

志摩ラウベンコロニー

管理組合同規約

使用細則

管理組合承認書(写)

ラウベンコロニー団地管理組合法人

令和 5年 7月30日 改訂版

ラウベンコロニー団地管理組合規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、ラウベンコロニー団地の管理または使用に関する事項等について定めることにより、当団地が自然公園法特別地域第二種の規制下に位置する別荘地であるという特殊性に鑑み、現況自然を可能な限り保全・維持し且つ団地内物件所有者の共同の利益を増進し、安全で良好な生活と余暇環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約用語の意義は、「建物区分所有法」等の法令の用法を準用解釈するものとする。

(対象物件の範囲)

第3条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(共用部分の範囲)

第4条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

(規約の遵守義務)

第5条 物件所有者（以下「所有者」という）は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

(規約の効力)

第6条 この規約は、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、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。

(管理組合)

- 第7条 所有者は、第1条に定める目的を達成するため、全員をもって組合を結成し、その構成員（以下「組合員」という）となる。
- 2 前項により結成された組合は正式名称を『ラウベンコロニー団地管理組合法人』（以下「管理組合」という）と称する。
 - 3 管理組合は、事務所を糸島市志摩船越602番地に置く。
 - 4 管理組合の業務、組織等については、第5章に定めるところによる。

第2章 共用部分等の共有

(共有)

- 第8条 対象物件のうち共用部分等は、組合員の共有とする。

(共有持分)

- 第9条 各組合員の共有持分は、次のとおりとする。

$$\frac{\text{各土地所有者の所有地の面積}}{\text{各土地所有者の所有地の合計面積}}$$

(分割請求及び単独処分の禁止)

- 第10条 組合員は、共用部分等の分割を請求することはできない。
- 2 組合員は、専有部分と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3章 用法

(専有部分の用途)

- 第11条 組合員は、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。ここにいう他の用途には養護関連施設が含まれる。
- 2 前項の用途の形をなしていても、利益を伴う行為においてこれを業とする営利活動をしてはならない。ここにいう他の用途には養護関連施設が含まれる。
 - 3 所有権が道路におよぶ組合員は、所有権は主張できるが、専有権は主張できない。

(共用部分等の用法)

第12条 組合員は、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。

(使用細則)

第13条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(第三者への譲渡等及び諸規則の遵守)

第14条 組合員は、その専有部分を第三者に譲渡または貸与する場合は、この規約及び使用細則等及び総会の決議にて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 前項の場合組合員は、その譲渡または貸与に係る契約において、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、あらかじめ契約の相手方に対し、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、かつ、面談を受けさせなければならない。
- 3 組合員は、この貸与した第三者の行為について、他の組合員等から苦情の申出がある場合には、当該組合員の責任において処理解決しなければならない。また、この第三者が本規約及び使用細則等の定め違反して、他の組合員等に損害を与えた場合には連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。

第4章 管 理

第1節 総 則

(組合員の責務)

第15条 組合員は、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。

(共用部分等の管理)

第16条 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。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第17条 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、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分へ立入ることができる。

- 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ものは、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、速やかに報告し、立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18条 組合員は、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。
- 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を行う。
 - 3 管理組合は前項により受領した保険金を、損害を生じた組合管理部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
 - 4 組合員は、その専有部分に関する火災保険等の契約は任意に締結するものとする。

第2節 費用の負担

(組合費等)

第19条 組合員は、共用部分等の管理など、管理組合の業務を遂行するに要する経費に充てるため、次の費用（以下「組合費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 組合費（管理費、運営費）
 - 二 特別徴収金
 - 三 施設使用料（道路使用料など）
 - 四 水道料（加入金、使用料）
- 2 組合費等の額については、各組合員の専有部分面積に応じて算出し、別表3に定める額にてそれぞれ負担するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第20条 管理組合が組合費等について有する債権は、組合員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。

(組合費)

第21条 組合費は、次の各号に掲げる団地管理と組合運営に要する通常の経費に充当する。

- 一 管理組合職員等人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費

- 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
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 共用水道料、共用灯・動力電気代
- 九 管理委託費
- 十 管理組合の運営に要する費用（渉外費、会議費、理事活動費等）
- 十一 その他共用部分等の通常管理に要する費用
- 十二 総会または理事会で、組合費会計で支出と決議された費用

（特別積立金）

第22条 管理組合は、特別積立金として、組合費請求額の20%を積立てるものとする。

- 2 前項の他に甚大な災難災害等の場合において、特別徴収金を賦課し、特別積立金と併せて運用することができる。
- 3 特別積立金は、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
 - 四 第32条に定める職員の退職金の支払い
 - 五 その他共用部分等の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる費用
- 4 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 特別積立金は、毎月経理計上し半期ごとに積立て処理を行う。

（使用料）

第23条 共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、別途明確にする。

- 2 使用料の額、徴収の期日、方法については別表第3に定める。

（水道料）

第24条 組合員は専有部分に共用水道を導入するときは、水道加入金並びに水道基本料及びメーター表示に基づく使用料を別表3に定める額、期日、方法にてそれぞれ負担するものとする。

