

グリーンコーポ八王子片倉

管 理 規 約

平成 7 年 8 月 制定

平成 17 年 7 月 24 日改訂

グリーンコーポ八王子片倉管理組合

目 次

第1章 総 則

	頁
第 1 条 (目 的)	1
第 2 条 (定 義)	1
第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第 4 条 (対象物件の範囲)	1
第 5 条 (規約及び総会の決議の効力)	1
第 6 条 (管 理 組 合)	2

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)	2
第 8 条 (共用部分の範囲)	2

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 (共 有)	2
第10 条 (共 有 持 分)	2
第11 条 (分割請求及び単独処分禁止)	3

第4章 用 法

第12 条 (専有部分の用途)	3
第13 条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14 条 (バルコニー等の専用使用権)	3
第15 条 (駐車場の専用使用権)	3
第16 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第17 条 (専有部分の修繕等)	4
第18 条 (使 用 細 則)	4
第19 条 (専有部分の貸与)	4

第5章 管 理

第1節 総 則

第20 条 (区分所有者の責務)	5
第21 条 (敷地及び共用部分等の管理)	5
第22 条 (窓ガラス等の改良)	5
第23 条 (必要箇所への立ち入り)	5
第24 条 (損 害 保 険)	6

第2節 費用の負担

第25条	(管 理 費 等)	6
第26条	(承継人に対する債権の行使)	6
第27条	(管 理 費)	6
第28条	(積 立 金)	6
第29条	(使 用 料 等)	7

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第30条	(組合員の資格)	8
第31条	(届 出 義 務)	8

第2節 管理組合の業務

第32条	(業 務)	8
第33条	(業務の委託等)	8
第34条	(専門知識を有する者の活用)	8

第3節 役 員

第35条	(役 員)	9
第36条	(役員の任期)	9
第37条	(役員の誠実義務等)	9
第38条	(理 事 長)	9
第39条	(副 理 事 長)	10
第40条	(理 事)	10
第41条	(監 事)	10

第4節 総 会

第42条	(総 会)	10
第43条	(招 集 手 続)	10
第44条	(組合員の総会招集権)	11
第45条	(出 席 資 格)	11
第46条	(議 決 権)	12
第47条	(総会の会議及び議事)	12
第48条	(議 決 事 項)	13
第49条	(議事録の作成、保管等)	13
第50条	(書面による決議)	14

第5節 理 事 会

第51条	(理 事 会)	14
------	---------	----

第52条	(招 集)	14
第53条	(理事会の会議及び議事)	14
第54条	(議 決 事 項)	14
第55条	(専門委員会の設置)	15

第7章 会 計

第56条	(会 計 年 度)	15
第57条	(管理組合の収入及び支出)	15
第58条	(収支予算の作成及び変更)	15
第59条	(会 計 報 告)	15
第60条	(管理費等の徴収)	15
第61条	(管理費等の過不足)	16
第62条	(預金口座の開設)	16
第63条	(借 入 れ)	16
第64条	(帳票類の作成、保管)	16
第65条	(消滅時の財産の清算)	16

第8章 雑 則

第66条	(義務違反者に対する措置)	16
第67条	(理事長の勧告及び指示等)	17
第68条	(合意管轄裁判所)	17
第69条	(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)	17
第70条	(細 則)	18
第71条	(規約外事項)	18
第72条	(防火管理者の選任)	18
第73条	(近隣住民に対する電波障害解消への協力)	18
第74条	(規 約 原 本)	18

付 則

第1条	(規約の効力)	19
-----	---------	----

別表第1	対象物件の表示	20
別表第2	共用部分の範囲	20
別表第3	バルコニー等の専用使用権	21
第51条第1項に基づく駐車場の専用使用権		21

別記様式第 1	賃貸借届	2 2
別記様式第 2	譲渡届	2 3
別記様式第 3	専有部分修繕工事申請書	2 4
別記様式第 4	専有部分修繕工事承認書	2 5
使 用 細 則		2 6

グリーンコーポ八王子片倉管理規約

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、グリーンコーポ八王子片倉の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 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。

- | | |
|----------|---|
| 一 区分所有権 | 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 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。 |
| 三 占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| 四 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| 五 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 六 敷地 | 区分所有法第2条第5項の敷地をいう。 |
| 七 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| 八 専用使用権 | 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| 九 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分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、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってグリーンコーポ八王子片倉管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をグリーンコーポ八王子片倉内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」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。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 外気に面する窓ガラス及び窓枠は、専有部分に含まれないものとする。
- 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。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 区分所有者の持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷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。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・エアコン室外機置場・窓枠・窓ガラス（以下、この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニー・専用庭の専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の専用使用权)

