



# プレスランス堺筋本町駅前シェル 管理規約集

管理に係る承認書  
管理規約  
一般使用細則  
駐車場使用細則  
バイク置場使用細則  
自転車置場使用細則  
宅配ボックス使用細則  
防犯カメラ運用細則

( 附属資料 )

タイプ別管理費等及び使用料一覧表  
各階平面図  
管理委託契約書(案)  
建物管理委託業務契約書(案)

プレスランス堺筋本町駅前シェル管理組合

この冊子は将来にわたり効力を有しますので、大切に保管して下さい。



# 管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書

規約原本用

今般、大阪市中央区北久宝寺町一丁目7番6号(住居表示)「プレサンス堺筋本町駅前シェル」の売買の契約書締結にあたり、買主(引渡し後に於いては「区分所有者」という。)は下記の事項を承認致します。

## 記

割  
印

- 「プレサンス堺筋本町駅前シェル」(以下「本マンション」という。)の管理規約(以下「本規約」という。)を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
- 本規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。なお、本書により区分所有者として管理組合へ届出をします。
- 本マンション管理委託契約書及び建物管理委託業務契約書の内容を承認し、株式会社プレサンスコミュニティならびに日本住宅管理株式会社(以下「管理会社」という。)に管理を委託することを承認し、本書への記名押印をもって管理委託契約及び建物管理委託業務契約の締結を承認します。また、株式会社プレサンスコミュニティが「建物の区分所有等に関する法律」及び本規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行するものとします。
- 専有部分の譲渡・相続等を行う場合には、新所有者に「本規約」の定めを承認させ、本規約における区分所有者及び管理組合の組合員としてのすべての地位を継承させることを確約します。又、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、当該占有者に本規約に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。
- 区分所有者の負担する管理費・修繕積立金・各使用料は総会においてその額が変更されるまでは、本規約集のタイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載の金額を承認します。但し、各使用料については、その使用契約、申込状況によって管理者が調整する場合があることを併せて承認します。
- 本マンションの所定の引渡し予定日以降、引渡し未了住戸(未販売を含む)があり、引渡し住戸の区分所有者の負担する管理費(これに充当する共用部分等からの収入を含む)をもって通常必要とする管理に要する費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡し予定日からの初年度に限り不足分を上限に実費にて補填するものとし、管理費、修繕積立金、及び修繕積立一時基金その他使用料は負担しないこととします。但し、1年後、未販売住戸が存在する場合は、その住戸所有者としての管理費、修繕積立金、修繕積立一時基金を負担するものとし専用使用料等は負担しないこととします。
- 第1期予算案については、管理者株式会社プレサンスコミュニティが作成したものを承認します。
- 区分所有者が負担する管理費、修繕積立金、修繕積立一時基金及びその他の共用部分の使用にかかる使用料(以下「管理費等」という。)は、「管理組合名義」の口座にて保管するものとします。これらについては区分所有者で組織される管理組合の資産として当然に扱われるものであり、管理会社の資産ではないものとします。尚、本口座は決済性預金口座とする場合がある事とします。
- 本マンション共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険(賠償責任保険)に管理組合一括で締結することを承認します。また、原則として保険期間は5年間(積立型を含む)加入することを承認します。
- 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改正案の審議については、総会決議にて行うものとします。
- 近隣居住者専用設置する電波障害対策用アンテナ設備(本マンション敷地外に設置するものも含む)の維持管理を管理組合が行う場合があります。
- 本マンションは各住戸に株式会社ジェイコムウエスト大阪セントラル局を通じてテレビ放送を受信するCATV施設を採用していることおよび、『J:COM NET 320Mコース(無線付)』(Wi-Fi)の設備を採用していることを承認します。尚、Wi-Fiの利用料については管理費に含まれ、管理組合が一括して支払うものとし、区分所有者はインターネット等の使用有無に関わらず、個別解約が出来ないことを承認します。
- 本マンションのエレベーター内以外の防犯カメラ設備は、管理組合と専門会社とのリース契約により共用設備として設置しており、リース費用及びリース契約に含まれない修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとし、また、リース契約期間内に契約解除が発生した場合、リース契約内容に基づき処理され、管理組合は専門会社に対し、残月数分の違約金を支払うものとし、また、当該防犯カメラのリース契約費は予め第1期予算案に計上されていることを承認します。
- 提供した個人情報については、契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに管理会社、あるいは管理会社の提携業者からの不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用されることを承諾します。

この承認・届出にあたり、区分所有者の署名捺印のある「管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書」を添付した原本を作成し、管理者が保管するものと致します。

以上

年 月 日

株式会社プレサンスコーポレーション・株式会社プレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社 御中

部屋番号	号室
フリガナ	
氏名	印
住所	郵便番号
連絡先	



# 管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書

お客様控用

今般、大阪市中央区北久宝寺町一丁目7番6号(住居表示)「プレサンス堺筋本町駅前シェル」の売買の契約書締結にあたり、買主(引渡し後に於いては「区分所有者」という。)は下記の事項を承認致します。

## 記

- 「プレサンス堺筋本町駅前シェル」(以下「本マンション」という。)の管理規約(以下「本規約」という。)を承認し、この定めを遵守・履行することを確約します。
- 本規約に定める管理組合を結成することに同意し、その結成と同時に組合員としてこれに加入し、運営及び業務遂行に協力します。なお、本書により区分所有者として管理組合へ届出をします。
- 本マンション管理委託契約書及び建物管理委託業務契約書の内容を承認し、株式会社プレサンスコミュニティならびに日本住宅管理株式会社(以下「管理会社」という。)に管理を委託することを承認し、本書への記名押印をもって管理委託契約及び建物管理委託業務契約の締結を承認します。また、株式会社プレサンスコミュニティが「建物の区分所有等に関する法律」及び本規約に定める管理者となることに同意し、管理者の業務を執行するものとします。
- 専有部分の譲渡・相続等を行う場合には、新所有者に「本規約」の定めを承認させ、本規約における区分所有者及び管理組合の組合員としてのすべての地位を継承させることを確約します。又、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合には、当該占有者に本規約に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。
- 区分所有者の負担する管理費・修繕積立金・各使用料は総会においてその額が変更されるまでは、本規約集のタイプ別管理費等及び使用料一覧表に記載の金額を承認します。但し、各使用料については、その使用契約、申込状況によって管理者が調整する場合があることを併せて承認します。
- 本マンションの所定の引渡し予定日以降、引渡し未了住戸(未販売を含む)があり、引渡し住戸の区分所有者の負担する管理費(これに充当する共用部分等からの収入を含む)をもって通常必要とする管理に要する費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡し予定日からの初年度に限り不足分を上限に実費にて補填するものとし、管理費、修繕積立金、及び修繕積立一時基金その他使用料は負担しないこととします。但し、1年後、未販売住戸が存在する場合は、その住戸所有者としての管理費、修繕積立金、修繕積立一時基金を負担するものとし専用使用料等は負担しないこととします。
- 第1期予算案については、管理者株式会社プレサンスコミュニティが作成したものを承認します。
- 区分所有者が負担する管理費、修繕積立金、修繕積立一時基金及びその他の共用部分の使用にかかる使用料(以下「管理費等」という。)は、「管理組合名義」の口座にて保管するものとします。これらについては区分所有者で組織される管理組合の資産として当然に扱われるものであり、管理会社の資産ではないものとします。尚、本口座は決済性預金口座とする場合がある事とします。
- 本マンション共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険(賠償責任保険)に管理組合一括で締結することを承認します。また、原則として保険期間は5年間(積立型を含む)加入することを承認します。
- 本マンションの長期修繕計画案の内容を承認します。尚、修繕積立金改正案の審議については、総会決議にて行うものとします。
- 近隣居住者専用設置する電波障害対策用アンテナ設備(本マンション敷地外に設置するものも含む)の維持管理を管理組合が行う場合があります。
- 本マンションは各住戸に株式会社ジェイコムウエスト大阪セントラル局を通じてテレビ放送を受信するCATV施設を採用していることおよび、『J:COM NET 320Mコース(無線付)』(Wi-Fi)の設備を採用していることを承認します。尚、Wi-Fiの利用料については管理費に含まれ、管理組合が一括して支払うものとし、区分所有者はインターネット等の使用有無に関わらず、個別解約が出来ないことを承認します。
- 本マンションのエレベーター内以外の防犯カメラ設備は、管理組合と専門会社とのリース契約により共用設備として設置しており、リース費用及びリース契約に含まれない修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うものとし、また、リース契約期間内に契約解除が発生した場合、リース契約内容に基づき処理され、管理組合は専門会社に対し、残月数分の違約金を支払うものとし、また、当該防犯カメラのリース契約費は予め第1期予算案に計上されていることを承認します。
- 提供した個人情報については、契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに管理会社、あるいは管理会社の提携業者からの不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用されることを承諾します。

この承認・届出にあたり、区分所有者の署名捺印のある「管理に係る承認書 兼 区分所有者登録書」を添付した原本を作成し、管理者が保管するものと致します。

以上

年 月 日

株式会社プレサンスコーポレーション・株式会社プレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社 御中

部屋番号	号室
フリガナ	
氏名	印
住所	郵便番号
連絡先	



# 「プレサンス堺筋本町駅前シェル」

## 管理規約集

### 目 次

#### 管理規約

第1章 総 則	1
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	2
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	2
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の禁止)	3
第4章 用 法	3
第12条 (専有部分の用途及び利用の制限)	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权)	3
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (駐輪場の使用)	4
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第18条 (専有部分の修繕等)	4
第19条 (使用細則)	5
第20条 (専有部分の貸与)	5
第5章 管 理	5
第1節 総 則	5
第21条 (区分所有者の責務)	5
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	5
第23条 (窓ガラス等の改良)	6
第24条 (必要箇所への立入り)	6

第25条 (損害保険)	6
第2節 費用の負担	6
第26条 (管理費等)	6
第27条 (承継人に対する債権の行使)	6
第28条 (管理費)	7
第29条 (修繕積立金)	7
第30条 (使用料)	7
第31条 (先取特権)	8
第6章 管理組合	8
第1節 組合員	8
第32条 (組合員の資格)	8
第33条 (届出義務)	8
第2節 管理組合の業務	8
第34条 (業務)	8
第35条 (業務の委託等)	9
第36条 (専門的知識を有する者の活用)	9
第3節 管理者及び監事	9
第37条 (管理者)	9
第38条 (管理者の任期)	9
第39条 (管理者の誠実義務等)	9
第40条 (管理者の職務)	10
第41条 (監事)	10
第4節 総会	10
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)	12
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 (書面又は電磁的方法による決議)	14
第51条 (専門委員会の設置)	14
第7章 会計	14
第52条 (会計年度)	14



