

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)	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67条（招集手続）	25
第68条（出席資格）	26
第69条（議決権）	26
第70条（議決事項）	27
第71条（棟総会の会議及び議事）	27
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）	28
第73条（議事録の作成、保管等）	28
第9章 雑 則	
第74条（義務違反者に対する措置）	28
第75条（理事長の勧告及び指示等）	29
第76条（合意管轄裁判所）	29
第77条（顧問弁護士）	29
第78条（市及び近隣住民との協定の遵守）	29
第79条（規約原本）	30
第80条（工事竣工図の備付）	30
第81条（規約外事項）	30
第10章 解 散	
第82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、ドアクロザー・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、共用スィ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、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、チェーンゲート、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、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（駐車場の使用権）

- (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、修繕等の箇所に立入り、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) 専用品
- (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 13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つては認識することのできない方式で作られる記録であつて、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. 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つて、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つたときは、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な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 設 備 ・ 施 設	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
	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)

使用細則

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

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、各団地建物所有者及び占有者（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。また夜間は廊下等での話し声に注意し他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (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。また紙オムツ・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、バイク置場、駐車場施設において利用者は出入り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。また前文の主旨により車両は時速 20 km 以上の速度を出さないこと。
- (11) エレベータ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）

居住者は団地管理組合法人が、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、壁及び梁をいう。）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。
ただし、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、団地管理組合法人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、団地管理組合法人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) 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) 「ペット」、「特定動物（兵庫県動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。）」、「人の身体に危害を加えたことのある動物」、「人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物」、及び「毒を有する動物等」の飼育並びに持ち込むこと。
なお、一般的に常時籠又は水槽内で飼育される小鳥、小型観賞魚、小動物類については、専有部分内（バルコニーは禁止）で飼育する限りにおいて除外する。
また、身体障害者補助犬法（平成14年5月29日法律第49号をいう。）第2条で規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）は例外とする。補助犬の飼育を申請する場合、申請者は補助犬使用者証の写しを添付しなければならない。団地管理組合法人は、補助犬についての申請書を受け取ったときには、無条件で許可しなければならない。
 - (17) 幼児を同伴者なしにエレベータに乗せること、またエレベータを幼児、児童の遊び場所にすること。
 - (18) 共用部分で喫煙すること。（管理組合法人が許可した場所を除く。）
 - (19) 共用部分で放痰や排泄行為をすること。
 - (20) その他、団地管理組合法人が禁止した行為をすること。

第4条（暴力団の排除責任）

団地建物所有者は、暴力団若しくはその構成員又は準構成員にその専有部分を譲渡、又は貸与してはならない。居住者は暴力団の構成員又は準構成員となりその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列挙する行為をしてはならない。

- (1) 本マンション内での暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写

真、代紋、提灯その他これに類する物件の掲示又はこれらの本マンション内への搬入

- (2) 本マンション内に暴力団の構成員又は準構成員を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
 - (3) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤・麻薬類、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行
 - (4) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における粗野又は乱暴な言動により、他の居住者、団地管理組合法人、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為
2. 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おいて、占有者が暴力団若しくはその構成員又は準構成員であることが判明したとき、又は占有者が前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何らの催告を要せずに当該貸借契約は当然解除となり、占有者は本物件を明渡さなくてはならない旨を明記した貸借契約書を取り交わし、その写しを団地管理組合法人宛に提出しなければならない。

第 5 条 (届出事項)

団地建物所有者は、次の各号に掲げる事項については、事前に団地管理組合法人に書面で届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、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団地管理組合法人が定めた行為をするとき。

第 6 条 (承認事項)

居住者は次に掲げる事項については、あらかじめ団地管理組合法人に書面により届出をし、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出なければならない。
4. 団地管理組合法人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. 団地管理組合法人の承認を得た行為等であっても、団地管理組合法人が必要を認めたときは、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 7 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、団地管理組合法人の団地総会の決議が必要である。

ただし、団地管理組合法人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 8 条（違反に対する措置）

団地管理組合法人は、居住者が使用細則第 2 条から第 7 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 9 条（損害賠償の請求）

団地管理組合法人は前条第 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 10 条（改 廃）

この使用細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会の決議は、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。

加古川グリーンシティ自治会運営細則

管理規約第 18 条の定めに基づき、加古川グリーンシティ自治会（以下自治会という。）の運営に必要な事項について、自治会運営細則を次のとおり定める。

第 1 章 総 則

第 1 条（名称及び事務所）

この会を加古川グリーンシティ自治会と称し、事務所を団地管理組合法人管理事務所に置く。

第 2 条（構 成）

自治会は加古川グリーンシティに居住する者をもって組織する。

第 3 条（目 的）

自治会は居住者の融和と団結によって加古川グリーンシティのよりよい発展のためにつくすことを目的とする。

第 2 章 事 業

第 4 条（事 業）

自治会は第 3 条の目的を達成するため次の事業を行う。

- (1) 会員の体育文化向上に関すること。
- (2) 地域の生活環境改善の向上に関すること。
- (3) 会員の福祉、厚生並びに慶弔に関すること。
- (4) その他目的達成に必要なこと。