第15条 区分所有者は、駐車場について、管理組合が別に定める特定の区分所有者に対し専用使用权を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用权を有している者は、管理組合と駐車場使用契約を締結し、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 専用使用权を有する区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その専用使用权は譲受人に承継する。
- 4 駐車場の使用場所については、年一度抽選により決めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設については、管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び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。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、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」という。）を行おうとするときは、あらかじめ理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。（別記様式第3および第4）

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51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、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の個所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則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、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式第1）を管理組合に提出させなければならない。

3 連続して1ヶ月間以上の不在となるときは、事前に書面による届出を要す。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 20 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう務めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 21 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

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

(窓ガラス等の改良)

第 22 条 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、玄関扉その他開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施できるものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することを認めるものとし、当該工事を実施しようとする区分所有者は、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。なお、申請様式、申請手続きについては、第 17 条を準用するものとする。

(必要個所への立入り)

第 23 条 前 2 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ものは、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした個所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第 2 節 費 用 の 負 担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分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。

(管理費)

第27条 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。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

八 委託業務費

九 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

十 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十一 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

2 管理費の月額額は、その不足が明らかになった場合において、理事会は臨時総会を招集するか、通常総会において、適正な増額を提案しなければならない。

(積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金及び駐車場使用料等を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次に各号に掲げる特別の管理に

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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 その敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

五 建物の建替え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 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「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、管理組合は、修繕積立金から管理組合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 管理組合は、第 1 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。

4 積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

5 積立金の月額、その不足が明らかになった場合において、理事会は臨時総会を招集するか、通常総会において、適正な増額を提案しなければならない。

（使用料）

第29条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

（組合員の資格）

第 30 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。なお、区分所有者は、事由の如何を問わず管理組合に加入する。

（届出義務）

第 31 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面（別記様式第 2）により管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

(業務)

第 32 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第 48 条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕及び長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 三 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 103 条に定める、宅地建物業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適當であると認める管理行為
- 八 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 九 積立金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 防災に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 33 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 34 条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第 2 条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する専門的な知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、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 3 節 役 員

(役員)

第 35 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1 名
- 二 副理事長 1 名
- 三 理事（理事長、副理事長、総務担当、会計担当理事を含む。以下同じ。）
4 名
- 五 監事 1 名

2 理事及び監事はグリーンコーポ八王子片倉に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。但し、グリーンコーポ八王子片倉使用細則第 10 条に従うものとする。

3 理事長、副理事長、総務担当及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第 36 条 役員の任期は、毎年 6 月 1 日から翌年 5 月 31 日までに 1 年とする。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を負う。

4 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。

(役員の誠実義務等)

第 37 条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第 38 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解任すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の遂行に関する報告をしなければならない。

- 4 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 総務担当理事は、総会、理事会の議事録作成補助業務及び組合員に対する連絡、広報業務を行う。
- 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。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正であると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以降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おいては、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日に2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内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47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前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。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 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
 - 三 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
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え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1ヶ月前までに、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。
- 7 第45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。
- 8 第1項（会議の目的が建替え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は、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。

（組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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総会の招集を請求した場合には、理事長は2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と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42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て占有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関

係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長のその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第46条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開催までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人によりその議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半分以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷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を除く。）
 - 三 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
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 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以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員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、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷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べきときは、その専有部分を所有する組合

員又は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拒否してはならない。

- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 六 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の建替え
- 十一 役員の改選及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
但し、同条件での更新契約は除く
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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。
- 4 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。

(書面による決議)

第 50 条 規約により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は、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第 3 項及び第 4 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 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 5 節 理 事 会

(理事会)

第 51 条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第 52 条 理事会は、理事長が招集する。

2 2 名以上の理事が理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集については、第 43 条（建替え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。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議)

第 53 条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、議長が作成し、署名押印する。

(議決事項)

第 54 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第 67 条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項
- 六 共用部分の管理に関する事項

七 第 60 条第 3 項に定める、訴訟その他法的措置

八 欠員理事の選任

(専門委員会の設置)

第 55 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 56 条 管理組合の会計年度は、毎年 6 月 1 日から翌年 5 月 31 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 57 条 管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 27 条から第 29 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 58 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を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。

(会計報告)

第 59 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 60 条 管理組合は、第 25 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、管理組合が指定した銀行に組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 62 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の 5 日に一括して徴収する。但し、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。