- 2 水道料の基本料、従量料収入は明確にする。

第3節 保全・修繕・増改築・新築

(専有部分の保全及び修繕)

第25条 専有部分についての保全及び修繕は、それを所有する組合員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 専有部分であっても、構造上、他の組合員に影響を及ぼす恐れのある個所を修繕または変更する場合には、事前に管理組合にその内容を届出て管理者の許可を得なければならない。この場合管理者は必要であればその組合員に指示を与えることができる。
- 3 管理組合は、専有部分であっても水道個別メーター・専用配管など管理上影響があるものの故障については、組合員の負担と責任にて修繕を命じることができる。

(形状変更・増改築・新築)

第26条 組合員が住宅を増改築・新築および敷地又は周辺の形状変更を伴う工事をする場合には、次の書類を作成し、原則として当該工事の実施3週間前に管理組合に提出の上、管理者の承認を得なければならない。

- 一 理由書
- 二 設計図
- 三 仕様書
- 四 完成予想図（パース）
- 五 建築確認許可書（取得後、直ちにその写しを提出）

また、隣接（両隣及び前後）及び管理者が指定する居住者の承諾を予め得ておかなければならない。

- 2 前項の手続を怠り、無断で工事を実施したときは、管理者より工事の中止又は原形復旧をさせることができる。また、これらに関する変更等に伴う費用は全て違反した者が負担する。
- 3 組合員は工事の実行に当たっては、関係者へ規約等の遵守事項を周知させなければならない。
- 4 新築並びに作業に関する細則は別に定める。

(共用部分等の保全及び修繕)

第27条 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。

- 2 故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合は、組合員はその者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。ただし、管理者がやむを得ない事情によると認められた場合には、この限りではない。
- 3 前項以外の共用部分の修繕は管理組合が行うものとし、また、天災による復旧工事は、理事会が認めた場合、300万円以内は理事会権限で発注、それを超えた場合は臨時総会で決議する。ただし、組合員の生活基盤に関わるような急を要す災害については、理事会で判断し、事後直近の総会決議とする。

第4節 ゲート規制

(別荘地特性)

第28条 当団地全域が私有物件の別荘地であるという特性から、その管理上ゲート規制を行う。

- 2 ゲート規制については使用細則に定める
- 3 組合員が新たに土地を取得したときは、速やかに理事会に報告しなければならない。
- 4 上水道の水源確保及び水質保全のため私有地内に井戸を掘ることを禁止する。

第5章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第29条 組合員の資格は本団地内土地の所有法人あるいは所有者の属する世帯を1単位として成立し、その取得と喪失は所有権の得喪に従う。

- 2 規約第7条により組合員の資格を取得すると同時に、管理組合に加入した者とみなされる。
- 3 組合員となった者は、組合運営出資金として別表3に定める額を拠出しなければならない。
- 4 組合員となった者は、預け金として、別表3に定める組合費（水道料の従量料金を除く）の1年分をあらかじめ拠出しなければならない。ただし、本邦に常居所があり、または、本邦に支店がある金融機関に口座を開設して毎月自動振替により管理組合の指定口座に振り込みが出来るものは、この限りではない。
- 5 管理組合は第3項及び前項の拠出金により組合への加入手続きが完了し、組合の一員となった証として「ラウベンコロニー組合員証」を付与する。
- 6 組合員の資格を喪失したときは、第3項の加入金及び第4項の預け金を無利子で返還する。ただし、滞納金等がある場合はそれらに充当した残額を返還する。
- 7 組合員は、日本語で意思疎通を図るものとする。組合員が日本語を使用できない場合には、あらかじめ通訳人を指定し、管理組合に届け出なければならない。

(届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者、並びに第三者に貸与入居及び10日間以上の一時使用をさせる場合は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならない。

- 2 組合員が法人である場合、および第三者に貸与する場合、通常連絡可能な連絡先および連絡者を指定し、管理組合に届出なければならない。
- 3 所有者が複数人であるときは、代表者を定め管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31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共用部分等（以下本条及び第47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 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 組合費等の負担金の賦課、徴収、保管、支出および費用の決定または変更に関すること。
- 五 滞納組合費等の督促及び徴収に関する業務
- 六 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
- 七 組合員の専用部分であっても組合管理の道路に面する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
- 八 共用部分等の変更及び運営
- 九 特別積立金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 防災に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 対象物件内での工事・作業に関する管理業務
- 十五 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

(職員)

第32条 管理組合は、前条の業務遂行のため組合職員若干名を置くことができる。

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、31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。

第3節 役員

(役員)

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1～2名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 8名以内
- 五 監事 1名

- 2 理事及び監事は、組合員の中から、総会で選任する。
- 3 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。
- 4 理事の補充選任を理事会に委任した場合、及び役員が任期中で退任した場合、理事会はその候補者を組合員に通知してから20日以内に特段の異議申し立てがない場合に初めて総会の承認に代えることができる。