第 3 章 役員及び役職

第 5 条（役員の選出）

自治会役員は各棟毎に次の人数（成人）を選出する。（店舗を除く）

棟	選出人数	選 出 単 位
A・G棟	2名	A棟1～7階、A棟8～12階及びG棟の単位で各1名
B 棟	4名	1～7階、8～14階の単位で各2名
C 棟	2名	1～7階、8～14階の単位で各1名
D 棟	4名	1～7階、8～14階の単位で各2名
E 棟	4名	1～7階、8～14階の単位で各2名
F 棟	2名	1～5階、6～10階の単位で各1名

2. 選出方法については立候補及び推薦を原則とし、立候補する者及び推薦される者がいない場合は公開で抽選を行う。
3. 自治会役員の抽選にあたっては、団地管理組合法人役員、民生児童委員、少年補

導委員及び後期高齢者（満 75 歳以上）のみの世帯を除く。

第 6 条（役 職）

自治会の役職については以下のとおりとする。

- | | |
|---------|-----|
| (1) 会長 | 1 名 |
| (2) 副会長 | 2 名 |
| (3) 会計 | 2 名 |
| (4) 書記 | 2 名 |

2. 会長を除き、各役職の人数は、各期に若干数の変更を認める。

第 7 条（役職の選任）

会長は団地管理組合法人の自治会担当理事が就任する。

2. 副会長及びその他の役職は、役員会の互選により会長が任命する。

3. 役職の欠員補充については役員会の互選により会長が任命する。

第 8 条（職 務）

職務は次のとおりとする。

- (1) 会長は自治会を代表し、会務を統括し、会議を招集しその運営をはかる。
- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に事故ある時は、その職務を代行する。
また、主として団地管理組合法人の団地総会で決定された事業計画の遂行に関する業務を行う。
- (3) 会計は財務に関する一切の業務を行う。
- (4) 書記は役員会の議事を記録する業務を行う。
- (5) 各役員は居住者の融和と団結をはかるための活動に率先して協力するとともに、行政広報誌の配布等を行う。

第 9 条（任 期）

役員会の任期は、10 月 1 日から翌年 9 月 30 日迄の 1 年間とする。

ただし、再任を妨げない。

2. 任期中に欠員を生じた時は適宜補充を行い、任期は前任者の残任期間とする。

第 10 条（自治会協力委員）

次に定める行政協力委員については自治会協力委員とし、会員の中から適切な人物を役員会で選任し会長が推薦する。行政協力委員については役員の兼任も可とする。

	行政協力委員名称	人 数	任 期	備 考
1	民生児童委員	2 名	3 年	会長推薦による国の委嘱業務
2	少年補導委員	1 名	2 年	会長推薦による加古川市の委嘱業務
3	加古川市人権啓発推進員	2 名	2 年	会長推薦による加古川市の委嘱業務
4	社会教育・福祉教育推進員	2 名	2 年	会長推薦による加古川市の委嘱業務
5	保健衛生推進員	3 名	2 年	会長推薦による加古川市の委嘱業務

第 11 条（役 員 会）

役員会は各役員、自治会協力委員及び自治会からの活動補助費を受ける団体の代表者で構成し、団地管理組合法人の団地総会の決議及び自治会運営細則に基づく自治会業務の執行について、必要事項を決定する。

2. 役員会は、必要に応じ会長が召集する。

第 4 章 会 計

第 12 条 (会 計)

自治会の運営費は、以下の項目をもってこれにあてる。

- (1) 管理規約第 24 条第 4 項に定める自治協力金
- (2) 行政事務委託料
- (3) ごみ分別手当
- (4) 県民だより配布手数料
- (5) その他

2. 役員及び会員が諸会議出席のために要する経費は、第 15 条に定める金額を支給する。
3. その他役員会が必要と認めた支出経費。
4. 会員は自治会長を通じて会計関係帳簿を閲覧することができる。

第 13 条 (会計年度)

自治会の会計年度は毎年 10 月 1 日から翌年 9 月 30 日までとする。

第 5 章 慶 弔

第 14 条 (慶 弔)

自治会会員の慶弔の規定を次のとおり定める。

2. 世帯主会員が死亡したときは、香料 10,000 円を供する。
3. 世帯主以外の会員が死亡したときは、香料 5,000 円を供する。

第 6 章 交通費及び出張手当

第 15 条 (交通費及び出張手当)

役員及び会員は、自治会の活動に対する交通費及び出張手当の支給を受けることができる。

2. 交通費 (徒歩、自転車、車も同じ)

片道 1 km 未満	支給無し
片道 1 km 以上～5 km 未満	500 円
片道 5 km 以上	実 費
3. 事情によりタクシー及び他の交通機関を利用した場合は、距離にかかわらずその実費を支給する。
4. 出張手当については、半日 (活動が午前、又は午後だけの場合) 1,000 円
1 日 (活動が正午をはさんで実施された場合) 2,000 円とする。

第 7 章 活 動 補 助 費

第 16 条 (活動補助費)

