

加古川グリーンシティ 管理規約集

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

管 理 規 約

加古川グリーンシティ使用細則
店舗使用細則
集会室使用細則
自転車置場使用細則
自動開閉器及び送信機使用細則
来客駐車場使用細則

管理委託契約書

区分所有法

加古川グリーンシティ管理組合

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

加古川グリーンシティ管理規約

目 次

第 1 章	総 則	
	第 1 条(目 的).....	5
	第 2 条(定 義).....	5
	第 3 条(規約の遵守義務).....	5
	第 4 条(対象物件の範囲).....	5
	第 5 条(規約の効力).....	6
	第 6 条(管理組合).....	6
第 2 章	専有部分等の範囲	
	第 7 条(専有部分の範囲).....	6
	第 8 条(共用部分の範囲).....	6
第 3 章	土地及び共用部分等の共有	
	第 9 条(共 有).....	7
	第 10 条(共有持分).....	7
	第 11 条(分割請求及び単独処分の禁止).....	7
第 4 章	用 法	
	第 12 条(専有部分の用法).....	7
	第 13 条(土地及び共用部分等の用法).....	7
	第 14 条(バルコニー等の専用使用权).....	8
	第 15 条(駐車場の使用权).....	9
	第 16 条(土地及び共有部分等の第三者使用).....	9
	第 17 条(専有部分の修繕等).....	9
	第 18 条(使用細則).....	10
	第 19 条(専有部分の貸与).....	
10第 5 章	管 理	
	第 1 節 総 則	
	第 20 条(団地建物所有者の責務).....	10
	第 21 条(土地及び共用部分等の管理).....	10
	第 22 条(必要箇所への立入り).....	10
	第 23 条(損害保険).....	11
	第 2 節 費用の負担	
	第 24 条(管理費等).....	11
	第 25 条(承継人に対する債権の行使).....	11
	第 26 条(管 理 費).....	11

第 27 条 (修繕積立金)	12
第 28 条 (区分経理)	12
第 29 条 (使用料)	12
第 30 条 (公租公課の負担)	12
第 31 条 (先取特権)	12
第 6 章 管理組合	
第 1 節 組合員	
第 32 条 (組合員の資格)	13
第 33 条 (届出義務)	13
第 2 節 管理組合の業務	
第 34 条 (業務)	13
第 35 条 (業務の委託等)	14
第 3 節 役員	
第 36 条 (役員)	14
第 37 条 (役員の任期)	14
第 38 条 (役員の誠実義務等)	15
第 39 条 (理事長)	15
第 40 条 (副理事長)	15
第 41 条 (理事)	15
第 42 条 (監事)	15
第 4 節 団地総会	
第 43 条 (団地総会)	16
第 44 条 (招集手続)	16
第 45 条 (組合員の団地総会招集権)	16
第 46 条 (出席資格)	17
第 47 条 (議決権)	17
第 48 条 (団地総会の会議及び議事)	17
第 49 条 (議決事項)	18
第 50 条 (団地総会の決議に代る書面による合意)	18
第 51 条 (議事録の作成、保管等)	18
第 5 節 理事会	
第 52 条 (理事会)	19
第 53 条 (招集)	19
第 54 条 (理事会の会議及び議事)	19
第 55 条 (議決事項)	19
第 7 章 会計	
第 56 条 (会計年度)	19

第 57 条 (管理組合の収入及び支出).....	19
第 58 条 (収支予算の作成及び変更).....	19
第 59 条 (会計報告).....	20
第 60 条 (管理費等の徴収).....	20
第 61 条 (管理費等の過不足).....	20
第 62 条 (預金口座の開設).....	20
第 63 条 (借入れ).....	20
第 64 条 (帳票類の作成、保管).....	20
第 8 章 棟 総 会	
第 65 条 (棟 総 会).....	21
第 66 条 (召集手続).....	21
第 67 条 (出席資格).....	21
第 68 条 (議 決 権).....	22
第 69 条 (議決事項).....	22
第 70 条 (棟総会の会議及び議事).....	22
第 71 条 (棟総会の決議に代わる書面による合意).....	23
第 72 条 (議事録の作成、保管等).....	23
第 9 章 雑 則	
第 73 条 (義務違反者に対する措置).....	23
第 74 条 (理事長の勧告及び指示等).....	23
第 75 条 (合意管轄裁判所).....	24
第 76 条 (県及び市並びに近隣住民との協定等の継承及び遵守).....	24
第 77 条 (規約外事項).....	24
第 78 条 (規約原本).....	24
第 79 条 (工事竣工図の備付).....	24
第 80 条 (容認事項).....	25
別表第 1 (規約対象物件の表示).....	26
別表第 2 (配置図).....	27
別表第 3 (管理費等明細書).....	29
協 定 書 (控).....	30
誓 約 書 (控).....	31
加古川グリーンシティ使用細則	33
店舗使用細則	37
集会室使用細則	39
自転車置場使用細則	41
自動開閉機及び送信機使用細則	43

来客駐車場使用細則	45
駐車場使用契約書（見本）	47
区分所有者変更届出書（見本）.....	48
第三者占有に関する誓約書（見本）.....	49
不在者届出書（見本）	50
専有部分内装工事届出書（見本）	51
物置設置許可申請書（見本）.....	52
その他の提出書類	53
加古川グリーンシティ管理委託契約書	55
建物の区分所有に関する法律	67

管 理 規 約

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

加古川グリーンシティ管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、加古川グリーンシティ（以下「本マンション」という。）の管理又は、使用に関する事項等について定めるところにより、区分所有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、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区 分 所 有 権 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 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- (2) 区 分 所 有 者 区分所有法第 2 条 2 項の区分所有者をいう。
- (3) 団地建物所有者 区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。
- (4) 占 有 者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (5) 専 有 部 分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (6) 共 用 部 分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第 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。
- (7) 土 地 区分所有法第 65 条の土地をいう。
- (8) 共 用 部 分 等 共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 専 用 使 用 権 土地及び共用部分の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (10) 専 用 使 用 部 分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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細則に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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。

第 5 条 (規約の効力)

この規約は、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)

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加古川グリーンシティ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）及び店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
 - (4) 給排水設備は、共用縦管に至るまでの配管を専有部分とする。
 - (5) 電気設備については、各戸のメーター以降の設備を専有部分とする。
 - (6) 電話設備については、共用電話端子盤以降を専有部分とする。
 - (7) ガス設備については、各戸のメーター以降を専有部分とする。
3. 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第 8 条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち共用部分の範囲は下記に掲げるとおりとする。

(1) 棟の共用部分

- ・ 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、内外壁、界壁、バルコニー、ルーフトラス、パイプスペース、メータボックス、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、屋上、塔屋、その他基本的構造部分等専有部分に属さない建物の部分
- ・ エレベーター設備、給排水衛生ガス設備、電気設備、高架水槽、換気設備、防災防犯設備、受信受像設備、集合郵便受、避雷針等専有部分に属さない建

物の附属物

(2) 団地共用部分

- ・ 管理事務所、集会所、管理用倉庫、電気室、ガバナ室、ポンプ室等団地内の附属施設たる建物
- ・ 道路（構内通路）、公園、プレイロード、ファイヤーレーン、駐車場、自転車置場、屋外街路燈、ゴミ置場、塀、植栽物、専用庭、上下水道施設、消防水利施設、ガス施設、水路架橋、ポンプ設備、受水槽等団地内の附属施設

第 3 章 土地及び共用部分等の共有

第 9 条（共有）

対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

第 10 条（共有持分）

各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、団地建物所有者及び各区分所有者全員が取得する専有部分の総床面積に対して、団地建物所有者及び各区分所有者が取得する専有部分の床面積の割合によるものとする。

2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算の面積によるものとする。

第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）

団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分の分割を請求することはできない。

2. 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して、譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条（専有部分の用法）

団地建物所有者は、その専有部分を以下の用法に従って使用するものとする。

- (1) 住居部分は居住の用にのみ供するものとし、事務所、作業所に類する営業の場に供してはならない。
- (2) 店舗部分は営業の用にのみ供するものとし、居住の用に供してはならない。
- (3) 店舗使用細則は別途定める。

第 13 条（土地及び共用部分等の用法）

団地建物所有者は、土地及び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。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

団地建物所有者は、バルコニー、ルーフテラス、専用庭、玄関扉及びこれに類した扉、メーター類、窓枠、窓ガラス、店舗前面通路部分、店舗前面の店舗用看板設置外壁（以下、「専用使用部分」という。）について、つぎのとおり専用使用权を有することを承認する。

2. バルコニー等の専用使用权

(1) 団地建物所有者は、次記載の通りその専有部分に接続し、又は専有部分内に設置されたそれぞれの管理共有物を無償にて専用使用する権利を有することを承認する。但し、それぞれの管理共有物の維持管理費は当該組合員の負担とする。

(イ) 住戸専有部分に接続するバルコニー

(ロ) 住戸及び店舗の専有部分内に設置する、パイプスペース及びメーターボックス

(ハ) 住戸及び店舗の専有部分内に接続する、玄関扉及びこれに類した扉

(ニ) 窓枠、窓ガラス

(2) 前号の専用使用权を有する団地建物所有者は、前号(イ)(ロ)(ハ)(ニ)に掲げた各管理共有物をそれぞれ通常の用法に従って使用するものとし、それ以外の用途に供し、改良若しくは変更をなし、又は自己の建物専有部分から分離してそれぞれの専用使用权を処分することはできない。

(3) 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

3. 専用庭及びルーフテラスの専用使用权

(1) 団地建物所有者は、1階住居に附属する庭及びルーフテラスを次各号の定めに従い専用使用权を設定することを承認する。

(2) 当該各住戸を所有する団地建物所有者は、別に定める専用使用料を管理者に支払うものとし、その使用料は管理費に充当する。

(3) 前号の専用使用权を有する団地建物所有者は、通常の用法に従って使用するものとし、それ以外の用途に供し、改良若しくは変更をなし、又は自己の建物専有部分から分離してそれぞれの専用使用权を処分することはできない。

(4) 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用权を有している専用庭及びルーフテラスを使用することができる。

4. 店舗前面部分の専用使用权

団地建物所有者は、次の各号の定めに従い専用使用权を設定することを承認する。

(1) 店舗への人の出入の通路として使用する。

(2) 店舗用移動看板の設置場所として使用する。

(3) 店頭日覆いの設置場所として使用する。

(4) 自動販売機等の設置場所として使用する。

(5) 前(1)(2)(3)号の場合については無償にて使用し、(4)号については別に定める

設置料を管理者に支払うものとし、その設置料は管理費に充当する。

5. 店舗用看板設置外壁の専用使用権

- (1) 団地建物所有者は店舗用看板設置外壁を、当該店舗の営業にかかる広告用看板を取り付ける場所として、又店舗空調室外機置場として使用することを承認する。
- (2) この壁面を使用する権利を有するものは、看板・室外機を設置するに当該壁面及びその他共用部分に重大な影響を与えるような造作をしてはならない。又、この権利を喪失したときは、当該壁面を自己の費用をもって原状に復さなければならない。

第15条（駐車場の使用権）

- (1) 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の団地建物所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- (2) 駐車場契約者は別に定める駐車場使用契約書により有償にて使用する。
- (3) 駐車場契約者は別に定める駐車場使用料を管理者に支払うものとし、駐車場使用料は管理費に充当する。
- (4) 駐車場使用者が変更になる場合及び駐車場使用契約に違背し、駐車場使用契約を解除されたときは、その使用にかかる権利を失ない、管理組合に当該駐車場を直ちに明渡さなければならない。
- (5) 駐車場の使用にかかる権利は、管理組合の書面による承諾なくして他に転貸することはできない。
- (6) 敷地外契約駐車場については使用契約書による。

第16条（土地及び共用部分等の第三者使用）

管理組合は次ぎに掲げる土地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に使用させることができる。

管理事務所、管理用倉庫、電気室、機械室、ガスガバナ室その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設及び備品について、管理業務を受託し、又は請負った者、及び供給者。

2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第17条（専有部分の修繕等）

団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第39条による理事長をいう。以下同じ。）の承認を得なければならない。

2. 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするときは、理事会

- (第52条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に附属する共用部分の工事を行うことができる。
 - 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否できない。

第18条(使用細則)

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19条(専有部分の貸与)

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、この規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させる。

- 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管理組合に提出しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条(団地建物所有者の責務)

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。

第21条(土地及び共用部分等の管理)

土地及び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。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行う。

- 前項の当該専用使用者は、当該専用使用部分の外観、形状等の変更又は改造、模様替え並びに構築物等の設置をしてはならない。
- 専有部分である設備のうち、棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を、棟の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。

