この規約集は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管してください。

# 管理にかかわる承認書

今般、いわきタウンズヴィルの売買契約書の調印にあたり、下記の事項を承認いたします。

## 記

1. 「いわきタウンズヴィル」管理規約・使用規則等の諸規則等を原案どおり承認いたします。
2. 「いわきタウンズヴィル」の敷地、施設等の保全管理ならびに環境の維持に必要な処理を、株式会社 ~~兼松~~ **ITVクリエーション**に委託し、「いわきタウンズヴィル管理委託請負契約書」の各事項を承認いたします。  
また、本管理委託請負契約における各所有者の地位を管理組合が承継することを承認します。

以上

年 月 日

いわきタウンズヴィル管理組合 様

~~いわきタウンズヴィル 街区 号区~~

所在地・地番

氏名

⑨

## いわきタウンズヴィル管理規約

制定	1999年(平成11年)4月3日	(最先引き渡し日)
改訂	2007年(平成19年)5月通常	附則第4条2(別表第4) 共同受信施設負担金変更
改訂	2007年(平成19年)12月臨時	管理にかかわる承認書 兼松⇒管理組合 規約第2条、第15条、第24条 附則第4条、別表第2、別表第4、別表第5 集会所使用細則第8条
改訂	2008年(平成20年)5月通常	規約第42条
改訂	2010年(平成22年)5月通常	規約第12条、第39条 別表第3-1、3-2、別表第5
改訂	2014年(平成26年)5月通常	管理委託請負契約書 一部改訂(毎月支払い)
改訂	2015年(平成27年)5月通常	管理委託請負契約書 一部改訂(月額固定)
改訂	2019年(令和元年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改訂	2020年(令和2年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改定	2022年(令和4年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改定	2023年(令和5年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
<b>改定</b>	<b>2024年(令和6年)5月通常</b>	<b>管理規約全面見直し</b>

削除箇所は            で表記しています。

追加箇所は **太字** で表記しています。

# いわきタウンズヴィル管理規約

## 目 次

### 第1章 総 則

- 第1条 目的
- 第2条 定義
- 第3条 規約の遵守義務
- 第4条 管理対象物の範囲
- 第5条 規約の効力
- 第6条 管理組合
- 第7条 施設の共有等
- 第8条 土地、建物の貸与

### 第2章 管 理

#### 第1節 総 則

- 第9条 管理対象物の管理に関する責任と負担
- 第10条 必要箇所への立ち入り
- 第11条 損害保険

### 第3章 費用の負担

- 第12条 管理費等
- 第13条 継承人に対する債権の行使
- 第14条 戸別管理費
- 第15条 管理基金・負担金

### 第4章 管理対象物の利用

#### 第1節 総 則

- 第16条 施設の使用開始
- #### 第2節 汚水処理施設の利用
- 第17条 施設移転等の制限
  - 第18条 阻集器の設置義務
  - 第19条 放流禁止物
  - 第20条 排水による損害賠償

#### 第3節 共同受信施設の利用

- 第21条 施設の利用

#### 第4節 集会所の利用

- 第22条 集会所の利用

#### 第5節 運動広場の利用

- 第23条 運動広場の利用

### 第5章 管理組合

#### 第1節 組合員

- 第24条 組合員の資格
- 第25条 届出義務

#### 第2節 管理組合の業務

- 第26条 業務
- 第27条 業務の委託先

#### 第3節 役員

- 第28条 役員
- 第29条 役員任期
- 第30条 役員誠実義務等
- 第31条 理事長
- 第32条 副理事長
- 第33条 理事
- 第34条 監事

#### 第4節 総会

- 第35条 総会
- 第36条 招集手続
- 第37条 組合員の総会招集権
- 第38条 出席資格
- 第39条 議決権
- 第40条 総会の会議及び議事
- 第41条 決議事項
- 第42条 総会の決議に代わる書面による合意
- 第43条 議事録の作成、保管等

#### 第5節 理事会

- 第44条 理事会
- 第45条 招集
- 第46条 理事会の会議および議事
- 第47条 決議事項

## 第6章 会 計

- 第48条 会計年度
- 第49条 管理組合の収入と支出  
および会計区分
- 第50条 収支予算の作成および変更
- 第51条 会計報告
- 第52条 戸別管理費の徴収
- 第53条 管理費等の過不足
- 第54条 貯金口座の開設
- 第55条 帳票類の作成、保管

## 第7章 雑 則

- 第56条 勧告および指示等
- 第57条 合意管轄裁判所
- 第58条 規約外事項
- 第59条 規約原本

## 附則

- 第1条 規約の発行
- 第2条 管理組合の設立
- 第3条 管理費等
- 第4条 継承事項

## 参考資料

~~集会所使用細則~~ 削除（自治会：集会所使用細則に移譲のため）

調整池運動広場使用細則

管理委託請負契約書

# いわきタウンズヴィル管理規約

## 第1章 総 則

### 第1条（目 的）

この規約は、いわきタウンズヴィル内（以下「本住宅地」という。）の施設の管理および使用に関する事項等について定めるところにより、本住宅地居住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。

