

団地管理組合法人 加古川グリーンシティ 管理規約集

改正日 ２００８年 ８月 ３日
(施行期日 ２００８年１０月 １日から施行)

改正日 ２０２３年１１月２５日
(施行期日 ２０２４年１１月３０日から施行)

管 理 規 約

使用細則

加古川グリーンシティ自治会運営細則

加古川グリーンシティ防災会運営細則

マンション運営情報および緊急情報伝達システム使用細則

店 舗 使 用 細 則

集会室使用細則

自転車置場使用細則

チェーンゲート及び送信機使用細則

来客駐車場使用細則

バイク置場使用細則

各種届出書様式（見本）

団地管理組合法人加古川グリーンシティ

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。

区分所有法は既に配付しているものを使用してください。

管理業務に関わる「重要事項説明書」は更新の都度、別に配付します。

団地管理組合法人

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)	6
第 4 条	(対象物件の範囲)	6
第 5 条	(規約の効力)	6
第 6 条	(団地管理組合法人)	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)	7
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 of 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)	8
第 14 条	(バルコニー等の専用使用権)	8
第 15 条	(駐車場の使用権)	9
第 16 条	(土地及び共用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	(細 則)	10
第 19 条	(専有部分の貸与)	10
第 19 条の 2	(反社会的勢力の排除)	10
第 5 章	管 理	
第 1 節	総 則	
第 20 条	(団地建物所有者の責務)	11
第 21 条	(土地及び共用部分等の管理)	11
第 22 条	(必要箇所への立入り)	11
第 23 条	(損害保険)	12
第 2 節	費用の負担	
第 24 条	(管理費等)	12
第 25 条	(承継人に対する債権の行使)	12
第 26 条	(管 理 費)	12
第 27 条	(修繕積立金)	12
第 28 条	(区分経理)	13
第 29 条	(使 用 料)	13

第 30 条 (公租公課の負担)	14
第 31 条 (先取特権)	14
第 6 章 団地管理組合法人	
第 1 節 組 合 員	
第 32 条 (組合員の資格)	14
第 33 条 (届出義務)	14
第 2 節 団地管理組合法人の業務	
第 34 条 (業 務)	14
第 35 条 (業務の委託等)	15
第 3 節 役 員	
第 36 条 (役 員)	15
第 37 条 (役員任期)	16
第 38 条 (役員誠実義務等)	16
第 39 条 (理 事 長)	16
第 40 条 (副理事長)	17
第 41 条 (理 事)	17
第 42 条 (監 事)	17
第 4 節 団地総会	
第 43 条 (団地総会)	17
第 44 条 (招集手続)	18
第 45 条 (組合員の団地総会招集権)	19
第 46 条 (出席資格)	19
第 47 条 (議 決 権)	19
第 48 条 (団地総会の会議及び議事)	19
第 49 条 (議決事項)	20
第 50 条 (団地総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による合意)	21
第 51 条 (議事録の作成、保管等)	21
第 5 節 理 事 会	
第 52 条 (理 事 会)	22
第 53 条 (招 集)	22
第 54 条 (理事会の会議及び議事)	22
第 55 条 (議決事項)	22
第 56 条 (諮問委員会)	23
第 7 章 会 計	
第 57 条 (会計年度)	23
第 58 条 (団地管理組合法人の収入及び支出)	23
第 59 条 (収支予算の作成及び変更)	23
第 60 条 (会計報告)	24
第 61 条 (管理費等の徴収)	24
第 62 条 (管理費等の過不足)	24
第 63 条 (預金口座の開設)	24
第 64 条 (借 入 れ)	24
第 65 条 (帳票類の作成、保管)	24
第 8 章 棟 総 会	
第 66 条 (棟 総 会)	25