(役員任期)

- 第35条 役員任期は2年とする。ただし、連続する再任については、会計理事は2期4年、他の役員は3期6年までとし、これを超えることは出来ない。また退任は半数を超えないものとする。
- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 任期の満了によって退任する役員は、総会で次期役員が決定するまでは、引き続き役員としての職務を遂行しなければならない。ただし、辞任または解任決議された役員は、その決定時から役員としての如何なる権限も主張することが出来ない。また、要請があれば在任中の職務についての質疑に応じなければならない。
 - 4 役員が総会において解任決議された場合又は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。

(役員誠実義務等)

- 第36条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに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。
 - 3 役員は総会、臨時総会において組合の公的印鑑を一旦議場に預け、就任または再任承認後の当日これを受け取る。また退任した場合は公的書類を3日以内に事務局に返納する。

(理事長)

第37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、使用細則又は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、建物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、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。
- 5 理事長は、訴訟の提起、和解、取下、即決和解の申立、締結、取下ができる。

(副理事長)

第38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39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、組合費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第40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。

4 監事は、理事を兼任することができない。

第4節 総 会

(総会)

第41条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、建物区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ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 総会の議長は理事長の指名する、役員または組合員が勤める。

(招集手続)

第42条 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、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、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46条第3項第一号、第二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。

(組合員の総会招集権)

- 第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第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41条第5項にかかわらず、議長は、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44条 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 組合員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、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。

(議決権)

- 第45条 各組合員の議決権は、1議決権とする。
- 2 前項にかかわらず、1区画の土地・建物につき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、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、組合員本人と同居する親族、他の組合員でなければならない。法人の場合は、代表者又は役員とする。
 - 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。

(総会の会議及び議事)

- 第46条 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 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、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、前項にかかわらず、組合員総数の3分の2以上及び議決権総数の3分の2以上で決する。
 - 一 規約の変更（組合費等の負担金の額及び賦課、徴収、督促方法は第2項による）
 - 二 共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
 - 三 その他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
 - 四 特別積立金の取り崩し

- 4 第3項一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときはそれ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。

総会の議事は前項2又は3による決議と併せて、会場出席者による、審議と夫々の議事に応じた議決数を満たさなければならない。議決が前項2又は3の結果と異なる場合、理事会は一回に限り日を変えて当該議事の再提案をすることができる。

- 5 第3項二号において共用部分の変更が、専有部分に特別の影響を及ぼすときは、それ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42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。

(議決事項)

第47条 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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 組合費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第22条第3項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び特別積立金の取崩し
- 七 役員を選任及び解任並びに役員活動費および報酬の額及び支払方法
- 八 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 九 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第48条 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3分の2の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

- 2 前項の発議者が、当期理事会である場合は組合の負担においてこれを行うことができる。
- 3 第1項の発議を組合員が行う場合は、20名以上の連名で理由書を監事に提出し、監事は特段の理由がなければこれを拒んではならない。ただし、一切の必要経費は当初全て自己負担とし、規定数2/3の合意を得た場合その発信を含む経費以降を組合費から支弁するものとする。
- 4 前項の発議がなされた場合、理事会はこれを妨げてはならない。ただし、これに対する理事会意見を一回に限り組合員に発信することができる。
- 5 第1項の合意の形成は回答の期限に拘らず、発議から一ヶ月を有効な合意形成期間とする

(議事録の作成、保管等)

第49条 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、議事録及び前条の書面を保管し、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5節 理事会

(理事会)

第50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51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42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。

(理事会の会議及び議事)

第52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 議事録については、第49条の規定を準用する。

(議決事項)

第53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 規約の変更案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 組合費等の滞納者に対する処置
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 使用細則の制定又は変更
但し、一ヶ月以内に全組合員に報告し、その後一ヶ月以内に組合員総数の4分の1以上の異議があった場合は理事会とその代表者を持って再考する。
- 八 総会から付託された事項
- 九 その他理事会が必要と認めた事項

第6章 会 計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55条 管理組合の会計における収入は、第19条に定める組合費等によるものとし、その支出は第21条から第23条に定める諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第56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 収支予算を大幅に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 総会の承認を得るまでの間については理事会の決議により暫定的に事業及び予算執行を行うことが出来る。

(会計報告)

第57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。

(組合費等の徴収)

第58条 管理組合は、第19条に定める組合費等及び第24条に定める水道料について、組合員が各自自動振替、郵便振替、振込みなどの方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、下記の期日までに徴収する。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。

- 一 家屋所有者は、各月末までに前月分を納める
- 二 土地・シルク所有者は、1月、4月、7月、10月各末日までに前3ヵ月分を納める
- 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、支払い履行のための必要な措置を規約第63条、第65条及び第66条によりとることができる。その措置基準および遅延延滞金については別に定める。
- 3 前項の遅延延滞金は、第21条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した組合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。

(組合費等の過不足)

第59条 収支決算の結果、組合費会計に余剰を生じた場合には、組合理事会の決議を経て余剰の一部を特別積立金に繰り入れることができる。

- 2 組合費会計に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第19条第2項に定める組合費等の負担割合により、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60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。