自治会における活動補助費に関しては次のとおり定める。

2. 第 3 条に定める目的を達成するための活動を実施していると役員会が認めた「会員で構成される団体」及び「会員の行う活動」に対し、必要な補助を行う。

3. 活動補助費の金額については次のとおり定める。

	団体名	活動補助費額	備 考
1	こども会	役員会が適当と認めた金額	一人当たり 2,000 円を上限とする
2	小学校 地区PTA	役員会が適当と認めた金額	一人当たり 2,000 円を上限とする

4. 各団体からの予算申請は毎年4月末日迄に役員会に「決算書類の写し」を添えて活動補助費申請書を提出する。
5. 上記以外の団体への活動補助費額については、申請書に基づき役員会で決定する。

第 8 章 改 廃

第 17 条 (改 廃)

この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の団地総会の決議を得るものとする。この場合において、団地管理組合法人の団地総会の決議は、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。

活動補助費申請書

加古川グリーンシティ自治会長様

今年度の活動補助費を下記のとおり申請しますので承認願います。

印

—記—

活動年度（ 年 月～ 年 月）

団 体 名	
-------	--

申 請 金 額	円
構 成 人 員	人
今 年 度 予 算	円

1. 構成人員は 年4月度の会（団）員数です。

2. 添付書類： 年度決算書類（写）

加古川グリーンシティ防災会運営細則

管理規約第 18 条の定めに基づき、加古川グリーンシティ防災会（以下「防災会」という。）の運営に必要な事項について、防災会運営細則を次のとおり定める。

第 1 章 総 則

第 1 条（名称及び事務所）

この会を加古川グリーンシティ防災会と称し、事務所を団地管理組合法人管理事務所に置く。

第 2 条（構 成）

防災会は、加古川グリーンシティに居住する者をもって組織する。

第 3 条（目 的）

防災会は、住民の隣保共同の精神に基づく自主的な防災活動を行うことにより、地震、火災、風水害等（以下「災害」という。）による被害の防止及び軽減を図ることを目的とする。

第 2 章 事 業

第 4 条（事 業）

防災会は、第 3 条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 防災に関する知識の普及に関すること。
- (2) 災害の予防に関すること。
- (3) 災害の発生時における情報の収集伝達、初期消火、救出救護、避難誘導等の応急対策に関すること。
- (4) 防災訓練の実施に関すること。
- (5) 防災資機材の備蓄に関すること。
- (6) その他本会の目的を達成するために必要な事項。

第 3 章 役員及び役職

第 5 条（役 員）

防災会に次の役員を置く。

- (1) 会 長 1 名
- (2) 副会長 1 名
- (3) 幹 事 若干名（団地管理組合法人理事長、自治会長を含む。）

2. 役員は、会員の中から選出する。

3. 役員の任期は、1 年とする。ただし、再任することができる。

第 6 条（役員の職務）

会長は、本会を代表し、会務を総括し、災害の発生等における応急活動の指揮命令を行う。

2. 副会長は、会長を補佐し、会長に事故のあるときはその職務を行う。

3. 幹事は、幹事会の構成員となり、会務の運営にあたる。

第 7 条 (幹 事 会)

幹事会は、会長、副会長及び幹事によって構成する。

2. 幹事会は、次の事項を審議し、実施する。

- (1) 団地管理組合法人団地総会に提出すべきこと。
- (2) 理事会により委任されたこと。
- (3) その他幹事が特に必要と認めたこと。

第 8 条 (防災計画)

本会は、災害による被害の防止及び軽減を図るため、防災計画を作成する。

2. 防災計画は、次の事項について定める。

- (1) 災害の発生時における防災組織の編成及び任務分担に関すること。
- (2) 防災知識の普及に関すること。
- (3) 防災訓練の実施に関すること。
- (4) 災害の発生時における情報の収集伝達、出火防止、初期消火、救出救護、及び避難誘導に関すること。
- (5) その他必要な事項。

第 4 章 運 営 費

第 9 条 (運 営 費)

防災会の運営費は、管理規約第 24 条第 1 項に定める管理費等、その他の収入をもってこれにあてる。

第 5 章 改 廃

第 10 条 (改 廃)

この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会の決議は、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。

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

マンション運営情報及び緊急情報伝達システム（以下「本システム」という。）を運用していくにあたって、組合員及び団地管理組合法人が認めた占有者（以下「居住者」という。）に、「生活情報」や「緊急情報」のお知らせ、及び住民同士が意見交換できる場を提供できる設備（以下「情報サービス」という。）として、居住者が一致した理解と協力を以って、本システムを適正に維持管理していく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（適用範囲）

本細則は当マンションの居住者すべてに適用する。

第 2 条（情報端末）

情報端末とは各居住者が所有する LAN 接続機器、及びパソコン等をいう。

第 3 条（情報サービスの提供）

団地管理組合法人は情報端末を通じて情報サービスを提供する。

2. 団地管理組合法人は、居住者に通知することなく、情報サービスの内容について一部、又は全部の変更、追加及び廃止ができる。

第 4 条（情報サービスの内容）

情報共有システムとしてグループウェアソフトを導入し、団地管理組合法人からのお知らせや居住者同士の電子的なコミュニティ（親睦の場）を提供する。

2. 情報サービスの窓口として居住者限定のホームページを運営し、「生活情報」や「緊急情報」を提供する。
3. インターネットへの常時接続機能を提供する。

第 5 条（知的財産権）

居住者は、団地管理組合法人が提供する情報サービスに関する著作権、その他の知的所有権が、団地管理組合法人、又は情報を提供した第三者に帰属するものであることを確認する。