### 第2条（定 義）

この規約において、次に掲げる用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

≒(1) 所有者：本住宅地内分譲宅地を購入し、所有した者をいう

≒(2) 占有者：本住宅地内の分譲土地または建物を占有する者で、第≒(1)号の所有者でない者をいう

### 第3条（規約の遵守義務）

所有者は、良好な住環境を維持するため、この規約を誠実に遵守しなければならない。

2 所有者は、同居する者に対してこの規約に定める事項を遵守させなければならない。

### 第4条（管理対象物の範囲）

この規約の対象となる管理対象物は、別表第2に記載された敷地、建物および施設（以下「管理対象物」という。）とする。

### 第5条（規約の効力）

この規約は、所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、管理対象物の使用方法につき、所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### 第6条（管理組合）

所有者は、第1条に定める目的を達成するため、所有者全員をもって、いわきタウンズヴィル管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合の業務、組織等については、第5章 **管理組合**に定めるところによる。

### 第7条（施設の共有等）

管理対象物の敷地建物および施設については、その維持管理は管理組合の責任と負担で行うものとする。

2 施設のうち、共同受信施設については、**保安器光受信器**までを管理組合の共用施設とし、**保安器光受信器**から各建築物内に架設する引込線は、各所有者が維持管理するものとする。

3 所有者は、管理対象物について分割を請求することはできない。

### 第8条（土地、建物の貸与）

所有者は、その所有する土地、建物を第三者に貸与する場合は、この規約、使用細則（以下「規約等」という。）および総会の決議を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、所有者は、その貸与に係る契約にこの規約等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等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（別記様式第2）。

## 第2章 管 理

### 第1節 総 則

#### 第9条（管理対象物の管理に関する責任と負担）

管理対象物の管理については、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。

#### 第10条（必要箇所への立入り）

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内において、所有者が所有する土地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 第1項の立入り調査の結果、所有者所有の排水施設等に不備があった場合、管理組合は当該施設の手直しをその所有者に対し命ずることができる。

5 立入りをした者は、すみ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。

#### 第11条（損害保険）

所有者は、管理対象物に関し、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~~諾~~する。

2 理事長（第31条に定める理事長をいう）は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。

## 第3章 費用の負担

#### 第12条（管理費等）

所有者は、管理対象物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(1) ~~汚水処理施設管理費~~ **削除**

二(2) 共同受信施設管理費

三(3) 公益施設管理費

四(4) ~~汚水処理施設管理基金~~ **削除**

五(5) 共同受信施設負担金**管理基金**

六(6) ~~公益施設管理基金~~**負担金**

2 前項第~~一~~(1)号、第~~三~~(2)号および第~~三~~(3)号合わせて戸別管理費といい、第~~四~~(4)号~~、~~第~~五~~(5)号及び第~~六~~(6)号を合わせて管理基金という。

3 ~~第1項第~~一~~(1)号の汚水処理施設管理費の額および第~~四~~(4)号の汚水施設管理基金の額については、別表第~~3-1~~および~~3-2~~のとおりとする。~~ **削除**

4 ~~大規模商業施設等の所有者および建築協定第6条(4)項ロに定める住宅の所有者の汚水処理施設管理費および汚水処理施設管理基金の額は、その規模、利用人員等を考慮し、管理組合にて別途定めるものとする。~~ **削除**

5 第1項第~~三~~(2)号の共同受信施設管理費の額および第~~五~~(5)号の共同受信施設負担金**管理**

基金の額については、別表第4のとおりとする。

6 第1項第~~三~~(3)号の公益施設管理費の額および第~~六~~(6)号の公益施設管理基金~~・負担金~~の額については、別表第5のとおりとする。

7 第1項の戸別管理費の公益施設管理費は引渡時より負担するものとし、~~汚水処理施設管理費~~および共同受信施設管理費は建物の竣工時より負担するものとする。

8 第1項の各管理基金は、引渡時に一括して管理組合に納入するものとする。

#### 第13条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

#### 第14条（戸別管理費）

戸別管理費は、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(1) 管理対象物に係る保守維持費および運転費
- 二(2) 公租公課
- 三(3) 備品費、通信費その他の事務費
- 四(4) 管理対象物に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五(5) 管理委託費
- 六(6) 植栽手入れ、清掃費、除草、消毒およびゴミ処理費
- 七(7) 組合運営費
- 八(8) 消費税
- 九(9) その他管理対象物の通常の管理に要する費用