第22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他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 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. 立入りをした者は、速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23条（損害保険）

団地建物所有者は、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。

第2節 費用の負担

第24条（管理費等）

団地建物所有者は、土地及び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。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立金
 - (3) 使用料
2. 管理費及び修繕積立金の額については、各団地建物所有者の共有持分に応じて算出するものとする。ただし店舗部分については別途定める。
 3. 加古川グリーンシティに居住しない団地建物所有者（以下「不在団地建物所有者」という。）及び個人でない団地建物所有者（以下「法人団地建物所有者」という。）は、第1項に掲げる管理費のほか、印刷、通信連絡等に要する費用を管理協力金として、管理費に加えて納入しなければならない。
管理協力金の額は別途定める。

第25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、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。

第26条（管理費）

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。

- (1) 管理委託費
- (2) 公租公課、電気、ガス、水道料金等
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 管理組合運営費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 植栽維持費、特別清掃費

- (8) 近隣協定書に基づく用水路清掃費
 - (9) その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
 - (10) その他管理組合が必要と認めた費用
2. 店舗の飲食営業等によるゴミ又は大型のものにかかる処理費用は、店舗の団地建物所有者がそれぞれ負担する。

第27条(修繕積立金)

修繕積立金は、土地、附属施設、団地共用部分及び各棟共用部分の特別の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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 土地、附属施設、団地共用部分及び各棟共用部分の変更
- (4) その他土地、附属施設、団地共用部分及び各棟共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- (5) 棟総会において決議された建替え等。

ただし、取崩し金額及びその後の処置については、団地総会で決議する。

2. 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

第28条(区分経理)

管理組合は、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。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金

第29条(使用料)

団地建物所有者は、次の各号に掲げる土地及び共用部分等を使用するときは、使用料を負担するものとする。

- (1) 駐車場
- (2) 専用庭
- (3) ルーフテラス
- (4) その他

2. 前項の使用料は管理費に充当するものとする。

第30条(公租公課の負担)

対象物件のうち土地に関する固定資産税、都市計画税は第24条の管理費用には含まれず、各団地建物所有者が各々の持分に応じて別途負担するものとする。

第31条(先取特権)

各団地建物所有者は、区分所有法第7条の定めに基づき、他の団地建物所有者に対する債権について、債務者の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に、先取特権を有する。

2. 第 1 項に定める債権は、債務者たる団地建物所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組 合 員

第 32 条 (組合員の資格)

組合員の資格は、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。

第 33 条 (届出義務)

組合員は次の場合、予め書面にて管理者に届出なければならない。

- (1) 売買・譲渡・相続等の理由により団地建物所有者に変更があった場合
- (2) 専有部分を第三者に賃貸・無償貸与する場合
- (3) 入居した場合は家族の名簿・緊急連絡先、未入居の場合は緊急連絡先、変更があった場合は変更内容
- (4) 長期間留守にする場合
- (5) 専有部分内の内装工事を行う場合
- (6) その他管理組合が必要と認めた場合

第 2 節 管理組合の業務

第 34 条 (業 務)

管理組合は、次に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 団地内の施設（下水道、道路、消防水利施設、電気、ガス、公園等）の維持、管理
- (3) 組合管理部分の修繕
- (4) 長期修繕計画の作成、又は変更に関する業務
- (5) 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
- (6) 団地建物所有者が管理する専用使用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
- (7) 土地及び共用部分等の変更、及び運営
- (8) 管理費、修繕積立金、専用使用料の賦課、徴収、保管並びに費用の支出

- (9) 修繕積立金の運用
- (10) 官公署、町内会等との渉外業務
- (11) 風紀、秩序、及び安全の維持に関する業務
- (12) 防災に関する業務
- (13) 広報及び連絡業務
- (14) 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35条(業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

第36条(役員)

管理組合に次の役員を置く。なお役員は本マンションに現に居住する組合員とする。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 若干名
- (3) 会計担当理事 若干名
- (4) 書記担当理事 若干名
- (5) 理事 12名
(理事長、副理事長、会計及び書記担当理事を含む。以下同じ。)
- (6) 町内会代表理事 1名
- (7) 監事 3名

2. 理事は次に定める棟別候補者を選出し、区分所有法第65条の総会(以下「団地総会」という。)で選任する。

- A、G棟 1名
- B、D、E棟 各3名
- C、F棟 各1名

- 3. 町内会代表理事は町内会の推薦を受け、理事会で選任する。
- 4. 理事及び監事に欠員が生じた場合は理事会で選任する。
- 5. 理事長、副理事長、会計及び書記担当理事は、理事の互選により選任する。
- 6. 理事及び監事は、監事及び理事を兼ねてはならない。

第37条(役員の任期)

役員の任期は、町内会代表理事を除き毎年10月1日から翌々年9月30日までの2年とする。ただし、理事は継続して2期4年を超えないものとするが、監事はこ

の限りでない。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 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。
4. 役員の改選は半数の残留を目処としてこれを行う。
5. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第 38 条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用細則並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のために誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、役員としての活動に対する必要経費の支払と報酬を受けることができる。
3. 交通費等については全額、日当については 1 日出張の場合 5,000 円を支給し、半日出張の場合 2,500 円を支給するものとする。
4. この旅費規定の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、組合員総数の 4 分の 3 以上議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成を要する。

第 39 条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約、使用細則又は団地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。
 - (2) 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、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。

第 40 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 41 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 42 条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地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。
但し、決議に参加することはできない。

第 4 節 団 地 総 会

第 4 3 条 (団地総会)

- 管理組合の団地総会は、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 65 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、何時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、出席組合員から選出する。

第 4 4 条 (招集手続)

- 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、管理組合に対し組合員が届出をした宛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の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
 3. 第 1 項の通知は、対象物件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、その内容を所定の場所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 48 条第 3 項第 1 号、第 2 号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。
 5. 第 46 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
 6. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合において、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 4 5 条 (組合員の団地総会招集権)

- 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 47 条第 1 項に定める議決権総数の 5 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のあった日から 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。

第 46 条 (出席資格)

- 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。

第 47 条 (議 決 権)

- 組合員は、その所有する住戸及び店舗 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。
2. 住戸・店舗 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合、これらの者の議決権の行使については、あわせて 1 の組合員とみなす。
 3. 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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者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。

第 48 条 (団地総会の会議及び議事)

- 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。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 土地及び共用部分等の変更 (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。)
 - (3) 区分所有法第 47 条の管理組合法人の成立
 - (4) 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 1 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 2 号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分、又は専用使用部分の使用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又はその専用使用部分の専用使用を認められてい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 44 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 49 条（議決事項）

次の各号の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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更（第 69 条第一号の場合を除く。）及び使用細則の制定又は変更
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第 27 条第 1 項に定める特別の管理の実施（第 69 条第三号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (7) 第 21 条第 3 項に定める管理の実施
- (8) 管理組合法人の成立
- (9) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 50 条（団地総会の決議に代る書面による合意）

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、組合員全員の書面による合意があるときは、団地総会の決議があったものとみなす。

第 51 条（議事録の作成、保管等）

1. 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、議事録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。
4. 理事長は所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

第 5 2 条 (理 事 会)

理事会は、理事及び町内会代表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 5 3 条 (招 集)

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おいては、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 44 条 (第 4 項及び第 5 項を除く。) 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 5 4 条 (理事会の会議及び議事)

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 51 条 (第 4 項を除く。) の規定を準用する。

第 5 5 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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案、管理組合法人設立案
- (2) 規約の変更 (第 69 条第一号の場合を除く。) 及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の団地総会提出議案
- (5) 第 17 条に定める承認又は不承認
- (6) 第 74 条に定める勧告又は指示等
- (7) 団地総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 5 6 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年 10 月 1 日から翌年 9 月 30 日までとする。

第 5 7 条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第 24 条に定める管理費等とし、その支出は、第 26 条から第 27 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 5 8 条 (収支予算の作成及び変更)

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、その承認を得なければならない。

第 59 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 60 条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第 24 条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第 62 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月末日までに一括徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

なお、管理費の 10 円未満の端数は切り上げとする。

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、管理組合はその未払い金額について、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。ただし、やむを得ない事情がある場合は、理事会の決議するところによりその支払を一時猶予し、理事会の定める期間内に管理費等の支払が正常になされたときは、これを免除することができるものとする。

なお、定めた期間が過ぎても管理費等の支払が滞る場合は、この限りでない。

3. 組合員が、上記支払を滞納し、相当なる期間の催告をするも応じない場合、組合は、必要な措置をとることができる。
4. 第 2 項の遅延損害金は第 26 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。

第 61 条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、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. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 24 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 62 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 63 条 (借入れ)

管理組合は、第 27 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において借入れをすることができる。

第 64 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、

これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 棟 総 会

第 65 条 (棟 総 会)

棟総会は、区分所有法第 3 条の集会とし、本マンション内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。ただし、棟総会は棟固有の事柄について、団地総会に提案する議案について決議することを目的とする。

2. 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上、及び第 68 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。
3. 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

第 66 条 (招集手続)

棟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、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、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 67 条の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
5. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上、及び第 68 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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 67 条 (出席資格)

区分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、棟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、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

第 68 条 (議 決 権)

各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、その所有する住戸及び店舗 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

2. 住戸 1 戸につき 2 以上の区分所有者が存在する場合、これらの者の議決権の行使については、あわせて 1 の区分所有者とみなす。
3. 前項により 1 の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
4. 区分所有者は、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. 区分所有者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、その区分所有者と同居する者、その区分所有者と同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者、又はその区分所有者の住戸を借り受けた者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

第 69 条 (議決事項)

次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る事項の変更
- 二 区分所有法第 57 条第 2 項、第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え

第 70 条 (棟総会の会議及び議事)

棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の 4 分の 3 以上及び第 68 条第 1 項に定める議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

2. 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者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。
 - 一 区分所有法第 57 条第 2 項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
3. 前条第四号の建替え決議は、第 1 項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
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、出席区分所有者とみなす。
5. 前条第一号において、規約の変更がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影

響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6. 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
7. 棟総会においては、第 66 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 7 1 条（棟総会の決議に代わる書面による合意）

規約により棟総会において決議すべきものとされた事項について、その棟の区分所有者全員の書面による合意があるときは、棟総会の決議があったものとみなす。

第 7 2 条（議事録の作成、保管等）

棟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 名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。
3. 議長は、前項の手続をした後遅滞なく、議事録及び前条の書面を理事長に引き渡さなければならない。
4. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、その棟の区分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、これらを見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。
5. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 9 章 雑 則

第 7 3 条（義務違反者に対する措置）

団地建物所有者若しくは占有者が、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に関し団地建物所有者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 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第 7 4 条（理事長の勧告及び指示等）

団地建物所有者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「団地建物所有者等」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団地建物所有者等に対し、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. 団地建物所有者は、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。

3. 団地建物所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき、又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者以外の第三者が、土地及び共用部分等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事ができる。

第 75 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、対象物件所在地を管轄する神戸地方(加古川簡易)裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

2. 第 69 条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 76 条 (県及び市並びに近隣住民との協定等の継承及び遵守)

団地建物所有者は、売主等が県及び市並びに近隣住民等と締結した次の協定等について、これを継承するとともにその協定等の内容を誠実に遵守しなければならない。

- (1) 本マンションは兵庫県一団地承認基準により建設されたものであり、専有、共用を問わずこの用途及び形態を変更することはできない。又、敷地内の公園については一般部外者への開放が義務づけられている。
- (2) 地元水利組合と売主との間で締結した、本マンション外周の用水路清掃に関する協定(別添 協定書控参照)については、管理組合はこれをそのまま継承するものとする。尚、それに付随する架橋の清掃、管理についても同様とする。
- (3) 消防水利施設の維持管理については、加古川市消防長との間に交わした誓約書(別添誓約書控)を管理組合はそのまま継承するものとする。

第 77 条 (規約外事項)

規約及び使用細則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。

第 78 条 (規約原本)

この規約を証するため、団地総会において、規約原本に関する決議を行い、この団地総会の議事録を添付した規約 1 通を原本とする。

2. 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、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。

第 79 条 (工事竣工図の備付)

理事長は、対象物件の工事竣工図等の関係図書を、管理事務室に保管し、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、これを閲覧させなければならない。この場合前条第2項の後段を準用する。

第80条（容認事項）

団地建物所有者は次の各事項につきこれを容認するものとする。

- (1) 本マンションに隣地及び周辺で適法の中高層建築物が建設されることを予め承認するものとする。
- (2) 本マンション北側に隣接する山陽本線が高架となることを予め承認し、これに対して何等の提訴並びに金銭的請求をなさないものとする。

