

# みずほ団地総合管理規約

## 第1章 総則

### 第1条(組織、名称及び構成)

みずほ団地内に総合管理組織（以下、みずほ団地を「団地」といい、総合管理組織を「みずほ団地管理組合」と称し、「管理組合」又は「組合」という。）を設け、次条に定める目的の円滑かつ効果的な達成を期して、ここに、みずほ団地管理組合規約（以下「規約」という。）を定める。

2. 管理組合は、団地内区画占有建物の所有者(以下「組合員」という)をもって構成し、不在の区画占有土地所有者（以下、不在の区画占有土地を「不在宅地」といい、この所有者を「準組合員」又は「不在地主」という）との協同体制により運営する。

### 第2条(目的)

共有施設及び付属施設を含めた団地全域(昭和 59 年 11 月 11 日確認決定区域地図によるほか、団地総会承認の隣接地域を含む。)が、常に清麗で、安全かつ安心できる生活環境を適正に整備、維持するとともに、住民の共同の利益の増進、教育文化の向上等を図るため、総合的に管理することを目的とする。

### 第3条(規範性)

本規約は、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分法」という)に準拠する。

2. 本規約は、組合員(管理上、建物居住状態に即し、持家居住者及び持家不在者に区分し、前者を「会員」、後者を「準会員」という)の協定による。

### 第4条(適用・効果)

本規約は、組合員及び準組合員に適用する。

2. 本規約は、組合員及び準組合員の土地及び建物の継承者にも効果を有する。構成員の宅地継承者にも効果を有する。
3. 建物賃貸者(以下「特別会員」という)を特定継承者として、前項の規定を準用する。

### 第5条(会員資格)

団地に転入居住した者は、会員又は特別会員となり、転出したときその資格を喪失する。

2. 会員又は特別会員は、一世帯一会員とみなす。

### 第6条(事務所)

規約を適正に運用するため、団地内(つくば市谷田部 1144-482)に事務所を置く。

## 第2章 管理

### 第7条(入会金、会費及び維持管理費)

会員又は特別会員となった者は、会費として毎月 500 円を本組合に納入しなければならない。

2. 組合員、特別会員及び準会員は、管理に必要とする維持管理費として、一世帯当たり又は一地主当たり毎年 3,000 円をそれぞれ本組合に納入しなければなら

ない。

区 分	維持管理費 (円)
組 合 員 特 別 会 員 (1世帯あたり)	3,000/年
準 組 合 員 (1地主あたり)	3,000/年

3. 物価の変動等やむを得ない事情がある時は、総会の承認を得て、会費及び維持管理費の額を変更する事ができる。

4. 前第1項及び同第2項に関し、別途経理要領を定める。

第8条 削除

第9条(自治会館及び集会所の使用)

別に定める規則によるものとする。

### 第3章 組織

第10条(役員及び役員選任)

規約の目的を円滑かつ十全に具現化するため、本組合に次の役員を置く。

代 表 理 事 1名

代表理事代行 1名

理 事 8名 (書記、常設、会計Ⅰ、会計Ⅱ、環境・福祉、文化・体育、  
防災・交通、施設の各業務を分担。)

監 事 1名

2. 役員は、会員の中から団地入居順による輪番制とし、総会において選任する。

3. 役員に欠員が生じたときは、次期役員候補の中から役員会において選任補充することができる。

4. 前第2項の規定にかかわらず、会員の一身上の都合により選任が困難な事由があるときは、総会の承認を得て、その事由が消滅するまで選任を延期することができる。

第11条(諮問機関等)

代表理事は、管理上必要があるときは、有識者等の意見等を聴くため諮問委員会等を置くことができる。

2. 諮問委員会等の組織及び運営については、同委員会等が定めるものとする。

第12条(役員の任務)