#### 第15条（管理基金・負担金）

管理基金・負担金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する。

- 一(1) 管理対象物の一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二(2) 管理対象物の不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三(3) 管理対象物の改造、新設および撤去
  - 四(4) 管理対象物の一部を地方公共団体等へ移管する場合の負担金
  - 五(5) 集会所建築および維持管理費用
- （但し、新規加入時の管理基金は、都度自治会に移譲する）
- 六(6) 共同受信施設~~負担金~~管理基金
  - 七(7) 前条の戸別管理費に不足が生じた場合の補填
  - 八(8) 管理対象物が第三者に対して被害を与えた場合の損害賠償金
  - 九(9) その他管理対象物の管理に関し、所有者全員の利益のために特別に費用となる管理

2 管理基金については、戸別管理費とは区別して経理しなければならない。

## 第4章 管理対象物の利用

### 第1節 総 則

#### 第16条（施設の使用開始）



所有者は、共用施設の使用開始に際しては、施設使用申請書を管理組合に提出し、理事長の書面による承認を得なければならない（別記様式第3）。

2 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な住環境を維持するために必要な条件を付与することができる。

## 第2節 汚水処理施設の利用

### 第17条（施設移転等の制限）

所有者は、~~別表2-1-3に規定された汚水柵のみに排水管を接続できるものとし、汚水柵の移設および新設はできない。~~**いわき市の下水道の手引き、下水道使用についての規定に基づき、使用しなければならない。**ただし、特別の事由により管理組合が承認した場合は、この限りではない。

2 前項により管理組合へ汚水柵の移設または新設を希望する所有者は、汚水柵新設・移設申請書を管理組合に提出し、理事長の書面による承認をえなければならない（別記様式第4）。

3 所有者は、雨水を処理するための雨水管を汚水柵に接続してはならない。

4 所有者は、汚水柵の周辺に管理組合が施設の点検をするのに支障となる物を設置してはならない。

### 第18条（阻集器の設置義務）

本住宅地内において、飲食店等の建築物を建設する所有者は、その排水に油脂類等が流入する恐れのある場所には、油脂類等を除去するために阻集器を設置し、油脂類等が汚水処理施設に流入しないようにしなければならない。

### 第19条（放流禁止物）

所有者は、排水処理施設に生活雑排水およびし尿に限り放流できるものとし、次の各号に掲げるものは放流してはならない。

- 一(1) 生活雑排水およびし尿以外の汚水および雨水等
- 二(2) 溶解性トイレットペーパー以外の紙
- 三(3) 綿、麻等の繊維製品
- 四(4) ゴム類、プラスチック類および油脂類
- 五(5) たばこの吸殻およびマッチのじく等の固形物
- 六(6) 金属類およびビン類
- 七(7) 毒物および薬品類（便器の清掃には酸類を使用しないものとする）
- 八(8) 生ゴミ等（生ゴミ粉碎機で処理したものを含む）
- 九(9) その他汚水処理施設で処理を施せないといわき市が指定したもの

### 第20条（排水による損害賠償）

所有者が、~~前条に定める放流禁止物を汚水処理施設~~公共下水道に放流したことが原因として、管理組合または下流河川水利権者等の第三者に対し、何等かの被害を及ぼした場合には、その所有者はそれぞれの相手方に対し、その損害の賠償の責を負う。

## 第3節 共同受信施設の利用

### 第21条（施設の利用）

所有者は、テレビ受信機を設置する場合は共同受信施設を利用するものとし、テレビアンテナ

を別に設置してはならない。ただし、BS・CS等の衛星放送用**パラボナアンテナ**は除く。

#### 第4節 集会所の利用

##### 第22条（集会所の利用）

~~所有者は、集会所を利用しようとする場合は、別に定める集会所使用細則を守らなければならない。~~ **削除（集会所は、自治会に移譲したため、自治会集会所使用細則による）**

#### 第5節 運動広場の利用

##### 第23条（運動広場の利用）

所有者は防災用調節池内の施設運動広場を利用しようとする場合は、別に定める調節池運動広場使用規則を守らなければならない。

### 第5章 管理組合

#### 第1節 組合員

##### 第24条（組合員の資格）

組合員の資格は、所有者となったときに取得し、所有者でなくなったときに喪失する。また、占有者においては、所有者と占有者にて別記様式1-2をいわきタウンズヴィル管理組合に届出、組合員の資格を取得する。

##### 第25条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、ただ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（別記様式第1-1・1-2）。

#### 第2節 管理組合の業務

##### 第26条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一(1) 管理対象物の保安、保全、保守、植栽手入れ、清掃、消毒およびゴミ処理
- 二(2) 管理対象物の修繕
- 三(3) 管理対象物に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四(4) 管理対象物の変更、処分および運営
- 五(5) 管理基金の運用
- 六(6) 官公署、町内会等との渉外業務
- 七(7) 広報および運営業務
- 八(8) いわきタウンズヴィル建築協定およびいわきタウンズヴィル緑地協定の遵守等運営に関する業務
- 九(9) ~~いわきタウンズヴィル管理組合~~**費等**の集金代行業務
- 十(10) 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

##### 第27条（業務の委託先）

管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。業務委託を請け負わせるときは、別途管理委託請負契約書を締結し管理する。