第 6 7 条 (招集手続)	25
第 6 8 条 (出席資格)	26
第 6 9 条 (議 決 権)	26
第 7 0 条 (議決事項)	27
第 7 1 条 (棟総会の会議及び議事)	27
第 7 2 条 (棟総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による合意)	28
第 7 3 条 (議事録の作成、保管等)	28
第 9 章 雑 則	
第 7 4 条 (義務違反者に対する措置)	28
第 7 5 条 (理事長の勧告及び指示等)	29
第 7 6 条 (合意管轄裁判所)	29
第 7 7 条 (顧問弁護士)	29
第 7 8 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	29
第 7 9 条 (規約原本)	30
第 8 0 条 (工事竣工図の備付)	30
第 8 1 条 (規約外事項)	30
第 10 章 解 散	
第 8 2 条 (解散時の財産の清算)	30
別表第 1 (規約対象物件の表示)	31
別表第 2 (管理費等明細書)	32
別表第 3 (配 置 図)	34
使用細則	35
加古川グリーンシティ自治会運営細則	39
加古川グリーンシティ防災会運営細則	44
マンション運営情報及び緊急情報伝達システム使用細則	46
店舗使用細則	50
集会室使用細則	52
自転車置場使用細則	54
チェーンゲート及び送信機使用細則	56
来客駐車場使用細則	58
バイク置場使用細則	60
バイク置場使用契約書 (見本)	62
駐車場使用契約書 (見本)	63
区分所有者変更届出書 (見本)	64
第三者占有に関する誓約書 (見本)	65
不在者届出書 (見本)	66
専有部分内装工事届出書 (見本)	67
物置設置許可申請書 (見本)	68
その他の提出書類	69
防犯カメラシステムの録画映像閲覧に関する細則	70
録画映像閲覧申請書 (見本)	71

Blank

団地管理組合法人
加古川グリーンシティ管理規約

改正 平成 15 年 11 月 29 日

改正 平成 17 年 11 月 26 日

改正 平成 29 年 11 月 25 日

改正 令和 5 年 11 月 25 日

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、団地建物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（昭和 37 年法律第 69 号。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 条第 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。
- (11) 電 磁 的 方 法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- (12) WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等を

いう。

第 3 条（規約及び細則並びに団地総会の決議の遵守義務）

団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び細則並びに区分所有法第 6 5 条の集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2. 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び細則に定める事項並びに団地総会の決議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 に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条（規約及び細則並びに団地総会の決議の効力）

この規約及び細則並びに団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者がこの規約及び細則並びに団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条（団地管理組合法人）

団地建物所有者は、区分所有法第 6 5 条に定める団地内の土地、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として、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団地管理組合法人加古川グリーンシティ（以下「団地管理組合法人」という。）を構成する。

2. 団地管理組合法人は、事務所を本マンション内に置く
3. 団地管理組合法人の業務、組織等については、第 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、ドアクロージャー・錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
また、店舗のシャッター内側の玄関扉及びこれに類した扉は専有部分とする。
 - (3) 窓枠、窓ガラス及び網戸枠は、専有部分に含まれないものとする。
ただし、店舗のシャッター内側の窓枠、窓ガラス及び網戸は専有部分とする。
 - (4) 給水設備については、各戸のメーター以降を専有部分とする。
 - (5) 排水施設については、共用縦管に至るまでの配管を専有部分とする。
 - (6) 電気設備については、各戸のメーター以降を専有部分とする。
 - (7) 電話設備については、共用電話端子盤より先を専有部分とする。
 - (8) 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。
 - (9) マンション運営情報及び緊急情報伝達システム設備については、共用スイッチングハブから先を専有部分とする。
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別表第 1 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、エレベータホール、エレベータ室、エレベータ機械室、内外壁、界壁、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専有部分に属さない建物の部分、エレベータ設備、給排水衛生設備、電気設備、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、マンション運営情報及び緊急情報伝達システム設備

（2）団地共用部分

- ・ 管理事務所、集会所、管理用倉庫、電気室、ポンプ室、防災 1 号井戸、防災 2 号井戸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、消防活動用空地、駐車場、自転車置場、屋外街路灯、ゴミ置場、フェンス、植栽物、専用庭、下水道施設、消防水利施設、ガス施設、水路架橋、水路上床版設備、ポンプ設備、受水槽等団地内の附属施設、チェンゲート、来客駐車場及びその付属施設一切、バイク置場、マンション運営情報及び緊急情報伝達システム設備、防犯カメラ設備

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し、暴力団の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。

- （1）居住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のみに供するものとし、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。
- (4) 団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

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権）

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、店舗のシャッター及びこれに類した扉、メーター類、窓枠、窓ガラス及び網戸枠（店舗シャッター内側の窓枠、窓ガラスは除く。）、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、次のとおり専用使用権を有することを承認する。