第 6 条（ID等の管理責任）

居住者は情報サービス利用のために団地管理組合法人が居住者に貸与するユーザ ID、居住者の設定するパスワード、その他サービスを利用する者に対して付与される記号又は番号（以下「ID等」という）を自己の責任において管理する。

2. 居住者の ID等の管理不十分、使用上の過誤、第三者の使用等による損害は、居住者が負担するものとし、団地管理組合法人は一切責を負わない。
3. 居住者が ID等を失念した場合、及び第三者に利用されていることが判明した場合には、直ちにその旨を団地管理組合法人に連絡し、団地管理組合法人の指示に従う。

第 7 条（登録、抹消）

団地管理組合法人は、2002年9月14日現在の入居者台帳に基づき、居住者全員にユーザ ID及びパスワードを無償で貸与し登録する。

2. 団地管理組合法人は、本システム運用開始時点の入居者台帳に基づき、各住戸に 1 戸電子メールアドレスを無償で貸与し登録する。
3. 居住者からの要求による追加契約、及び変更する電子メールアドレス、ID等の登録、抹消費用は、団地管理組合法人が定める額を当該居住者が支払う。

4. 前項に関わる費用は管理費等に充当する。

第 8 条（譲渡禁止）

居住者は認められた場合を除き、有する債権を第三者に譲渡若しくは使用させたり、売買、名義変更、質権の設定その他の担保に供する等の行為はできない。なお、婚姻による姓の変更等、団地管理組合法人が承認した場合を除き、登録した氏名を変更できない。

第 9 条（禁止事項）

居住者は情報サービスの利用にあたって、以下の行為を行ってはならない。

- (1) 他の居住者、第三者又は団地管理組合法人の著作権、その他の知的所有権を侵害する行為。
- (2) 他の居住者になりすまして、情報サービスを利用する行為。
- (3) 他の居住者、第三者の財産、プライバシー若しくは肖像権を侵害する行為。
- (4) 他の居住者、第三者を差別若しくは誹謗中傷し、又は名誉、信用を毀損する行為。
- (5) 詐欺等の犯罪に結びつく行為。
- (6) ワイセツ、児童虐待にあたる画像、文書等を送信、掲載する行為。
- (7) 無限連鎖講（いわゆるネズミ講）を開設し、又はこれを勧誘する行為。
- (8) 事実に反する情報を送信、掲載する行為、又は情報改ざん、消去する行為。
- (9) 選挙運動、政治活動、宗教活動、布教活動又はこれに類似する行為。
- (10) 団地管理組合法人から事前に承認を得ていない営利を目的とする行為、又はその準備を目的とする行為。
- (11) 団地管理組合法人、又は第三者が管理するシステムの設備の運営を妨げる行為。
- (12) 無断で広告宣伝若しくは勧誘のメールを送信する行為。
- (13) 受信者が嫌悪感を抱き、又はそのおそれのある内容のメール（嫌がらせメール等）を送信する行為。
- (14) 情報サービスに使用する回線を独占し、他の居住者への情報サービスの提供を妨げる行為。
- (15) コンピュータウイルス等有害なプログラムを使用若しくは提供する行為、又はそれらを支援、宣伝若しくは推奨する行為。
- (16) 法令若しくは公序良俗（売春、暴力、残虐等）に反する行為、又は他の居住者若しくは第三者に不利益を与える行為。
- (17) 前各号に定める行為を助長する行為。

第 10 条（損害賠償）

居住者が第 9 条に定める禁止行為等を行ったことにより、団地管理組合法人、又は第三者に損害を与えた場合、当該居住者に対し損害賠償請求ができる。

2. 情報サービスを通じて行った行為ないし発信する情報により、他の居住者、又は第三者に対し損害を与えた場合、当該居住者は自己の責任をもって解決するものとし団地管理組合法人は、一切の責を負わない。

第 11 条（居住者の発信する情報の削除）

団地管理組合法人は、居住者が情報サービスを通じて発信した情報が以下の各号に該当すると判断した場合、居住者に通知の上、当該部分を削除することができる。

- (1) 第 9 条に定める禁止行為に該当する場合。
- (2) 団地管理組合法人が、管理する設備若しくはシステムの保守管理上必要で

あると判断した場合。

- (3) 居住者により登録又は提供された情報量が、団地管理組合法人が、居住者に割り当てた所定の記憶容量を超過した場合。
2. 団地管理組合法人は、前項に基づいて情報の削除を行ったことにより、居住者に発生した損害について、一切の責を負わない。