第53条 (管理組合の収入及び支出)	14
第54条 (区分経理)	14
第55条 (収支予算の作成及び変更)	14
第56条 (会計報告)	15
第57条 (管理費等の徴収)	15
第58条 (管理費等の過不足)	15
第59条 (預金口座の開設)	16
第60条 (借入れ)	16
第61条 (帳票類の作成、保管)	16
第62条 (消滅時の財産の清算)	16
第8章 雑 則	16
第63条 (義務違反者に対する措置)	16
第64条 (管理者の勧告及び指示等)	16
第65条 (治安維持)	17
第66条 (合意管轄裁判所)	17
第67条 (防火管理者)	17
第68条 (自治体及び近隣住民との協定の遵守)	17
第69条 (規約外事項)	17
第70条 (規約原本等)	17
第71条 (工事竣工図の備付)	18
第72条 (ペット飼育及び入館の禁止)	18

附 則

第1条 (規約の発効)	19
第2条 (管理組合の成立)	19
第3条 (管理費等)	19
第4条 (経過措置)	19
第5条 (修繕積立一時基金)	19
第6条 (賃借料等の取扱い)	19
第7条 (初年度の予算)	19
第8条 (初年度の会計年度)	19
第9条 (特記事項)	19
別表 第1 規約対象物件の表示	27
別表 第2 共用部分の範囲	28
別表 第3 専用使用部分一覧表	29

別表 第4	敷地権及び共用部分の共有持分割合表	30
別記様式1	専有部分修繕等工事申請書および承認書	31
別記様式2	区分所有者登録届	32
別記様式3	区分所有者変更届	33
別記様式4	第三者使用に関する届出および誓約書	34
別記様式5	緊急連絡先届	35
	一般使用細則	36
	駐車場使用細則および駐車場使用契約書（別記様式6）	40
	バイク置場使用細則およびバイク置場使用申込申請書（別記様式7）	48
	自転車置場使用細則および自転車置場使用申込申請書（別記様式8）	52
	宅配ボックス使用細則	56
	防犯カメラ運用細則	58

附属資料

	タイプ別管理費等及び使用料一覧表	59
	敷地配置図・各階平面図	60
	「プレサンス堺筋本町駅前シェル」管理委託契約書（案）	62
	「プレサンス堺筋本町駅前シェル」建物管理委託業務契約書（案）	71

# プレサンス堺筋本町駅前シェル 管理規約

## (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェルの専有部分を所有する区分所有者(以下「区分所有者」という。)は、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)に基づき、次の通り「プレサンス堺筋本町駅前シェル管理規約」(以下「規約」という。)を定める。

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、プレサンス堺筋本町駅前シェルの管理又は、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  | 区分所有法第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項の建物の敷地をいう。                     |
| 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。            |
| 十 管理者    | 区分所有法第26条及びこの規約に定める義務を有し、管理行為を行う者をいう。     |

### (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プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を管理者の所在地内に置く。
- 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、住戸番号を付した住戸とする。

- 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、次の通りとする。
  - 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、錠及び内部仕上げ部分を専有部分とする。
  - 三 錠（補助錠含む）及び内部仕上げ部分を除く玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸（プリーツ網戸を除く）は、専有部分に含まれないものとする。
  - 四 給水設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
  - 五 排水設備については、住戸側から共用縦管に至るまでの配管を専有部分とする。
  - 六 電気設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
  - 七 ガス設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
- 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。

#### (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に掲げる通りとする。

## 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 各区分所有者の敷地及び共用部分等の共有持分は、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、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し、別表第4に掲げる通りとする。

- 2 前項の床面積は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう）によるものとする。

### (分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

### (専有部分の用途及び利用の制限)

第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。

2 区分所有者及び占有者は、その専有部分を暴力団事務所及び暴力団連絡所等、公序良俗に反して使用してはならない。

3 区分所有者及び占有者は、その専有部分の全部又は一部を、作業所又は教室等の営業目的の用途に供してはならない。

4 区分所有者及び占有者は、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。

5 区分所有者及び占有者は、その専有部分を不特定多数の宿泊・滞在を目的とした宿泊施設として、反復継続して使用してはならない。

6 区分所有者または占有者は、その専有部分を間仕切壁等で区切り、多人数に貸し出すことはできない。

### (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権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り専用使用権を有することを承認する。

2 区分所有者は、バルコニー等に改造又は変更を施してならない。

3 区分所有者は、バルコニー等に建造物、建築物等の設置並びに空調機用室外機以外の重量物の搬入を行ってはならない。

4 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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

### (駐車場の使用)

第15条 管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者、占有者並びに第三者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、駐車場使用料を管理組合に納入しなければならない。

3 駐車場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。

4 区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

- 5 駐車場使用料については、物価水準、近隣駐車場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
- 6 駐車場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。

#### **(駐輪場の使用)**

- 第16条 管理組合は、駐輪場について、特定の区分所有者及び占有者に、自転車置場又はバイク置場使用申込により、自転車置場を自転車の置場として、バイク置場をバイクの置場として、ミニバイク置場をミニバイクの置場として使用させることができる。
- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、自転車置場使用料又はバイク置場使用料、ミニバイク置場使用料を管理組合に納入しなければならない。
  - 3 駐輪場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。
  - 4 区分所有者は、その所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、駐輪場使用権を失う。また占有者は、賃貸借契約を解除したとき、駐輪場使用権を失う。
  - 5 自転車置場使用料、バイク置場使用料及びミニバイク置場使用料については、物価水準、近隣の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
  - 6 駐輪場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。

#### **(敷地及び共用部分等の第三者の使用)**

- 第17条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に使用させることができる。
- 一 管理事務室、管理用トイレ、その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（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。）を受託又は請け負った者
  - 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18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建物に定着する物品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、予め、管理者（第37条に定める管理者をいう。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。なお、区分所有者は建築基準法をはじめ関係法令に違反する修繕等の工事を行うことはできず、この場合、管理者は、申請を不承認とすることができる。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書、工程表その他管理者が指定する書面を添付した所定の申請書を管理者に提出しなければならない。
  - 3 管理者は、第1項による申請が共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認められる場合にはこれを承認することができる。
  - 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、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

- 5 管理者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、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19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20条 区分所有者は、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 賃借人の違背行為により管理組合が損害を受けたときは、区分所有者はその損害の賠償責任を賃借人と連帯して負うものとする。
- 3 区分所有者は、旅館業法に定める旅館業、国家戦略特区に定める外国人滞在施設経営事業（民泊）、建築基準法等に定める寄宿舍のほか、宿泊施設として利用する目的で、その専有部分を第三者に貸与してはならない。
- 4 区分所有者は、賃借人及び賃借人の行為が次の各号のいずれかに該当するときは、区分所有者が何らの催告を要せず貸与に係る契約を解除することができる。また、賃借人は賃借住戸を直ちに区分所有者に明け渡さなければならない。
  - 一 暴力団構成員等である事が判明したとき
  - 二 対象物件の共用部分及び附属施設等に、暴力団等の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物品を掲示若しくは搬入したとき
  - 三 対象物件内に暴力団構成員及び暴力団準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき
  - 四 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、恐喝、器物損壊、不法監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、けん銃、火薬類等に関する犯罪行為をしたとき、また関係者がこのような犯罪行為をしたとき
  - 五 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴力団等の威力を背景にして粗野又は乱暴な言動をもって、管理者、入居者及びその関係者等に、迷惑をかけたか、不安感を与えたり、不快感を抱かせるなどの精神的苦痛を与える行為をしたとき、また関係者がこのような行為をしたとき

## **第5章 管理**

### **第1節 総則**

#### **(区分所有者の責務)**

第21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努めなければならない。

#### **(敷地及び共用部分等の管理)**

第22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。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、

専用使用権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23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の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するものとする。

- 2 管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、各区分所有者はその責任と負担において同工事を実施することができるものとする。

#### (必要箇所への立入り)

第24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者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### (損害保険)

第25条 区分所有者は、共用部分に関して、引渡当初は売主指定による火災保険、その他の損害保険（賠償責任保険）に管理組合一括で締結することを承認する。また、原則として保険期間は5年間（積立型を含む）加入することを承認する。

- 2 管理者は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 受領した保険金は、事故により共用部分等に生じた損傷個所の修復に要する費用に充当するものとする。
- 4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

#### (管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に係わらずタイプ別管理費等及び使用料一覧表の通りとする。

#### (承継人に対する債権の行使)

第27条 管理費等及び管理組合が立て替えて支払いをした専有部分の水道その他の使用料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。

- 2 第57条第2項に定める遅延損害金並びに支払督促費用及び第58条第2項に定める負担金について管理組合が有する債権についても、同様とする。



### (管理費)

第28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 管理委託費（派遣要員の人件費、事務管理費等）
- 二 公租公課並びに共用部分に係る電気代、ガス代、水道料等
- 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 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
- 六 経常的な修繕費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 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
- 十 管理の運営に要する費用
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

### (修繕積立金)

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他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
- 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の設立の認可又は円滑化法第44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がある場合には、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 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

### (使用料)

第30条 施設利用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第28条に定める通常の管理に要する経費及び第29条に定める特別に管理に要する経費に充当することができる。

### (先取特権)

- 第31条 各区分所有者は区分所有法第7条の定めに基づき、他の区分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。管理者がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても同様とする。
- 2 前項に定める債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

- 第32条 組合員の資格は区分所有者となった時に取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

#### (届出義務)

- 第33条 組合員は次の各号に掲げる場合においては、書面にて管理組合に届け出なければならない。
- 一 専有部分内の内装工事等を行う場合及び補助錠を取付けるとき（別記様式1）
  - 二 最初に組合員の資格を取得したとき（別記様式2）
  - 三 売買・交換・相続等の理由により区分所有者に変更があったとき（別記様式3）
  - 四 専有部分を第三者に賃貸又は貸与する場合（別記様式4）
  - 五 緊急連絡先及び家族構成、又は専有部分の占有者に変更があったとき（別記様式5）
  - 六 駐車場の使用を行うとき（別記様式6）
  - 七 バイク置場、ミニバイク置場の使用、若しくは使用中止を行うとき（別記様式7）
  - 八 自転車置場の使用、若しくは使用中止を行うとき（別記様式8）

### 第2節 管理組合の業務

#### (業務)

- 第34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、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
  - 二 組合管理部分の修繕
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
  - 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、宅地建物取引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 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
  - 八 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当であると認められる管理行為

- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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

#### **(業務の委託等)**

第35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。）等の第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

- 2 管理組合は、マンション管理業者を管理者に選任した場合、前条に定める業務を、管理者に委託し、執行することができる。

#### **(専門的知識を有する者の活用)**

第36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各分野の専門的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3節 管理者及び監事**