### 第3節 役員

#### 第28条（役員）

管理組合には次の役員を置く。

- 一(1) 理事長 1名
- 二(2) 副理事長 2名～3名
- 三(3) 会計担当理事 1名～2名
- 四(4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）6名～10名
- 五(5) 監事 1名～2名

- 2 理事および監事は、現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 4 理事長、副理事長および2名の理事は、建築協定運営委員会および緑地協定運営委員会の役員を兼務するものとする。

#### 第29条（役員の任期）

役員の任期は、通常総会から毎年4月1日から翌々年3月31日翌々年の通常総会までの2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項に関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 任期の満了また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、引続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合、その時点においては、~~その役員はその地位を失う。~~

#### 第30条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則ならびに総会およ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。報酬額については、総会で決するものとする。

#### 第31条（理事長）

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。規約、使用細則または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事項。

- 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。
- 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。

#### 第32条（副理事長）

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。

#### 第33条（理事）

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。

#### 第34条（監 事）

監事は、管理組合の業務の執行および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、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を召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 総 会

#### 第35条（総 会）

管理組合の総会は、全組合員で組織する。

2 総会は、通常総会および臨時総会とする。

3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始後3ヶ月以内に召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召集することができる。

5 **理事長が招集した通常総会および臨時総会**の議長は、理事長が務める。

6 **総会は、出席票または書面（委任状）により、議決権総数の過半数以上を以って成立する。**

#### 第36条（招集手続）

総会を召集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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宛名の**住所**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、本住宅地の建物**住所**宛に発するものとする。

3 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第40条第3項第**一(1)**号および第**二(2)**号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

4 第1項に関わらず、緊急を要する場合においては、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。

#### 第37条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の3分の1以上および第40条第1項に定める議決権総数の3分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の召集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会を召集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、臨時総会を召集することができる。

3 **総会への出欠は、出席及びまたは書面（委任状）により、議決権総数の過半数以上で成立する。**

**⇒4** 前2項により召集された臨時総会においては、第35条第5項に関わらず、議長は、総会に出席した組合員（書面（**委任状**）また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、**出席した**組合員のなかから選任する。

### 第38条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 所有者の承認を得て、建物を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、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、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。

### 第39条（議決権）

組合員は、その所有する土地1区画につき各1個の議決権を有する。

- 2 建築協定運営委員会の承認を得て、その所有する土地を分割した場合には、分割後の土地1区画に対して各1個の議決権を有するものとする。
- 3 第1項、第2項にかかわらず、隣接する区画を所有し、専用住宅を複数棟所有していない場合は1個の議決権を有するものとする。
- 4 土地1区画につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、合わせて1の組合員とみなす。
- 5 前項により1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総会開催までに理事長に届出なければならない。
- 6 組合員は、**書面（委任状）** ~~またはによる~~ 代理人によって議決権を行使することができる。
- 7 組合員が、代理人によって議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
  - 一(1) 組合員と同居する者
  - 二(2) **いわきタウンズヴィル内に居住する**他の組合員 ~~またはその組合員と同居する者~~
  - 三(3) 組合員が法人の場合においては、その役員または従業員
- 8 代理人は、代理権を証する書面（**委任状**）を理事長に提出しなければならない。

### 第40条（総会の会議および議事）

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**または書面（委任状）により代理人を選出**しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権（**委任状を含む**）の過半数で決し、可否同数の場合においては、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総会の議事は、前項に関わらず組合員総数の ~~4分の3~~ **3分の2以上の有効議決権の基で、および議決権総数出席組合員の有効議決権（委任状を含む）**の4分の3以上で決する。
  - 一(1) 規約の変更
  - 二(2) 管理対象物の変更
  - 三(3) その他総会において本項の方法で決議することとした事項
- 4 前項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な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。
- 5 第3項第(2)号において、管理対象物の変更が土地または建物の使用に特別な影響を及ぼすときは、その土地または建物を所有する組合員の承認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 総会においては、第 36 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。

#### 第 41 条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一(1) 収支決算および事業報告
- 二(2) 収支予算および事業計画
- 三(3) 管理費等の額ならびに賦課徴収方法
- 四(4) 規約の変更および使用細則の制定または変更
- 五(5) 第 15 条に定める特別な管理の実態および管理基金の取り崩し
- 六(6) 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法
- 七(7) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八(8) その他管理組合の業務に関する重要事項
- 九(9) 建築協定の遵守等運営に関する事項

#### 第 42 条（総会の決議に代わる書面による合意）

規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意が**議決権総数の過半数以上**あるときは、総会の決議があったものとみなす。

#### 第 43 条（議事録の作成、保管等）

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する 2 名の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、議事録および前条の書面を保管し、組合員および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。  
この場合において、閲覧につき**いて**相当の日時、場所を指定することができる。

### 第 5 節 理 事 会

#### 第 44 条（理事会）

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。

#### 第 45 条（招 集）

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、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第 36 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。