別表第 1

規約対象物件の表示（規約第 4 条による）
 ならびに土地および部分等の範囲の表示（規約第 8 条による）

マンション名	加古川グリーンシティ	
所在地	加古川市加古川町平野字東長 24 - 1 他	
所在地及び地目	上記所在地 地目 : 宅地	
	地積	所有権敷地 22,609.93 m ² 水路占用部分敷地 57.19 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 (内 訳) A 棟 12 階建 45 戸 (内店舗 1 戸) B 棟 14 階建 140 戸 C 棟 14 階建 56 戸 D 棟 14 階建 167 戸 E 棟 14 階建 127 戸 F 棟 10 階建 40 戸 G 棟 5 階建 9 戸 (内店舗 4 戸) 管理・集会所棟 1 棟 電気・ポンプ室棟 3 棟 ガバナ室棟 1 棟 建築面積 4,439.90 m ² (建築確認表示面積) 建築延面積 42,853.61 m ² (建築確認表示面積)	
	用途・種類	共同住宅 579 戸 店舗 5 戸
共用部分	規約第 8 条に基づく共用部分の範囲	
	<p>(1) 専有部分に属さない建物の部分 玄関ホール、廊下、メールスペース、屋外階段、屋内階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、ガバナ室、バルコニー、ルーフテラス、パイプスペース、メーターボックス、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、屋上塔屋、その他基本的構造部分等</p> <p>(2) 専有部分に属さない建物の附属物 エレベーター設備、給排水衛生ガス設備、電気設備、ポンプ設備、受水槽、高架水槽、換気設備、防犯防災設備、受信受像設備、集合郵便受、避雷針等</p> <p>(3) 附属施設 共有敷地内のもの 道路（構内道路）、公園、プレイロッド、ファイヤーレーン、駐車場、自転車置場、屋外街路燈、ゴミ置場、塀、植栽物、専用庭、消防水利施設、上下水道施設、ガス施設、水路架橋等</p> <p>(4) 規約共用部分 管理事務所、管理人住戸、集会所、電気室、ポンプ室</p>	

別表第 3

加古川グリーンシティ管理費等明細書(月額、単位:円)

1. 住戸タイプ別管理費・修繕積立金明細

タイプ	専有面積	戸数	管理費	積立金	合計	管理費計	積立金計
A,A',A1,AR,A1R	66.0	125	5,280	12,210	17,490	660,000	1,526,250
B,BR1,BR2	66.0	80	5,280	12,210	17,490	422,400	976,800
C,C'	66.0	84	5,280	12,210	17,490	443,520	1,025,640
D,DR,D',D'R	66.0	34	5,280	12,210	17,490	179,520	415,140
E	79.8	32	6,390	14,770	21,160	204,480	472,640
F1,F2,F3	85.8	52	6,870	15,880	22,750	357,240	825,760
G,G'	60.5	48	4,840	11,200	16,040	232,320	537,600
H,H'	72.6	24	5,810	13,440	19,250	139,440	322,560
I,I'	72.6	24	5,810	13,440	19,250	139,440	322,560
J,J',JR'	61.6	24	4,930	11,400	16,330	118,320	273,600
K,KR,KI	61.6	13	4,930	11,400	16,330	64,090	148,200
L	60.5	11	4,840	11,200	16,040	53,240	123,200
M	60.5	11	4,840	11,200	16,040	53,240	123,200
N	60.5	11	4,840	11,200	16,040	53,240	123,200
O	69.3	1	5,550	12,830	18,380	5,550	12,830
P,P'	63.0	2	5,040	11,660	16,700	10,080	23,320
Q,Q'	63.0	3	5,040	11,660	16,700	15,120	34,980
S1	304.7	1	45,710	112,740	158,450	45,710	112,740
S2,S3	57.2	2	8,580	21,170	29,750	17,160	42,340
S4,S5	62.4	2	9,360	23,090	32,450	18,720	46,180
	39,925.90	584				3,232,830	7,488,740

修繕積立金 (1㎡¥185)

管理費 (1㎡¥80)

2. 駐車場使用料 敷地内 216台 (7,000円/台)
 店舗専用 6台 (14,000円/台)
 敷地外 322台
3. 専用庭使用料 41戸
 (400円/戸、500円/戸、1000円/戸)
4. ルーフテラス使用料 8戸 (600円/戸、700円/戸)
5. 自動販売機使用料 3,000円/台
6. 管理協力金 300円/戸

協 定 書 (控)

(当事者の表示)

甲 平野水利組合

乙 大和団地株式会社

上記甲・乙間に於いて、この度乙が建設するマンション用地に隣接する国有水路の管理・保全について下記のとおり協定する。

記

1. 協定する区域 加古川市平野町字子々町・東長の一部
1. 協定する場所 乙が付替施工した水路及マンション用地に隣接する水路
(別紙図面通り)(以下水路という)
1. 乙は年2回(5月初旬・8月下旬)水路清掃をすること。
1. 乙は水路清掃をするときは事前に甲に連絡をすること。
1. 乙は水路清掃後甲の検査を受けなければならない。
1. 乙は当マンション販売引渡後は当マンションの管理組合にこの協定を引継ぐものとする。
1. この協定は水路に隣接して開発が行われたときは開発当事者と話し合いをして協定していくことを甲・乙は承諾するものとする。
1. この協定は甲・乙異義なきときは存続する。

以 上

平成 年 月 日

加古川市消防長殿

誓 約 書 (控)

今般、加古川市加古川町平野字東長 24 番地他に設置する下記の消防水利施設については、加古川市消防本部が行う完了検査後、維持管理は開発者側大和団地株式会社がいたします。

災害時により漏水又は破損が生じた場合は開発者側の負担で速やかに修復するとともに、市消防機関が常時使用出来るように最善の努力をいたします。

記

1. 消防水利施設

施設名	型式	及び	数量
貯水槽	有蓋	40 m ³ 級	3 基
その他 ()			

追 記

尚、維持管理者に変更があれば本誓約書を再度、変更になる維持管理者名にて提出いたします。

加古川グリーンシティ 使 用 細 則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

加古川グリーンシティ使用細則

加古川グリーンシティ管理規約（以下管理規約という。）第 18 条の定めに基づき、加古川グリーンシティの敷地、建物および附属施設の利用並びに模様替え、改造および修繕（以下模様替え等という。）に必要な事項について、加古川グリーンシティ使用細則（以下使用細則という。）を次の通り定める。

第 1 条（住居等の基本原則）

本マンションにおいて住戸、店舗の各団地建物所有者がお互いに円満な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各団地建物所有者および占有者（以下居住者という。）は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第 2 条（注意事項）

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1) 住戸、店舗の出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- (2) ドアなどの開閉は静かに行うこと。
- (3) テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- (4) 廊下、階段、バルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないこと。
又夜間には廊下等での話し声に注意し他の居住者に迷惑をかけること。
- (5) 玄関、洗面所、便所等の床は防水していないので漏水には特に注意すること。
- (6) バルコニー、廊下等での散水等には特に注意すること。
- (7) 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。又、紙オムツ・オシメ・下着・衛生用品・ガム・煙草の吸殻などは、絶対に流さないこと。
- (8) 台所の流しに熱湯や天ぷらの廃油、洗剤の原液を流すと排水管の傷みや詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
- (9) 自転車置場、駐車場施設において利用者は出入の際の事故等に充分注意すること。
- (10) 敷地内道路においては、道路交通法が適用されないため、交通安全対策に留意し、同法を遵守すること。又、前文の主旨により車両は時速 20 km / 時以上の速度を出さないこと。
- (11) エレベーター内の壁に落書きをしたり器具にいたずらをしたりしないこと。
- (12) 専有部分に対する損害保険の付保は各団地建物所有者が行うこと。

第 3 条 (禁止事項)

居住者は管理組合が特に必要と認めた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為を行ってはならない。

- (1) 住戸、店舗部分をそれぞれの用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造物（建物の構造上不可欠な柱、壁および梁をいう。）に穴をあけたり、切除するなどの行為をすること。
- (3) バルコニー、ルーフテラスの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- (4) 共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占拠すること。
- (5) 電波発信装置を設けるなど、テレビ、ラジオの受信の妨害となる行為をすること。
- (6) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は悪臭を発する物品を持込むこと。
- (7) 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。但し、店舗については別途店舗使用細則によるものとする。
- (8) バルコニー、ルーフテラスに緊急時の避難の妨げになるような物品の放置、工作物の設置、又は空調室外機以外の重量物を搬入すること。
ただし、物置については、管理組合に届出し許可を得た場合はこの限りでない。
- (9) 専用庭に工作物を設置すること。
ただし、物置については、管理組合に届出し許可を得た場合はこの限りでない。
- (10) 窓、バルコニー、ルーフテラスから物を投げたり、落としたりすること。
- (11) あらかじめ定められた方法によらないでゴミなどを投棄すること。
- (12) 電気室、屋上等危険な場所に立入ること。
- (13) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の居住者に迷惑をかけ、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (14) 敷地内道路の定められた場所以外に駐車すること。
- (15) 階下に危険を及ぼす行為、マンション全体の美観を損なう行為（洗濯物、布団等をバルコニー、ルーフテラスの手摺等に掛けて干すこと等）をすること。
- (16) 他の居住者に危害、鳴声、悪臭等の影響を与える恐れのある動物を飼育すること。
- (17) 幼児を同伴者なしにエレベーターに乗せること、又エレベーターを幼児、児童の遊び場所にすること。
- (18) 煙草の吸殻や灰を所定の場所以外に捨てたり、放痰したりすること。
- (19) その他管理組合が禁止した行為をすること。

第 4 条 (届出事項)

居住者は次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合にあっては所定の様式によるものとする。

- (1) 専有部分を譲り渡すとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引続き 1 週間以上居住者とその同居人が留守にするとき、又は居住者とその同居人が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- (4) 引越し、移転等の日時を決定したとき。
- (5) その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

第 5 条 (承認事項)

居住者は次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

- (1) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。
 - (2) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - (3) 専有部分の模様替えをするとき。ただし原状回復のため、又は木部造作などにかかわる軽易な模様替え等は除く。
2. 前項第 1 号及び第 2 号の届出は、その実施予定日の 2 週間前までに届け出なければならない。
 3. 第 1 項第 3 号の場合は、工事等の着工予定の 3 週間前までに工事図面、仕様書を添付して届け出なければならない。
 4. 理事長は承認を与えようとするときには、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
 5. 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要を認めるときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第 6 条 (共用部分等にかかわる模様替え等)

居住者は共用部分等(バルコニー等)にかかわる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共用部分等にかかわる模様替え等(緊急に必要とする修繕工事を除く)を行う場合は、団地総会の決議が必要である。ただし、理事長はその模様替え等の内容をあらかじめ居住者に告知する必要がある。

第 7 条 (違反に対する措置)

理事長は、居住者が使用細則第 2 条から第 6 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れがあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

第 8 条（損害賠償の請求）

理事長は前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

第 9 条（改 廃）

この使用細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

店 舗 使 用 細 則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

店舗使用細則

本細則は管理規約第 18 条に定める使用細則とする。

第 1 条（基本原則）

店舗専有部分使用者は、看板の維持、保全及びその他店舗営業に関わる独自の問題について協議決定し、住居所有者との協議を十分に行い、店舗運営に関して、経営及び環境の維持保全を行うものとする。

第 2 条（営業時間）

店舗の営業時間は、原則として午前 7 時より午後 10 時までとし（業種による）、営業上その延長を必要とする場合は、管理組合理事会に書面にて提出し、同意を得なければならない。

第 3 条（看板）

看板の設置については、店頭的美観を損なわず、管理者指定の看板のスペース（各店 1 区画分）に限定する。

ただし各店舗あたり 1 台の移動用看板（高さ 100cm × 幅 50cm × 奥行 50cm 以内）を設置できるものとし、移動用看板は閉店時には店内に収納するものとする。

又、看板の形状及び色合いについては前もって管理組合理事会の同意を得なければならない。

2. 看板及び商品は、所定の場所以外には置かないこと。

第 4 条（空調室外機）

店舗専有部分使用者は、店舗内空調室外機に関し、設置場所及び設置設備管理につきその責を負い、管理組合の指示に従い、他の団地建物所有者等に迷惑をおよぼさないよう注意しなければならない。