(帳票類の作成、保管)

第61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

(義務違反者に対する措置)

第62条 組合員又は占有者が対象物件の保存に有害な行為その他対象物件の管理又は使用に関し組合員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57条から第60条までの規定に準じて必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第63条 組合員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「組合員等」という。）が、法令、規約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組合員等に対し、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 組合員が前条第1項の勧告に従わないときは、その組合員または占有者及びそれらの関係者に対し共用部分の使用（入門及び水道の使用も含む）を拒否することが出来る。
- 3 組合員は、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。
- 4 組合員がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は組合員若しくは組合員以外の第三者が共用部分等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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(不当入居者の排除)

第64条 組合員は暴力団の構成員、特定宗教団体およびそれに準ずる者にその専有部分を譲渡または貸与してはならない。

- 2 組合員は自ら暴力団等の構成員となり、またはその専用部分をそれらの事務所又は活動拠点として使用してはならない。
- 3 組合員はその専有部分に暴力団等の構成員を居住させまたは反復して出入りさせてはならない。

- 4 前号各号の事実が判明したときは当該組合員およびその関係者に対し、専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。ただしその期間は5年間を超えないものとする。
- 5 前項の訴訟手続に要する費用（弁護士費用を含む）は当該組合員が負担する。

（負担金滞納者への措置）

第65条 管理組合は組合費等の滞納者に対し、速やかな納付の督促をすることができる。
その督促行程については別に定めるところにより、機械的に処置される。

- 2 滞納者が前項の督促にもかかわらず、滞納を続けるときは、所定の督促行程を踏まえて処理すると同時に、これを組合員に公表し、弁護士等に委託して法的措置等をとることができる。
- 3 前項の手続に要した費用は、弁護士費用を含み、当該滞納者が全額負担するものとする。
- 4 第1項の督促を行っても納付なきときは、その組合員又は占有者及びそれらの関係者に対し、共用部分の使用（入門及び水道の使用も含む）を拒否することができる。

（先取特権）

第66条 管理組合は、組合費等の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく債権について、債務者所有の不動産および建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

- 2 前項に規定する債権は債務者の特定承継人に対しても行うことができる。

（合意管轄裁判所）

第67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福岡地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（県・市及び近隣住民との協定の遵守）

第68条 組合員は、管理組合が福岡県・糸島市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。

（規約外事項）

第69条 規約及び使用細則に定めのない事項については、建物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70条 この規約を証するため、組合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、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。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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本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、平成13年4月1日から効力を発する。

(任意管理組合の成立)

第2条 任意管理組合は、平成13年4月1日の臨時総会において承認成立した。

(法人管理組合の成立)

第3条 所定の要件を充足したので法務局へ申請、認可により平成13年6月5日法人格を取得し、『ラウベンコロニー団地管理組合法人』が成立、発足した。

(初代役員)

第4条 第34条にかかわらず初代役員は、理事7名、監事1名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別表第5のとおりとする。