第12条（居住者情報の取扱い）

団地管理組合法人は、居住者情報及び記録される居住者の情報サービス利用履歴（以下「履歴情報」という。）を善良なる団地管理組合法人の注意義務をもって管理する。

2. 団地管理組合法人は、情報サービスを提供する目的の他、以下の各号に定める場合には、居住者情報及び履歴情報を利用できるものとし、居住者はこれに同意する。ただし、電子メール及びインターネットへのアクセス履歴は除く。
 - (1) 団地管理組合法人が、居住者に対し、情報サービスの追加若しくは変更等の案内、又は緊急連絡の目的で、ホームページ、電子メールや郵便等で通知する場合。
 - (2) 団地管理組合法人が、情報サービスに関する利用動向を把握又は促進する目的で、統計分析を行い、個人を識別できない形で利用又は提供する場合。
 - (3) 法的義務を伴う開示要求へ対応する場合。
 - (4) (1) から (3) 以外の目的であっても、当該居住者から事前に同意を得た場合。

第13条（情報サービスの提供中断）

団地管理組合法人は、天災、地変、その他の非常事態が発生し、若しくは発生するおそれがある場合、本システムの保守を行う場合、又はやむを得ない事由が生じた時、情報サービスの一部又は全部を中断することができる。

2. 団地管理組合法人は、前項に定める情報サービスの全部、又は一部の中断によって生じた居住者の損害につき一切の責を負わない。
3. 団地管理組合法人は、第1項により情報サービスを中断する場合、団地管理組合法人が、適切と判断した方法により事前に居住者にその旨を通知し、又は情報サービス上において掲示する。
ただし、情報サービスの中断が緊急に必要な場合、又はやむを得ない事情により通知できない時は、この限りではない。

第14条（免責）

団地管理組合法人は、情報サービスを通じて提供する情報内容の正確性、確実性、有用性について、一切の責を負わない。

2. 団地管理組合法人は、情報サービスの提供、遅滞、変更、中止若しくは廃止、情報サービスを通じて登録、提供若しくは収集された居住者情報の消失、その他情報サービスに関連して発生した居住者の損害について、一切の責を負わない。
3. 団地管理組合法人は、居住者又は団地管理組合法人以外の第三者の責に帰すべき事由、本情報サービスのセキュリティ対策上の事由、若しくは不可抗力によって居住者が情報サービスの全部又は一部を利用できないことについて、一切の責を負わない。
4. 団地管理組合法人は、コンピュータウイルス等外部からの侵入による居住者の損害について、一切の責を負わない。
5. 団地管理組合法人は、通信回線又はプロバイダ側の回線異常、その他の原因による通信速度の低下、又は中断等について、一切の責を負わない。

第15条(補 足)

団地管理組合法人は、一切の保守運用業務を信頼ある第三者に委託することができる。

2. 本細則は保守運營業務を委託した第三者と居住者との間においても有効とする。
3. 居住者は本情報サービスの内容を、団地管理組合法人が加工及び利用できることを認め同意する。
4. 団地管理組合法人は、マンションの紹介又は他の目的で居住者に事前の通知なくして本情報サービスの内容を使用することができ、新聞、雑誌などへ掲載若しくは出版物として発行することができる。

第16条(改 廃)

本細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会の決議は、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

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、団地管理組合法人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、店頭の美観を損なわず、団地管理組合法人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。また、看板の形状及び色合いについては前もって団地管理組合法人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、団地管理組合法人の指示に従い、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、すべて団地管理組合法人理事会の同意を得、1 台当たり（3,000 円／月）の設置料を団地管理組合法人に納入し管理費に充当するものとする。

また、設置機種及び台数等については共に団地管理組合法人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ように、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、団地管理組合法人理事会に 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、団地管理組合法人まで届けること。

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ようにする。

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団地管理組合法人に提出すること。

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、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会決議は、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

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）

集会室は団地管理組合法人がこれを運営し、団地管理組合法人の諸会合、又は団地管理組合法人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) その他団地管理組合法人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、物品即売会等で団地管理組合法人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）

集会室の利用は団地管理組合法人の利用を優先し、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、団地管理組合法人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）

団地管理組合法人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) 団地管理組合法人は、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) 団地管理組合法人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、団地管理組合法人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、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会決議は、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) 団地管理組合法人が認めた会合 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	無 料
4) 居住者相互の親睦を図るための会合 5) 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)	500 円
6) 営利を目的とした教育、福祉学習会等 7) 冠婚葬祭に利用する場合	1,200 円

商品展示会、物品即売会等を利用する場合 (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

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の環境整備を第一の目標とし、さらに無秩序な自転車の増加を防ぐため、本細則を定める。

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、加古川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の格納場所は、環境整備その他運営上、団地管理組合法人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は団地管理組合法人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・子ども用二輪車をいう。

2. 自転車は登録に際し、団地管理組合法人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. 来客及び業務用の自転車等は、管理事務所に届出し、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. 自転車の損傷、盗難等が発生したり、建物設備や他の自転車、住民に損傷を与えた場合、利用者が責を負うものとし、団地管理組合法人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。また、人災の場合は当事者間で解決するものとし、団地管理組合法人は一切関知しない。

第 6 条 (廃 車)

利用者は、使用自転車が不要になった場合、自己の責任において処分し、速やかに団地管理組合法人に廃車を届出なければならない。

2. 団地管理組合法人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、その後廃車にできる。
3. 前第 2 項定期点検後、明らかに未使用自転車と、判明出来るもの（長期放置自転車）は、廃車勧告をし、その後廃車にできる。