第 5 条（自動販売機）

自動販売機の設置については、すべて管理組合理事会の同意を得、1 台当り（3,000 円 / 月）の使用料を管理組合に納入し管理費に充当するものとする。

又、設置機種及び台数等については共に管理組合理事会の承認を得るものとする。

第 6 条（ゴミ）

ゴミは各店舗が責任をもって管理すること。

第 7 条（ガス漏れ警報機）

各店舗は遮断弁つきガス漏れ警報器を必ず設置すること。

第 8 条（来客車両）

店舗部分の来客に伴う自動車、自転車及び単車等については、住民の迷惑とならない様に、各店舗において責任ある管理を行うこと。

第 9 条 (届 出)

店舗専有部分所有者は、営業の開始・営業種目の変更・廃業・転売については、管理組合理事会に 30 日以前に書面をもって届出を行うこと。

第三者に譲渡・賃貸・占有せしめる場合においても同様とし、第三者に対しても十分に認識せしめること。

第 10 条 (営業種目)

営業種目については、いかなる理由があれども風俗営業法に定める業種及び庶民金融等は認めない。(例・マージャン店、パチンコ店、サラ金等)臭気・煙の出る営業種目については原則として認めない。

第 11 条 (緊急連絡)

店舗専有部分所有者及びその使用者は、緊急を要する場合の連絡用として担当責任者、又は代理者の氏名及び連絡用電話番号を、管理者まで届けること。

第 12 条 (迷惑行為)

店舗内外でのラジオ・テレビ・拡声器・有線放送等の高音を発する設備により、居住者の迷惑にならない様にする。

第 13 条 (賃 貸)

店舗区分所有者は第三者に賃貸占有せしめる場合において、あらかじめ別紙誓約書を管理者に提出すること。

第 14 条 (損害賠償)

店舗専有部分使用者は、店舗専用車庫への自己の営業車両等の通行に際し人身事故並びに、他の団地建物所有者の車両に対する物損事故及び、共用部分等への毀損等に関しては、店舗所有者は損害賠償の責を負うものとする。

第 15 条 (改 廃)

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

集会室使用細則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

集会室使用細則

本細則は管理規約第 18 条に定める使用細則とする。

第 1 条（運営及び利用）

集会室は管理組合がこれを運営し、管理組合の諸会合、又は管理組合が必要と認める公共の目的のための会合等に利用するほか、居住者の利用に供するものとする。ただし、政治、思想、宗教活動、その他これに類するもの、及び当マンションの居住環境を阻害する利用には供さないものとする。

第 2 条（居住者の利用）

- (1) 結婚式、成人式、その他これに類する慶事並びに葬儀等のための利用。
- (2) 居住者相互の親睦を目的とする会合。
- (3) 居住者の教養を高めることを目的とする講習会等。
- (4) 児童の教育、福祉を目的とする学習会等。
- (5) その他管理組合が必要かつ適当と認める利用。

第 3 条（第三者の利用）

集会室は居住者の便宜のために第三者による商品展示会、物品即売会等で管理組合が適当と認めたものに利用させることができる。

第 4 条（優先順位）

集会室の利用は管理組合の利用を優先し、その他の利用については、原則として申込の順位によるものとする。

第 5 条（利用時間等）

集会室の利用時間は原則として午前 9 時より午後 9 時迄とし、管理者の承認を得た場合はこれを延長することができる。

第 6 条（利用料）

管理者は別表に定める集会室利用料を徴収し、これを管理費の一部に充当するものとする。

第 7 条（利用手続）

- (1) 集会室を利用しようとする者は、遅くとも利用の 2 日前までに管理事務室に申込まなければならない。
- (2) 管理者は、前項の申込を受けたときは利用目的の適否を確認し、適当と認めた場合は利用を承認するものとする。
- (3) 管理者は利用承認後といえども、その利用に関して適当でないと判断した場合は、その承認を取消し、又は利用中止を命ずることができる。

第 8 条（利用上の遵守事項）

集会室を利用しようとする者は、下記の事項を遵守しなければならない。

万一これに反した場合は、管理者は退去又は利用禁止を命ずることができる。

- (1) 利用の際は利用責任者を定め、利用責任者は利用に伴う一切の責任を負うものとする。
- (2) 利用責任者は、利用終了後ただちに清掃、備品等の整理整頓及び火気の点検、戸締りを行ない、遅滞なく管理事務室に報告しなければならない。
- (3) 利用責任者は、建物及び備品を故意又は過失により損傷し又は汚損した場合はその損害を賠償する責を負う。
- (4) 利用者は、他の居住者及び近隣者等に迷惑を与えたり、公衆道徳に反する行為をしてはならない。

第 9 条(改 廃)

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

別 表 集会室利用料金表

利用種別	1 時間当り利用料金
1) 管理組合の会合 2) 諸官公署が居住者の公共の目的に利用する場合 3) 電気、ガス、水道等の供給会社等が居住者へのサービスを目的として利用する場合 4) 町内会主催の会合	無 料
5) 居住者相互の親睦を図るための会合 6) 居住者の教養を高めるための講習会等(料理、手芸、生花、その他) 7) 児童の教育、福祉を目的とする学習会等	1,200 円
8) 冠婚葬祭に利用する場合	1,200 円
9) 商品展示会、物品即売会等に利用する場合(午前 10 時～午後 4 時) 20,000 円/日	

利用時間が 1 時間に満たない時は、1 時間として徴収する。

自転車置場使用細則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

自転車置場使用細則

本細則は管理規約第 18 条に定める使用細則とする。

第 1 条（主 旨）

加古川グリーンシティ（以下当グリーンシティという）の環境整備を第一の目標とし、さらに無秩序な自転車・バイク等の増加を防ぐため、当細則を定める。

第 2 条（駐輪場所）

専用自転車置場の設置場所は、A 棟から G 棟まで別紙図面の通り、当グリーンシティの敷地内に設置するものとする。

2. 駐輪場所又は、個々の自転車・バイク等の格納場所は、環境整備その他管理組合運営上、管理組合が必要と認めた場合、その設置格納場所を変更することがある。
3. 火災等の発生時、緊急移動のため一時的に、駐輪場所を移動することがある。

第 3 条（登録等）

団地建物所有者及び団地建物所有者が入居せしめている占有者、賃借人が所有する自転車・バイク等は管理組合に登録しなければならない。

自転車とは、大人用自転車・大人用三輪車・子供用二輪車をいう。

2. 自転車・バイク等は登録に際し、管理組合が発行した所定のシールを、後輪カバーの後部によく見えるように貼付し、あらかじめ決められた場所に、駐輪しなければならない。
3. 来客および業務用の自転車等は、管理事務所に届け出し、指定の場所へ駐輪しなければならない。

第 4 条（登録料金）

登録に際しては、理事会の定める登録料を支払わなければならない。

登録料金は、管理費に充当する。

第 5 条（使用上の心得）

使用にあたり、利用者は整理整頓及び防犯を心掛けねばならない。

2. 自転車・バイク等の損傷、盗難等が発生したり、建物設備や他の自転車・バイク等、住民に損傷を与えた場合、利用者が責を負うものとし、当管理組合はその責を負わない。
3. 火災等、災害発生時の緊急移動に伴う損傷責任については、天災の場合、所有者がその責を負う。又、人災の場合は当事者間で解決するものとし、当管理組合は一切関知しない。

第 6 条（廃 車）

利用者は、使用自転車・バイク等が不要になった場合、自己の責任において処分し、速やかに管理組合に廃車を届け出なければならない。

2. 管理組合は定期点検を実施し、未登録又は、登録済であっても整理整頓を乱す自転車・バイク等に施錠することができる。改まらない場合は廃車勧告をし、その後廃車に出来る。
3. 前第 2 項定期点検後、明らかに未使用自転車・バイク等と判明出来るもの（長期放置自転車・バイク等）は、廃車勧告をし、その後廃車に出来る。

第 7 条（警告・撤去）

自転車・バイク等は、所定の場所以外の場所（エレベーターホール・廊下・通路等）に駐輪してはならない。

これに違反した場合には管理組合は、警告を発するか、もしくは管理組合の判断に基づき、自転車・バイク等を撤去することが出来る。

2. 如何なる場合でも、エレベーター内に自転車・バイク等を乗せてはならない。

第 8 条（改 廃）

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

自動開閉機及び送信機使用細則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

自動開閉機及び送信機使用細則

無線式全自動ゲート（以下、ゲートキーパーという。）についての取扱いを次の通り本細則により定める。本細則は管理規約第 18 条に定める使用細則とする。

第 1 章 装 置

第 1 条（ゲートキーパーの設置場所）

ゲートキーパーはグリーンシティ西側及び南側出入口に設置する。

第 2 条（装置の開閉）

敷地内への車両の出入口は、送信機又は管理者（管理事務所）の指示による操作により、前条のゲートを開閉して行う。ただし、南側出入口については、管理組合理事会が定めた時間内は開放しておくものとする。

第 2 章 送 信 機

第 3 条（送信機の利用者）

送信機は、駐車場契約者及び管理者が承認したものにかぎり使用することができる。

2. 送信機の所有数は、駐車場契約台数、又は駐車場を契約していない住戸については、一台を限度とする。

第 4 条（送信機の損壊、故障）

送信機が損壊、又は故障した場合は、直ちに管理者に届け出なければならない。損壊、故障の送信機は、使用者がその責任においてメーカーへ修理依頼する。尚、送信機の電池等は、使用者の負担とする。

第 5 条（送信機の紛失、盗難）

送信機を紛失した場合は理事会が定める所定の手続きを経て、管理者が流用の恐れがないと認めるときは代金を納め再交付を受けることができる。

2. 盗難の場合は当該者が所轄署に盗難届を提出し、その写しを理事会に提出して、管理者が流用の恐れがないと認めるときは代金を納め再交付を受けることができる。
3. 紛失、盗難の送信機を後日発見した場合は、直ちに管理者に返還しなければならない。

第 6 条（送信機のない車両の取扱い）

送信機のない車両は、原則として西側入口を通り抜けることはできない。ただし、下記の車両、又は事前に別書式にて届出があり管理者が承認した車両に

については管理事務所の指示により出入りを認める。

イ．郵便車

ロ．大型物品搬入車

ハ．冠婚葬祭車

ニ．その他管理組合が認める車両

2. 南側出入口は第 2 条に定める時間帯を除いて送信機のない車両の出入を認めない。
3. 消防車、救急車、パトカー、工事車両（管理組合の工事関係車両）については、前項にかかわらず随時、管理事務所の操作により出入りを認める。

第 7 条（送信機の使用制限）

居住者は、送信機の使用に当たって下記事項を厳守しなければならない。

イ．送信機は管理者が認めない第三者に貸与してはならない。

ロ．敷地内交通標識に従い、スピード違反や違反駐車のないこと。

ハ．別途定める来客駐車場使用細則を厳守すること。

2. 居住者が前項の規定に違反したときは、管理者は催告等なんら手続きを要せず駐車場の使用契約を解除することができる。
3. 送信機の使用者が前項の規定に違反したときは、送信機の返還を求めることができる。
4. 転出者及び管理者より送信機使用の承認を取り消されたものは、直ちに送信機を返還しなければならない。（ただし、この場合送信機の代金は返還しない。）

第 3 章 付 則

第 8 条（細則に定めのない事項）

この細則に定めのない事項については、管理者の判断により処理するものとする。

第 9 条（改 廃）

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

来客駐車場使用細則

改正日 1999年5月29日
(施行期日 1999年5月30日から施行)

来客駐車場使用細則

当マンションは広い敷地を有し、我々居住者が一致した理解と協力を以って維持管理しなければ守れないとの認識に立って、来客駐車場を本来の目的に供すると共に全居住者の公平な利益の為に以下の細則を制定する。

本細則は管理規約第 18 条に定める使用細則とする。

第 1 条（使用許可）

来客駐車場の使用は許可制とする。その使用のための許可証は都度管理事務所がこれを発行する。（管理事務所の業務時間内に申し込む事。）

第 2 条（使用者）

来客駐車場は居住者への訪問車両のみ使用できるものとする。（管理者が認めた場合を除く）

第 3 条（申込み）

駐車希望者の車両は訪問を受ける居住者が原則としてその責任において管理事務所に申込みを行い、又その責任に於いて、定められた方法でバリカード鍵及び許可証の受領と返却を行う。

第 4 条（駐車位置）

来客駐車場は指定番号制とし、訪問車両は指定された番号の駐車場以外には駐車できない。

第 5 条（予約制度）

訪問車両等の日時が定まっている場合、管理事務所の休日やリフォーム等で工事関係車両が入る予定が確定している場合は、事前に管理事務所に日時、駐車時間を届け出て許可証とバリカード鍵を受け取ることができる。

第 6 条（使用制限）

以上の規定に違反、若しくは乱用が明らかな者に対しては、管理組合理事会の決定で来客駐車場の使用の差し止め等の制限を加えることができる。

第 7 条（責任）

バリカード鍵の返還、許可証の返還、退去後のバリカードの施錠の責任は全て訪問を受けた各居住者の責任とし、それによって生じた損害は当該居住者が負担する。

第 8 条（改 廃）

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。

駐車場使用契約書第 駐車場 NO .