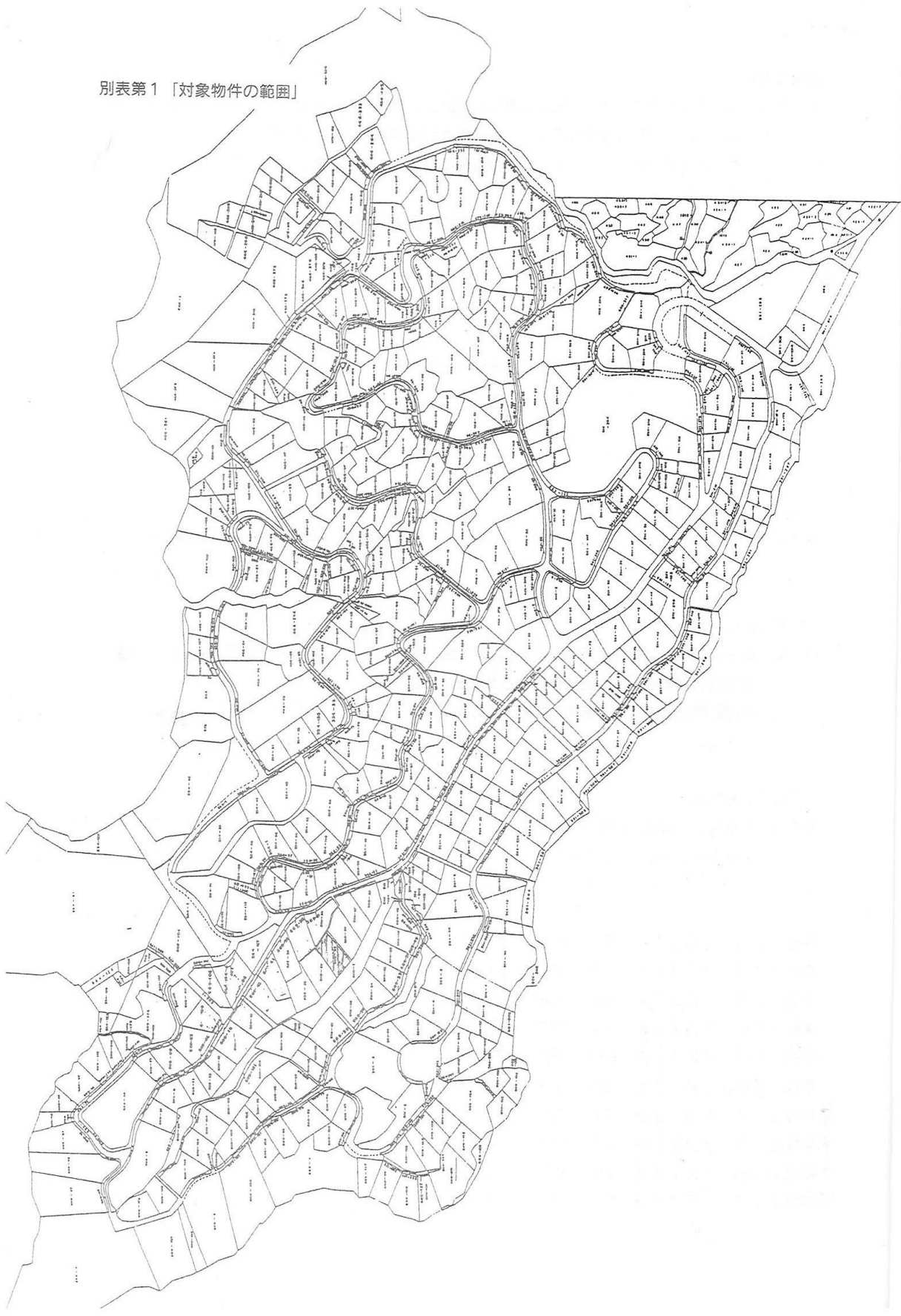
- 2 前項の役員の任期は、第35条第1項にかかわらず平成14年7月31日までとする。

(初回会計年度)

第5条 附則第3条の法人管理組合の成立にかかわらず初回会計年度は、平成13年6月1日から平成14年5月31日までとする。

平成13年	7月29日	規約・細則	一部改訂
平成14年	7月28日	規約・細則	一部改訂
平成15年	7月27日	規約・細則	一部改訂
平成16年	7月24日	規約・細則	一部改訂
平成18年	7月30日	規約・細則	一部改訂
平成19年	11月18日	規約・細則	一部改訂
平成21年	8月2日	規約・細則	一部改定
平成22年	7月25日	規約・細則	一部改定
平成22年	11月28日	規約・細則	一部改定
平成23年	7月24日	規約・細則	一部改定
平成28年	8月3日	規約	一部改訂
平成30年	7月21日	規約・細則	一部改訂
令和元年	7月28日	規約・細則	一部改訂
令和5年	7月30日	規約・細則	一部改訂

別表第1「対象物件の範囲」



別表第2 「共用物件の範囲」

道路 駐車場 建物3ヵ所 貯水施設 井戸ボーリング 遊歩道 ロータリー 池 雑種地 水道施設 外灯 その他上記に付帯する物

別表第3 「負担金と徴収期日、方法一覧」

負担金	期日	方法
組合費		
土地	13円/㎡ (ただし共用負担分を除く)	
	但し、金額が25,000円を越える場合には25,000円とする。(上限の設定) 組合費上限が適用されるのは纏まった当初の1区画に限り、飛び地及び新規取得地を繰り入れることは出来ない。 土地区画購入後、法規改正により建物建築に支障が生じた、の理由で固定資産税減免措置を受けた組合員については減免比率に準じて組合費を減額する。	
家屋	建て坪 30坪未満 6,500円	30坪以上 7,000円
水道料	基本料金	0~2立方メートル 1,000円/月
水道料	従量料金	1立方メートル毎に 200円
組合運営出資金	100,000円	組合員証受領時までに指定口座振込
上水道加入金	200,000円	新築工事承認後1週間以内または 組合員証受領時までに指定口座振込
上水道一時使用料(新築時)	50,000円	工事着工承認後1週間以内に指定口座振込
道路使用料(承認工事)		
普通免許車両	200,000円/工事	工事承認後1週間以内に指定口座振込
大型、特殊免許車両	10,000円/台	入門時現金

別表4 「督促業務行程」

行程	督促方法	期間または金額		罰則
		家屋	土地・シルク	
第1段階	普通郵便督促	3ヶ月	—	水道停止(対象:家屋)
第2段階	内容証明郵便督促	6ヶ月		掲示板に氏名公表
第3段階	小額訴訟	12ヶ月		法的措置、弁護士による催告書郵送 法定利息5%付加
第4段階	簡易裁判	30万円		法的措置、法定利息5%付加
第5段階	民事裁判	90万円		法的措置、法定利息5%付加