#### **(管理者)**

第37条 管理組合は管理者を置く。

- 2 管理者は総会の決議によって選任し、又は解任することができる。
- 3 前項にかかわらず、管理者が法人である場合、管理組合は、管理者が次の各号のいずれかに該当するときは解任することができる。
  - 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てをされたとき。
  - 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。
  - 三 第35条第2項の場合、管理者がマンション管理業者の取り消しの処分を受けたとき。

#### **(管理者の任期)**

第38条 辞任によって退任する管理者は、後任の管理者が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

#### **(管理者の誠実義務等)**

第39条 管理者は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 管理者は、総会の決議を得たときは、管理者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。

### (管理者の職務)

第40条 管理者は、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の決議により、管理者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 管理者は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 3 管理者は、法人にあっては、その使用人を事務執行者に指名し、その職務を行わせることができる。この場合、事務執行者がなした事務は、管理者がなした事務とみなす。
- 4 管理者は、第三者にその職務の一部を委任することができる。

### (監事)

第41条 管理組合は、監事を置くことができる。

- 2 監事は総会において選任する。
- 3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。
- 4 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 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。
- 6 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 7 監事は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

## 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 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 管理者は、必要と認める場合には、臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、管理者が務める。

### (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の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、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては対象物件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項の第一号、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日の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、管理者は、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、管理者は、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発しなければならない。
- 2 管理者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、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項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
  - 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
    - 一 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該当情報が記録されるもの
    - 二 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

### (出席資格)

第45条 組合員のほか、管理者が必要と認めたる者は、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専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、予め管理者に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、その議決権の行使については、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、その者の氏名を予め総会開会までに管理者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 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。
- 6 組合員は、第4項の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。

### (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数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、委任及び議決権行使を含む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（別に定める管理費等の額の変更は除く。）
  - 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 区分所有法第47条の管理組合法人の設立
  - 六 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、電磁的方法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。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、予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項により予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 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29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崩し
- 七 第29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
- 八 修繕積立金等の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 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。ただし、管理費等の滞納者に支払いを求める場合を除く
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 管理者、監事の選任及び解任並びに管理者、監事活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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、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 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長がこれに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、議長が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 管理者は、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 管理者は、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。

### (書面又は電磁的方法による決議)

第50条 規約により総会において決議を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、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6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第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

### (専門委員会の設置)

第51条 管理者は、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管理者に具申する。

## 第7章 会計

### (会計年度)

第52条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年の 月末日までとする。

### (管理組合の収入及び支出)

第53条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

### (区分経理)

第54条 前条における管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分して経理しなければならない。

一 一般会計（第28条に定める管理費並びに第30条に定める使用料に関する会計をいう。）

二 修繕積立金会計（第29条に定める修繕積立金に関する会計をいう。）

### (収支予算の作成及び変更)

第55条 管理者は、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、管理者は、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 管理者は、第52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、その支出を行うことができる。
  - 一 第28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
  - 二 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 管理者は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

#### (会計報告)

第56条 管理者は、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### (管理費等の徴収)

- 第57条 管理組合は、第26条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から管理組合が指定する自動振替の方法により第59条の規定に基づき管理組合が開設した口座に受け入れることとし、管理組合の指定日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 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、管理組合は、その未払金額について年利14.6%の遅延損害金、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、その組合員に対して請求することができる。
  - 3 組合員が管理費等及び使用料を滞納した場合、管理組合は、当該組合員に対し相当の期間を定めてその納付を催告し、当該組合員が当該期間内に納付しないときは、当該組合員の滞納金額を他の組合員に開示することができる。
  - 4 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、訴訟及びその他法的処置を迫行することができる。
  - 5 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28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。
  - 7 管理組合は、区分所有者又は包括継承人若しくは特定承継人等から未払金の一部の納付があった場合には、その収納金を、経過年月の古いものから順次未払金の納付に充当するものとし、納入者は充当年月及び科目を指定することはできない。

#### (管理費等の過不足)

- 第58条 収支決算の結果、一般会計にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における一般会計に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める

管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### (預金口座の開設)

第59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60条 管理組合は、第29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61条 管理者は、会計帳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62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63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。

#### (管理者の勧告及び指示等)

第64条 区分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「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、管理者は、その区分所有者等に対し、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 区分所有者は、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 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、管理者は、総会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

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得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、管理者は、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28条に定める費用に充当する。

6 管理者は、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。

#### (治安維持)

第65条 区分所有者は、対象物件内の治安維持のため、その専有部分を、暴力団の事務所及び会合の場に使用したり、また共同生活環境を侵害する恐れのある者、暴力団構成員及び暴力団組織等に譲渡又は貸与してはならない。

2 管理者は、区分所有者が前項の規定に違反した場合は、その区分所有者に対して、総会の議決を経て、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。

#### (合意管轄裁判所)

第66条 この規約に起因する管理組合と組合員との間の紛争に関して訴訟の必要が生じた場合、管理者の所在地を管轄する裁判所をもって、専属的合意管轄裁判所とする。

#### (防火管理者)

第67条 管理組合は、対象物件の消防法第8条第1項に定める防火管理者を、原則として区分所有者等のうちから選任する。

2 防火管理者について、第39条に定める規定を準用する。

#### (自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第68条 区分所有者は、管理者が自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

#### (規約外事項)

第69条 規約、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。

#### (規約原本等)

第70条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した「管理に係る承認書」を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者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、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、管理者は、1通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、記名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

4 区分所有者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、管理者は、規約原本、管理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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）を閲覧させなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、管理者は、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 管理者は、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。

7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49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。

#### **(工事竣工図の備付)**

第71条 管理者は、対象物件の工事竣工図等の関係図書を管理事務室等に保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

2 前項の場合において、管理者は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

#### **(ペット飼育及び入館の禁止)**

第72条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育及びそれらを入館させてはならない。ただし、専ら専有部分内で、且つ、かご・水槽等のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

## 附 則

### (規約の発効)

第1条 この規約は、最初に対象物件の専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

### (管理組合の成立)

第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものとする。

### (管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する当初の管理費等の額は、規約第48条第三号の規定にかかわらず、規約第26条第2項に規定する方法により算出されたタイプ別管理費等及び使用料一覧表の額とする。

### (経過措置)

第4条 この規約の効力が発生する日以前に、売主はその定める方法により当初の施設利用の使用者を選出することができるものとする。

### (修繕積立一時基金)

第5条 区分所有者は、修繕積立一時基金を、専有部分の引渡し日までに管理者に納入しなければならない。

2 修繕積立一時基金の額は、別に定めるタイプ別管理費等及び使用料一覧表のとおりとする。

3 修繕積立一時基金は、規約第29条に定める特別の管理に要する経費及び対象物件の共用部分等に係るマンション保険等に充当できるものとする。

### (賃借料等の取扱い)

第6条 敷地及び共用部分等の一部を、第三者に使用させることで生じた賃借料の収入（以下「収入」という。）について、契約窓口は管理組合となり、収入は第10条に定める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ものとする。

2 前項の収入は、各区分所有者の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理費として各区分所有者より徴収し、管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができるものとする。なお、相殺勘定となるため現金の授受は行わないものとする。

### (初年度の予算)

第7条 初年度の予算については、規約第48条第二号及び規約第55条第1項にかかわらず、管理者が作成した初年度の収支予算を承認する。

### (初年度の会計年度)

第8条 規約第52条にかかわらず、管理組合の初年度の会計年度は管理組合口座への初回入金日を含む月の1日から 年 月末日までとする。

### (特記事項)

第9条 区分所有者は、次に掲げる各事項について予め承諾し、売主及びその関係者に対し損害賠償の請求その他一切の異議を申し出ないものとする。また、第三者に譲渡又は貸与する場合は、その事項を継承遵守させるものとする。

1. 本マンション竣工後の建物共用部分および敷地等の維持管理については、全区分所有者で構成する「プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合」の自主管理とし、管理組合により管理会社へ管理業務を委託すること。また、管理組合設立月の翌月以降に引渡しを受ける場合は、本マンション引渡し時まで管理費および修繕積立金、それぞれ3ヶ月分（引渡

し月については日割計算とする。)を管理組合に前納で預託し(売主による代理受領。)、4ヶ月目からは管理者が指定する金融機関に各自預金口座を開設し、当該預金口座より自動振替の方法により納入すること。なお、管理組合設立月の管理費および修繕積立金等については、売主の指定する金額および方法により管理組合へ納入すること。

2. 本マンション敷地内の駐車場については、希望者が管理組合との間で使用契約を締結、またバイク置場・ミニバイク置場および自転車置場は、希望者が管理組合との間で使用登録することにより、区分所有者(賃借人等を含む)が有償にて使用できること。なお、駐車場・バイク置場・ミニバイク置場および自転車置場を利用できる車輛に制限があること。また、利用にあたり管理規約および使用細則等の内容を遵守すること。
3. 本マンションのうち建物共用部分・建物付属設備・付属施設・規約共用部分の表示については、建物表題登記申請時の法務局担当官の判断により一部変更になる場合があること。
4. 各区分所有者は、下記条項を容認すること。
  - ア. 売主は、区分所有者の個人情報(氏名・住所・電話番号・連絡先等特定の個人を認識できるもの)については、管理に必要な範囲で、管理業務受託会社である株式会社プレサンスコミュニティ・日本住宅管理株式会社に対し、保有する個人情報を提供することを、区分所有者は承諾すること。
  - イ. 売主が一部の住戸を資産運用(賃貸等)する場合があること。
  - ウ. 本マンション建設による周辺地域の電波障害が発生した場合には、対策として、本マンションの土地、共用部分等に電波障害対策用のテレビ共同受信設備を設置(設置費用は売主負担)する予定であり、その設備を近隣居住者が無償で使用すること。本マンション引渡後も受信設備の維持管理のために委託を受けた者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。その当該維持管理費用は、管理組合の負担となること。
  - エ. 売主と町内会や近隣居住者との間で協定書が取り交わされた場合、本マンション管理組合にて承継すること。
  - オ. 本マンション近隣居住者との相互プライバシー保護のため、本マンション建物のうち一部の窓が不透明なガラスになる場合があること、ならびに共用廊下・バルコニー・窓等に目隠し板等が設置される場合があること。
  - カ. 将来本マンションの周辺で、建築基準法その他の法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これにともなう日影等環境の変化があること。なお、それに対する異議を申し立てないこと。
  - キ. 本マンション竣工後、建築基準法の改正、行政の指導により将来本マンションと同規模の建築物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。
  - ク. 本マンション建物の専有床面積の計算にメーターボックス、パイプスペース等の面積が含まれていること。
  - ケ. 本マンションの所在地を表示するため、事業主において本マンション建物の外壁面等の一部に「プレサンス堺筋本町駅前シェル」、事業主の社名、およびロゴマーク等の標識看板等の設置をすること、ならびに無償にて専用使用できること。なお、当該標識看板等の維持管理は管理組合が行うこと。また、当該標識看板設置にともなう市条例等の定める屋外広告物手数料等を管理組合が負担し、当該手数料は、管理費より支