2. バルコニー等の専用使用権

- (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。
ただし、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、窓ガラス及び網戸枠
 - (ホ) 店舗シャッター
- (2) 前号の専用使用権を有する団地建物所有者は、前号(イ)(ロ)(ハ)(ニ)(ホ)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権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権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権

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の各号の定めに従い専用使用権を設定することを承認する。

- (1) 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団地管理組合法人に支払うものとし、その使用料は管理費に充当する。
- (2) 前号の専用使用権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権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権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権

団地建物所有者は、次の各号の定めに従い専用使用権を設定することを承認する。

- (1) 店舗への人の出入り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、第4号については別に定める設置料を団地管理組合法人に支払うものとし、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权

- (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、また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り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。また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（駐車場の使用权）

- (1) 団地管理組合法人は、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団地管理組合法人に支払うものとし、駐車場使用料は管理費に充当する。ただし、敷地内駐車場使用料は修繕積立金に充当する。
 - (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い、団地管理組合法人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、団地管理組合法人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。
2. 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第16条（土地及び共用部分等の第三者使用）

団地管理組合法人は、管理事務所、管理用倉庫、電気室、機械室、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に使用させることができる。

- 2. 前項に掲げるもののほか、団地管理組合法人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、団地管理組合法人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団地管理組合法人に提出しなければならない。
- 3. 団地管理組合法人は、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。

4. 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。
5. 団地管理組合法人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、修繕等の箇所に入入り、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。
6. 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
7. 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について団地管理組合法人が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、団地管理組合法人にその旨を届け出なければならない。

第18条（細 則）

対象物件の使用、及び加古川グリーンシティ自治会、並びに加古川グリーンシティ防災会の運営については、別に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には、この規約及び細則並びに団地総会の決議に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び細則並びに団地総会の決議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細則並びに団地総会の決議に定める事項を遵守する旨の誓約書を団地管理組合法人に提出させなければならない。

第19条の2（反社会的勢力の排除）

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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- (1) 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - (2) 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。
 - (3) 団地建物所有者が前号の解約権を行使しないときは、団地管理組合法人は、団地建物所有者に代理して解約権を行使することができること。
2. 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を団地管理組合法人に認める旨の書面を提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を団地管理組合法人に提出させなければならない。

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、団地管理組合法人がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）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。

2. 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。
3. 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、団地管理組合法人がこれを行うことができる。
4. 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ団地管理組合法人に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
5. 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
6. 第4項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。
7. 団地管理組合法人は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為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。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 前3項の規定にかかわらず、団地管理組合法人は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
5. 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、団地管理組合法人が火災保険、地震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. 団地管理組合法人は、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。）を団地管理組合法人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. 本マンションに居住しない団地建物所有者及び個人でない団地建物所有者は、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。
4. 団地建物所有者は 第1項に掲げる管理費のほか、自治活動の運営に要する費用として自治協力金を管理費に加えて納入しなければならない。自治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）

団地管理組合法人が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第26条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (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) 団地管理組合法人運営費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料、地震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、消毒費及びゴミ処理費
- (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) その他団地管理組合法人が必要と認めた費用
- (11) その他第34条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）
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。
 - (6) 建物の建替え、マンション敷地売却及び敷地分割（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
2. 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、団地管理組合法人は、修繕積立金から団地管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、団地管理組合法人は、修繕積立金から団地管理組合法人の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
4. 第1項にかかわらず、円滑化法第115条の4第1項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、団地管理組合法人は、修繕積立金を取り崩すことができる。
5. 団地管理組合法人は、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）

団地管理組合法人は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- (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) バイク置場
- (3) 専用庭
- (4) ルーフテラス
- (5) 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 団地管理組合法人

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、予め書面又は電磁的方法にて団地管理組合法人に届出なければならない。

- (1) 売買・譲渡・相続等の事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) その他団地管理組合法人が必要と認めた場合

第2節 団地管理組合法人の業務

第34条（業 務）

団地管理組合法人は、次に掲げる業務を行う。

- (1) 団地管理組合法人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) 団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理並びに施設（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及び長期修繕計画書の管理
- (5) 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (6) マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下、「適正化法」という。）第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (7) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