第 7 条 (警告・撤去)

自転車は、所定の場所以外の場所（エレベータホール・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団地管理組合法人は、警告を発するか、若しくは団地管

理組合法人の判断に基づき、自転車を撤去することができる。

2. いかなる場合でも、エレベータ内に自転車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、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会決議は、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。

チェーンゲート及び送信機使用細則

チェーンゲート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 (チェーンゲートの設置場所)

チェーンゲート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、送信機又は団地管理組合法人の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、団地管理組合法人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、駐車場契約者及び団地管理組合法人が承認したものに限り使用することができる。

- 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、1 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、直ちに団地管理組合法人に届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。

なお、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、団地管理組合法人が流用の恐れがないと認めたときは代金を納め再交付を受けることができる。

- 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、団地管理組合法人が、流用の恐れがないと認めたときは代金を納め再交付を受けることができる。
- 紛失、盗難の送信機を後日発見した場合は、直ちに団地管理組合法人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団地管理組合法人が承認した車両については管理事務所の指示により出入りを認める。

- (1) 郵便車
- (2) 大型物品搬入車
- (3) 冠婚葬祭車
- (4) その他団地管理組合法人が認める車両

- 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りを認めない。

3. 消防車、救急車、パトカー、工事車両（団地管理組合法人の工事関係車両）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。

- (1) 送信機は団地管理組合法人が認めない第三者に貸与してはならない。
 - (2) 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。
 - (3) 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、団地管理組合法人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. 転出者及び団地管理組合法人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、団地管理組合法人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、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会決議は、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

加古川グリーンシティは広い敷地を有し、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意識に立って、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 (来客駐車場の場所)

来客駐車場はグリーンシティふれあい公園東側に設置する。

第 2 条 (来客駐車場の利用)

契約駐車場を除いて敷地内に駐車しようとする車両は、居住者車両又は訪問者車両を問わず、第 1 条に規定する来客駐車場に駐車しなければならない。

2. 駐車車両は、全長 5 m 以下の車両に限る。

第 3 条 (駐車方法)

駐車場に入場して来た車両は、空駐車区画の白線内に車止めにタイヤが当たる位置まで進入して駐車する。

2. 駐車場利用者は精算機横の利用案内板の掲示内容に従う。

第 4 条 (不正駐車)

規定の駐車位置に止めず不正に駐車した場合は、団地管理組合法人は別途定める違反料金を所有者に対して請求することができる。

第 5 条 (損害責任)

団地管理組合法人は、駐車する車内に留置された貴重品その他物品に関する損害について一切責は負わない。

2. 団地管理組合法人は、車両の盗難、滅失、損傷等の損害について一切責は負わない。

3. 団地管理組合法人は、利用者同士のトラブル、破損等について一切責は負わない。

4. 駐車場利用者又はその関係者が故意若しくは過失により、駐車場、又はその他に損害を与えた場合、駐車場利用者はその全額を賠償する責を負う。

第 6 条 (遵守事項)

駐車場入口及び場内の掲示板標識に従うこと。

2. 警笛等、他に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。

3. 車を離れるときはドア等に施錠すること。

4. 駐車場利用者は場内の他の車、施設、又は器具等に損害を与えたときは速やかに利用案内板に掲載の緊急連絡先に連絡し指示を受けること。

5. 出庫車両を優先とする。

6. 駐車場内には自動車以外のものを置かないこと。

7. 駐車場の運用業務又は他の利用者の妨げになるような行為は行わない。

第 7 条 (来客駐車場の閉鎖)

原則、年中無休であるが、故障修理、メンテナンスなど団地管理組合法人が認めれば、随時、駐車場を閉鎖することができる。

第 8 条 (利用料金)

利用料金は下記のとおりとする。

1 時間 100 円

第 9 条 (違反料金)

違反料金は 30,000 円とし、訴訟費用及びそれにかかわる弁護士費用についても、別途、違反者に請求できるものとする。

第 10 条 (改 廃)

この使用細則の改廃は理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の団地総会決議を得るものとする。この場合において団地管理組合法人の団地総会決議は、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。

バイク置場使用細則

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の防災面での安全を第一の目標とし、環境整備を図るため、本細則を定める。

本細則でいうバイクとは、原動機付自転車・普通自動二輪車・大型自動二輪車をいう。

第 2 条 (駐輪場所)

バイク置場の設置場所は、別紙図面の通り、加古川グリーンシティの敷地内に設置する。

2. 個々のバイク置場は、環境整備その他管理運営上、団地管理組合法人が必要と認めた場合、そのバイク置場を変更することがある。
3. 火災等の発生時、緊急のため一時的に、バイク置場を変更することがある。

第 3 条 (契 約 等)

組合員及び組合員が入居させている占有者又は賃借人が所有するバイクを敷地内に駐輪する場合、契約者は別に定める「バイク置場使用契約書」で団地管理組合法人と契約をしなければならない。

2. バイクは契約に際し、団地管理組合法人が発行した所定のシールを、後輪カバー後部のよく見える位置に貼付し、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. 来客及び業務用のバイクは、管理事務所に届出し、指定された場所へ駐輪しなければならない。
4. 使用者が変更になる場合及びバイク置場使用契約に違反し、バイク置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バイク置場を直ちに明渡さなければならない。