- 払うこと。
- コ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、その専有部分を暴力団組事務所、性風俗営業等、公序良俗に反する使用をしないこと。
- サ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、その専有部分にて、犬、猫および他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動植物を飼育・栽培しないこと。
- シ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、昼夜を問わず本マンション周辺の路上に自動車・バイク・ミニバイク・自転車等の駐車を行わないこと。また、敷地内通路は、交互通行のため対向車（バイク・ミニバイク・自転車）、歩行者に十分注意するとともに、本マンション敷地内通路では、バイク・ミニバイク、自転車から降りて押して通行し、空フカシ、警笛等により他の住民に迷惑となる行為をしないこと。
- ス.周辺環境について
- ・各区分所有者（賃借人等も含む）は、本マンション敷地の近隣に位置する分譲マンション、賃貸マンション、事務所ビル、コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、スーパー、飲食店、各種店舗、ホテル、警察署、郵便局、銀行、年金事務所、医院、保育園、区役所、教会、河川、幹線道路、高速道路、駅舎、地下鉄軌道敷、駐車場、道路標識、街灯、信号、トランス等の運営上発生する光や音および騒音・臭気・粉塵・振動等について、苦情を申し立てないこと。
  - ・本マンション西側に大阪府道恵美須南森町線（通称：堺筋）があり、騒音・振動等については階数によって感じる音量・音域が異なるので注意すること。
  - ・本マンション西側にOsaka Metro堺筋線の地下鉄軌道線があるため、列車の運行ならびに保守・点検業務に伴い騒音・振動等が発生する場合があること。
- セ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、地元自治連合会等からの要請により自治会運営の協力金を支払う可能性があり、この場合、協力金を負担しなければならないこと。なお、当該費用は第1期予算案に計上されていること。
- ソ.本マンションのエレベーターかご内以外の防犯カメラ設備は、管理組合とリース会社との契約により共用設備として設置する予定であり、その費用及び修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うこと。また、契約期間内に契約解除が発生した場合、契約内容に基づき処理され、管理組合はリース会社に対し、残月数分の違約金を支払うこと。なお、当該防犯カメラのリース費は第1期予算案に計上されていること。
- タ.ゴミ置場より臭気が発生する場合があること。また、ゴミ置場等へのゴミ搬出、収集時及び清掃時においても臭気や騒音が発生する場合があること。入居後のゴミ処理については、本マンション敷地内のゴミ置場を使用するものとし、収集日以外はゴミ置場を使用しないこと。
- チ.エレベーターシャフトおよびブースターポンプ、自動ドア、ゴミ置場、駐輪ラック、天井扇（換気扇）、エアコン室外機等より作動時に多少の稼働音、振動音等が発生する場合があること。
- ツ.各区分所有者（賃借人等も含む）は、上下階および相隣関係に位置する住戸よりやむを得ず発生する生活音・振動音等については容認すること。また、隣接住戸に対し、迷惑となる騒音等が発生させないよう留意すること。

テ.各区分所有者(賃借人等も含む)は、次に掲げる使用権について予め承認すること。

- ①電気、ガス、水道等の導入配管および本マンションの一部を当該供給事業者が無償で使用すること。また、保守点検時に本マンションに立ち入ること。
- ②管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設を、管理業務を受託または請け負った者が使用すること。
- ③賃借人募集活動等のためにその委託を受けた賃貸管理会社または賃貸募集会社が敷地および共用部分等の一部を無償で使用すること。
- ④前各号に掲げるほか、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等の一部を第三者に使用させること。

ト.各区分所有者(賃借人等も含む)は、各住戸に付設されている住宅設備機器等に関し、各々の取扱説明書の記載内容ならびにパンフレット、その他の注意事項を十分理解した上で使用すること。

ナ.本マンションの住戸において、携帯電話等の受信不良が発生する可能性があること。

ニ.本マンションは各住戸に株式会社ジェイコムウエスト 大阪セントラル局(以下「提供者」という。)を通じてテレビ放送を受信するCATV施設(以下「本施設」という)を採用しており、下記事項について了承すること。

- ①売主が提供者と締結する「J:COMサービス提供に関する覚書」の売主の地位を管理組合が継承すること。
- ②本マンションに本施設を一括加入することについて、売主および提供者に異議を申し出ないこと。
- ③加入権利は管理組合に帰属し、区分所有者が単独処分出来ないこと。
- ④NHKの受信料は含まれていないこと。
- ⑤ケーブルテレビの特別番組の受信を希望する場合は、提供者と個別に加入契約を締結すること。この場合の料金は、希望する契約者の負担となること。
- ⑥本施設は、保安器の入力端子までの部分については提供者の所有となり、提供者の責任と負担により維持管理するものとし、保安器の出力端子以降各住戸テレビ端子までの部分については区分所有者全員の共有となり、管理組合の責任と負担において維持管理すること。
- ⑦提供者はこの放送を提供するための本施設を設置するため、本マンションの敷地、建物の一部を無償で使用できること。また、維持管理のため、本マンションに立入り必要な作業を行うこと。
- ⑧本マンションにはBS・110°CS放送設備が設置されており、各住戸においてBS・110°CS放送を受信できること。なお、受信する際には、別途チューナーが必要となり、衛星放送受信料、チューナー機器設置の費用等は契約者の負担となること。また、BS・110°CS放送の有料番組の受信を希望する場合は、BS・110°CS放送の提供者と別途加入手続きを要し、この場合の料金は契約者の負担となること。

ヌ.本マンションのインターネットは、株式会社ジェイコムウエスト 大阪セントラル局(以下「提供者」という。)が提供するケーブルテレビ施設を利用したインターネッ



トサービスを採用しており、下記事項について了承すること。

- ①売主が提供者と締結する「集合住宅一括契約に関する覚書」の売主の地位を管理組合が継承すること。
- ②当該契約は全戸一括契約であり、締結日から効力を発し、有効期間の終期は一括契約月額利用料の支払い開始月から5年間の満了時となること。ただし、期間満了の3ヶ月前までに、提供者または管理組合が相手方に対し書面をもって本覚書を終了する旨の通知をしないときは、自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様となること。なお、各区分所有者（賃借人等も含む）による戸別解約はできないこと。
- ③契約有効期間に満たず途中解約する場合、管理組合は解約金として一括契約月額利用料の6ヶ月分相当額を、提供者に一括で支払うこと。
- ④各区分所有者はインターネットの使用の有無に関わらず、「J:COM NET 3 20Mコース（無線付）」（以下「本サービス」という。）のサービス利用料が必要となること。なお、利用料については管理費に含まれており、当該利用料を管理組合が一括して提供者に支払うこと。
- ⑤提供者が提供するその他インターネットオプションサービス・固定電話サービス等を利用する場合は、各区分所有者（賃借人等も含む）が提供者と利用申込手続きを行い、有償にて利用すること。
- ⑥本サービスの利用開始は、本サービス引渡後かつ各区分所有者（賃借人等も含む）と提供者との利用申込手続き完了後となること。
- ⑦各区分所有者（賃借人等も含む）がインターネットを利用するにあたり、モデム等の機器（以下「専用機器」という）1台分を提供者により、ユニットバス上に設置していること。当該工事費用は無償となること。なお、専用機器は提供者の所有となること。
- ⑧本サービスを無線LANにて使用する場合には、IEEE802.11a/b/g/n（Wi-Fi認定）規格に対応した無線LANアダプター（無線LANカード、無線LAN内蔵ノートパソコン等）が必要であり、それらの機器は各区分所有者（賃借人等も含む）が用意すること。
- ⑨本サービスを有線LAN方式にて使用する場合には、LAN配線工事が必要となること。当該工事費用は申込者にて別途必要となること。また、ブロードバンドルーター等が必要となることがあり、それらの機器は各区分所有者（賃借人等も含む）が用意すること。
- ⑩本サービスのインターネットサービスプロバイダーは、株式会社ジュピターテレコム（ZAQ）となること。
- ⑪本サービスは、経済情勢等の変動により、契約月額利用料等が改定される場合があること。
- ⑫本サービスを利用した際に被った、他の居住者および第三者との間で生じたトラブル・損害に関しては、自己の責任にて解決すること。
- ⑬通信速度は、接続環境・プロバイダ・他の利用者の状況等に影響されるので、理論上の計算速度である最大通信速度には及ばないこと。

⑭無線LANの特性上、状況により通信速度が遅くなる場合や、電波が届かない場合があること。なお、中継器を購入する場合は、各区分所有者（賃借人等も含む）の負担となること。

⑮その他本サービスの内容については、提供者が各区分所有者（賃借人等も含む）に配布する「J：COMサービスご加入に関する重要事項説明書」を確認すること。

ネ.越境物について

敷地南側隣接地（大阪府中央区北久宝寺一丁目21番2）所有物である雨樋が当該敷地に越境していること。敷地南側隣接地所有者と越境物について、現状のまま使用する場合は現状維持とし将来、建て替えの際には筆界線を厳守するものとする旨の覚書が締結されていること。

ノ.土壌調査について

本マンションは土地所有者にて指定調査機関（名称：マックスエンジニアリング株式会社、調査実施時指定番号 2005-5-1006）において、登記簿謄本・古地図等による地歴調査を実施していること（2018年8月）。その結果、対象地において、土壌環境に影響を与える可能性のある履歴情報はなかった旨の報告書が交付されていること。

ハ.本マンションは、電柱設置のため敷地の一部を関西電力株式会社へ貸与することとなっており、バルコニー側からの眺望等に影響が出る可能性があることをあらかじめ承諾すること。

以 上

本書は「プレサンス堺筋本町駅前シェル」管理規約に相違ないことを証します。

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合

管 理 者 \_\_\_\_\_ 印

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 管 理 者 _____ 印		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 管 理 者 _____ 印		

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">管 理 者 <span style="float: right;">⑩</span></p>		
総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">管 理 者 <span style="float: right;">⑩</span></p>		
総会決議日	条番号	変更内容
<p>上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。</p> <p style="text-align: right;">管 理 者 <span style="float: right;">⑩</span></p>		