- (8) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (9) 共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領行為
- (10) 団地建物所有者が管理する専用使用部分について団地管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- (11) 土地及び共用部分等の変更、及び運営
- (12) 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
- (13) 修繕積立金の運用
- (14) 官公署、町内会等との渉外業務
- (15) マンション及び周辺の風紀、秩序、及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- (16) 防災、自治に関する業務
- (17) 広報及び連絡業務
- (18) 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- (19) 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

2. 団地管理組合法人は、管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、団地管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第35条（業務の委託等）

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

第 3 節 役 員

第36条（役 員）

団地管理組合法人に次の役員を置く。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) 自治会担当理事 1 名
- (6) 理 事 1 3 名

（理事長、副理事長、会計、書記及び自治会担当理事を含む。以下同じ。）

- (7) 監 事 若干名

2. 理事及び監事は、組合員のうちから、団地総会で選任する。

3. 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、E棟 各 3 名
- C、F棟 各 1 名
- D 棟 4 名

4. 理事及び監事に欠員が生じた場合は理事会で補充することができる。

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. 理事長及び副理事長は、区分所有法第49条第4項に定める管理組合法人を代表する理事とし、その旨登記する。
7. 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、通常総会で選任された日から翌々年の通常総会までとする。

ただし、理事は継続して2期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、（理事長及び副理事長については、変更登記完了までの間）引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37条の2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 暴力団員（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）及び反社会的勢力等

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38条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- (1) 役員が自己又は第三者のために団地管理組合法人と取引をしようとするとき。
- (2) 団地管理組合法人が役員以外の者との間において団地管理組合法人と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

第39条（理事長）

理事長は、団地管理組合法人を代表し、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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における団地管理組合法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
3. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することが

できる。

4. 団地管理組合法人と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は副理事長が団地管理組合法人を代表する。

第40条（副理事長）

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があり理事長としての職務を行えないとき、理事長が欠けたとき、団地管理組合法人を代表する。

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、団地管理組合法人の業務を担当する。

2. 理事は、団地管理組合法人に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
3. 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、理事の業務の執行及び団地管理組合法人の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、理事又は団地管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
3. 監事は、理事の業務の執行及び団地管理組合法人財産の状況について、法令、若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるとき、並びに第5項により団地管理組合法人を代表する場合において必要があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
4. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。
ただし、決議に参加することはできない。
5. 監事は、理事長及び副理事長の利益と、団地管理組合法人との利益が相反する事項、並びに、理事長又は副理事長の一方が欠け、代表する理事が一人となった場合におけるその者と、団地管理組合法人との利益が相反する事項については、団地管理組合法人を代表する。
6. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
7. 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
8. 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 団地総会

第43条（団地総会）

団地管理組合法人の団地総会は、総組合員で組織する。

2. 団地総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第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. 前2項の規定にかかわらず、第39条第4項並びに第40条により副理事長が団地管理組合法人を代表する場合の総会の招集は、副理事長が行う。
6. 団地総会の議長は、理事が務める。
ただし、前条第3項の臨時総会の議長は監事が務める。

第44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（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して組合員に通知を発しなければならない。
2. 前項の通知は、団地管理組合法人に対し組合員が届出をした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、区分所有法第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項、第69条第7項に掲げる決議又は敷地分割決議であるときは、その議案の要領も通知しなければならない。
 5. 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。
 6. 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
 7. 会議の目的が敷地分割決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 円滑化法第102条第2項第1号から第3号までのいずれかに該当するものとして同条1項の認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
 - (2) 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
 - (3) マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
 8. 一括建替え決議又は敷地分割決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
 9. 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。

10. 第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときを除く。）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45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（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、2か月と2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43条第6項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (3) 他の組合員
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。
7. 組合員は、規約又は集会の決議により、第4項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令第47号で定めるものをいう。以下同じ。）によって議決権を行使することができる。

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する。

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) 規約の制定、変更又は廃止（第70条第一号の場合を除く。）
 - (2) 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - (3) 区分所有法第55条第1項第3号の団地管理組合法人の解散
 - (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. 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第47条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
5. 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
6. 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
7. 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第47条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第47条第1項に基づく議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
8. 敷地分割決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第47条第1項にかかわらず、当該団地建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。
9. 前8項の場合において、書面あるいは電磁的方法又は代理人によって議決権を行使するものは、出席組合員とみなす。
10. 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。
11. 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。
12. 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）