加古川グリーンシティ（以下マンションという）管理規約の規定に基づき、全区分所有者の利益のため駐車場使用契約者（以下甲という）と管理組合（以下乙という）は駐車場の利用を目的とする駐車場使用契約を下記の条項により締結する。

- 第 1 条 乙はその管理に掛かる駐車場（以下本駐車場という）を甲の自動車の駐車を目的として甲に使用を許可する。駐車車両は、車両全長が 5m 以下の車両に限る。
- 第 2 条 甲は本駐車場をいかなる第三者にも譲渡、もしくは転貸することはできない。
- 第 3 条 本駐車場の月額賃貸料は 7,000 円とする。甲は毎月月末までに翌月分の賃貸料を乙に支払うこととする。ただし、1ヶ月未満の賃貸料は1ヶ月分とする。物価水準の騰落及び他の駐車場賃貸料との比較上、又はその他の事情により賃貸料が不適当となった場合は、改訂することができる。
- 第 4 条 甲は本契約と同時に保証金として月額賃貸料 2 ヶ月分を乙に預託するものとする。尚、保証金に利息は附さない。
- 第 5 条 甲は、本駐車場に駐車する車両の車両番号を乙に届け出なければならない。
- 第 6 条 乙は、甲の車両、その積載物、携帯品、取り付け物等については一切保管の責を負わない。
- 第 7 条 乙は、天災地変、盗難滅失、その他の理由、もしくは犯罪により、甲が蒙った損害に対しては賠償の責を負わない。
- 第 8 条 甲またはその関係者が故意もしくは過失により、駐車場、又はその他に損害を与えた場合、甲はその全額を賠償する責を負う。
- 第 9 条 本契約期間は平成 年 月 日より平成 年 月 日迄とする。
本契約期間満了 1 ヶ月前までに甲乙いずれからも更新拒絶を相手方に通知しなかったときは、本契約期間満了の翌日より向こう 1 ヶ年同一条件をもって更新する。以後同様とする。
- 第 10 条 駐車場の使用に当たり次の事項を甲は、厳守しなければならない。
(1) 乙の指示及び場内標識に従うこと。
(2) 警笛等他に迷惑を及ぼす騒音等をできるだけ発しないこと。
(3) 車を離れるときはドア等に施錠すること。
(4) 場内の他の車、施設、又は器具等に損害等を与えたときは速やかに管理事務所に連絡し指示を受けること。
(5) 出場車両優先通行とする。
(6) 駐車場内には自動車以外のものを置かないこと。
- 第 11 条 契約の解除
(1) 甲が乙の承諾無く第 3 条に定める賃貸料の前払いを怠ったときは乙は甲に対し何等の通知、催告を要せず本契約を解除することができる。
(2) 甲が本契約の条項に違反したとき、又は正当な事由なく乙の指示に従わないときは、本契約を解除することができる。この解除については甲は乙に何等異議を申し立てないものとする。
- 第 12 条 乙は甲の車両入れ替えのための車庫証明申請書の発行に際して事務手数料として 8,000 円を受領するものとする。
(車両購入の証明になる書類の添付を義務付ける。)
- 第 13 条 甲は本駐車場に駐車する車両には乙が発行する指定シールをルームミラー裏面に必ず貼付する事を義務付ける。
- 第 14 条 本契約に定めのない事項については管理者の裁量による。

上記の契約を証するために本書 2 通を作成し甲乙記名押印の上各自 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日
(甲)

棟 号

車両登録番号

(乙) 加古川グリーンシティ管理組合
理事長 本倉健治

印
印

届出書式見本

区分所有者変更届書

平成 年 月 日

加古川グリーンシティ管理組合
理 事 長 様

棟 号室

区分所有者

今般下記理由により平成 年 月 日付をもって、区分所有者を下記の通り変更します。規約第 33 条の定めにより連署を以って届出致します。

記

変更理由

新区分所有者

氏 名 印 TEL
現住所

勤務先 TEL

仲介業者名 社印 担当者名 ()
TEL

旧区分所有者

氏 名 印
連絡先 TEL

仲介業者名 社印 担当者名 ()
TEL

管理費の支払期日

旧区分所有者 平成 年 月迄

新区分所有者 平成 年 月より支払を開始致します。

注意 管理費については双方で相談の上、記入して下さい。

仲介業者名の記入及び 4 ヶ所の押印を確認して提出して下さい。

第三者占有に関する誓約書

平成 年 月 日

加古川グリーンシティ管理組合
理 事 長 様

管理規約第 19 条第 2 項に基づき、区分所有者、占有者共に規約第 19 条他の遵守事項を承諾の上、本誓約書を提出致します。

棟 号室 区分所有者 印

住 所 TEL

仲介業者名（区分所有者側）

印 TEL

住 所

担当者名

第 三 者 （入居者）

印

仲介業者名（占有者側）

印 TEL

住 所

担当者名

不在者届出書

平成 年 月 日

加古川グリーンシティ管理組合
理 事 長 様

管理規約第 33 条（届出義務）、使用細則第 4 条（届出事項）により、本書を提出致します。

棟 号室

区分所有者 印

期 間 月 日 ~ 月 日 日間

目 的 印 留 守 に し ま す の で 届 出 致 し ま す 。 の 為

非常連絡先

住 所

氏 名

TEL（昼間）

TEL（夜間）

専有部分内装工事届出書

平成 年 月 日

加古川グリーンシティ管理組合
理 事 長 様

棟 号室

区分所有者 印

管理規約第 33 条（届出義務）、使用細則第 5 条（承認事項）により、専有部分の内装工事を行うにあたり届出を致します。

1. 住居番号 棟 号室

2. 工事実施日 自 月 日～至 月 日迄

3. 施工場所

4. 施工内容

5. 施工会社

社印 TEL

住所

- ・ 上記工事にあたり、事前に隣接・上下住居等に連絡の上、工事を着手させて戴きます。
- ・ フローリング床施工の場合は、遮音等級 L - 45 以上の材質を使用して、階下の承諾書を添付致します。
- ・ その他駐車場等の使用については、管理者の指示に従います。

本書は、使用細則第 5 条第 1 項 3 号に基づき、3 週間前に工事図面・仕様書を添付の上提出のこと。

物置設置許可申請書

平成 年 月 日

加古川グリーンシティ管理組合
理 事 長 様

棟 号室

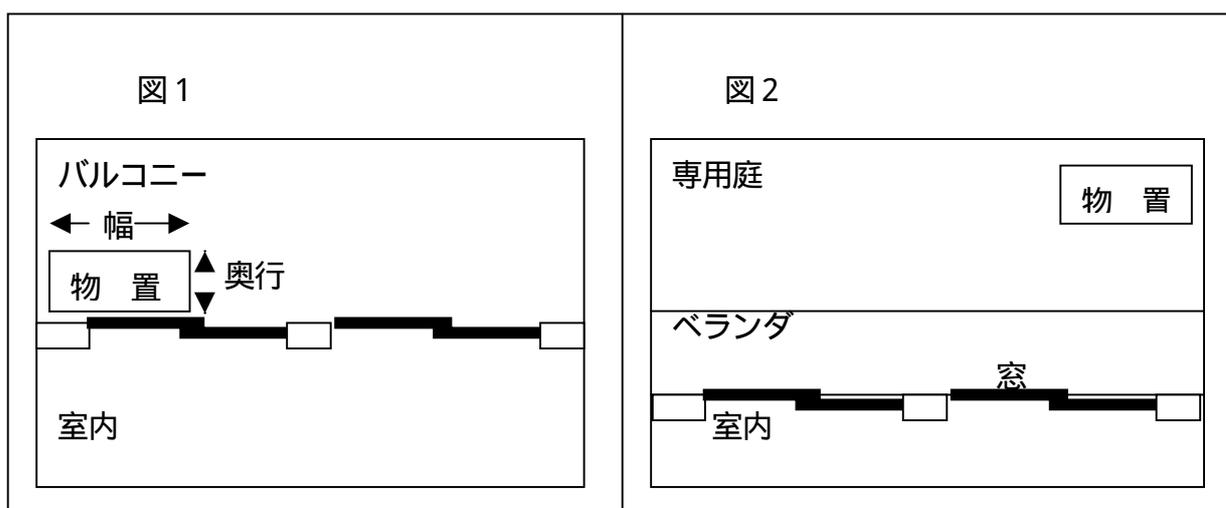
区分所有者 印

使用細則第3条（禁止事項）第8号、第9号の物置の設置に関し、設置許可申請書を提出致します。

物置の設置にあたっては、次の条項を厳守致します。

1. 物置は、1台とする。
2. 物置の設置場所及び置き方は、下図（1）及び（2）に指定された通りとする。
3. 物置の大きさは、高さ180cm×幅90cm×奥行45cm程度以下の物とする。
4. 高さ100cm以上の物置をベランダに設置する場合は、管理組合が指定する業者で転倒防止工事を行う。ただし工事代金は、設置者負担とする。
5. 物置の設置に起因する、共用部分及び他の居住者への損害、苦情は設置者が一切の責任を負う。

設置申請例



その他の提出書類

1. 預金口座振替依頼書（管理費、修繕積立金収納口座）
2. 入居者台帳（管理組合に提出）
3. 住民台帳（町内会に提出）

管理委託契約書

加古川グリーンシティ管理委託契約書（控）

加古川グリーンシティ管理組合（以下「甲」という。）と株式会社ジャーネットシステム（以下「乙」という。）とは、加古川グリーンシティ（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務（以下「管理業務」という。）を次条以下に定めるところにより、乙に委託する。

（本マンションの範囲及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの敷地及び建物は、次のとおりである。

（1）敷 地 所在地 加古川市加古川町平野字東長 24 - 1 他

所有権敷地面積 22,609.93^m²

賃貸借敷地面積 2,555.56^m²

水路占用部分敷地面積 57.19^m²

（2）建 物 構 造 鉄筋コンクリート造地上

（内 訳）

A 棟 12 階建 45 戸（内店舗 1 戸）

B 棟 14 階建 140 戸

C 棟 14 階建 56 戸

D 棟 14 階建 167 戸

E 棟 14 階建 127 戸

F 棟 10 階建 40 戸

G 棟 5 階建 9 戸（内店舗 4 戸）

管理・集会所棟 1 棟

電気・ポンプ室 3 棟

ガバナ室棟 1 棟

総建築面積 4,439.90^m²（建築確認表示面積）

総床延面積 42,853.61^m²（建築確認表示面積）

2. 本マンションの管理の対象となる部分（以下「管理対象部分」という。）は、本マンション管理規約（以下「管理規約」という。）によるものとし、その範囲は、次に掲げるとおりとする。

（1）敷 地

(2) 建物共用部分

専有部分に属さない建物の部分

玄関ホール、廊下、メールスペース、屋外階段、室内階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、ガバナ室、バルコニー、ルーフトラス、パイプスペース、メーターボックス、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、屋上、塔屋、外壁その他基本的構造部分等

建物の附属物（専有部分内のものを除く）

エレベーター設備、給排水衛生ガス設備、電気設備、ポンプ設備、受水槽、高架水槽、換気設備、防災防犯設備、受信受像設備、集合郵便受、避雷針等、

(3) 附属施設

共用敷地内のもの

道路（構内通路）、公園、プレイロッド、ファイヤーレーン、駐車場、自転車置場、屋外街路燈、ゴミ置場、塀、植栽物、専用庭、上下水道施設、消防水利施設、ガス施設、水路架橋等

(4) 規約共用部分

管理事務所、管理人住戸、集会所、電気室、ポンプ室

（委託する業務の内容）

第 3 条 管理業務のうち、甲が乙に委託する業務（以下「管理業務」という。）は、次のとおりとする。

- (1) 事務管理業務（別表第 1 の事務管理業務仕様書に掲げる業務）
- (2) 管理員業務（別表第 2 の管理員業務仕様書に掲げる業務）
- (3) 清掃業務（別表第 3 の清掃業務仕様書に掲げる業務）
- (4) 設備管理業務（別表第 4 の設備管理業務仕様書に掲げる業務）