## 別表第1

## 規約対象物件の表示（規約第4条による）

物 件 名	プレサンス堺筋本町駅前シェル	
敷 地	地 番	大阪市中央区北久宝寺町一丁目21番
	面 積	353.66㎡（登記簿面積・実測面積・売買対象面積） ※船場建築線による後退面積36.48㎡含む。 317.18㎡（建築確認対象面積） ※船場建築線による後退面積36.48㎡を含まず。
	権利関係	区分所有者の共有持分割合による敷地利用権（所有権）
建 物	住居表示	大阪市中央区北久宝寺町一丁目7番6号
	構 造 等	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上15階建 共同住宅 1棟 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上1階建 ゴミ置場 1棟
		建築面積 191.07㎡（建築確認表示面積）
		延床面積 2,306.71㎡（建築確認表示面積）
専有部分	住戸部分 70戸 延床面積 1,874.32㎡	
附 属 施 設	植込、フェンス、屋外駐車場、屋外バイク置場、屋外ミニバイク置場、引込柱、スロープ、車路、ゴミ置場1・2、管理用扉、上下式バリカー等	

共用部分の範囲（規約第8条による）

共 用 部 分	<p>(1) 専有部分以外の建物の部分                  エントランスアプローチ、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、配管スペース、宅配・メールコーナー、屋外避難階段、共用廊下、バルコニー、屋根、庇、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、その他基本的構造部分等、外気に接する各住戸の窓枠・窓ガラス、網戸（プリーツ網戸を除く）、玄関扉、屋上点検口、タラップ、侵入防止柵、アルミルーバー手摺、アルミ格子手摺、ガラス手摺、消火水槽、カウンター、消火ポンプ室、防災備蓄倉庫、倉庫、電気盤スペース、盗難防止パイプ等</p> <p>(2) 専有部分に属さない建物の付属設備                  エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、排気設備、ガス設備、各種ポンプ、テレビ共同視聴設備、電話通信設備、消防設備、共用電灯、宅配ボックス、メールボックス、オートロック設備、インターホン設備、防犯設備、避雷設備、避難器具、駐輪設備等</p> <p>(3) 規約共用部分                  管理事務室、管理用トイレ、屋内自転車置場、ゴミ置場3等</p>
------------------	---

※ 規約共用部分の範囲、名称等は、法務局の指導により変更になる場合があります。

## 専用使用部分一覧表

専用使用部分 区分	管理事務室 管理用トイレ 倉庫 (規約共用)	バルコニー	玄関扉 (錠及び内部仕上げ部分を除く) 窓枠 窓ガラス 網戸 (ブリーツ網戸を除く)	メールボックス	駐 車 場	バイク置場 ミニバイク置場	自転車置場 (規約共用)
専 用 使用者	管理者またはその指定する者	当該住戸の区分所有者・占有者	当該住戸の区分所有者・占有者	当該住戸の区分所有者・占有者	駐車場使用契約を締結した区分所有者・占有者・第三者	使用登録をした各住戸の区分所有者・占有者	使用登録をした各住戸の区分所有者・占有者
用 法	通常の管理事務室等としての用法	通常のパルコニー等としての用法、緊急避難時の通路としての用法	通常の玄関扉等としての用法	通常のメールボックスとしての用法	駐車場使用細則及び駐車場使用契約書による	バイク置場使用細則による	自転車置場使用細則による
期 間	管理委託契約による期間中	区分所有権・賃借権の存続中	区分所有権・賃借権の存続中	区分所有権・賃借権の存続中	使用契約期間中	使用登録期間中	使用登録期間中
使用料の要否	無償	無償	無償	無償	有償	有償	有償
使用料の帰属先					管理組合が受領し一般会計に充当	管理組合が受領し一般会計に充当	管理組合が受領し一般会計に充当
費用負担					使用者負担	使用者負担	使用者負担

## 別表第4

敷地権及び共用部分の共有持分割合表

タイプ	戸数	専有面積(m <sup>2</sup> )	共有持分割合
A	13	39.59	3,959/1,874.32
A1	1	39.59	3,959/1,874.32
B	14	23.37	2,337/1,874.32
C	14	24.21	2,421/1,874.32
D	14	22.42	2,242/1,874.32
E	13	24.29	2,429/1,874.32
E1	1	24.29	2,429/1,874.32
合計	70	1,874.32	1,874.32/1,874.32

※ 上記の専有面積は壁芯計算によるものであり、登記の際には、不動産登記法上の内法面積となり、登記面積はこれより減少する。

※ 住居専有面積はパイプスペース（PS）・メーターボックス（MB）等の面積を含む。



### 専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(申請者)  
 プレサンス堺筋本町駅前シェル \_\_\_\_\_ 号室

㊞

私は、下記の通り専有部分の修繕等の工事を実施いたしたく、管理規約の規定（届出義務）により以下の通り申請いたします。

尚、工事に際しては、管理規約並びに使用細則の各条項を遵守することを誓約すると共に、万一工事中又は工事完了後にトラブルが生じた場合には、当方の責任と負担において解決いたします。

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_ 号室

2. 工事内容

3. 工事期間 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ~ \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

4. 施工業者 (業者名) \_\_\_\_\_

(電話番号) ( ) - (担当者名) \_\_\_\_\_

5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

----- 切り取らない -----

### 専有部分修繕等工事承認書

上記届出に関して、

- ( ) 実施することを承認いたします。
- ( ) 以下の条件を付して承認いたします。

〈条件〉

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合管理者 ㊞

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合
3. 関係法令適否を確認するため、特定行政庁の建築指導担当部局に相談する場合。

### 区分所有者登録届

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(届出者)

(区分所有者) \_\_\_\_\_ ㊞

生年月日 年 月 日 ( 歳) 男・女

管理規約の規定（届出義務）により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_ 号室

2. 所有権発生日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

3. 連絡先等 <郵便番号> \_\_\_\_\_

<現住所> \_\_\_\_\_

<電話番号> ( ) \_\_\_\_\_

<携帯番号> ( ) \_\_\_\_\_

<勤務先> \_\_\_\_\_ 所属・役職

<住所> \_\_\_\_\_

<電話番号> ( ) \_\_\_\_\_

<書面等の郵送先> \_\_\_\_\_

<郵送時の封筒> 無地封筒 ・ 管理会社名封筒

4. その他

[ \_\_\_\_\_ ]

① 本書届出により当社が取得する、組合員の個人情報については、当社による契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、組合員との当社間の法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに、当社あるいは、当社の提携業者の組合員に対する不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用する事が出来るものと致します。

② 対象住戸を第三者に使用させる場合は、別紙の第三者使用に関する届出および誓約書を管理者へ提出するものと致します。

## 区分所有者変更届

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

&lt;届 出 者&gt;

(旧 組合員) \_\_\_\_\_ 印

ふりがな

(新 組合員) \_\_\_\_\_ 印

生年月日(西暦) 年 月 日 ( 歳) 男・女

この度、( 売買 ・ 相続 ・ 贈与 ・ その他 ) により区分所有者が変更になりましたので、管理規約の規定<届出義務>により以下の通り届出いたします。

1. 対 象 住 戸 号室
2. 所有権移転日 \_\_\_\_\_ 年 月 日
3. 管理費等負担区分 \_\_\_\_\_ 年 月分より、新組合員が負担いたします。

## 4. 連絡先等

(旧 組合員)

〈郵便番号〉 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

〈住 所〉 \_\_\_\_\_

〈電話番号〉 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

〈携帯電話〉 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

〈メールアドレス〉 \_\_\_\_\_

(新 組合員)

〈郵便番号〉 \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

ふりがな

〈住 所〉 \_\_\_\_\_

〈電話番号〉 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

〈携帯電話〉 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

〈メールアドレス〉 \_\_\_\_\_

## 5. 旧組合員の承認事項

区分所有権の喪失に伴い、専用使用権を有していた駐車場・駐輪場等の専用使用権が喪失することを承認いたします。

## 6. 新組合員の誓約事項

対象住戸を区分所有するにあたり、管理規約及び使用細則等諸細則を遵守すると共に、旧組合員の権利、義務を継承することを誓約いたします。

## ※ 新所有者確認の為の書類として、登記簿謄本のコピーを必ず添付して下さい。

- ① 本書届出により当社が取得する、変更後の組合員の個人情報については、当社による契約の履行・管理・アフターサービス・顧客対応・協議・紛争処理・債権譲渡・営業譲渡・会計処理等、変更後の組合員との当社間の法律関係等に必要となる一切の事務処理、並びに、当社あるいは、当社の提携業者の組合員に対する不動産物件・サービス等の紹介・案内・通知・商品・サービス開発・展開・市場調査等の目的に利用する事が出来るものと致します。
- ② 前号の利用については、各々の目的に応じて、グループ会社間相互の共同利用を含むものと致します。
- ③ 所有者変更届(本書)・登記簿謄本(コピー)・口座振替依頼書の提出がない場合、管理費等は旧所有者からの引落となります。ご了承下さい。また、署名・捺印は必ず本人が行って下さい。

### 第三者使用に関する届出および誓約書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(届出 区分所有者)

\_\_\_\_\_ ㊞

(電話番号) ( ) -

この度、私の所有部分を第三者に使用させることにいたしましたので、管理規約の規定(届出義務)により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_ 号室
2. 使用者の入居日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日
3. 区分所有者との関係 (〇で囲む) [ 賃借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ その他親族 ]  
 [ その他 ( ) ]
4. 使用者 (連絡先等)
 

	フリガナ	(氏 名) _____	㊞
		〈携帯電話〉 ( ) -	
		〈固定電話〉 ( ) -	
		〈E m a i l〉 ( )	
		〈勤務先・学校名〉 ( )	
		〈電話番号〉 ( ) -	

	フリガナ	(氏 名) _____	
〈緊急連絡先(保証人等)〉		〈携帯電話〉 ( ) -	
		〈固定電話〉 ( ) -	
		〈居住者との関係〉 ( )	
5. 仲介業者 (業者名) \_\_\_\_\_  
 又は管理代行会社  
 〈電話番号〉 ( ) -  
 〈担当者名〉 ( )

＜使用者誓約書＞

- ・ 対象住戸を使用するにあたり、私及び同居人は本物件管理規約及び使用細則、諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけることを誓約いたします。
- ・ 上記届出内容に変更がある場合は、速やかに書面にて報告いたします。

(使用者)

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

\_\_\_\_\_ ㊞

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

## 緊急連絡先届

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
 管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

この度、プレサンス堺筋本町駅前シェルに入居することになりましたので、管理規約の規定（届出義務）により届出いたします。

部屋番号	号室	入居日	年	月	日
(世帯主)					
フリガナ			年	月	日生
氏名					男・女
自宅TEL	( ) -	携帯電話等	( ) -		
勤務先	名称		所属 (部課)		
	所在地		TEL	( ) -	
(同居家族・入居者) …… 世帯主以外					
氏名	続柄	携帯電話等	連絡先名		
		( ) -			
		( ) -			
		( ) -			
		( ) -			
(親族・知人等の緊急連絡先電話番号)					
氏名	続柄	自宅等	携帯電話		
		( ) -	( ) -		
		( ) -	( ) -		
(区分所有者) ※上記世帯主と同じ場合には、記入不要です。					
フリガナ		連絡先	( ) -		
氏名					