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おいて、管理組合は、その未払い金について年利 18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる。

- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、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27条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費及び積立金に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度に繰り越す。

- 2 管理費及び積立金に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28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。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又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、区分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。

(理事長の勧告及び指示等)

第 67 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の占有者若しくはその同居人

(以下「区分所有者等」という。)が法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正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 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の占有者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講じることができる。

一 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、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利益による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。

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 27 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、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 43 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第 68 条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第 69 条 区分所有者は、管理組合が官公庁又は近隣住民と締結した協定については、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第 70 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第 71 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(防火管理者の選任)

第 72 条 管理組合は、原則として区分所有者の中から防火管理者を選任する。

(近隣住民に対する電波障害解消への協力)

第 73 条 区分所有者は、対象物件の建築により電波障害を被る付近居住者がある場合には、対象物件のテレビ共同視聴設備を当該付近居住者が無償にて継続使用すること、及び維持管理、取替等は管理組合の責任と負担とすることを承認する。

(規約原本)

第 74 条 この規約を証するため、本改訂規約を承認決議した総会議事録に本改訂規約を一通添付し、これを原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつたときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、一通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつたときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第 2 項及び前項において、理事長は、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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

(規約の効力)

第1条 この規約は、平成17年7月24日から効力を発する。

別表第 1

対 象 物 件 の 表 示

物 件 名			グリーンコーポ八王子片倉	
敷 地	所 在 地 権 利 関 係	面 積	東京都八王子市片倉町 452 番 4 (地番) 1,070.06 m^2 (実測) 1,070.02 m^2 (公簿) 敷地権 (種類は所有権)	
建 物	構 造 等		鉄筋コンクリート造 地上 6 階建 住戸 23 戸 他に管理室 エレベーター・ゴミ置場 延床面積 1,766.37 m^2 建築面積 453.41 m^2	
付 属 施 設			給排水設備・共用灯・その他・付属施設一切	

別表第 2

共 用 部 分 の 範 囲

1. 基礎・外壁・界壁・床スラブ・屋上・階段・エントランスホール・廊下・バルコニー・ルーフバルコニー・エレベーター・その他「専有部分以外の建物の部分」
2. 専有部分に属さない建物の付属物
給排水設備・電気設備・共用灯・ガス配管設備・電話配管設備・換気設備・非常警報設備・避雷針・テレビ共同視聴設備・消防設備・避難器具・集合郵便受・その他「専有部分に属さない建物に直接する付属物」
3. 屋外の付属施設
駐車場・駐輪場・受水槽・その他「専有部分に属さない建物の付属施設」
4. 管理室は「規約共用部分」(「建物の区分所有等に関する法律」第 4 条第 2 項による)とする。

別表第3

バルコニー等の専用使用権

専用使用 区分部分	バルコニー ポーチ	ルーフバルコニー	専用庭	玄関扉・窓枠 窓ガラス	エアコン 室外機置場
1.位 置	各住戸に接する バルコニー ポーチ	各住戸に接する ルーフバルコニー	住戸101号に接 する庭	各住戸に付属す る玄関扉・窓枠 ・窓ガラス	各住戸に接する 室外機置場
2.専用使用権	各住戸の 区分所有者 又は占有者	同 左	住戸101号の 区分所有者 又は占有者	同 左	同 左
3.用 法	通常のバルコニー ポーチ としての用法	通 常 の ルーフバルコニー としての用法	通 常 の 庭 と し て の 用 法	通常の玄関扉・ 窓枠・窓ガラス としての用法	通常の室外機置 場としての用法
4.期 間	区 分 所 有 権 存 続 中	同 法	同 左	同 法	同 左
5.条 件	無 償	有 償	有 償	無 償	無 償

○エアコン室外機置場（共用廊下に面した窓の下、または窓に接した通路部分）は、専用使用（無償）となります。

第15条第1項に基づく駐車場の専用使用権

専用使用権を有する室番	
102	304
103	402
201	403
202	404
203	501
204	502
205	503
301	504
302	601
303	602

別記様式第1 (第19条第2項)

賃貸借届(第三者に関する届出)

グリーンコーポ八王子片倉管理組合 殿		届出日	平成 年 月 日		
		届出者			
室 番	号 室				
このたび、私の所有する上記住戸を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約に基づきお届けします。					
使用 者 氏 名	電 話 番 号	使用 者 の 入 居 日	平成 年 月 日		
区分所有者との関係 (当該項目を○で囲む)	賃借人 , 親子 , 兄弟姉妹 , 親戚 , 使用人 その他 ()				
使用者の誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、規約、諸規則を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者 ㊟				
区分所有者の連絡先 (転 居)	住 所				
	氏 名				
	電 話 番 号				
仲 介 業 者	住 所				
	業 者 名				
	電 話 番 号				
備 考 欄			受付日	平成 年 月 日	