（第三者への再委託）

第 4 条 乙は、前条に定める業務の一部を第三者へ再委託することができる。

（善管注意義務）

第 5 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

2. 乙は、甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申出にかかわらず甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

（委託業務に要する費用の負担）

第 6 条 甲は、乙が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

2. 甲は、前項の費用のうちその負担方法が定額で、かつ清算を伴わない費用（以下「管理委託費」という。）を乙に対し毎月下記のとおり支払うものとする。
 - (1) 管理委託費の額 月額 円（消費税を含む）
 - (2) 支払期日 毎月末日までにその翌月分を支払う。

- (3) 日割計算 期間が1月に満たない場合は1月を30日として日割計算を行う。

(費用の事前承認)

第7条 乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行うために必要な見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

2. 乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に超えることとなるときは、甲に対し、速やかに、その内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。
3. 前2項の定めにかかわらず、乙は、次の各号の一に該当する業務については、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、その実施に要する費用が多額にわたるものについては、その実施後速やかに、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- (1) 事故その他の事由により、甲の承認を受ける時間的余裕がなく、緊急に行う必要があるもの又は緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断したもの
- (2) 電気料金、水道料金、ガス料金、その他公益事業の料金改定に伴う料金増額分の支出
- (3) 前2項の予算との差額が僅少である費用の支出
- (4) 前各号以外の偶発的業務で1件10万円以下のもの

(収支報告)

第8条 乙は、甲の事業年度終了後2ヶ月以内に委託業務に係る収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、管理委託費については、第7条第1項の費用の見積りにおける当該費用の額を決算額として計上するものとする。

2. 乙は、甲から請求があったときは、委託業務に係る収支状況(管理委託費に係るものは除く。)を報告しなければならない。

(不足金の補充)

第9条 乙は、第7条により甲の承認を受けた費用の額が、管理規約に定める管理費の総額を超えることが明らかになった場合は、甲に対し、速やかにその旨を通知し、不足金の補充につき、別途協議するものとする。

2. 第7条第3項第1号の措置に要する費用及びこれに準ずる費用で乙が業務遂行上やむを得ず立て替えたものについては、甲は速やかに補填の措置をとらなければならない。

(未収納金の取扱)

第10条 乙は、第3条第1号に定める業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙はその責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2. 前項の定めにかかわらず、甲は当該未収納金に係る取立てを、別途乙に委託する

ことができるものとする。

(管理員室等の無償使用)

第 11条 乙は、委託業務を行うため、管理事務所、管理人住戸、器具、備品等(次項において「管理員室等」という。)を無償で使用することができる。

2. 甲は、乙が委託業務を行うため管理員室等を使用することにより生ずる費用を負担するものとする。

(有害行為の中止要求)

第 12条 乙は、委託業務を行なうため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- (1) 建物の保存に有害な行為
 - (2) 組合員の共同の利益に反する行為
 - (3) 管理規約及び使用細則等に違反する行為
 - (4) 組合員の共同生活上他に著しく迷惑を及ぼす恐れのある行為
 - (5) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
2. 乙が、前項の中止を求めても、なおかつ甲の組合員又はその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示を行わなければならない。

(通知義務)

第 13条 甲及び乙は、本マンションについて滅失、毀損等の事実を知った場合においては、速やかにその状況を相手方に通知しなければならない。

2. 次の場合においては、甲は、あらかじめ定められた書面をもって乙に通知しなければならない。
 - (1) 管理組合の役員又はその組合員が変更したとき
 - (2) 組合員がその専有部分を第三者に占有させるとき

(専有部分への立入り)

第 14条 乙は、委託業務を行う必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

2. 前項の場合において、乙はあらかじめその旨を当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

(乙の使用者責任)

第 15条 乙は、乙の従業員がその業務の遂行に関し、甲に損害を及ぼしたときは甲に対し使用者としての責任を負う。

(免責事項)

第 16条 乙は、甲又は甲の組合員が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠

償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 火災若しくは盗難による損害又は乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- (3) 前各号に定めるもののほか、乙の責任に帰することができない事由による損害
- (4) 甲又は甲の組合員の管理規約、使用細則違反が原因となった損害。

(管理業務委託費の増額)

第 17条 管理費用の増加、その他経済情勢に著しい変動があった場合には、乙は甲に対して第 6 条に定める管理委託費の増額を請求することができる。

2. 第 21 条に定める契約期間満了に際して、本契約を更改する場合、管理業務委託費の改訂については、甲および乙は消費者物価指数、賃金指数、乙の管理業務受託費用積算額に基づき協議して決定するものとする。

(遅延損害金)

第 18条 甲は第 6 条に定める管理業務委託費を支払期日までに支払わないときは、その期日から年利 14%の割合による遅延損害金を乙に支払わなければならない。

(契約の解除)

第 19条 甲及び乙は、その相手方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2. 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

第 20条 乙は、甲又は甲の組合員が、委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為をしたときは、その中止を求めることができる。

2. 前項の中止の要求にもかかわらず、甲又は甲の組合員が当該行為を中止しないときは、直ちにこの契約を解除することができる。
3. 前項の場合においては、乙は甲に対し損害賠償を請求することができる。

(本契約の有効期間)

第 21条 本契約の有効期間は、管理業務開始日より 2 ケ年とする。

(契約の更新)

第 22条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の 6 ヶ月前までに書面をもって本契約の更新について申し出るものとする。ただし甲及び乙から申出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に更新されるものとする。

更新された契約についてもまた同様とする。

2. 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

(契約外事項)

第 23 条 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第 24 条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、大阪地方 (簡易) 裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、各自 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 添付「加古川グリーンシティ管理に係る承認書兼契約書」の通りとする。

乙 大阪市天王寺区勝山 1 丁目 1 番 25 号
株式会社 ジャーネットシステム
代表取締役 原 幸一郎

別表第 1

事務管理業務仕様書

業 務 範 囲	
業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
<p>出納業務</p> <p>a. 管理費、修繕積立金、専用 使用料の収納及び管理</p> <p>b. 管理必要経費の支出</p> <p>c. 帳票類の管理</p> <p>d. 未収管理</p> <p>e. 共有土地、施設に係る公租 公課の配分徴収</p>	<p>イ. 月別収納額の明示 別表方式によるタイプ別管理費等一覧</p> <p>ロ. 支払方法の限定 翌月分を前月末日まで (株)ジャーネットシステムが指定する銀行に口 座を開設し、自動振替にて支払う。</p> <p>ハ. 保 管 所定銀行に加古川グリーンシティ管理組合管 理代行(株)ジャーネットシステムの口座を開設 し資金を保管する。 資金の効率的運用 必要に応じ、甲・乙協議の上、余裕資金を 定期預金、信託預金等に振替る。</p> <p>イ. 予算内費用及び予算外費用の支払 甲の承認の下に行なう。 支払額につき 1 件 1 万円以下の金額のものに ついては、 の限りではない。</p> <p>イ. 帳票類の整理、保管 (会計帳簿、領収書等)</p> <p>イ. 未収督促 月別未収リスト作成 (2 ケ月以上の滞納者) 段階別督促 (未収発生より 3 ケ月経過) 電話又は乙の社員による督促 文書による督促 内容証明書による督促 掲示 (甲の承認による) 上記 3 段階迄乙の責任において実施しても、尚収 納することができない場合は乙は責を負わず以後 甲が行なうものとする。 (甲の対策の代行業務) 管理組合役員による督促 理事長による配達証明、内容証明つき督促状 支払い命令の申し立て</p>

区分	業 務 範 囲	
	業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
2 会 計 業 務	管理組合の予算案・決算案の作成補助、組合会計の収支状況の報告	イ. 予算案・決算案の作成補助 期末より2ヶ月以内に素案を作成し提出 ロ. 収支状況の報告 中間報告 年1回
3 管 理 運 営 業 務	<p>(1) 折衝業務</p> <p>a. 官公庁、町内会等との折衝</p> <p>b. 施主、施工業者との連絡</p> <p>(2) 運営業務</p> <p>a. 総会、理事会の運営補助</p> <p>b. 長期修繕計画の立案及び実施に伴う補助</p> <p>c. 防火管理業務の補助</p> <p>d. 施設運営の補助</p> <p>(3) 管 理</p> <p>a. 補修工事の監理</p> <p>b. 外注業者の監理</p> <p>(4) 各種契約の代行</p> <p>(5) 通知事項の伝達</p>	<p>役所、警察、消防署、水道局、清掃局等</p> <p>資料作成、案内通知、開催準備の補助</p> <p>消防法により甲が行わなければならない防火管理業務を実施する。 駐車場使用規則等の作成補助等</p> <p>イ. エレベーター保守契約等各種施設の保守補修等の契約に関する甲の業務代行 ロ. 共用部分の火災保険等及び共用部分又は専有部分の賠償責任保険の契約締結に関する甲の業務の代行 ハ. 駐車場使用契約に関する甲の業務の代行</p> <p>イ. 組合通知事項の伝達 ロ. 公的通知事項の伝達</p>

(注) 火災等の事故による修繕工事又は大規模修繕工事の実施に関する業務については、甲と別途協議するものとする。

別表第 2

管理員業務仕様書

(1) 業務の区分及び業務内容

業務区分	業 務 内 容
1 受付等の業務	(1) 外来者の応接、居住者との応接、電話の接受、不在者の郵便物、品物等の受渡し及び拾得物の取扱い (2) 共用部分に係る鍵の保管及び貸出並びに管理用備品の管理 (3) 通知事項の掲示並びに入居者及び退去者の届出の受理 (4) 官公庁との連絡及び粗大ゴミ収集の申込
2 点検業務	(1) 建物、諸設備及び諸施設の点検 (2) 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検取替
3 設備監視業務	(1) 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録 (2) 各種警報装置の監視及び緊急又は非常時における対応 (3) 各種メーターの検針
4 立 会 業 務	(1) 諸設備の保守点検の際の立会い (2) 共用部分の営繕工事の際の立会い (3) 共用部分の清掃業務の立会い (4) ゴミ収集の際の立会い
5 報告連絡業務	(1) 定時報告及び緊急時の連絡 (2) 日誌の記録
6 管理補助業務	(1) 防火管理業務の補助 (2) 未収納金催促業務の補助

(2) 業務実施の態様

業務実施態様	業 務 実 施 要 領
日勤、住込管理方式	(1) 管理員の執務時間は、午前9時から午後5時までとする。ただし緊急事態の発生した時その他やむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとする。 (2) 管理員の休日は、日曜、祝日及び管理員の有給休暇（忌引、夏期休暇3日及び年末年始休暇4日を含む。）の日とする。 (3) 管理員の執務場所は、管理事務室とする。

(注) 管理員の休日に変更等があった場合は、掲示板に掲示して連絡する。

別表第 3

清掃業務仕様書

作業種別	作業標準													回数	期				
	作業種別	床の拭き掃き	紙屑処理	吸い殻処理	備品の除塵	ドアの拭き掃除	拾い掃き	ガラス拭き	トレンゴミ除去	排水溝ゴミ処理	衛生陶器清掃	ゴミ容器洗い	ゴミ整理			整理整頓	床水洗い	散水	ワックス掛け
共用部	エントランスホール	2/週	2/週	2/週	1/週	1/週	1/週	1/週							1/月			1/年	1/年
部	エレベーター内外	2/週	2/週	2/週	1/週	1/週												1/年	1/年
	エレベーターホール	2/週	2/週	2/週	1/週		2/週		2/週									1/年	1/年
分	廊下		2/週	2/週			2/週		2/週									1/年	1/年
	階段		2/週	2/週			2/週		2/週					2/週			隔月	1/年	1/年
分	管理事務所	2/週	2/週		2/週													1/年	1/年
	集会所	随時	随時	随時						随時								1/年	1/年
屋	駐車場																		
	自転車置場		2/週	2/週			2/週												
外	植込部分		2/週	2/週			2/週							2/週					
	排水溝会所		2/週	2/週												1/週			
部	建物廻り		2/週	2/週															1/年
	玄関廻り		2/週	2/週										2/週	1/月	1/週			
分	ゴミ置場														随時				
	その他敷地内		2/週	2/週											随時				

備 (1) 作業時間：午前9時～午後4時 休務は管理員と同様とする。

(2) 見廻り清掃とし状況により重点的に行なう。

(3) 場所別・作業別毎の作業は、通常要すると認められる範囲内の作業及び時間内とする。この場合常時利用状態にある等のため作業直後、直ちに汚損することがある場合等については、通常の作業工程を一通り終わった段階で作業を完了したものとする。