#### 第 46 条（理事会の会議および議事）

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 43 条の規定を準用する。



## 第 47 条（議決事項）

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(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- 二(2) 規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案
- 三(3) その他の総会提出議案
- 四(4) 第 56 条に定める勧告または指示等
- 五(5) 総会から付託された事項

## 第 6 章 会 計

### 第 48 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの 1 年間とする。

### 第 49 条（管理組合の収入と支出および会計区分）

管理組合の会計における収入は、第 12 条に定める管理費等によるものとし、その支出は第 14 条および第 15 条に定めるところによる。

2 前項の管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- 一(1) 一般会計（戸別管理費に関する会計をいう。以下同じ。）
- 二(2) 特別会計（管理基金に関する会計をいう。以下同じ。）

### 第 50 条（収支予算の作成および変更）

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、その承認は、を得なければならない。

### 第 51 条（会計報告）

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。

### 第 52 条（戸別管理費の徴収等）

管理組合は、第 ~~49~~14 条に定める戸別管理費について、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第 54 条に定める口座に受け入れることとし、翌月分は当月の指定日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おいて、管理組合は、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日まで年利 14%の遅延損害金を加算して、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 14 条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した戸別管理費および管理基金について、その返還請求または分割請求をすることができない。

5 管理費等の滞納者に対する督促等については、以下のとおりとする。

- 一(1) 理事長は、当該未払金について催告を行った後、その事実を公示し、かつ当該所有者の

管理対象物等の利用制限を行うことができる

≡(2) 管理費等の未払いに関し訴訟を提起した場合の訴訟費用および弁護士費用は、当該所有者の負担とする

#### 第 53 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、戸別管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理基金を第 15 条に掲げる費用に充当したことにより、残高が減少し当該年度以降の支出に支障をきたすおそれのある場合、管理組合は総会の決議により管理基金を組合員から再徴収することができる。

#### 第 54 条（預金口座の開設）

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。

#### 第 55 条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳簿類を作成し保管し、組合員また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、これらを一覧させなければならない。この場合において、閲覧につきいて相当の日時、場所等を指定することができる。

## 第 6 章 雑 則

#### 第 56 条（勧告および指示等）

所有者もしくはその同居人または占有者もしくはその同居人（以下「所有者等」という）が、法令、規約等および建築協定等に違反したとき、または、管理対象物内における共同の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所有者等に対し、その是正のための必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができる。

2 所有者は、その同居人または占有者も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 所有者は、法令、規約等および建築協定等に違反したとき、または所有者以外の第三者が管理対象物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、その差し止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

#### 第 57 条（合意管轄裁判所）

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、本住宅地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

#### 第 58 条（規約外事項）

規約、使用細則および建築協定また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。

#### 第 59 条（規約原本）

この規約を証するため、初代理事および監事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 規約原本は、理事長が保管し、所有者また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。この場合において、閲覧につきいて相当の日時、場所等を指定することができる。

## 附 則

### 第 1 条（規約の発効）

この規約は、最先引渡し日から効力を発する。

### 第 2 条（管理組合の設立）

~~第 6 条に定める「いわきタウンズヴィル管理組合」は最先引渡し日に設立されたものとする。~~  
**管理組合の設立は、最先引渡し日の平成 11 年 4 月 3 日最先引き渡し日をもって設立とする。**

### 第 3 条（管理費等）

所有者の負担する戸別管理費および管理基金・負担金は、総会においてその額が決定されるまでは、~~別表第 3-1、別表第 3-2、別表第 4、別表第 5 の額とする。~~

### 第 4 条（承継事項）

所有者は、次に掲げる事項を承認し、これを遵守しなければならない。

所有者はあらかじめ以下に掲げる容認事項を承認のうえ、本団地を購入し以後これらの事項に関して売主に対し、損害賠償の請求および異議苦情の申し出は行わないものとする。

また、所有者は第三者に本団地を譲渡等する場合は、その承継人においても本容認事項を承継するものとする。

#### (1) 管理組合について

本団地の維持管理、運営は「いわきタウンズヴィル管理組合」が行い、ご購入者は全て引き渡しと同時に「いわきタウンズヴィル管理組合 組合員」となります。ただし、当該開発地区には地元造成協力者の換地があり、換地の区画は譲渡もしくは建物竣工時に組合員となるものともします。