第 4 条 (賃貸料金)

契約者は別に定める賃貸料金を管理費等と一緒に支払うものとし、賃貸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、利用者は整理整頓に心がけ防犯及び事故に留意しなければならない。

2. バイクの損傷、盗難等の発生、建物設備や他のバイク等に損傷を与えたときは、契約者が一切の責を負うものとし、団地管理組合法人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事故の責任については、天災又は人災の場合いづれも契約者がその責にあたり解決するものとし、団地管理組合法人は一切関知しない。

第 6 条 (廃 車)

契約者は、使用バイクが不要になった場合、自己の責任において処分し、速やかに団地管理組合法人に廃車を届出なければならない。

第 7 条 (警告・撤去)

バイクは定められた場所以外の場所に駐輪してはならない。これに違反した場合には団地管理組合法人は、警告を発するか、若しくは団地管理組合法人の判断に

基づき、バイク置場使用契約を解除、及びバイクを撤去することができる。撤去に要した費用は所有者に請求することができる。

第 8 条 (管理者権限)

バイク置場の使用について、この使用細則に定めのない事項は団地管理組合法人の裁量による。

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、団地管理組合法人の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管理組合法人の団地総会決議は、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。

バイク置場使用契約書（見本）

団地管理組合法人加古川グリーンシティ管理規約及び使用細則に基づき、組合員全員の利益のため、バイク置場使用契約者（以下甲という。）と団地管理組合法人加古川グリーンシティ（以下乙という。）は、バイク置場の利用を目的とするバイク置場使用契約を以下の条項により締結する。

- 第 1 条 乙はその管理に係るバイク置場（以下本バイク置場という。）を甲のバイクの駐輪を目的として甲にその使用を許可する。
駐輪車両は、原動機付自転車・普通自動二輪車・大型自動二輪車に限る。
- 第 2 条 甲は本バイク置場をいかなる第三者にも譲渡、若しくは転貸することはできない。
- 第 3 条 本バイク置場の月額賃貸料は1,000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。物価水準その他の事由により賃貸金額が不適当になったときは改正することができる。
- 第 4 条 甲は、本バイク置場に駐輪する車両の車両番号を乙に届出なければならない。
- 第 5 条 乙は、天災地変、盗難滅失、その他の理由、若しくは犯罪により、甲が受けた損害に対しては賠償の責は負わない。
- 第 6 条 甲又はその関係者が故意若しくは過失により、バイク置場、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 7 条 本契約期間は 年 月 日より 年 12 月 31 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 8 条 バイク置場の使用にあたり次の事項を甲は、厳守する。
(1) 乙の指示及び場内標識に従う。
(2) クラクション等他に迷惑を及ぼす騒音等をできるだけ発しない。
(3) バイクを離れるときは車両に施錠する。
(4) 駐輪場内の他の車両、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。
(5) バイク置場内にはバイク以外のものを置かない。
- 第 9 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、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。
- 第 10 条 本バイク置場に駐輪するバイクには、乙が発行する指定シールを後輪カバー後部のよく見える位置に必ず貼付する。
- 第 11 条 本契約に定めのない事項については乙の裁量による。
- 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。

年 月 日

(甲) 棟 号

組合員：氏 名 _____ 印

使用者：氏 名 _____

(乙) 団地管理組合法人加古川グリーンシティ

_____ 印

駐車場使用契約書第 駐車場 No. _____ (見本)

団地管理組合法人加古川グリーンシティ管理規約の規定に基づき、組合員全員の利益のため、駐車場使用契約者（以下甲という。）と団地管理組合法人加古川グリーンシティ（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以下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、若しくは転貸することはできない。
- 第 3 条 本駐車場の月額賃料は 7,000 円とする。甲は毎月月末までに翌月分の賃料を乙に支払うこととする。ただし、1 ヶ月未満の賃料は 1 ヶ月分とする。物価水準の騰落及び他の駐車場賃料との比較上、又はその他の事情により賃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料 2 ヶ月分を乙に預託するものとする。
なお、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、若しくは犯罪により、甲が蒙った損害に対しては賠償の責を負わない。
- 第 8 条 甲又はその関係者が、故意若しくは過失により、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、 _____ 年 月 日より _____ 年 12 月 31 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 駐車場の使用にあ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乙の裁量による。
- 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。

年 月 日

車両登録番号

(甲) 棟 号

組合員：氏名 _____ 印

使用者：氏名 _____

(乙) 団地管理組合法人加古川グリーンシティ

_____ 印

区分所有者変更届出書（見本）

年 月 日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ様

棟 号室

(旧) 区分所有者

下記事由により 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します。

記

変更事由

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

TEL

連絡先

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

年 月迄

新区分所有者

年 月から支払を開始します。

※ 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（見本）

年 月 日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ様

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

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 （占有者）

印

仲介業者名（占有者側）

印 TEL

住 所

担当者名

不在者届出書（見本）

年 月 日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ様

管理規約第 33 条（届出義務）、使用細則第 5 条（届出事項）により、本書を提出します。

棟 号室

区分所有者 印

期 間 月 日 ～ 月 日 日間

目 的 の為
留守にしますので届出します。

※非常連絡先

住 所

氏 名

TEL（昼間）

TEL（夜間）

携帯電話番号

専有部分内装工事届出書（見本）

年 月 日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ様

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 6 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には、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します。