(別記様式第2) (第31条)

譲 渡 届 (名義変更)

グリーンコーポ八王子片倉管理組合 殿

届出日

平成 年 月 日

届出者

室 番

号 室

このたび、上記住戸を(売買・贈与・相続・その他)により所有者名義を変更しましたので、規約の規定に基づきお届けします。なお、管理費については、支払い期日が、平成 年 月 日(月分)から新区分所有者の負担とします。
なお、新区分所有者は管理規約を了解し遵守することを誓約いたします。

新 区 分 所 有 者

氏 名

連 絡 先

入 居 者

電 話 番 号

旧 区 分 所 有 者

氏 名

連 絡 先

電 話 番 号

仲 介 業 者

業 者 名

住 所

担 当 者

電 話 番 号

銀 行 口 座 番 号

銀行 支店 普通 口座番号

専 用 使 用 の 有 無

駐 車 場

そ の 他 ()

有 ・ 無

有 ・ 無

管 理 費 等 金 額

管 理 費 ・ 修 繕 積 立 基 金

円

駐 車 場

円

そ の 他 ()

円

備 考 欄

受付者

平成 年 月 日

専有部分修繕工事申請書

平成____年____月____日

グリーンコーポ八王子片倉管理組合

理事長_____殿

申請者：_____号室・氏名_____印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、管理規約第17条に基づき申請します。

記

1. 対象住戸 _____号室
2. 工事内容 _____
3. 工事期間 平成____年____月____日～平成____年____月____日まで
4. 工事時間 午前____時____分～午後____時____分まで
(騒音を生じない工事は除く)
5. 施工会社 会社名 _____
工事責任者 _____
電話番号 _____
6. 添付書類 工事概要書及び工程表 (必要に応じ図面を添付)
7. 工事中の連絡先 氏名・電話番号 _____
8. その他 _____

以上

- * 審査期間及びマンション内周知（掲示）に要する期間を考慮して、工事着手より相当の期間前に申請すること。
- * 床材をフローリング仕上げとする場合は、原則として遮音性能 LL-45 以上の材料を使用すること。

専有部分修繕工事承認書

平成____年____月____日

殿

管理規約第17条のに基づき、平成____年____月____日に申請のありました

号室における専有部分の修繕工事等については、実施
することを承認します。

(条件)

.....
.....
.....
.....
.....

グリーンコーポ八王子片倉管理組合

理事長_____
印

グリーンコーポ八王子片倉使用細則

(総 則)

建物の使用にあたっては、管理規約の関係条項及び本使用細則を理解、遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上について管理規約第 条に基づき、下記のとおり使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第 1 条 区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること。
- (3) 建物の外観を変更すること。
- (4) 他の居住者に迷惑又は危害をおよぼすおそれのある動植物を飼育、研究すること。
- (5) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- (6) 騒音、振動又は電波等により他の居住者・近隣に迷惑をかけること。
- (7) 便器に綿、タバコの吸殻等水に溶けないもの、あるいは溶けにくいものを捨てること。
- (8) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持込むこと（但し暖房用の灯油を除く。）。
- (9) 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- (10) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、専用庭、又は冷暖房用室外機置場に土砂、塵芥、発火物等を搬入すること。
- (11) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、又は冷暖房用室外機置場に突風、強風の際、飛散又は落下等他に害をおよぼすおそれのあるものを放置すること。

- (12) バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、専用庭、又は冷暖房用室外機置場にサンルーム、温室、池等これらに類する建造物を構築又は設置すること。
- (13) バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場又は窓から物を投げ棄てること。
- (14) バルコニー、ルーフバルコニー等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
- (15) その他、他の居住者、近隣に迷惑をおよぼしたり、不快の念を抱かせる等、公序良俗に反する行為をすること。

(共用部分等の使用)

第 2 条 居住者は、共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 立入り禁止場所及び危険な場所に立入ること。
- (2) 屋上に立入ったり、展望鏡、無線用アンテナ等を設置すること。
- (3) 共用部分等に物品を放置すること。
- (4) 階段、廊下等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。
- (5) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (6) 所定の場所以外に自転車を放置すること。

(駐車場の使用)