組合員は、「いわきタウンズヴィル管理規約集」を承認諾し頂き、これを遵守し、本団地の健全なる維持、管理に努めて頂きます。

#### 2. 組合員には、下記の金額を納めて頂きます。

- ・管理基金・負担金 ~~410,000 円~~ 210,000 円（引渡し時一括払い）

~~(汚水処理施設管理基金、共同受信施設負担金管理基金、公益施設管理費・負担金管理基金として)~~

**ただし、内集会所建築および維持管理基金 50,000 円は、集会所管理を自治会移譲に伴い、都度自治会に引き渡すものとする。**

- ・戸別管理費 ~~6,300 円~~ 3,300 3,200 円（月額・戸当たり）

~~(汚水処理施設管理費・3,000 円、共同受信施設管理費分・600 円、公益施設管理費分・2,700 2,600 円として)~~

ただし、公益施設戸別管理費は土地引渡し時より、~~汚水処理施設管理費・共同受信施設管理費は入居翌月より~~ **2,600 円負担とします。**

なお、**入居前または転居等で居住せず**空家になった場合でも、~~公益施設戸別管理費を~~

~~負担して頂きます~~ **2,600 円負担する。**、減額期間は入居の前月まで、または退去した翌月より再入居の前月までとする。

3. ~~戸別管理費の総額が、実際に必要とされる管理費実費に満たない場合に限り、売主と管理組合にて協議の上、その不足分相当額は売主において負担することがあります。ただしこの場合、販売残戸数に1戸当たりの戸別管理費の金額を乗じた金額を上限とします(総計画戸建戸数540戸予定)。~~ **削除**
4. 管理費用については、管理組合の活動内容、その他行政上の措置等によって管理組合 **通常総会**にて協議の上、将来変更される場合があります。

(2) ゴミ置場について

ゴミ置場は、いわき市の計画に従い、一定区画数に設定されて ~~おります~~ **いる**。≡購入者は、「ゴミ集積所利用範囲位置図」に定められたゴミ置場を利用 ~~するものとする~~ **していただきます**。ただし、今後の利用者の状況に応じていわき市等により利用位置の変更等がなされる場合があります。また、入居当初は、それぞれのゴミ置場の利用者数によって暫定的に別のごみ置場を ~~ご利用いただく場合があります~~ **することがある**。

2. ゴミ置場の清掃等は、利用される方々で行 ~~っていただきます~~ **うものとする**。また、ゴミ収集ならびにゴミ置場に関する問題等が生じた場合、利用する当事者間にて協議し、解決することを ~~予めご承諾いただきます~~ **ものとする**。

<お問い合わせ先>小名浜支所 市民課 TEL 0 2 4 6—5 4—2 1 1 1

(3) テレビ共同受信施設（CATV）について

テレビ共同受信施設の所有、~~および維持管理については、管理組合が行う。~~ **い、所有者と管理組合との間で受信契約を締結する**していただきます。

なお、敷地の所有権は、~~将来売主より管理組合に無償にて譲渡を受け~~ **するものとし**ます。~~当該施設の敷地部分は売主の所有地ですが、管理組合にて管理して~~ **いただきます** **する**。

2. ~~共同受信施設の建設に係る費用は、売主が管理組合に替わって当該施設建設業者に立替えることによってまかなうものとし、共同受信施設負担金により、管理組合が売主へ当該建設費用を返済~~ **します。削除**

(4) ~~汚水処理施設について~~

~~本団地内には、汚水配水管が設置されており、この施設は将来いわき市に移管され、いわき市が維持、管理~~ **します。削除(いわき市下水道に接続したため)**

(5) 隣地からの雨水等の流入について

本団地は、自然の傾斜等をいかした造成計画を行っているため、宅地内に隣地からの雨水等が流入する可能性があることを ~~予めご承諾~~ **いただきます** **するものとする**。

また、隣地擁壁の水抜穴から雨水等が流入する可能性があることを ~~予めご承諾~~ **諾** ~~いただきます~~ **するものとする**。

(6) 建築協定について

本団地では、良好な住環境を守るため、建築協定の締結 ~~が~~ **を行う** ~~われて~~ **います**。売買契約締結に際しては「いわきタウンズヴィル第 ~~一・二・三~~ **協定区**建築協定」を承諾し、**継承** ~~する~~ **して** ~~いただきます~~。また、この協定を運営するために建築協定運営委員会を組織 **し、その指示**

~~に従うものとする。して頂きますが、運営委員会が組織されるまでの間は、売主が運営委員会の職務を代行するものとしたします。~~

(7) 緑地協定について

本団地では、良好な住環境を守るため、緑地協定の締結が~~を行われて~~行われてい~~ます~~ま~~う~~。売買契約締結に際しては「いわきタウンズヴィル第~~一・二~~協定区緑地協定」を承諾、継承~~していただきます~~する。また、この協定を運営するために緑地協定運営委員会を組織し、~~その指示に従うものとする。していただきますが、運営委員会が組織されるまでの間は、売主~~が運営委員会の職務を代行するものとしたします。なお、~~当該販売区域では緑地協定の定めは~~ありません。