次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- (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70条第1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70条第3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27条第2項、第3項若しくは第6項に定める建替え等及び敷地分割に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第21条第3項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- (11) 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- (12) 団地管理組合法人の解散
- (13) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (14) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (15) 適正化法第5条の3項第1号に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- (16) 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- (17) 円滑化法第115条の4第1項の場合の敷地分割
- (18) その他団地管理組合法人の業務に関する重要事項

第50条（団地総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による合意）

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、又は電磁的方法による合意があるときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

2. 規約により団地総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときには、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。
ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。
3. 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。

第51条（議事録の作成、保管等）

団地総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することのできない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により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、又は記録しなければならない。
3. 前項において、議事録が書面で作成されているときには、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捺印（または記名押印）しなければならない。
4. 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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行う法務省令で定める署名捺印（または記名押印）に代わる処置を執らなければならない。
5. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による

請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

7. 前2項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに電磁的記録について準用する。

第 5 節 理 事 会

第 5 2 条（理 事 会）

理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会は、次に掲げる職務を行う。

(1) 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

(2) 理事の職務の執行の監督

(3) 理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事、自治会担当理事の選任

3. 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. 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4. 理事会の招集手続については、第44条（建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければならないことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3. 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4. 議事録については、第51条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

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
 - (2) 規約の変更（第70条第1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、第21条に定める承認または不承認
 - (6) 第59条第3項に定める承認又は不承認
 - (7) 第61条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行団地総会から付託された事項
 - (8) 第75条に定める勧告又は指示等
 - (9) 団地総会から付託された事項
 - (10) 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
2. 第49条の規定にかかわらず、理事会は、前項第10号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。
- 第56条（諮問委員会）
- 理事会は、その責任と権限の範囲内において、諮問委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
2. 諮問委員会は、調査又は検討した結果を理事会に答申する。

第 7 章 会 計

- 第57条（会計年度）
- 団地管理組合法人の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。
- 第58条（団地管理組合法人の収入及び支出）
- 団地管理組合法人の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料とし、その支出は、第26条及び第27条に定めるところにより諸費用に充当する。
- 第59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。
 3. 理事長は、第57条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - (1) 第26条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - (2) 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 4. 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
 5. 理事会が第55条第1項第10号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項

の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6. 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第60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61条（管理費等の徴収）

団地管理組合法人は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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63条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当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、団地管理組合法人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. 団地管理組合法人は組合員が、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、理事会の決議により、自ら又は第三者に委託して訴訟その他の法的措置をとることができる。
4. 団地管理組合法人は、滞納催告及び訴訟に要した郵送料、収入印紙、資料費、交通費、日当及び弁護士等の諸費用を滞納者に請求することができる。
5. 第2項の延滞損害金及び第4項の弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。
6. 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62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、団地管理組合法人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63条（預金口座の開設）

団地管理組合法人は、会計業務を遂行するため、団地管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

第64条（借入れ）

団地管理組合法人は、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65条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録及びその他の帳票類を書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

2. 理事長は、第34条第4号の長期修繕計画書、同条第6号の設計図書及び同条第7号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的記録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。
3. 理事長は、第51条第3項（第54条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第73条第6項並びに第79条第3項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的記録による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
4. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。
5. 理事長は、組合員の変更あるごとに訂正した組合員名簿を作成して保管しなければならない。

第 8 章 棟 総 会

第66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69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67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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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、団地管理組合法人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. 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復

(建物が通常有すべき効用の確保を含む。) をするのに要する費用の額及びその内訳

(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

(4) 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額

5. 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

(1) 売却を必要とする理由

(2) 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定(以下「特定要除却認定」という。)を受けている場合 次に掲げる事項

① 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

② ①の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

① 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

② ①の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

① 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

② ①の改修に要する費用の概算額

6. 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7. 第68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。

8. 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)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69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68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69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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - (1) その区分所有者の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - (2) その区分所有者の住戸に同居する親族
 - (3) 他の区分所有者
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。
7. 区分所有者は、規約又は集会の決議により、第4項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第70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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (5) 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと
- (6) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の修繕積立金の取り崩し

第71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69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。
 - (1) 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第2号の訴えを提起すべき者の選任
 - (2) 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) 建替え決議及び前条第6号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、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。
3. マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
4. 前3項の場合において、書面あるいは電磁的方法又は代理人によって議決権を行使するものは、出席区分所有者とみなす。
5. 前条第1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67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72条（棟総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による合意）