別表第5

「ラウベニコロニー団地管理組合法人初代役員名簿」

理事長	五十君 裕玄	副理事長	千木良 陽次
会計担当理事	池 信幸	監事	草柳 貞枝
理事	安西 豊治	理事	中嶋 明子
理事	山内 幸子	理事	横島 芳夫

ラウベンコロニー使用細則

一般使用細則

ラウベンコロニー団地の維持管理並びに環境の維持について管理組規約（以下「規約」という）第13条に基づき次の通り使用細則を定めます。

1. 目的

この細則は、規約第1条の目的を達成するため、当団地の使用に当たっての細部のルールを規定することにより、管理上のトラブルを防止し管理組合運営の公平性と組合員各位のモラルの維持向上を図るものです。

2. 入退場

当団地は組合員制であり、ゲート規制があります。

一、時間外の開閉門は各自で行い、必ず施錠してください。

これを怠った場合は、理事会の議決による罰金を申し受けます。

二、ゲート職員に入場の表示をし、組合員証またはそれに準ずる物（組合員が発行した許可証で、管理事務所に届け出のあるものなど、以下「組合員証等」という）を提示してください。また、職員はこの提示を求めることが出来ます。

三、組合員証等を提示できないとき又は組合員からの連絡のないときは、入場は拒否されます。

四、ゲートで入門証を受け取り、団地内滞在中はフロントガラスに表示しておき、退場のとき、返却してください。

3. 車両の通行

団地内道路は、組合員が私有地を共用に供することで成り立っており、組合が管理する私道です。従って事故を未然に防ぐため、以下を特に定めます。

一、軽自動車と普通自動車以外の車両の乗り入れは禁止する。

ただし、自転車、原動機付き自転車、小型バス等その他の車両（「その他車両」という）の乗入ならびに通行については、組合員の申請に基づき、その必要性、安全性、園内環境への影響、継続性等を理事会が総合的に判断し、個別に許可することができる。

ただし、緊急車両や配達などに関しては、ゲートにて事務局判断で許可できる。

二、団地内道路の特殊性に鑑み、以下の各号を遵守するものとする。

① 制限速度は 30km/時

② 歩行者・動物優先

③ 万が一事故が発生した場合、当事者間で責任を持って解決する

④ 道路および側溝を破損した場合には、管理事務所に届ける

⑤ 前項にかかわらず、車両総重量 8 トン以上、最大積載量 5 トン以上の大型車両の乗入は禁止する

三、道路交通法上の各義務について、遵守するものとする。

特に以下については、良好な園内環境を担保するため注意喚起する。

- ① 騒音を発するような改造車の乗入禁止
- ② 必要以上のアイドリング、空ふかしの禁止
- ③ 無免許者の運転、練習の禁止
- ④ 飲酒・酒気帯び運転の禁止
- ⑤ 運転中のたばこの灰、吸い殻の破棄の禁止

4. 駐車

一、駐車は敷地内に必要なスペースを確保し、長時間の路上駐車は、組合に届け出て下さい。

二、多数のゲストで駐車スペースが足りないときは共用駐車場を利用して下さい。

三、短時間、止むを得ず路上駐車するときは左側駐車して下さい。

四、ゲートよりビーチに至る幹線道路は、駐停車禁止とします。

五、路上駐車が原因で事故が発生したときはその所有者の責任となります。

5. 専有の土地・建物・樹木の管理

専有部分の維持・管理は所有者の責任です。次のことに特に留意をお願いします。

一、周辺の景観を妨げないこと、また全体としての調和を保つよう配慮する。

二、管理組合がする防災上の警告、指示等は実行、遵守してください。

三、過度な伐採を控え、適度に剪定、植栽をして緑地を保全してください。

6. ごみ処理

一、団地内で発生したごみは糸島市の分別方式（別紙）に従って指定ごみ袋に区分しゲート横のごみ置き場まで持参して下さい。

二、ごみを放置して散乱した場合は回収清掃のための実費を請求します。

三、収集できない廃棄物は、各自適切適法に処理してください。

四、分別、指定ごみ袋、ステッカーの貼付等適切に処理されていないごみについては搬入および回収を拒否します。また、放置された場合は処理実費（含罰則金）を申し受けます。

7. ビーチおよび周辺海岸線

一、海及び砂浜に私物を設置または放置しないでください。

二、漁業の妨げとなることをしないでください。

三、動力付ボート、マリンスクーター等は海水浴シーズン中(7,8月)は一切禁止します。オフシーズンであっても近隣に迷惑となる騒音を発生させる場合は禁止します。

四、砂浜への清掃車以外の車両乗り入れは禁止です。

五、海でのいかなる事故も管理組合は責任をとりません。海水浴、釣り、磯遊びその他、当事者において監督、安全を図ってください。

8. クラブハウス

- 一、クラブハウスの使用対象者は組合員およびそれに準ずる者。
- 二、使用する場合は管理事務所で受け付けをしてください。
- 三、使用時間は特段の申し出がない限り、開門時間に準じます。
- 四、使用順位は 第1順位 管理組合に係る行事、会合
諸官公庁及び公に準ずる会合
第2順位 組合員の親睦、福祉を図る目的の使用
第3順位 その他理事長が認めた2名以上の使用
第4順位 個人としての使用
- 五、使用後は清掃整理整頓、火気の点検及び戸締まりを確認し、事務所に鍵を返す。
- 六、ハウス内に無断で張り紙や取り付け物をしないでください。
- 七、物品販売、展示等は原則できません。ただし組合の主催行事の場合はこの限りではありません。
- 八、施設および付属品を善良な組合員としての注意をもって使用してください。
- 九、破損等があったときは、必ず申し出てください。場合によっては、弁償していただきます。
- 十、施設内での損害、傷害について、管理組合は一切の責任を負いません。