- ・その他駐車場等の使用については、団地管理組合法人の指示に従います。

※本書は、使用細則第 6 条第 3 項に基づき、3 週間前に工事図面・仕様書を添付の上提出のこと。

※水周り（キッチン・洗面台・風呂場・トイレ等）リフォーム時は、現状・工事中・完了時の写真を提出して下さい。

物置設置許可申請書（見本）

年 月 日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ様

棟 号室

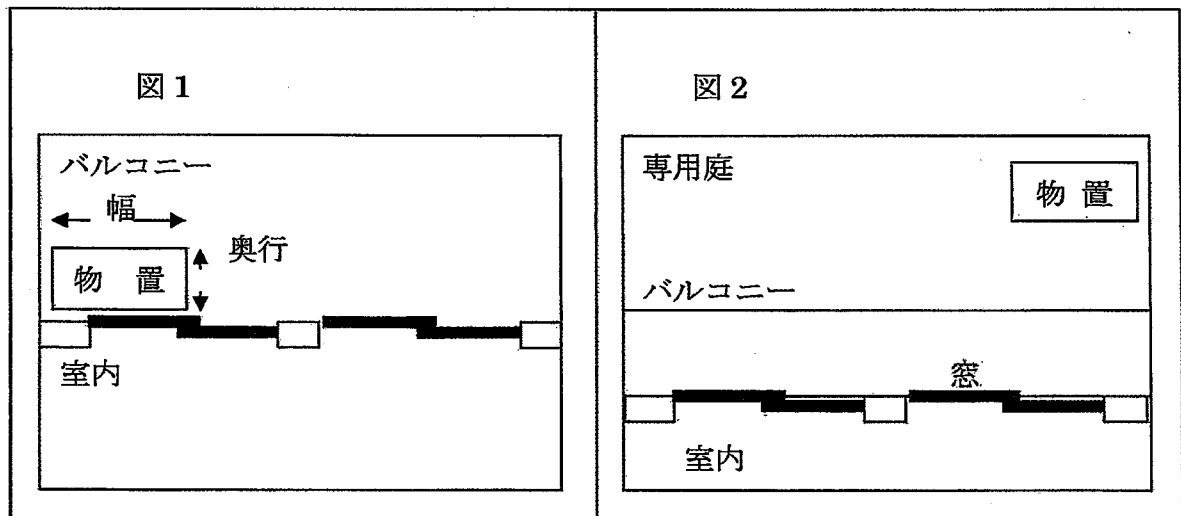
区分所有者 印

管理規約第 18 条、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します。

物置の設置にあたっては、次の条項を厳守します。

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 180 cm×幅 90 cm×奥行 45 cm 程度以下の物とする。
4. 高さ 100 cm 以上の物置をバルコニーに設置する場合は、団地管理組合法人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（団地管理組合法人に提出）
3. 住民台帳（自治会に提出）

防犯カメラシステムの録画映像閲覧に関する細則

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（適用範囲及び趣旨）

防犯カメラシステム（以下本システムという。）とは、グリーンシティ敷地内に設置した固定防犯カメラ及び記録装置に付随する一連の設備のことをいう。ただし、各住戸で受信できるライブ映像を提供するネットワークカメラシステムは本細則の適用外とする。

また、本システムの適正な利用に関する基本的な事項を定めることにより、居住者等のプライバシー保護を図る。

第 2 条（録画映像閲覧の申請方法）

録画映像閲覧を申請できるのはグリーンシティ居住者、公的機関及び団地管理組合法人が認めた者とする。また、録画映像閲覧を望む申請者は別添の申請書に必要事項を記入し団地管理組合法人に申請する。

第 3 条（閲覧の許可）

録画映像閲覧は申請書に基づき、管理組合運営上必要と認めた場合に団地管理組合法人が許可する。

第 4 条（録画映像の閲覧）

録画映像の閲覧は申請書に基づき予め団地管理組合法人が確認した上、必要箇所の閲覧を許可する。閲覧を許可された申請者は、複数人の管理組合役員立会いの下閲覧することができる。

また、公的機関に対しては録画メディアを貸し出すことができる。ただし、居住者に対する貸し出しは行わない。

第 5 条（守秘義務）

本システムにより知り得た情報は善良なる管理者の注意義務をもって管理する。

第 6 条（改 廃）

本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。

録画映像閲覧申請書（見本）

_____年____月____日

団地管理組合法人加古川グリーンシティ 様

防犯カメラシステムの録画映像閲覧に関する細則に基づき、この申請書により次の通り映像の閲覧を申請します。

申請者	_____印
申請事由	
映像再生を希望する防犯カメラ	
現認日時	_____年____月____日____時____分 から _____年____月____日____時____分 まで
誓約事項	防犯カメラシステムの録画映像閲覧に関する細則を遵守し、映像から得た情報を第三者へ漏洩しないことを誓約します。