役員は、本規約に基づき、次の事項について任務を分担する。

代 表 理 事 組合代表、業務運営統括、渉外、新役員の選出及び諮問委員会委員の委嘱、火災保険契約等、損害賠償金の請求及び受納に関する事項。

- 代表理事代行 代表理事補佐、代表理事事故時の代行、渉外事務、広報統括、新班長選出事務、各役員・諮問委員会委員等との連絡調整及び他役員  
の業務に属さない事項。
- 理事 (書記) 各種会議議事記録、組合活動記録、広報事務、会員名簿等の管理  
及び本組合庶務に関する事項。
- 理事 (常設) 広報物の配布回覧、各種募金等の収集、各班長との連絡調整、緊  
急連絡網の作成管理及び自治会館・集会所の維持管理に関する事  
項。
- 理事 (会計Ⅰ) 会計事務、会費の徴収及び組合入退去時説明等に関する事項。
- 理事 (会計Ⅱ) 不在地主の維持管理費の徴収、準会員及び準組合員の管理その他  
不在宅地全般に関する事項。
- 理事 (環境・福祉) 公園・道路の樹木の消毒・剪定、ごみ収集所の管理、ごみ不法投  
棄の監視、不在宅地の衛生管理、雨水溝の保守管理及び活動部会  
(防犯関係を除く。)に関する事項。
- 理事 (文化・体育) 親睦行事の企画運営、市主催体育行事参画等、会員の健康維持・  
促進指導及び同好会に関する事項。
- 理事 (防犯・交通) 自主防災組織の機能活性化、防火設備の保守点検、地元消防団と  
の連携、防犯灯の保守管理、交通標識・カーブミラーの管理、違  
法駐車監視、車両違法運転取締り、一般防犯及び活動部会(防犯関  
係)に関する事項。
- 理事 (施設) 不在宅地の草刈、落下縁石の補修、掲示板の保守管理、住居建築  
時の指示と誓約書受理及び道路等公共施設の補修に関する事項。
- 監事 組合保有財産の管理状況及び理事の任務遂行状況の監視並びに  
総会報告に関する事項。

### 第 13 条(役員任期及び退任)

役員任期は、定期総会時から翌々年の定期総会時までとし、その半数を毎年選任する。ただし、第 10 条第 3 項及び第 14 条第 2 項の規定に基づき選任された補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。

2. 役員が、次の各号の一つの事由に該当するときは、退任する。

- (1) 団地を転出したとき。
- (2) 健康上等によりその任に堪えないとき。

### 第 14 条(役員解任)

役員が、この規約に違反し又は本組合の名誉を毀損したときは、総会の決議を経て解任することができる。

2. 前項により、役員に欠員が生じたときは、第 10 条第 3 項の規定を準用する。

## 第 15 条(役員報酬)

役員は、無報酬とするが、任務遂行に要する通信・交通費として、別途総会で定める金額を支給することができる。

## 第 4 章 総会

### 第 16 条(総会の構成)

総会は、本組合の最高決議機関であり、会員及び特別会員(以下「構成員」という。)をもって組織する。

- (1) 総会は、定期又は臨時に開催するものとする。
  - (2) 定期総会は、毎年会計年度 1 回、4 月に開催する。
  - (3) 臨時総会は、役員会決議により又は構成員の 5 分の 1 以上の者から請求があったとき開催する。
2. 総会に出席を希望する準会員及び準組合員があったときは、役員会において協議の上、これを認める。

### 第 17 条 (総会の招集)

総会は、代表理事が招集する。

2. 総会召集は、構成員に対し、開会日の 10 日前までに、資料を配布し、日時及び場所を通知しなければならない。
3. 準会員及び準組合員に対し、総会の特別出席意向を確認するため、前項の規定を準用し、資料(維持管理費関係)を添付して参考通知しなければならない。

### 第 18 条(議決権及び定足数)

構成員は、それぞれ一議決権を有する。

2. 総会は、構成員の 2 分に 1 以上の出席をもって成立するものとする。
3. 議事は、出席者の過半数をもって決し、賛否同数のときは、議長がこれを決する。
4. 総会欠席構成員は、あらかじめ通知された事項について、他の出席者を代理人に指定し、議決権を委任することができる。
5. 前項により、議決権を委任した者は出席者とみなす。
6. 準会員及び準組合員は、通知された事項について意見等があるときは、事前に代表理事あてに文書をもって提出することができるものとし、代表理事は、当該意見等を総会に反映するよう配慮するものとする。