(4) 年末特別清掃は含まれておりません。特別清掃は組合会計より決算するものとする。

考

別表第4

設備管理業務仕様書

業務対象箇所	業務内容	
	定期的外観点検等 (委託管理費内)	整備・修理及び法定点検等 (組合会計支払)
1. 建物周り 屋上 内外壁 共用玄関周り エントランス・ホール 共用廊下・階段 特殊建築物の法定箇所	表層部外観点検 1回/年 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月	法定点検 1回/3年
2. 施設 管理事務室 集会室 駐車場 自転車置場 掲示板 塀、フェンス 植込等植栽	外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月	植込等植栽手入れ
3. 電気設備 動力制御盤 電灯分電盤 動力電灯の配線 照明・コンセント 器具 自動点滅器 (タイマー機器) 避雷針	外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 (時間調整)	管球取替
4. エレベーター設備		保守点検 2回/月 法定点検 1回/年
5. テレビ共聴設備 アンテナ 増幅器・分岐器	外観点検 1回/年 外観点検 1回/年	調整 調整
6. 自動火災報知器 受信機 感知器類 表示灯 電鈴 その他附属設備	外観点検 1回/月	法定点検 2回/年

業務対象箇所	業務内容	
	定期的外観点検等 (委託管理費内)	整備・修理及び法定点検等 (組合会計支払)
7. 消火設備 消火器 加圧送水装置 屋内消火栓 連結送水管 その他附属設備	外観点検 1回/月 外観点検	法定点検 2回/年
8. 誘導灯・誘導標識 避難口誘導灯 通路誘導灯 誘導標識	外観点検	法定点検 2回/年
9. 避難設備 避難器具	外観点検	法定点検 2回/年
10. 防犯設備 受信盤 ベル・表示灯	外観点検 1回/年 外観点検 1回/年	作動点検 1回/年 作動点検 1回/年
11. 給水設備 受水槽 給水管 減圧弁 自動発停止装置 満減水警報装置 散水栓・止水栓	外観内部点検 1回/年 外観点検 外観作動点検 外観作動点検 外観作動点検 外観作動点検 外観作動点検 随時	内清掃・整備 1回/年 整備 整備 整備 整備 整備
12. 排水衛生設備 汚(排)水ポンプ 屋上排水口 排水管 雨水・排水桝 雨水樋 通気管 水洗便器 ロータンク ホールタップ	外観作動点検 1回/月 外観点検 1回/年 外観点検 外観点検 外観点検 外観点検 外観点検 外観点検 4回/月 外観点検 1回/月 外観作動点検 1回/月	整備 清掃 都度清掃 都度清掃

- (注) 1. 設備管理業務について消防法に基づく防火管理者の選任届出と消防計画書の届出を乙が行なう。
2. 消防法に基づく防災設備の法定点検の結果報告書の届出 1回/年と保管は乙が代行する。
3. 当該水道法に基づく受水槽、高架水槽内の清掃及び水質検査 1回/年と届出は乙が代行する。
4. 業務箇所については総括的なものであり本物件には該当しない箇所もあります。

区分所有法

建物の区分所有に関する法律

第 1 章 建物の区分所有

第 1 節 総 則

(建物の区分所有)

- 1 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することが出来るものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

(定 義)

- 1 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。
- 2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。
- 3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。
- 5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第 5 条第 1 項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- 6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

(区分所有者の団体)

第 3 条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも同様とする。

(共用部分)

- 第 4 条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。
- 2 第 1 条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。

(規約による建物の敷地)

第 5 条 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

- 2 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときも、同様とする。

(区分所有者の権利義務等)

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。

(先取特権)

第7条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。)及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者または、管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

- 2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。
- 3 民法(明治29年法律第89号)第319条の規定は、第1項の先取特権に準用する。

(特定承継人の責任)

第8条 前条第1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定)

第9条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

(区分所有権売渡請求権)

第10条 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

第2節 共用部分等

(共用部分の共有関係)

第11条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを

共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第 27 条第 1 項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共有部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第 177 条の規定は、共用部分には適用しない。

第 12 条 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第 19 条までに定めるところによる。

(共用部分の使用)

第 13 条 各共有者は、共有部分をその用法に従って使用することができる。

(共用部分の持分の割合)

第 14 条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前 2 項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(共用部分の持分の処分)

第 15 条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

(一部共用部分の管理)

第 16 条 一部共用部分の管理のうち区分所有者全員の利害に係るもの又は第 31 条第 2 項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

(共用部分の変更)

第 17 条 共用部分の変更(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。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。

ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第 18 条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

- 3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。
- 4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(共用部分の負担及び利益収取)

第19条 各共有者は、規約に別段の定めない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(管理所有者の権限)

第20条 第11条第2項の規定により規約で共用部分の所有者を定められた区分所有者は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

- 2 前項の共用部分の所有者は、第17条第1項に規定する共用部分の変更をすることができない。

(共用部分に関する規定の準用)

第21条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

第3節 敷地利用権

(分離処分の禁止)

第22条 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

- 2 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第14条第1項から第3項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。
- 3 前2項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

(分離処分の無効の主張の制限)

第23条 前条第1項本文(同条第3項において準用する場合を含む。)の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、その無効を善意の相手方に主張することができない。ただし、不動産登記法(明治32年法律第24号)の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときは、この限りでない。

(民法第255条の適用除外)

第24条 第22条第1項本文の場合には、民法第255条(同法第264条において準用する

場合を含む。)の規定は、敷地利用権には適用しない。

第4節 管理者

(選任及び解任)

第25条 区分所有者は、規約に別段定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

- 2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに不適しい事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

(権限)

第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及びに附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領についても、同様とする。
- 3 管理者の代理権に加えた制限は善意の第三者に対抗することができない。
- 4 管理者は、規約または集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 5 管理者は、前項の規約により原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

(管理所有)

第27条 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

- 2 第6条第2項及び第20条の規定は、前項の場合に準用する。

(委任の規定の準用)

第28条 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

(区分所有者の責任等)

第29条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第14条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

- 2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

第5節 規約及び集会

(規約事項)

第30条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の

事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。
- 3 前2項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

(規約の設定、変更及び廃止)

第31条 規約の設定、変更又は廃止は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

- 2 前条第2項に規定する事項についての区分所有者全員の規約を設定、変更又は廃止は当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(公正証書による規約の設定)

第32条 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第4条第2項、第5条第1項並びに第22条第1項ただし書及び第2項ただし書(これらの規定を同条第3項において準用する場合を含む。)の規約を設定することができる。

(規約の保管及び閲覧)

第33条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

- 2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。
- 3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(集会の召集)

第34条 集会は、管理者が招集する。

- 2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。
- 3 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。
- 4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかったときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。
- 5 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。

(招集の通知)

- 第 35条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない、ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。
- 2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の 1 人）にすれば足りる。
 - 3 第 1 項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。
 - 4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第 1 項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
 - 5 第 1 項の通知をする場合において、会議に目的たる事項が第 17 条第 1 項、第 31 条第 1 項、第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項又は第 68 条第 1 項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(招集手続の省略)

- 第 36条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(決議事項の制限)

- 第 37条 集会においては、第 35 条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。
- 2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。
 - 3 前 2 項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

(議決権)

- 第 38条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第 14 条に定める割合による。

(議事)

- 第 39条 集会の議事はこの法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。
- 2 議決権は、書面で、または代理人によって行使することができる。

(議決権行使者の指定)

- 第 40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者 1 人を定めなければならない。

(議 長)

第 41条 集会においては、規約に別段の定めがある場合および別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の 1 人が議長となる。

(議 事 録)

第 42条 集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、議長及び集会に出席した区分所有者の 2 人がこれに署名押印しなければならない。

3 第 33 条の規定は、議事録に準用する。

(事務の報告)

第 43条 管理者は、集会において、毎年 1 回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

(占有者の意見陳述権)

第 44条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

2 前項の規定する場合には、集会を招集するものは、第 35 条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面決議)

第 45条 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面による合意があったときは、集会の決議があったものとみなす。

2 第 33 条の規定は、前項の正面に準用する。

(規約及び集会の決議の効力)

第 46条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 節 管理組合法人

(成 立 等)

第 47条 第 3 条に規定する団体で区分所有者の数が 30 人以上であるものは、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。

4 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第 3 者に対抗

- することができない。
- 5 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
 - 6 管理組合法人は、区分所有者を代理して、第 18 条第 4 項（第 21 条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額を請求し、受領することができる。
 - 7 民法第 43 条、第 44 条、第 50 条及び第 51 条の規定は管理組合法人に、破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 127 条第 2 項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。
 - 8 第 4 節及び第 33 条第 1 項ただし書（第 42 条第 3 項及び第 45 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定は、管理組合法人には適用しない。
 - 9 管理組合法人について、第 33 条第 1 項本文（第 42 条第 3 項及び第 45 条第 2 項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第 33 条第 1 項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と第 34 条第 1 項から第 3 項まで及び第 5 項、第 35 条第 3 項、第 41 条並びに第 43 条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。
 - 10 管理組合法人は、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第 2 条第 6 号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第 37 条の規定を適用する場合には同条第 3 項及び第 4 項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」と、同法第 66 条の規定を適用する場合には同条第 1 項及び第 2 項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第 3 項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（管理組合法人を除く。）」とする。
 - 11 管理組合法人は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第 3 号に掲げる法人とみなす。

（名 称）

- 第 48 条 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。
- 2 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

（理 事）

- 第 49 条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。
- 2 理事は、管理組合法人を代表する。
 - 3 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。
 - 4 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定

めることを妨げない。

- 5 理事の任期は、2年とする。ただし、規約で3年以内において別段の期間を定めるときは、その期間とする。
- 6 理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事が就任するまで、なおその職務を行う。
- 7 第25条、民法第52条第2項及び第54条から第56条まで並びに非訟事件手続法（明治31年法律第14号）第35条第1項の規定は、理事に準用する。

（監事）

第50条 管理組合法人には、監事を置かなければならない。

- 2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 3 第25条並びに前条第5項及び第6項、民法第56条及び第59条並びに非訟事件手続法第35条第1項の規定は、監事に準用する。

（監事の代表権）

第51条 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

（事務の執行）

第52条 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によって行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び第57条第2項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとすることができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、保存行為は、理事が決することができる。

（区分所有者の責任）

第53条 管理組合法人の財産をもってその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第14条に定める割合と同一の割合で、その責務の弁済の責めに任ずる。ただし、第29条第1項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。

- 2 管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかったときも、前項と同様とする。
- 3 前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。

（特定承継人の責任）

第54条 区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

（解散）

第55条 管理組合法人は、次の事由によって解散する。

- (1) 建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあ

っては、その共用部分)の全部の滅失

(2) 建物に専有部分がなくなったこと。

(3) 集会の決議

2 前項第3号の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数です。

3 民法第73条から第76条まで及び第78条から第82条まで並びに非訟事件手続法第35条第2項及び第36条から第37条ノ2までの規定は、管理組合法人の解散及び清算に準用する

(残余財産の帰属)

第56条 解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第14条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。

第7節 義務違反者に対する措置

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

第57条 区分所有者が第6条第1項に規定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、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するために必要な措置を執ることを請求することができる。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

4 前3項の規定は、占有者が第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

(使用禁止の請求)

第58条 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第1項に規定する請求によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数です。

3 第1項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

4 前条第3項の規定は、第1項の訴えの提起に準用する。

(区分所有権の競売の請求)

第59条 第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して

共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員または管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

- 2 第 57 条第 3 項の規定は前項の訴えの提起に、前条第 2 項及び第 3 項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第 1 項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から 6 月を経過したときは、することができない。
- 4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買い受けの申出をすることができない。

(占有者に対する引渡し請求)

第 60 条 第 57 条第 4 項に規定する場合において、第 6 条第 3 項において準用する同条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

- 2 第 57 条第 3 項の規定は前項の訴えの提起に、第 58 条第 2 項及び第 3 項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第 1 項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けたものは、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

第 8 節 復旧及び建替え

(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第 61 条 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第 3 項又は次条第 1 項の決議があったときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第 14 条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。
- 3 第 1 項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
- 4 第 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 5 第 1 項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で、滅失した共用部分を復旧

- する旨の決議をすることができる。
- 6 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載しなければならない。
 - 7 第5項の決議があったときは、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）以外の区分所有者は、決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
 - 8 第5項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から6月以内に同項又は次条第1項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
 - 9 第2項及び前2項の場合には、裁判所は、償還又は買取りの請求を受けた区分所有者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

（建替え決議）

- 第62条 老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。
- 2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - (1) 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
 - (2) 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
 - (3) 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - (4) 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
 - 3 前項第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
 - 4 前条第6項の規定は、建替え決議をした集会の議事録に準用する。