第 3 条 駐車場を使用する区分所有者は、管理組合と駐車場専用使用契約を締結する。

- 2. 駐車場に駐車することができる車輛は、設置機械の指定サイズ・重量内の乗用車又はこれに準ずるものに限る。
- 3. 駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 敷地、駐車場内は最徐行すること。
 - (2) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置及び通路等、駐車場以外の敷地に駐車しないこと。
 - (3) 管理者の指示及び場内標識に従うこと。
 - (4) 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しな

いこと。

- (5) 車を離れるときは、必ずドア等の施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること。
 - (6) 場内の施設、又は器具等に損傷、汚損を与えたときは速やかに管理者に連絡し、その指示に従い処理すること。
 - (7) 駐車場、通路等の敷地内においては入場車を優先すること。
 - (8) 駐車場には、自動車以外のものを置かないこと。
 - (9) 駐車場内外において共用水栓使用による洗車は行わないこと。
 - (10) たばこの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所に捨てること。
 - (11) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険と認められる物品は、駐車場の内外を問わず一切持込まないこと。
4. 駐車場使用者又はその代理人、使用人、運転手、その他関係人が故意又は過失により共用部分又は、他の自動車その他に損害を与えたときは、その使用者が損害賠償の責を負う。
 5. 管理者は、天災地変、盗難、損傷、その他自己の責によらない事故若しくは犯罪により所有者及び関係人が被った損害に対して賠償の責を負わない。
 6. 正当な理由なく管理者の指示に従わない場合及び管理上危険と思われるときは、管理者はそれを差止め請求することができる。
 7. 駐車場使用者は、第三者にその指定駐車場区画を転貸又は使用させてはならない。

(自転車置場の使用)

第 4 条 自転車置場は、本建物に居住する区分所有者及び占有者で管理組合の承認ある者が使用できるものとする。

2. 自転車置場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 自転車は所定の位置に置き、他の利用者に迷惑にならないように注意する。
 - (2) 自転車は必ず鍵をかけ、盗難又は転倒を防止する。
3. 管理組合は、承認した以外の自転車が敷地内にある場合、及び承認した自転車でも指定場所以外に放置されている時は、その自転車の所有者に撤

去を求める必要な処置を行う。

4. 管理組合は、天災地変・盗難・その他の事故・犯罪により利用者、その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責は負わない。

（防火・防災・防犯）

第 5 条 居住者は、相互に協力して火災・盗難の予防に努めるものとする。

2. 使用する専有部分には、防火・防犯等の対策を講じ、又、管理組合等で行う防火・消火・防犯訓練等に積極的に参加することとする。
3. エントランス・廊下・階段等は火災発生時の避難通路となるため私物の放置・占有は禁じられ、又、消火栓・消火器・非常警報設備・避難タラップ・バルコニーの仕切り板周辺には絶対物を置かないこと。
4. 火災の発生・災害の発生した時は相互に協力して、初期消火等と消防署への通報などの必要な応急処置を行うこと。
5. 火災により避難の際は、扉・窓を閉じて延焼防止に努めること。

（組合への通知事項）

第 6 条 居住者は、次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- (2) 長期不在。
- (3) 引越、移転、売却。

（組合の承諾事項）

第 7 条 居住者は、次の行為をするときは事前に組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更。
- (2) 他の居住者に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の営繕工事。
- (3) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転。
- (4) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用。
- (5) 駐車場以外の敷地への自動車の停車又は駐車。

（ 塵 芥 処 理 ）

第 8 条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、可燃ゴミ、不燃ゴミとに分け、居住者自身で付設のごみ置場へ出すこと。
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合わせのうえ、その指示に従い処理すること。
- (3) その他、役所及び管理者の指示に従い処理すること。

（ 共用部分等の日常清掃 ）

第 9 条 各居住者は、通常生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をする。

（ 理事及び監事の選任方法 ）

第 10 条 管理組合は、全体を次のグループに分け、各グループの代表は理事又は監事となる。住戸番号の若い順に担当する。

A グループ	101 ～ 103	601	602
B グループ	201 ～ 205		
C グループ	301 ～ 305		
D グループ	401 ～ 404		
E グループ	501 ～ 504		

次年度は順次、次の住戸番号の組合員が担当し、以降同様とする。

ただし、未入居の住戸があるときは、各グループの次号室の住戸の組合員が担当する。

また、2 つ以上のグループで組合員が同一人物で理事が重複する場合は理事となる 1 つのグループを定めて、もう 1 つ（あるいはそれ以上）のグループでは次住戸の組合員が理事となる。

付 則

本使用細則は、規約発効の日から施行する。