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又は電磁的方法による合意があるときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

2. 規約により棟総会において決議すべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。
ただし、電磁的方法による決議に係るその棟の区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。
3. 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の書面又は電磁的方法による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。
4. 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
5. 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第73条（議事録の作成、保管等）

棟総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により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、又は記録しなければならない。
3. 前項において、議事録が書面で作成されているときには、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。
4. 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報については、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行う法務省令で定める署名押印に代わる処置を執らなければならない。
5. 議長は、前項の手続きをした後停滞なく、議事録及び前条の書面又は電磁的記録を理事長に引き渡さなければならない。
6. 理事長は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
7. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第9章 雑 則

第74条（義務違反者に対する措置）

団地管理組合法人は、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。

2. 団地管理組合法人が、義務違反者に対して、訴訟を提起したときは、前項の措置に要した弁護士費用、その他訴訟に要した費用は、当該団地建物所有者又は占有者が負担しなければならない。

第75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、団地管理組合法人を代表して、次の措置を講ずることができる。
 - (1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - (2) 敷地及び共用部分について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的処置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第24条に定める費用に充当する。
6. 理事長は第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、団地管理組合法人が原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者に、その旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第76条（合意管轄裁判所）

この規約に関する団地管理組合法人と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する神戸地方（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70条第2号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第77条（顧問弁護士）

団地管理組合法人は、契約の締結、債権の回収、クレームへの対応といった日常的な法律問題の解決のため、理事会の決議を経た後、弁護士との顧問契約を結ぶことができる。

第78条（市及び近隣住民との協定の遵守）

団地建物所有者は、団地管理組合法人が加古川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。

第79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. 規約は、書面又は電磁的記録により、これを作成しなければならない。
3. 規約原本は、理事長が団地管理組合法人の事務所に保管し、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、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

第 80 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団地管理組合法人の事務所に保管し、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、閲覧を拒んではならない。この場合前条第 3 項を準用する。

第 81 条 （規約外事項）

規約及び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、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管理組合法人の団地総会の決議により定める。

第10章 解 散

第 82 条 （解散時の財産の清算）

団地管理組合法人が解散する場合、その残余財産については、各区分所有者の共有部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属する。

ただし、第 48 条第 3 項 3 号により解散する場合には、区分所有者は、残余財産について分割請求をすることができない。

別表第1

規約対象物件の表示（規約第4条による）

ならびに土地及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
対 象 物 件	土地	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
	建 物 及 び 附 属 施 設	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) 管理棟 1 棟 (管理事務所、清掃員控室、 集会所、電気室、ポンプ室) 電気・ポンプ室棟 3 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
	附 属 施 設	共 用 部 分	規約第8条に基づく共用部分の範囲 (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、エレベータホール、エレベータ室、エレベータ機械 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 (2) 専有部分に属さない建物の附属物 エレベータ設備、給排水衛生ガス設備、電気設備、ポン プ設備、受水槽、換気設備、防犯防災設備、受信受像設 備、集合郵便受、避雷針、マンション運営情報及び緊急 情報伝達システム設備等、防犯カメラ、チェーンゲート (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、消防活動用空 地、駐車場、自転車置場、屋外街路灯、ゴミ置場、フェ ンス、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、来客駐車場、バイク置場、マンシ ョン運営情報及び緊急情報伝達システム設備等 (4) 規約共用部分 管理事務所、管理員室、清掃員控室、集会所、電気室 ポンプ室