（区分所有権等の売渡し請求等）

- 第63条 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。
- 2 前項に規定す区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。
 - 3 前項の期間内に回答しなかった第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。
 - 4 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者

の承継人を含む。)又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含む。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があった後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権についても、同様とする。

- 5 前項の規定による請求があった場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。
- 6 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。
- 7 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなった日から6月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

(建替えに関する合意)

第64条 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

第2章 団 地

(団地建物所有者の団体)

第65条 1 団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」

という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第 66条 第 7 条、第 8 条、第 17 条から第 19 条まで、第 25 条、第 26 条、第 28 条、第 29 条、第 30 条第 1 項及び第 3 項、第 31 条第 1 項並びに第 33 条から第 56 条までの規定は、前条の場合に準用する。この場合において、これらの規定(第 55 条第 1 項第 1 号を除く。)中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第 7 条第 1 項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第 65 条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設(以下「土地等」という。)」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第 17 条、第 18 条第 1 項及び第 4 項並びに第 19 条中「共用部分」とあり、第 26 条第 1 項中「共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第 29 条第 1 項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第 1 項第 1 号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第 2 号に掲げる建物の共用部分」と、第 17 条第 2 項、第 35 条第 2 項及び第 3 項、第 40 条並びに第 44 条第 1 項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第 29 条第 1 項、第 38 条、第 53 条第 1 項及び第 56 条中「第 14 条に定める」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)の持分の」と、第 30 条第 1 項及び第 46 条第 2 項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第 68 条第 1 項各号に掲げる物」と、第 33 条第 3 項、第 35 条第 4 項及び第 44 条第 2 項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第 46 条第 2 項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第 65 条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第 47 条第 1 項中「第 3 条」とあるのは「第 65 条」と、第 55 条第 1 項第 1 号中「建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」と、同項第 2 号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)が第 65 条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

(団地共用部分)

第 67条 1 団地内の附属施設たる建物(第 1 条に規定する建物部分を含む。)は、前条において準用する第 30 条第 1 項の規約により団地共用部分とすることができる。この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもって第 3 者に対抗することができない。

- 2 1 団地内の数棟の建物の全部を所有する者は、公正証書により、前項の規約を設定することができる。
- 3 第 11 条第 1 項本文及び第 3 項並びに第 13 条から第 15 条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において第 11 条第 1 項本文中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」と、第 14 条第 1 項及び第 15 条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。

(規約の設定の特例)

- 第 68 条 次の物につき第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定めるには、第 1 号に掲げる土地又は附属施設にあっては当該土地の全部または附属施設の全部につきそれぞれ共有者の 4 分の 3 以上でその持分の 4 分の 3 以上を有するものの同意、第 2 号に掲げる建物にあってはその全部につきそれぞれ第 34 条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数の決議があることを要する。
- (1) 1 団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の 1 部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）
 - (2) 当該団地内の専有部分のある建物
- 2 第 31 条第 2 項の規定は、前項第二号に掲げる建物の一部共有部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議の準用する。

第 3 章 罰 則

- 第 69 条 次の各号の一に該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は 10 万円以下の過料に処する。
- (1) 第 33 条第 1 項本文（第 42 条第 3 項及び第 45 条第 2 項（これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。）並びに第 66 条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）又は第 47 条第 9 項（第 66 条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される第 33 条第 1 項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第 45 条第 1 項（第 66 条において準用する場合を含む。）の書面の保管をしなかったとき。
 - (2) 第 33 条第 2 項（第 42 条第 3 項及び第 45 条第 2 項（これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。）並びに第 66 条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類の閲覧を拒んだとき。
 - (3) 第 42 条第 1 項又は第 2 項（これらの規定を第 66 条において準用する場合

を含む。)の規定に違反して議事録を作成せず、又は議事録に記載すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をしたとき。

- (4) 第43条(第47条第9項(第66条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、報告をせず、又は、虚偽の報告をしたとき。
- (5) 第47条第3項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に基づく政令に定める登記を怠ったとき。
- (6) 第47条第7項(第66条において準用する場合を含む。)において準用する民法第51条第1項の規定に違反して、財産目録を作成せず、又は財産目録に不正の記載をしたとき。
- (7) 理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続きを怠ったとき。
- (8) 第55条第3項(第66条において準用する場合を含む。)において準用する民法第79条第1項又は第81条第1項の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。
- (9) 第55条第3項(第66条において準用する場合を含む。)において準用する民法第81条第1項の規定による破産宣告の請求を怠ったとき。
- (10) 第55条第3項(第66条において準用する場合を含む。)において準用する民法第82条第2項の規定による検査を妨げたとき。

第70条 第48条第2項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

附 則（昭和 58 年 5 月 21 日法律第 51 号）

（施行期日）

第 1 条 この法律は、昭和 59 年 1 月 1 日から施行する。

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置の原則）

第 2 条 第 1 条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下「新法」という。）の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下「旧法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定に関する経過措置）

第 3 条 新法第 9 条の規定は、この法律の施行前の建物の設置又は保存の瑕疵により損害が生じた場合における当該瑕疵については、適用しない。

（共用部分に関する合意等に関する経過措置）

第 4 条 この法律の施行前に区分所有者が共用部分、新法第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地若しくは附属施設又は規約、議事録若しくは旧法第 34 条第 1 項の書面の保管者についてした合意又は決定（民法第 251 条又は第 252 条の規定によるものを含む。以下この条において同じ。）は、新法の規定により集会での決議で定められたものとみなす。この法律の施行前に新法第 65 条に規定する場合における当該土地又は附属施設に係る同条の所有者がこれらの物又は規約、議事録若しくは旧法第 36 条において準用する旧法第 34 条第 1 項の書面の保管者についてした合意又は決定も、同様とする。

（既存専有部分等に関する経過措置）

第 5 条 新法第 22 条から第 24 条までの規定は、この法律の施行の際現に存する専有部分及びその専有部分に係る敷地利用権（以下「既存専有部分等」という。）については、この法律の施行の日から起算して 5 年を超えない範囲内において政令で定める日から適用する。ただし、次条第 1 項の指定に係る建物の既存専有部分等については、同項に規定する適用開始日から適用する。

第 6 条 法務大臣は、専有部分の数、専有部分及び建物の敷地に関する権利の状況等を考慮して、前条本文の政令で定める日前に同条本文に規定する規定を適用する既存専有部分等に係る建物及びこれらの規定の適用を開始すべき日（以下「適用開始日」という。）を指定することができる。

2 法務大臣は、前項の指定をするときは、あらかじめ、その旨を各区分所有者又は管理者若しくは管理組合法人の理事に通知しなければならない。

3 前項の規定による通知を発した日から 1 月以内に 4 分の 1 を超える区分所有者又は 4 分の 1 を超える議決権を有する区分所有者が法務省令の定めるところにより異議の申出をしたときは、法務大臣は、第 1 項の指定をすることができない。

4 第 1 項の指定は、建物の表示及び適用開始日を告示して行う。

5 適用開始日は、前項の規定による告示の日から 1 月以上を経過した日でなければ

ならない。

- 6 法務大臣は、区分所有者の4分の3以上で議決権の4分の3以上を有するものの請求があったときは、第1項の指定をしなければならない。この場合には第2項及び第3項の規定は、適用しない。

第7条 法務大臣は、前条第4項の規定による告示をする場合において、区分所有者が数人で有する所有権、地上権、又は貸借権に基づき建物及びその建物が所在する土地と一体として管理又は使用をしている土地があるときは、その土地の表示を併せて告示しなければならない。

- 2 前項の規定により告示された土地は、適用開始日に新法第5条第1項の規定による規約で建物の敷地と定められたものとみなす。

- 3 前条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による告示について準用する。

第8条 附則第6条第1項の指定に係る建物以外の建物の既存専有部分等は、附則第5条本文の政令で定める日に、新法第22条第1項ただし書の規定により規約で分離して処分することができることと定められたものとみなす。

(規約に関する経過措置)

第9条 この法律の施行の際現に効力を有する規約は、新法第31条又は新法第66条において準用する新法第31条第1項及び新法第68条の規定により定められたものとみなす。

- 2 前項の規約で定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。

(義務違反者に対する措置に関する経過措置)

第10条 この法律の施行前に区分所有者がした旧法第5条第1項に規定する行為に対する措置については、なお従前の例による。

(建物の一部滅失に関する経過措置)

第11条 新法第61条第5項及び第62条の規定は、この法律の施行前に旧法第35条第4項本文の規定による請求があった建物については、適用しない。

(不動産登記法の一部改正に伴う経過措置)

第12条 第2条の規定による改正後の不動産登記法第93条第3項ただし書、第93条ノ2、第93条ノ7、第100条第2項及び第101条第4項から第6項までの規定は、この法律の施行の際現に存する1棟の建物を区分した建物については、適用しない。

(罰則に関する経過措置)

第13条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(地方税法の一部改正)

第14条 地方税法(昭和25年法律第226号)の一部を次のように改正する。

第24条第5項及び第52条第2項第3号中「公益法人等」の下に「(管理組合法人及び団地管理組合法人を含む。)」を加える。

第72条の5第1項に次の1号を加える。

(9) 管理組合法人及び団地管理組合法人

第73条の2第5項中「第3条第2項」を「第4条第2項」に、「第10条」を「第14条第1項から第3項まで」に改め、同条第6項中「第10条」を「第14条第1項から第3項まで」に改める。

第294条第7項及び第312条第3項第3号中「公益法人等」の下に「(管理組合法人及び団地管理組合法人を含む。)」を加える。

第341条第12号中「第3条第2項」を「第4条第2項」に改める。

第352条第1項中「第10条」を「第14条第1項から第3項まで」に改め、同条第2項中「第4条第2項」を「第11条第2項」に、「第20条第1項」を「第27条第1項」に、「第4条第1項ただし書」を「第11条第1項ただし書」に改める。

第352条の2第1項第2号中「第10条」を「第14条第1項から第3項まで」に改める。

第368条第1項中「第93条ノ2第1項」を「第93条ノ5第1項」に、「第93条ノ6」を「第93条ノ11」に改める。

第701条の34第2項中「公益法人等」の下に「(管理組合法人及び団地管理組合法人を含む。)」を加える。

(不動産登記法の一部を改正する等の法律の一部改正)

第15条 不動産登記法の一部を改正する等の法律(昭和35年法律第14号)の一部を次のように改正する。

附則第5条第1項および第2項中「第93条ノ2第1項」を「第93条ノ5第1項」に、「第93条ノ6」を「第93条ノ11」に改める。

(不動産登記法の一部を改正する法律の一部改正)

第16条 不動産登記法の一部を改正する法律(昭和39年法律第18号)の一部を次のように改正する。

附則第10項中「第93条ノ3第6項」を「第93条ノ8第6項」に改める。

(都市再開発の一部改正)

第17条 都市再開発法(昭和44年法律第38号)の一部を次のように改正する。

第88条第4項中「あるとき、又は」を「あるとき」に、「第4条第1項」を「第11条第1項に、「第10条」を「第14条第1項から第3項まで」に改め、「適合しないとき」の下に「、又は権利変換計画において定められた施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分の割合が同法第22条第2項本文(同条第3項において準用する場合を含む。))の規定に適合しないとき」を加え、「第3条第2項」を「第4条第2項」に、「又は第4条第2項」を「、第11条第2項」に、「第8条ただし書」を「第14条第4項又は第22条第2項ただし書(同条第3項において準用する場合を含む。))」に改める。

第 111 条の表上欄中「第 75 条第 3 項」の下に「、第 88 条第 4 項」を加える。

第 133 条第 2 項中「第 23 条」を「第 30 条第 1 項」に改める。

(大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部改正)

第 18 条 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法(昭和 50 年法律第 67 号)の一部を次のように改正する。

第 84 条第 3 項中「あるとき、又は」を「あるとき、」に、「第 4 条第 1 項」を「第 11 条第 1 項」に、「第 10 条」を「第 14 条第 1 項から第 3 項まで」に改め、「適合しないとき」のしたに、「、又は換地計画において定められた施設住宅敷地の共有持分の割合が同法第 22 条第 2 項本文(同じ条第 3 項において準用する場合を含む。)の規定に適合しないとき」を加え、「第 3 条第 2 項」を「第 4 条第 2 項」に、「又は第 4 条第 2 項」を「、第 11 条第 2 項」に、「第 8 条ただし書」を「第 14 条第 4 項又は第 22 条第 2 項ただし書(同条第 3 項において準用する場合を含む。)」に改める。

第 100 条第 2 項中「第 23 条」を「第 30 条第 1 項」に改める。