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

## 一般使用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合（以下「管理組合」という。）は、プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）区分所有者、その同居人、専有部分の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という。）の利益を守り、全区分所有者等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努めることを目的に、対象物件管理規約第19条に基づき、対象物件の使用にあたり一般使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (建物使用心得)

第1条 建物の共用部分は、区分所有者全員の共有財産につき、大切に使用しなければならない。特に建物の構造部分に変更を加えることは厳に禁止する。

### (清掃、塵芥の処理)

第2条 建物の美観を維持するため、次の各号に掲げる事項に十分注意するものとする。

- 一 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は建物管理委託業務契約の範囲内で管理受託者が行うが、各戸前廊下の清潔保持についてはそれぞれ協力すること
- 二 故意又は過失により共用部分、エレベーターその他の諸設備を毀損したときはその補修費は個人負担とすること
- 三 塵芥類は、自治体又は回収業者指定の方法でポリ袋等に包み、指定日時にゴミ置場に出すこと
- 四 ガラス製品、空き缶、エアゾール等の危険物は指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 五 臨時に大量の廃棄物がある場合は事前に管理者に申し出てから処理すること

### (防火、消火、避難設備)

第3条 火災予防のため平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は相互に協力し被害を最小限に止めるよう協力するものとする。

- 2 区分所有者等は次の各号に掲げる事項につき特に留意遵守しなければならない。
  - 一 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは対象物件内に持込まないこと
  - 二 階段、消火栓、消火器の付近には絶対に物を置かないこと
  - 三 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報すること
  - 四 初期消火が大切なので最寄りの消火器、消火栓を使用して消火につとめること
  - 五 避難の際は窓扉を閉じ延焼を防ぐこと
  - 六 避難の際にはエレベーターを使用しないこと
  - 七 カーテン・絨毯等については防炎性のものを使用すること

八 各戸になるべく家庭用消火器を備えておくこと

#### (防犯)

第4条 防犯体制をより確立するため、次の各号に掲げる事項に十分注意しなければならない。

- 一 玄関ドアは常に施錠し、ドアガードをかけておくこと
- 二 来客の対応はインターホン及びドアスコープで確認の上開扉すること
- 三 未知の来客については、ドアガードをつけたままで開扉すること

#### (管理者の事前承諾又は連絡を要する事項)

第5条 建物の保全及び対象物件内の秩序を維持するため、次の各号に掲げる事項については事前に管理者の同意を得なければならない。

- 一 金庫等重量物の搬出入、移転、建物の構造物の変更等、建物の耐久力を害し、又は外観を損ねるおそれのあるとき
- 二 電気、ガス、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去又は変更するとき
- 三 専有部分を除く建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書類、標識等設置、貼付又は記入するとき
- 四 多数が集まるパーティーを開催するとき
- 五 区分所有者が他人に貸与し入居者が変わるとき
- 六 専有部分内の内装工事等を行うとき
- 七 補助錠を取付けるとき

#### (禁止事項)

第6条 秩序の維持向上のため、次に掲げる事項は禁止する。

- 一 敷地内通路における駐車、又は駐輪すること
- 二 敷地内における所定の場所以外の駐車及び駐輪すること
- 三 対象物件の周辺道路に迷惑駐車・駐輪すること
- 四 専有部分を、居住並びに定められた用途以外に使用すること
- 五 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途に使用すること
- 六 専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること
- 七 本物件の電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量及び他の居住者に影響を及ぼす施設、機械器具等（ディスポーザー等）を新設、附加又は変更すること
- 八 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり足音を響かせること
- 九 本物件内の居住者及び本物件周辺の住民等に迷惑行為（騒音・振動等）を行うこと（特に楽器の演奏、音楽鑑賞、カラオケ、室内運動等の音、ドアの開け閉め、空ぶかし等）

- 十 エントランスホール、共用廊下、エレベーター内等で喫煙すること
- 十一 共用部分の不法占有及び共用部分（共用廊下等）に私物を置くこと
- 十二 塵芥及びタバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄したり放痰すること、また、ゴミ収集日以外にゴミの搬出を行うこと
- 十三 窓等から物を投げ捨てること
- 十四 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること
- 十五 重量物、発火、爆発の恐れがある危険物又は不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造をすること
- 十六 バルコニー等にサンルーム、物置等これに類する構築物を構築又は設置すること
- 十七 バルコニー等の手すりに布団・洗濯物等を掛けて干すこと
- 十八 バルコニー等に既設の物干し器具の高さを超える物干しを設置すること
- 十九 ねまき、下着等の姿で、共用廊下・階段を歩くこと
- 二十 共用廊下・階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書、疵をつけること
- 二十一 清掃員等の派遣要員に私的雑用を依頼すること
- 二十二 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること
- 二十三 管理者からの特別な指示がある場合を除いてバルコニー等に空調機の室外機を床に設置しないで天井・壁面に設置すること
- 二十四 身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、介助犬及び聴導犬や小鳥及び観賞魚または常時、かご・水槽等のみで飼育できる小型愛玩動物以外のペットを飼育すること及びそれらを入館させること
- 二十五 その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること
- 二十六 近隣住民との協定に違反すること

**(マンションの破損等)**

第7条 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等共用部分又はその附属物を破損した場合はその居住者が賠償の責に任ずるものとする。



## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## 駐車場使用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）に設置される駐車場（以下「本駐車場」という。）の使用について、対象物件管理規約第15条、第19条及び別表第3に基づき、本駐車場の使用に関し、駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (駐車場使用契約)

第1条 本駐車場の使用を希望する者は、管理者と所定の駐車場契約書（別記様式6）を締結しなければならない。

### (使用の申込及び使用者の決定)

第2条 本駐車場の使用を希望する者は、管理者に申し込み、管理者は使用場所を指定する。

2 駐車場の使用申し出がなく、空区画が発生した場合、必要に応じ、本建物居住者以外に募集、駐車場使用契約を行う場合がある。また、管理者の判断により、カーシェアリングサービス等、居住者の利便性向上のための運用を行うことができるものとする。

### (使用台数)

第3条 本駐車場の使用台数は1住戸1台までとする。

### (用途及び車両制限)

第4条 本駐車場は、車両の駐車以外の用に供してはならない。また、使用できる車両は、契約区画内に駐車可能（乗降スペース含む）な車両とする。なお、制限サイズ以上の車両を入庫したことにより、当該車両が損傷した場合、管理組合は一切の責任を負わないものとする。又、損傷の修理に関しては、対象物件に係る保険等は一切使用できないため、当該車両の保険等を使用し、自己の責任と負担において補修するものとする。

### (使用権の譲渡又は貸与)

第5条 本駐車場を使用する契約者は、本駐車場使用に関する権利を他に譲渡若しくは、その場所を他に転貸することはできない。ただし、契約者が区分所有者である場合は、当該譲渡又は貸与の相手が生計を共にする同居人であるときはこの限りでない。

### (専有部分の譲渡)

第6条 本駐車場を使用する者が区分所有者の場合、その所有する専有部分を第三者に譲渡したとき、または本駐車場を使用する者が借借人の場合、その使用する占有部分を退去したときは、本駐車場使用に関する使用権を失い、使用場所を直ちに管理者に明け渡さなければならない。

### (使用権の明け渡し)

第7条 本駐車場の使用者は長期間（3ヶ月）にわたって、使用場所を駐車場として使用しない場合は、その使用権を失い、無条件で管理者に明け渡さなければならない。

### **(損害賠償)**

第8条 本駐車場を使用する区分所有者及び占有者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、車両の破損、盗難、駐車中の事故、他の車両との事故並びに人身事故等の損害及び賠償を管理組合及び管理者に請求することはできない。また、事故発生時は速やかに管理者に連絡すること。

### **(使用料金の納入)**

第9条 本駐車場を使用する契約者は、別に定める使用料を管理組合の指定する日までに支払うものとし、2ヶ月以上使用料を支払わないときは、その使用权を失うものとする。

### **(保管場所使用承諾証明書の発行)**

第10条 本駐車場を使用する契約者が、車庫証明申請のため保管場所使用承諾証明書を必要とするときは、管理組合管理者宛に申請するものとし、管理組合は当該証明書を発行するものとする。

### **(注意及び遵守事項)**

第11条 本駐車場使用者は、次の各号に掲げる事項を注意及び遵守しなければならない。

- 一 自動車内に貴重品、その他物品を留置しないこと。また、ドア、トランク等は必ず施錠すること
- 二 本駐車場内では、禁煙を厳守するほか、火気を使用しないこと
- 三 発火・爆発性及び引火性の危険物を駐車場内に持ち込まないこと
- 四 本駐車場では、他の物品を留置等、駐車以外の用途には使用しないこと
- 五 警笛を鳴らし又はドアを強く閉める等、騒音を生じる行為をしないこと
- 六 本駐車場内の秩序を著しく乱し、他の利用者に迷惑を及ぼす行為をしないこと
- 七 集会、消防訓練、施設の保守点検、その他管理組合が必要と認めた場合、管理組合は、本駐車場の使用者に対して当該部分の供与を申し出ることができ、この場合、使用者は、協力すること
- 八 本駐車場内での空噴かしをしないこと
- 九 駐車場設備への看板、貼札等をしないこと
- 十 大雨、台風等により、冠水のおそれがある場合には使用者の責任において速やかに車両を退避させること

### **(管理運営)**

第12条 管理者は、本駐車場に関する事務手続き及び会計業務を行う。

### **(使用料金の改定)**

第13条 使用料金は、物価水準、近隣駐車場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者の判断で変更することができる。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改 廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

### 駐車場使用契約書

マンション名	プレサンス堺筋本町駅前シェル	所在地	大阪市中央区北久宝寺町一丁目7番6号 (住居表示)				
貸主（甲）	プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合						
借主（乙）							
駐車区画	番区画	使用料金	月額	円	保証金	円	
契約期間	年	月	日	～	年	月	日
駐車車両	名称	登録番号			色		

貸主（甲）と借主（乙）は、次の通り駐車場の使用に関する契約を締結する。

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印の上各1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合

管理者 \_\_\_\_\_ (印)