(8) 集会所について

本団地の中央部には集会所用地が設けられており、自治会において集会所を建築、所有し、~~管理組合において維持管理は~~する~~をしていただきます。~~

~~1. 当該集会所用地は売主の所有地ではありますが、管理組合にて維持・管理して頂きます。~~

~~なお集会所が竣工した時点において、売主は当該集会所用地の所有権を自治会に無償にて譲渡するものとします。~~ 削除

(9) 緑地、植栽、道路等の管理

本団地内の幹線道路歩道内芝生部分、いわき市に移管されていない道路部分や緑地部分および緑道部分、防災調節池と運動広場との兼用工作物部分、幹線道路に接した花壇用地部分等の緑地、植栽、道路の維持・管理は管理組合~~にて~~が行~~って~~いただきます~~う~~。

(10) 擁壁について

擁壁について、~~ご購入者は以下の事項についてご承諾頂きます~~するものとする。

1) 本団地の宅地を維持する為に一部の宅地には、擁壁が設置されて~~おります~~いる。ご購入された宅地内に擁壁が存ずる場合、当該擁壁はその宅地の~~ご購入者の所有となり、ご購入者が~~により維持・管理して~~いただきます~~するものとする。また、隣地宅地の地下部分で当該擁壁の基礎が越境している場合が~~はありますが、越境されております~~している隣接宅地の所有者は当該擁壁基礎等を破損したり手を加えることは~~できません~~ない。

2) 本団地の一部の区域には「現場うち鉄筋コンクリートL型擁壁」が設置されており、当該擁壁はコンクリートの特性上、収縮に伴う「ひび割れ(クラック)」が生じる場合が~~あります~~る。

3) 当該擁壁には、水抜き穴が設置されており隣地宅地に浸透水が流入する場合が~~あります~~る。

(11) 花壇用地

本団地内の分譲宅地で、花壇用地が付帯されているところは、この花壇用地を原則として植栽以外を目的として使用しては~~いけません~~ない。なお、~~詳細についてはいわきタウンズヴィル建築協定にてご確認ください。~~

(12) 街路灯・防犯灯について

本団地内には、街路灯、防犯灯が設置され、~~ます~~当該施設は管理組合で所有、維持管理~~して~~いただきます~~する~~。なお、当該施設の撤去、移動は~~できません~~ない。

(13) 電柱・標識等について

本団地内に電柱・支線・支柱が設置されている区画が~~あります~~る。また、道路標識・カーブミラー・防犯灯等が設置される場合も~~あります~~る。

なお、上記施設の移設・撤去はできません。また、電柱については、引渡し後、東北電力株式会社あるいは東日本電信電話株式会社より所有者に対して土地の使用承諾についての手続きをしていただくことになりま~~す~~**するものとする。**

2. 電柱の位置により、宅地によってはその一部の上を電線が横断しているところがある~~りま~~**す。**

(14) 塵芥

気象条件等により未販売・未完成宅地等から塵・埃が発生することがあり~~ま~~**することを承諾するものとする。**

(15) 運動広場

幹線道路沿い北側の防災用調節池の内部に、一部運動広場として使用できる用地があり~~ま~~**する。**当該施設の維持管理は管理組合にて行~~っ~~**ていただきます。**当該施設を利用する際は、規約を遵守し、利用者自らが、使用方法、安全管理等に充分注意しながら利用~~して~~**いただきます**ようお願いいたします**する。**

なお、当該施設の敷地の所有権はいわき市に帰属されて~~お~~**りま**す**いる。**

(16) 土質の特性について

いわき地域の全体の土質特性として、丘陵地の造成地で地盤が隆起し、家屋に影響が生じるいわゆる「盤膨れ」現象がみられることがあり~~ま~~**する。**所有者は住宅を建設する際、基礎部分に適切な対策を施~~して~~**いただくようお願いいたします****すものとする。**

(17) ~~開発計画の変更について~~

~~売主により、次に掲げる開発計画の変更等が生ずる場合があることをあらかじめ御了承くだ~~**さい。削除**

1. ~~関係法令上の変更許可を取得したうえで、宅地の戸数および面積の変更、道路の形状および面積の変更、開発計画全体の規模およびその完成時期。~~ **削除**
2. ~~行政指導等による、本住宅地内の各種施設および区画配置等の変更。~~ **削除**

**別表第1 対象物件の表示**

物 件 名	いわきタウンズヴィル
所 在 地	福島県いわき市葉山一丁目 1-1、他

**別表第2 対象区域における管理対象物の表示**

1. テレビ共同受信施設（CATV）

(1) 敷 地

所 在：福島県いわき市葉山三丁目 25-11

(2) 施 設

**テレビ共同受信施設（CATV）**

アンテナおよびアンテナ支柱、ヘッドエンド機器および収納箱、外柵等の受信施設、専用柱、受信ケーブル、中継増幅器、電源供給器**等中継に必要な機器**等の幹線施設、~~タ~~**ラ**ップオ