9. 共通の禁止事項

団地内で次の各号に掲げる行為を禁止します。

- 一、共用部分の不法専有及び共用部分に私物を置くこと。
- 二、許可なく看板掲示貼り紙等をする事。
- 三、引火、発火および爆発のおそれのある危険物の製造、所持又は持ち込み。
- 四、廃油、強酸性の溶液及び臭気を発生する溶剤等を側溝等に流してする廃棄。
- 五、不燃物、粗大ごみ等を放棄したり放棄すること。
- 六、たばこのぼい捨て。空き缶、空き瓶、ごみの投げ捨て。
- 七、焚き火(ただし、枯れ葉、枯れ枝等に限り、事務局への事前届け出により容認。周囲の状況(風)、ドラム缶、ブロックの設置、水(ホース)の準備、監視等全て自己責任とする)
- 八、打ち上げ花火(砂浜でのみ午後10時まで容認。それ以外の場所では全面禁止)
- 九、高吟放歌、暴力、放尿など著しく品位を欠いた行為。
- 十、午後十時より午前九時の間の大声、カラオケ、騒音。
- 十一、他に迷惑を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
- 十二、その他、組合員および関係者の迷惑となったり、不快の念を抱かせる行為。

10. 管理組合の事前承諾または届け出を要する事項

- 一、組合員の資格を獲得、あるいは喪失した時など規約第30条の届け出義務事項となっているもの（別紙様式第Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ）
- 二、規約第42条の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止（別紙様式第Ⅳ）
- 三、2名以上の組合員を有する区画の議決権の行使者（規約第45条第3項別紙様式第Ⅴ）
- 四、樹木の伐採、造園、増改築、新築等の形状変更を伴う工事を計画する時。
（規約第26条別紙様式第Ⅵ）
- 五、建築ならびに作業細則で定める届出事項。
- 六、物件の譲渡、貸与にかかわる仲介事業者名。
- 七、団地内を本拠とする住民となった場合。
- 八、ガス契約事業者及び配達業者名。
- 九、組合員証等を提示できないゲスト、ビジターを入場させようとするとき。
- 十、ペットを飼育しようとするとき。
- 十一、屋外バーベキュー、花火、焚き火をするとき。
- 十二、道路を一時占有（工事、路上駐車など）するとき。
- 十三、「3. 車両の通行」における「その他車両」の乗り入れをしようとするとき。

11. 組合員の資格

- 一、別表4に定める罰則規定の第3段階に達した組合員は、総会での議決権はあるが発言権はない。第4段階に達した時点で、組合員の資格を喪失したものとみなす。ただし、その後の支払いで資格を再取得できるものとする。
- 二、滞納費の支払いを途中から申し出た場合、支払い方法については一括、分割退会時の相殺等を理事会と協議してきめることができる。

12. 水資源保全

一、目的

ラウベンコロニー団地管理組合規約（以下、規約という）第1条、第15条、に基づき、節度ある水資源の利用を促進することにより、ラウベンコロニー内の水資源を確保し、もって団地内の良好な環境を保全するため、本細則を定める。

二、水利調整金

前条の目的を達成するため、規約第24条に定める水道料に加え、下記の通り水利調整金を定める。

- 1) 1ヵ月50m³（=50t.）以上水を利用した月については、管理組合は当該組合員から、当月水道料と同額の水利調整金を徴収する。
- 2) 前号にかかわらず、1ヵ月100m³（=100t）以上水を使用した月については、管理組合は当該組合員から、当月水道料の2倍の水利調整金を徴収する。
- 3) 前号にかかわらず、1ヵ月200m³（=200t）以上水を使用した月については、管理組合は当該組合員から、当月水道料の5倍の水利調整金を徴収する。
- 4) 1)～3)号に定める水の利用には、天災等不可抗力による漏水は含まれない。