借主（乙）

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ (印) TEL \_\_\_\_\_

連帯保証人

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ (印) TEL \_\_\_\_\_

#### (目的)

第1条 甲は上記の駐車場区画を乙の自動車の駐車を目的として乙に専用使用させるものとする。

2 乙は、使用する自動車を変更する場合は書面にて甲に届け出るものとする。

#### (使用者の資格)

第2条 駐車場を使用する者は、原則として本マンション居住者とする。又、駐車場台数は1住戸について1台とする。

2 前項をもってしても尚、駐車場の使用申し出がなく、空区画が発生した場合、必要に応じ、本建

物居住者以外に募集、駐車場使用契約を行う場合がある事を、乙は予め了承する。

#### (使用料)

第3条 乙は、使用料として毎月27日に翌月分を甲に支払うものとする。ただし、月の途中よりの契約は日割計算するものとするが、解約時は日割計算しないものとする。

2 既に納付済の使用料は理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 使用料を2ヶ月以上滞納した場合は、直ちに契約解除され駐車場区画を甲へ返還しなければならない。その場合、乙は、年利14.6%の割合による遅延損害金を未納使用料に加えて支払うものとする。

4 甲は領収書・請求書等は発行しないものとする。

#### (使用料の措置)

第4条 甲は、受入れた使用料を一般会計に充当するものとする。

#### (保証金)

第5条 本条は、乙が本マンション居住者であり、且つ管理者が認めた場合には適用しないものとする。

2 乙は、本契約に基づき負担する一切の債務を担保するため、本契約締結時に、保証金として月額使用料金の2ヶ月分を甲に支払うものとする。なお、保証金には利息を付さないものとする。

3 甲は、乙が本契約に基づく金銭債務の支払いを怠った時は、乙に対し何ら催告することなく保証金をもって直ちにその弁済に充当することができる。

4 甲は、本契約終了後、表記の保証金から振込手数料を差引いた額を乙に返還するものとする。

#### (自動車保管場所承諾証明書の発行)

第6条 甲は、乙から証明書発行依頼に基づき発行するものとする。尚、発行手数料については発生しないものとするが、原則として証明発行後6ヶ月以内の解約は出来ないものとする。

#### (契約の更新)

第7条 期間満了の2ヶ月前までに甲・乙から何らの意思表示のないときは、更に1ヶ年同一条件をもって契約は更新され、以後も同様とする。

#### (使用料の改定)

第8条 使用料は物価水準に変動があった場合、又は近隣駐車場との比較上、不相応となった場合は、2ヶ月間の予告期間をもって使用料の額を改定することができる。

#### (甲及び管理会社の免責)

第9条 甲及び管理会社は以下各号の事由による場合の乙に対する賠償責任は、免責されるものとする。

- 一 天変地異、火災、盗難、災害その他甲の責任に帰すことが出来ない事由により乙に生じた損害。その他不可抗力による故障、損壊、事故等。使用中に生じたキズ、塗装の剥離や錆等の外観上の変化、消耗等。

- 二 正常な取扱手順を踏まない誤操作による故障、損壊、事故等。
- 三 ドアの閉め忘れ、半ドア、駐車ブレーキの掛け忘れ、定位置への駐車不確認による故障、損壊、事故等。
- 四 注意書きを無視した行為による故障、損壊、事故等。
- 五 使用の限度を超える使用による故障、損壊、事故等。

#### **(禁止事項)**

第10条 本契約の目的以外に駐車場を利用すること。車両以外の物品を置くこと。

- 2 カーポート、その他の構築物等を設置すること。
- 3 駐車場に引火物、その他の危険物を持ち込むこと。
- 4 駐車場に修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶、自転車等、車両以外の物品を置くこと。
- 5 契約車両以外の車を駐車すること。
- 6 駐車場使用权を第三者に譲渡又は貸与すること（乙が区分所有者で第三者が生計を共にする同居人、又は管理者が使用を認めた場合を除く）

#### **(緊急時の措置)**

第11条 甲又は甲の指定する者は、本駐車場管理の上で必要があるときは、予め乙に通知の上（緊急の場合はこの限りではない）車両の移動、本駐車場の一時使用停止等の措置をとることができるものとする。

- 2 台風、水害等の天災地変等の災害発生時、雨水の浸入により駐車場が冠水する恐れがある時は、乙は自ら車両の移動を行うこととする。

#### **(駐車場区画の使用制限)**

第12条 本契約の区画において駐車できる車両は、一般乗用車とし、指定区画内に収容可能車両に限る。但し、改造車は対象外であり、ロングノーズタイプの車や車高の低い車は、車両寸法が収容車種諸元に適合していても、形状・各部位の寸法の違いにより収容出来ない場合があること。

#### **(中途解約)**

第13条 契約期間中といえども、甲又は乙は、書面による1ヶ月前の予告をもって、本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。尚、予告期間が1ヶ月に満たない場合は更に翌月分使用料を納める事をもって甲は解約を受理するものとする。

#### **(契約の解除)**

第14条 本契約の各条項並びに駐車場使用細則等に違反した場合は、甲は、乙に対して何等の通知催告を要さず、直ちに本契約を解除することができる。

#### **(駐車場返還)**

第15条 乙は本契約が満了、又は契約解除となった時は駐車場を原状に回復の上速やかに車両を撤去し

無条件で返還しなければならない。なお、乙が駐車場に車両を放置した場合、甲は車両を撤去することができるものとする。また、甲は車両撤去費用を乙に請求できるものとする。

#### **(駐車場の返還義務)**

第16条 乙が区分所有者である場合、その所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者（生計を共にする同居人を除く）に譲渡又は貸与したとき、または乙が賃借人である場合、その使用する占有部分を退去したときは、乙はその駐車場を管理組合へ返還しなければならない。

#### **(自己責任)**

第17条 乙は、この駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、この駐車場の使用中に生じた盗難・損害等一切の事項についてはすべて乙の責任と負担において処理し、甲に一切の請求を行わないものとする。

#### **(連帯保証人)**

第18条 連帯保証人は、本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務について乙と連帯して履行の責を負うものとする。

#### **(使用上遵守事項)**

第19条 乙は、駐車場の使用に関し駐車場使用細則の関係条項を遵守する他、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 甲の指示及び場内標識に従い、安全に留意すること
- 二 乙は、制限された車両高さより高く積荷した車両を入場させないこと
- 三 入庫した車両はサイドブレーキをしっかりと掛け、ドアの施錠等を行うこと
- 四 駐車場で警笛及びエンジン調整、暖機運転等により騒音を発しないこと
- 五 駐車場の施設又は器具等に汚損、毀損を与えたときは、速やかに管理者に連絡し、その指示を受けること
- 六 深夜及び早朝の入出庫においては、居住者に迷惑を掛けないこと
- 七 駐車場内には自動車以外の物を置かないこと
- 八 ガソリン揮発油等引火性の高いものその他、発火性の高い危険物等を一切持ち込んではならないこと
- 九 煙草の吸殻、塵芥等は所定の場所に捨てること
- 十 駐車場内では喫煙しないこと
- 十一 出場車優先通行のこと
- 十二 駐車場内への車の駐車方法は敷地に十分なスペースが無いため慎重に運転操作を行うこと
- 十三 定められた位置まで乗り入れること
- 十四 駐車場使用に伴う事故については、事故当事者間において責任をもって解決すること



十五 その他、対象物件の居住環境を阻害する行為をしないこと

**(賠償責任)**

第20条 乙又はその関係者が故意若しくは過失により、駐車場又は対象物件諸施設に損害を与えた場合、乙は遅滞なくその損害全額について賠償しなければならないものとする。また、乙又はその関係者が制限サイズ以上の車両を入庫したことにより、当該車両が損傷した場合、甲は一切の責任を負わないものとする。損傷の修理に関しては、本マンションに係る保険等は一切使用できないため、当該車両の保険等を使用し、乙の責任と負担において補修するものとする。

**(車両撤去)**

第21条 甲が駐車場の改築等のため、一時車両撤去を乙に申し出たときは、何ら異議を申し立てず甲の指示に従うものとする。乙は、車両の一時撤去に伴い費用負担が生じてもこれを甲に請求せず、又撤去期間についての駐車場使用料の減額を甲に請求しないものとする。

**(駐車場使用細則並びに本契約等の遵守)**

第22条 乙は駐車場使用細則並びに本契約を遵守しなければならない。

**(規定外事項)**

第23条 本契約条項の解釈、又はこの契約に定めのない事項について、疑義を生じた場合は、その都度、甲、乙誠意をもって協議決定する。

## バイク置場使用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）に設置されるバイク置場、ミニバイク置場（以下「本バイク置場」という。）を運営するため、管理規約第16条及び第19条の規定に基づき、本細則を定める。

### (区画数)

第1条 本バイク置場は、バイク専用2区画、ミニバイク専用3区画とする。

### (使用料)

第2条 本バイク置場の使用料は、バイク月額 ¥1,500-、ミニバイク月額 ¥1,000- とする。

- 2 本バイク置場の使用申込申請をした者は、使用料を管理組合に支払うものとする。支払方法、支払期間については、管理者の指示によるものとする。
- 3 前項の使用申込みを申請した者が賃借人等であっても、使用料は当該賃貸住戸の区分所有者が負担する場合があるものとする。
- 4 既に納付済の使用料は理由の如何を問わず返還しないものとする。
- 5 使用料金は、物価水準、近隣のバイク置場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者の判断で変更することができる。

### (使用制限)

第3条 使用者は、対象物件に居住する者で、区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員または従業員を含む。）または占有者及びそれらの家族に限るものとする。

- 2 駐輪できるバイクは、区画内に収まる車両とする。
- 3 本バイク置場の使用者は、使用申込申請書（別記様式7）によって申請の上、管理者が受理した所定の区画に駐輪することとする。
- 4 前項をもってしても尚、バイク置場の使用申し出がなく、空区画が発生した場合、必要に応じ、対象物件居住者以外に募集、バイク置場使用契約を行う場合があることとする。
- 5 本バイク置場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。
- 6 使用申請者は、各自で使用するバイクが指定区画内に収まることを確認のうえ使用申込の申請を行うものとする。これを怠った場合のトラブルについては、管理組合及び管理者の責任はないものとする。

### **(使用申込方法)**

第4条 本バイク置場の使用を希望する者は、事前に管理組合に申込みものとし、管理組合はその申込み順に使用者を決定するものとする。

### **(遵守事項)**

第5条 使用者は本バイク置場の使用にあたって以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 敷地、本バイク置場内では、バイクから降りて押して通行すること
- 二 管理者の指示並びに場内標識等に従うこと
- 三 本バイク置場の整理整頓を心がけること
- 四 バイクから離れるときは必ず施錠を行うこと
- 五 本バイク置場内では、出場者を優先すること
- 六 本バイク置場内には駐輪の目的以外の他いかなる物品も置かないこと
- 七 本バイク置場にはいかなる工作、構築も行わないこと
- 八 煙草の吸殻、塵芥等を捨てないこと
- 九 本バイク置場内の施設又は器具に損傷、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
- 十 その他、管理組合にて告示する事項