~~フ、~~引込みケーブル、保安器~~光受信器~~等の施設

2. 調節池内に設けられた施設

**施設**：運動場（グランドゴルフ）、テニスコート

**所在**：福島県いわき市葉山一丁目10、葉山二丁目31-2

3. 集会所（自治会に移譲）

(1) 敷地

所在：福島県いわき市葉山一丁目18-11（567.98㎡）

(2) 建物

集会所

4. 防犯灯・街路灯、公園灯

**施設**：防犯灯104基、街路灯44基、公園灯（東公園2灯、南公園2灯、西公園2灯）

5. 緑地・植栽・道路

**施設**：緑地 周回道路路側帯、ウォーカーズガーデン、公園（東、南、西）、調整池

：植栽 周回道路路側帯、ウォーカーズガーデン、公園（東、南、西）、調整池

：道路 周回道路、ウォーカーズガーデン、公園（東、南、西）、調整池

別表第3-1 ~~汚水処理施設管理費~~ 削除

管理費の負担区分	月額
<del>専有住宅を所有する組合員 (ただし、第12条第4項の住宅等を所有する組合費を除く)</del>	<del>3,000円</del>

別表第3-2 ~~汚水処理施設管理基金~~ 削除

管理費の負担区分	月額
<del>専有住宅を所有する組合員 (ただし、第12条第4項の住宅等を所有する組合費を除く)</del>	<del>200,000円</del>

別表第4 共同受信施設（CATV）管理費および**管理基金**負担金

区 分	金 額
引込線一本についての管理費（ <b>戸別管理費に統合とする</b> ）	<del>月額600円</del>
引込線一本についての <b>管理基金</b> 負担金（ <b>地デジ変更により増額</b> ）	<del>100,000</del> 110,000円

※専用住宅を複数所有する場合は、棟数を乗じるものとする。

※**居住していない旨、管理者に届け出している場合は、退去の翌月以降、再入居までの期間は戸別管理費のうち、共同受信施設管理費分を免除する。**

別表第5 公益施設管理費（公益施設・集会所）および**管理基金・負担金**

区 分	金 額
一宅地当たりの管理費（ <b>戸別管理費とする</b> ）	月額 <del>2,700</del> <b>2,600</b> 3,200円
一宅地当たりの <b>公益施設</b> 管理基金	50,000円
集会所 建築および維持管理基金（ <b>発生都度：自治会へ移譲</b> ）	50,000円

※(1)大規模商業施設等は別途定める。

※(2)隣接する宅地を所有する場合は一宅地とみなすものとする。

(3)居住していない場合は、月額2,600円とする。

(別記様式第1-1)

## 組合員資格取得、喪失届 [所有者]

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

届出日	年 月 日
届出者	Ⓜ

住 所	福島県いわき市葉山		
このたび上記宅地を〔売買・贈与・相続・_____〕により所有者の変更をしましたので、 管理規約の規定に基づきお届けします。 管理費については、_____年_____月分からの新所有者の負担とします。			
新所有者	氏 名	Ⓜ	電話番号
	職 業		居住予定日 月 日
	連絡先		
旧所有者	氏 名	Ⓜ	電話番号
	転出先		
仲介業者	業者名		担当者名
	所在地		電話番号
備考欄			

(別記様式第1-2)

## 組合員資格取得、喪失届 [占有者]

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

届出日	年 月 日
届出者	Ⓜ

住 所	福島県いわき市葉山		
このたび上記宅地を〔賃貸・贈与・相続・_____〕により占有者が発生しましたので、 管理規約の規定に基づきお届けします。 管理費については、_____年_____月分からの新所有者の負担とします。			
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 占有者	氏 名	Ⓜ	電話番号
	職 業		居住予定日 月 日
	連絡先		
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 所有者	氏 名	Ⓜ	電話番号
	転出先		
仲 介 業 者	業 者 名		担当者名
	所 在 地		電話番号
備考欄 ※管理費未納の場合は、土地所有者が保証すること。			



(別記様式第2)

## 賃貸借届兼誓約書

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

	届出日	年 月 日		
	届出者	Ⓜ		
住 所	福島県いわき市葉山			
このたび、私の所有する上記宅地を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。				
使 用 者	氏 名		電話番号	
	使用者の居住予定日	年 月 日		
所有者との関係	賃借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ 親族 使用人 ・ その他 ( )			
使 用 者 の 契 約 事 項	当該宅地を使用するにあたり、管理規約および総会の決議事項を遵守することを誓約します。 年 月 日 使用者 Ⓜ			
所有者の連絡先	氏 名		電話番号	
	住 所			
仲 介 業 者	業 者 名		担当者名	
	所 在 地		電話番号	
備考欄				

(別記様式第3)

## 施設使用申請書

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

		届出日	年 月 日
住 所	福島県いわき市葉山		
使用開始施設	1. 共同受信施設		
このたび、上記施設の使用開始を承認いただきたく、管理規約の規定に基づき、申請いたします。			
使用開始日	年 月 日		
所 有 者	氏 名	Ⓜ	
	電話番号		
添付図書			
備考欄			

〔理事長承認欄〕

年 月 日

上記申請に対し、下記の条件を付して施設の使用を承認します。

いわきタウンズヴィル管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ Ⓜ

条件
----