三、水利調整金徴収方法

水利調整金は、水道料金と合わせて、規約第 58 条に基づき徴収するものとする。

四、水利調整金の利用

徴収した水利調整金は、規約第 27 条 1 項ならびに第 28 条 4 項の主旨にのっとり、もっぱら水資源保全のために利用することとする。

建築並びに作業細則

一、建築規定

自然公園法第二種特別地域の規定を基準として次のように規制します。

- ①建ぺい率 ～ 500㎡ 10%
 500～1000㎡ 15%
 1000㎡～ 20%
- ②階 数 二階建て以下とする。 (地階を含む)
- ③高 さ 10m以下とし、周辺家屋の眺望を妨げないような配慮と周囲地主の了解を必要とする。
- ④外部色彩 原色を避けて、自然との調和を計ること。
 色については管理事務所の承認を得ること。
- ⑤付属建物 その用途のいかんを問わず、全組合員が享受すべき自然環境と眺望を妨げないよう、位置、規模、形状に配慮すること。
 車庫には擁壁以外の周壁を施さないこと。
- ⑥へ い へいその他の遮蔽物は設けないこと。
 遮蔽物とは、その名称にかかわらず、視界を妨げる目的を有する建造物をいう。
 (動物用囲いは別途相談)
- ⑦樹 木 樹木は可能な限り残存させ、伐採もやむを得ない場合は景観修復のための植栽を行うこと。
- ⑧上下水道 上水道は口径20mmまでとし、止水栓並びに量水器を道路側敷地に設置すること。
 水道本管からの取り出し口の管理修理については所有者責任とする。
 上水道加入金として負担金一覧別表3の額を申し受けます。
 下水の排水設備はありません。
 現在、及び工事中の放流式の浄化槽については、毎年一回の公的機関の水質検査の提出を義務付けます。
- ⑨ガス・電気 個別に契約し、安全管理上、事業者を管理事務所へ届けて下さい。
- ⑩基 礎 施工前に管理組合に図面を提出し、安全確認を受けて下さい。
- ⑪家 回 り 切り土の部分に擁壁を設け、家回りに側溝をつけることとする
- ⑫駐 車 場 敷地内に通常必要台数分の駐車場スペースを設けることを義務づけます。
- ⑬工事時期 工事時期 7、8月の海水浴シーズンは増改築、新築、土木等の工事はできません。
 造成工事については6月も工事はできません。
 ただし、保安保全上緊急を要する工事、およびライフラインにかかわる工事道路の使用において迷惑を掛けない範囲の軽作業はこの限りではありません。
- ⑭管理組合への届け出と合議の義務
 組合員は施工前に、設計図(配置図、立面図、給排水計画、工期日程表)、仕様書、完成予想図(パース)、誓約書等を組合事務所に提出し合議了解後に着工するものとする。

二、作業規定

当団地内において作業を行う者は次の各号を遵守して下さい。これに違反又は違反の恐れがある場合は管理組合からの警告、退場等の命令に従っていただきます。

- ① 施主は施工業者名を事前に組合事務所に届けなければならない。
施工業者は作業計画と施工(現場)責任者名を連絡し常駐させなければならない。
施工責任者は、作業人員予定、工程表添付の上、本規定に違反しないことを制約し、所定の手続きをしなければならない。
- ② 作業者及び作業車両の入門は原則 8:00~18:00 までとし、すべての工事関係者に徹底させてください。入退門時は必ず受付を済ませ、入門証の受取返却をしてください。時間外作業については、工事の区切りによって延長を認める場合があるので事前に事務所に相談してください。
- ③ 車の通行は車両総重量 8 吨未満、最大積載量 5 吨未満迄とします。
上記重量を超える場合、組合事務所にあらかじめ届け出て、許可を得ると同時に別途道路使用料が施主に賦課されます。
- ④ 車両の駐車場は組合事務所で指定した場所に限る。
- ⑤ 貨物の搬入、搬出は施工責任者がゲートにおいて立ち会うものとし、施工責任者が不在で、かつ貨物に不審な点がある場合、立ち入り検査を行うことができる。荷主または運搬人は、これを拒否できない。
- ⑥ 作業の施工やむを得ず、道路等共用施設を占有しようとする時は、一時占有願いを組合事務所に提出し、承認を得なければならない。
- ⑦ 道路側溝その他公共施設を破損または汚損した場合、即刻始末書を提出するとともに、修理の上組合事務所の検査を受けなければならない。
- ⑧ 前項の修理が不完全で、原型に復し得ずと認めた場合は、組合事務所は再修理を命じる、又は復旧費の見積金額を施主に請求することができる。
- ⑨ 作業に従事する者は、園内を不必要に徘徊したり、みだらな服装をなし、組合員その他に対し、迷惑を及ぼす行動をしてはならない。
- ⑩ 作業現場にはトイレ、ゴミ入れ、灰皿等を必ず設置し、衛生美化に努める。
- ⑪ 工事用資材等は路上に置かないこと。
- ⑫ 廃材、空き缶、空き瓶等のゴミはすべて持ち帰ること。
- ⑬ 火災の原因となる行為(たばこのポイ捨て、焚き火等)は厳禁とする。
- ⑭ 作業以外の場所への立ち入り、釣り、水泳、山菜取り等業務以外の行動は一切厳禁とする。
- ⑮ 日・祭祝日の作業は、禁止する。土曜日については小口工事に限る。
- ⑯ 工事時期 6月の造成工事は梅雨・豪雨の為に土砂崩れの原因となりますので工事はできません。