### 第 19 条(総会の議長)

議長は、役員以外の会員で、出席者の中から選出する。

2. 議長は、公正かつ円滑に議事の進行を図るため次の事項を担当する。
  - (1) 発言の許可
  - (2) 書記及び議事録署名人(2 名)の指名

### 第 20 条(総会の議決事項)

本規約で定めるもののほか、次の事項を決議する。

- (1) 規約の改廃に関する事項。
- (2) 規約に留保された規則・細則の制定及び改廃に関する事項。

- (3) 予算・決算及び事業の計画・報告に関する事項。
- (4) 会費及び維持管理費の額に関する事項。
- (5) 共有物件の変更及び処分に関する事項。
- (6) その他、本組合の運営上必要な重要事項。

#### 第21条(総会議事録)

代表理事は、総会の議事について、その経過を含め、詳細を記載した議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議長及び議事録署名人が記名押印しなければならない。
3. 議事録は、組合事務所において保管し、組合員の閲覧に供するものとする。

### 第5章 役員会

#### 第22条(役員会の構成及び定足数)

役員会は、代表理事、代表理事代行及び理事をもって構成する。

2. 役員会は、原則として毎月1回開催することとし、代表理事がこれを召集する。
3. 役員会は、理事の過半数をもって成立し、その議事は出席理事の過半数をもって決する。
4. 役員会の議長は、代表理事がその任に当たるものとする。

#### 第23条(役員会の協議事項)

本規約で定めるもののほか、次の事項を決議する。

- (1) 総会に付議する事項。
- (2) 本組合の諸活動に関する事項。
- (3) その他、本組合の運営上必要な事項。

### 第6章 班区分及び班長

#### 第24条(班区分)

団地内を、適正かつ効果的に管理するため、居住区域に応じて班区分する。

2. 班区分は、30世帯を基準とする。

#### 第25条(班長の選任及び指名)

前条の班区分毎に、班長1名を置く。

2. 班長は、原則として、班会員の中から団地入居順による輪番制とし、役員会において選任し、代表理事が指名する。
3. 役員と班長の選任輪番が重複するときは、役員輪番を優先する。
4. 班長に欠員が生じたときは、次順位の者を選任、指名する。

#### 第26条(班長の任期)

班長の任期は、定期総会時から翌年度の定期総会時までとする。

#### 第27条(班長の任務)

班長は、当該班内会員の総意を代表するとともに、本組合の運営に関する情報等を伝達するものとする。

#### 第28条(班長の報酬)

班長は、無報酬とするが、任務遂行に要する通信・交通費として、別途総会で定

める金額を支給することができる。

## 第7章 班会及び班長会

### 第29条(班会)

班長は、必要に応じ、適宜、当該班の会員による班会を開催することができる。

### 第30条(班長会)

代表理事は、本組合の運営上必要と認められる場合は、班長会を開催することができる。

2. 班長会は、役員会と合同で開催できるものとする。

## 第8章 活動部会及び同好会

### 第31条(活動部会)

会員の福祉、教育及び文化等の向上発展を目的とし、各種活動部会を設けることができる。

### 第32条(同好会助成)

会員の健全な同好会活動を奨励するため、別に定める細則により、助成することができる。

## 第9章 会計

### 第33条(収入及び運用)

本組合の収入は、次のとおり。

- (1) 会費
- (2) 維持管理費
- (3) 寄付金
- (4) 資産に係る収入
- (5) 補助金
- (6) その他

2. 前項の収納金は、本組合の運営に必要とする経費に充当することとするが、会費は第31条の活動部会費及び第32条の同好会助成費に充当するほか、主として第8条第1項第2号の事項を、維持管理費は、主として同項第1号の事項をそれぞれ遂行するために必要な経費として充当するものとする。

### 第34条(資産の管理)

本組合の所有資産は、代表理事の責任において適正に管理し、特に、余剰金については、金融機関を有効活用するなどし、堅実に保管することとする。

### 第35条(会計年度)

会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

### 第36条(収支予算案の作成)

代表理事は、毎会計年度の収支予算案を作成し、役員会の議を経て総会に提出しなければならない。

### 第37条(会計報告)

代表理事は、毎会計年度の収支決算案(収支決算書、財産目録、現金、預金残高

証明書)を作成し、会計監査を受けた上、役員会の議を経て総会に提出しなければならない。

#### 第 38 条(会計帳簿等)

組合事務所には、次の会計帳簿等を設け、組合員の供覧に供するものとする。

- (1) 総勘定元帳
- (2) 銀行台帳
- (3) 現金出納簿
- (4) 備品台帳
- (5) 維持管理費徴収原簿
- (6) 各種補助簿
- (7) 組合員名簿