別紙

団地管理組合法人管理費等明細書（月額、単位：円）

1. 住戸タイプ別管理費・修繕積立金明細（2025年9月30日迄）

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	9,570	9,900	19,470	1,196,250	1,237,500
B, BR1, BR2	66.0	80	9,570	9,900	19,470	765,600	792,000
C, C'	66.0	84	9,570	9,900	19,470	803,880	831,600
D, DR, D', D'R	66.0	34	9,570	9,900	19,470	325,380	336,600
E	79.8	32	11,580	11,970	23,550	370,560	383,040
F1, F2, F3	85.8	52	12,450	12,870	25,320	647,400	669,240
G, G'	60.5	48	8,780	9,080	17,860	421,440	435,840
H, H'	72.6	24	10,530	10,890	21,420	252,720	261,360
I, I'	72.6	24	10,530	10,890	21,420	252,720	261,360
J, J', JR'	61.6	24	8,940	9,240	18,180	214,560	221,760
K, KR, KI	61.6	13	8,940	9,240	18,180	116,220	120,120
L	60.5	11	8,780	9,080	17,860	96,580	99,880
M	60.5	11	8,780	9,080	17,860	96,580	99,880
N	60.5	11	8,780	9,080	17,860	96,580	99,880
O	69.3	1	10,050	10,400	20,450	10,050	10,400
P, P'	63.0	2	9,140	9,450	18,590	18,280	18,900
Q, Q'	63.0	3	9,140	9,450	18,590	27,420	28,350
S1	304.7	1	82,850	91,410	174,260	82,850	91,410
S2, S3	57.2	2	15,560	17,160	32,720	31,120	34,320
S4, S5	62.4	2	16,970	18,720	35,690	33,940	37,440
	39,925.9	584				5,860,130	6,070,880

（修繕積立金 150 円／㎡）

（管 理 費 145 円／㎡）

2. 駐 車 場 使 用 料	敷地内	7,000 円／台	(227 台)
	敷地外	7,000 円／台	(266 台)
3. バイク置場使用料		1,000 円／台	
4. 専 用 庭 使 用 料		400 円／戸	(31 戸)
		500 円／戸	(8 戸)
		1,000 円／戸	(2 戸)
5. ルーフテラス使用料		600 円／戸	(6 戸)
		700 円／戸	(2 戸)
6. 自動販売機設置料		3,000 円／台	
7. 管 理 協 力 金		300 円／戸	
8. 自 治 協 力 金		330 円／戸	

別紙

団地管理組合法人管理費等明細書（月額、単位：円）

1. 住戸タイプ別管理費・修繕積立金明細（2025 年 10 月 1 日以降）

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	9,900	9,570	19,470	1,237,500	1,196,250
B, BR1, BR2	66.0	80	9,900	9,570	19,470	792,000	765,600
C, C'	66.0	84	9,900	9,570	19,470	831,600	803,880
D, DR, D' , D' R	66.0	34	9,900	9,570	19,470	336,600	325,380
E	79.8	32	11,970	11,580	23,550	383,040	370,560
F1, F2, F3	85.8	52	12,870	12,450	25,320	669,240	647,400
G, G'	60.5	48	9,080	8,780	17,860	435,840	421,440
H, H'	72.6	24	10,890	10,530	21,420	261,360	252,720
I , I'	72.6	24	10,890	10,530	21,420	261,360	252,720
J, J' , JR'	61.6	24	9,240	8,940	18,180	221,760	214,560
K, KR, KI	61.6	13	9,240	8,940	18,180	120,120	116,220
L	60.5	11	9,080	8,780	17,860	99,880	96,580
M	60.5	11	9,080	8,780	17,860	99,880	96,580
N	60.5	11	9,080	8,780	17,860	99,880	96,580
O	69.3	1	10,400	10,050	20,450	10,400	10,050
P, P'	63.0	2	9,450	9,140	18,590	18,900	18,280
Q, Q'	63.0	3	9,450	9,140	18,590	28,350	27,420
S1	304.7	1	91,410	82,850	174,260	91,410	82,850
S2, S3	57.2	2	17,160	15,560	32,720	34,320	31,120
S4, S5	62.4	2	18,720	16,970	35,690	37,440	33,940
	39,925.9	584				6,070,880	5,860,130

（修繕積立金 145 円／㎡）

（管 理 費 150 円／㎡）

2. 駐 車 場 使 用 料	敷地内	7,000 円／台	(227 台)
	敷地外	7,000 円／台	(266 台)
3. バイク置場使用料		1,000 円／台	
4. 専 用 庭 使 用 料		400 円／戸	(31 戸)
		500 円／戸	(8 戸)
		1,000 円／戸	(2 戸)
5. ルーフテラス使用料		600 円／戸	(6 戸)
		700 円／戸	(2 戸)
6. 自動販売機設置料		3,000 円／台	
7. 管 理 協 力 金		300 円／戸	
8. 自 治 協 力 金		330 円／戸	

加古川グリーンシティ配置図(単位mm)