### 第 10 章 会計監査

#### 第 39 条(監査役)

本組合に、監査役 3 名を置く。

2. 監査役は、前年度役員から 1 名、次年度役員候補者から 1 名、不在地主から 1 名を総会において選任するものとする。

#### 第 40 条(監査の種類)

監査は、定期及び臨時に行うものとする。

#### 第 41 条(監査報告)

監査役は、会計処理が適正に行われているか否かを厳正に監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

### 第 11 章 遵守事項等

#### 第 42 条(遵守義務)

組合員又は準会員は、誠意をもって次の事項を遵守し、総合管理上遺憾のないよう期さなければならない。

- (1) 準組合員が、建築入居する際、維持管理費の未納があるときは、入居日までに全額を完納しなければならない。
- (2) 維持管理費の未納がある準組合員が、占有土地を第三者に譲渡した場合は、その未納分を譲受者に継承するものとし、譲渡者は、譲受者に対し事前に当該権利義務の説明を行い、その遵守について責任を負うものとする。

#### 第 43 条(届出)

組合員又は準組合員が、次の各号に該当する行為をするときは、その 30 日前(第 3 号該当時は、契約締結時)までに代表理事に届け出なければならない。

- (1) 建物を新築入居するとき。
- (2) 名義変更又は住居変更するとき。
- (3) 第三者に占有土地または占有建物を譲渡するとき。
- (4) 賃借家屋から転出するとき。

#### 第 44 条(損害賠償)

組合員がこの規約に違反し、これによって損害が生じた場合は、それぞれその損害の責を負い、役員会の定める金額を賠償しなければならない。

2. 本組合内において、前項に関し法的紛争に至ったときは、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とし、代表理事又は代理者が、関連法令の定めるところにより処理するものとする。

#### 第 45 条(維持管理費の納入)

組合員又は準組合員は、それぞれ維持管理費を下記の納入先へ納入するものとする。

### 第 12 章 雑則

#### 第 46 条(弔事互助等)

会員又はその家族が、疾病等による入院加療及び不慮の災害遭遇又は死亡したときは、別に定める細則により、その会員又は家族(遺族)に対する見舞又は弔意及び弔事互助を行うものとする。

#### 第 47 条(解散)

管理組合は、区分法第 55 条第 1 項の規定に準拠し、総会の議決権の 4 分の 3 以上の多数の決議により同組合を解散することができる。

## 記

### 指定金融機関

常陽銀行谷田部支店  
筑波銀行谷田部支店  
各郵便局

### 附 則

1. 平成 24 年 4 月 22 日 全部改正  
本規約は、公布の日から施行し、平成 24 年 4 月 1 日から適用する。  
追って、従前の規約は、廃止する。
2. 平成 25 年 4 月 28 日 一部改正  
本一部改正規定は、公布の日から施行し、平成 25 年 4 月 1 日から適用する。ただし、第 14 条第 1 項の規定は平成 26 年 4 月 1 日から適用する。  
なお、前項の規定にかかわらず、本規定適用初年度における役員任期を、その半数については、翌年度の定期総会時までとする。
3. 平成 26 年 4 月 27 日 一部改正  
本一部改正規定は、公布の日から施行、適用する。
4. 平成 27 年 4 月 26 日 一部改正  
本一部改正規定は、公布の日から施行、適用する。



5. 平成 31 年 4 月 23 日 一部改正

本一部改正規定は、公布の日から施行、適用する。

補 則

1. 平成 24 年 3 月 31 日をもって「みずほ団地管理維持三者協議会」が、解散したことに伴い、「みずほ団地管理維持三者協議会規約」は、廃止された。
2. 本規約の改正に伴い、「みずほ団地自治会会則」は、廃止された。
3. 従前の「みずほ団地管理維持三者協議会」の管理に係る財産は、全て「みずほ団地管理組合代表理事」が、引き継ぎ、管理するものとする。