### **(賠償責任)**

第6条 使用者が故意または過失により共用部分若しくは他の駐輪物その他に損害を与えた場合は、使用者は損害賠償の責を負うものとする。

### **(免責事項)**

第7条 管理組合は、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使用者及び第三者が蒙った損害に対し、賠償の責任を負わないものとする。

### **(義務違反者への措置)**

第8条 使用者が正当な理由なく管理者の指示に従わないため、管理上危険な場合、管理者はその行為を差し止め請求することができる。敷地内における登録外の自転車等及び遵守義務違反者の自転車等について、管理者は、自転車等及びそれに付随する残置物の移動ならびに撤去処分、その他の必要な措置を講じることができる。また、第三者に講じさせることができる。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## バイク置場使用申込申請書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(使用者)

プレサンス堺筋本町駅前シェル \_\_\_\_\_ 号室

⑩

バイク置場、ミニバイク置場の使用について、下記の通り申請致します。

区画番号		使用開始日	年	月	日
登録番号		車種	製・	色	

## バイク置場使用中止申請書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(申請者)

プレサンス堺筋本町駅前シェル \_\_\_\_\_ 号室

⑩

バイク置場、ミニバイク置場の使用中止について、下記の通り申請致します。

使用細則に基づき、残存期間の使用料はお支払い致します。

区画番号		使用中止日	年	月	日
登録番号		車種	製・	色	

## 自転車置場使用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）に設置される自転車置場（以下「本自転車置場」という。）を運営するため、管理規約第16条及び第19条の規定に基づき、本細則を定める。

### (区画数)

第1条 本自転車置場は、屋内上段ラック式、屋内下段スライドラック式 計70区画とする。

### (使用料)

第2条 本自転車置場の使用料は、屋内上段ラック式 月額 ¥100-、屋内下段スライドラック式 月額 ¥300-とする。

- 2 本自転車置場の使用申込申請をした者は、使用料を管理組合に支払うものとする。支払方法、支払期間については、管理者の指示によるものとする。
- 3 前項の使用申込みを申請した者が賃借人等であっても、使用料は当該賃貸住戸の区分所有者が負担する場合があるものとする。
- 4 既に納付済の使用料は理由の如何を問わず返還しないものとする。
- 5 使用料金は、物価水準、近隣の自転車置場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者の判断で変更することができる。

### (使用制限)

第3条 使用者は、対象物件に居住する者で、区分所有者（区分所有者が法人の場合、その役員または従業員を含む。）または占有者及びそれらの家族に限るものとする。

- 2 本自転車置場の使用台数は、原則として1住戸につき1台限りとする。
- 3 本自転車置場の使用者は、使用申込申請書（別記様式8）によって申請の上、管理者が受理した所定の区画に駐輪し、且つ必要事項を記載した許可証を自転車の所定の場所に貼付することとする。
- 4 本自転車置場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更できるものとする。
- 5 使用申請者は、各自で使用する自転車が指定区画内または指定ラックに収まることを確認のうえ使用申込の申請を行うものとする。これを怠った場合のトラブルについては、管理組合及び管理者の責任はないものとする。

### (使用申込方法)

第4条 本自転車置場の使用を希望する者は、事前に管理組合に申込みものとし、管理組合はその申込み順に使用者を決定するものとする。

### **(遵守事項)**

第5条 使用者は本自転車置場の使用にあたって以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 敷地、本自転車置場内では、自転車から降りて押して通行すること
- 二 管理者の指示並びに場内標識等に従うこと
- 三 本自転車置場の整理整頓を心がけること
- 四 自転車から離れるときは必ず施錠を行うこと
- 五 本自転車置場内では、出場者を優先すること
- 六 本自転車置場内には駐輪の目的以外の他いかなる物品も置かないこと
- 七 本自転車置場にはいかなる工作、構築も行わないこと
- 八 煙草の吸殻、塵芥等を捨てないこと
- 九 本自転車置場内の施設又は器具に損傷、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
- 十 その他、管理組合にて告示する事項

### **(賠償責任)**

第6条 使用者が故意または過失により共用部分若しくは他の駐輪物その他に損害を与えた場合は、使用者は損害賠償の責を負うものとする。

### **(免責事項)**

第7条 管理組合は、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使用者及び第三者が蒙った損害に対し、賠償の責任を負わないものとする。

### **(義務違反者への措置)**

第8条 使用者が正当な理由なく管理者の指示に従わないため、管理上危険な場合、管理者はその行為を差し止め請求することができる。敷地内における登録外の自転車等及び遵守義務違反者の自転車等について、管理者は、自転車等及びそれに付随する残置物の移動ならびに撤去処分、その他の必要な措置を講じることができる。また、第三者に講じさせることができる。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。



## 自転車置場使用申込申請書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(使用者)

プレサンス堺筋本町駅前シェル \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ⑩

自転車置場の使用について、下記の通り申請致します。

区画番号		使用開始日	年 月 日
------	--	-------	-------

---

## 自転車置場使用中止申請書

年 月 日

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合  
管理者 株式会社プレサンスコミュニティ 殿

(申請者)

プレサンス堺筋本町駅前シェル \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ⑩

自転車置場の使用中止について、下記の通り申請致します。  
使用細則に基づき、残存期間の使用料はお支払い致します。

区画番号		使用中止日	年 月 日
------	--	-------	-------

## 宅配ボックス使用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）に設置される宅配ボックス（以下「本ボックス」という。）の使用について、対象物件管理規約第19条に基づき、本ボックスの使用に関し、宅配ボックス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (使用の原則)

- 第1条 本ボックスは、居住者の不在時に、各種宅配小荷物を居住者に代わって受け取り、一時保管するためのものであるため、居住者の在宅時には使用できないものとする。
- 2 本ボックスを使用する場合は、取扱説明書等を熟読し、記載事項を遵守して使用するものとする。
  - 3 本ボックスの使用可能時間は、預け入れ及び取り出しとともに終日とする。ただし、点検等により一時使用できない場合がある。

### (使用の拒否)

- 第2条 本ボックスの使用目的がいずれかに該当する場合は、管理組合はその使用を認めないものとする。
- 一 公序良俗を乱すおそれがある場合
  - 二 営利活動を目的とする場合
  - 三 居住者等以外が使用する場合
  - 四 管理運営上、支障をきたすおそれがある場合及び前各号に準ずるものと管理組合が認めた場合
- 2 前項の場合、管理組合は本ボックスを使用中であっても、この使用を中止することができる。

### (承認事項)

第3条 本ボックスは、宅配物が集中したときは使用できない場合があることを承認するものとする。

### (保管の制限)

第4条 次の各号に掲げる物品は、本ボックスに保管してはならない。

- 一 寸法が本ボックス内寸を超えるもの
- 二 動物
- 三 劇薬及び悪臭を発するもの。発火、引火、爆発等のおそれのある危険物
- 四 現金及び株券等有価証券類、宝石、貴金属類
- 五 犯罪の用に供されるおそれのあるもの
- 六 生鮮食品、その他腐敗しやすいもの
- 七 封書・葉書類
- 八 販売サンプル等、受取人の特定できないもの
- 九 本ボックスを汚損又は破損するおそれがあるもの
- 十 その他保管に適さないと認められるもの

#### **(保管期限)**

第5条 保管期限は、保管開始の日から3日間とする。

#### **(保管物の処置)**

第6条 次に掲げる場合には、対象物件の管理者又は管理受託者（以下「管理者等」という。）は、本ボックスを開扉の上、保管物の開梱、廃棄など適当な措置をすることができる。

- 一 保管物が第2条、第4条の各号に該当する疑いのあるとき
- 二 保管期限が経過したにもかかわらず、保管物の引取りがないとき

2 前項の場合、居住者は該当処置について管理者等に対して損害賠償の請求、その他の意義を申し立てることはできないものとする。

#### **(清掃のための開扉)**

第7条 管理者等は定期期間ごとに本ボックスの開扉の上、清掃・点検を行うことができる。

#### **(破損等による損害賠償)**

第8条 居住者が故意又は過失により本ボックスを破損した場合には、当該居住者がその損害を賠償の責を負うものとする。

#### **(免責事項)**

第9条 管理組合及び管理者等は、宅配物の代理受領及び本ボックスの管理方法について、故意又は重大な過失がない限り、居住者等に対しその損害について負担しないものとする。

## **附 則**

#### **(効力発生)**

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

#### **(改廃)**

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## 防犯カメラ運用細則

### (前文)

プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「対象物件」という。）に設置される防犯カメラ（以下「防犯カメラ」という。）の使用について、対象物件管理規約第19条に基づき、防犯カメラの管理、運用に関し、防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (目的)

第1条 本細則は、本マンションの各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者等」という。）の良好な住環境の確保と防犯に供するため、共用部分に設置された防犯カメラシステム（以下「本システム」という。）が適正に運用されることを目的とする。運用、管理に当たっては、プライバシーに十分配慮するものとする。

### (閲覧)

第2条 管理者は、次の各号の何れかに該当する場合は、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合
- 三 警察からの要請があった場合

### (保存、取扱)

第3条 管理者は、記録映像を7日間保存するものとし、この期間が経過したときは消去するものとする。

### (保守)

第4条 管理者は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

- 2 管理組合及び管理会社は、防犯カメラの機器が故障や事故によって、監視や録画等がされていない場合でも責任を負わないものとする。

### (使用細則の効力及び遵守義務)

第5条 本細則は、組合員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、組合員が本細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対しても本細則に定める事項を遵守させなければならない。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

タイプ別管理費等及び使用料一覧表

管理費・修繕積立金・使用料等（月額）

管理費・修繕積立金・修繕積立一時基金（1戸当たり金額）（単位：円）

タイプ	面積 (㎡)	戸数	管理費	修繕積立金	合計	修繕積立一時基金 (一括)
A	39.59	13	9,110	2,380	11,490	237,500
A1	39.59	1	9,110	2,380	11,490	237,500
B	23.37	14	6,540	1,400	7,940	140,200
C	24.21	14	6,780	1,450	8,230	145,300
D	22.42	14	6,280	1,350	7,630	134,500
E	24.29	13	6,800	1,460	8,260	145,700
E1	24.29	1	6,800	1,460	8,260	145,700
合計	1,874.32	70	497,140	112,560	609,700	11,244,800

駐車場使用料（1台当たり月額）（単位：円）

タイプ	台数	使用料	合計
屋外平面式	1台	25,000	25,000
合計	1台		25,000

バイク置場使用料（1台当たり月額）（単位：円）

タイプ	台数	使用料	合計
屋外平面式（屋根付）	2台	1,500	3,000
合計	2台		3,000

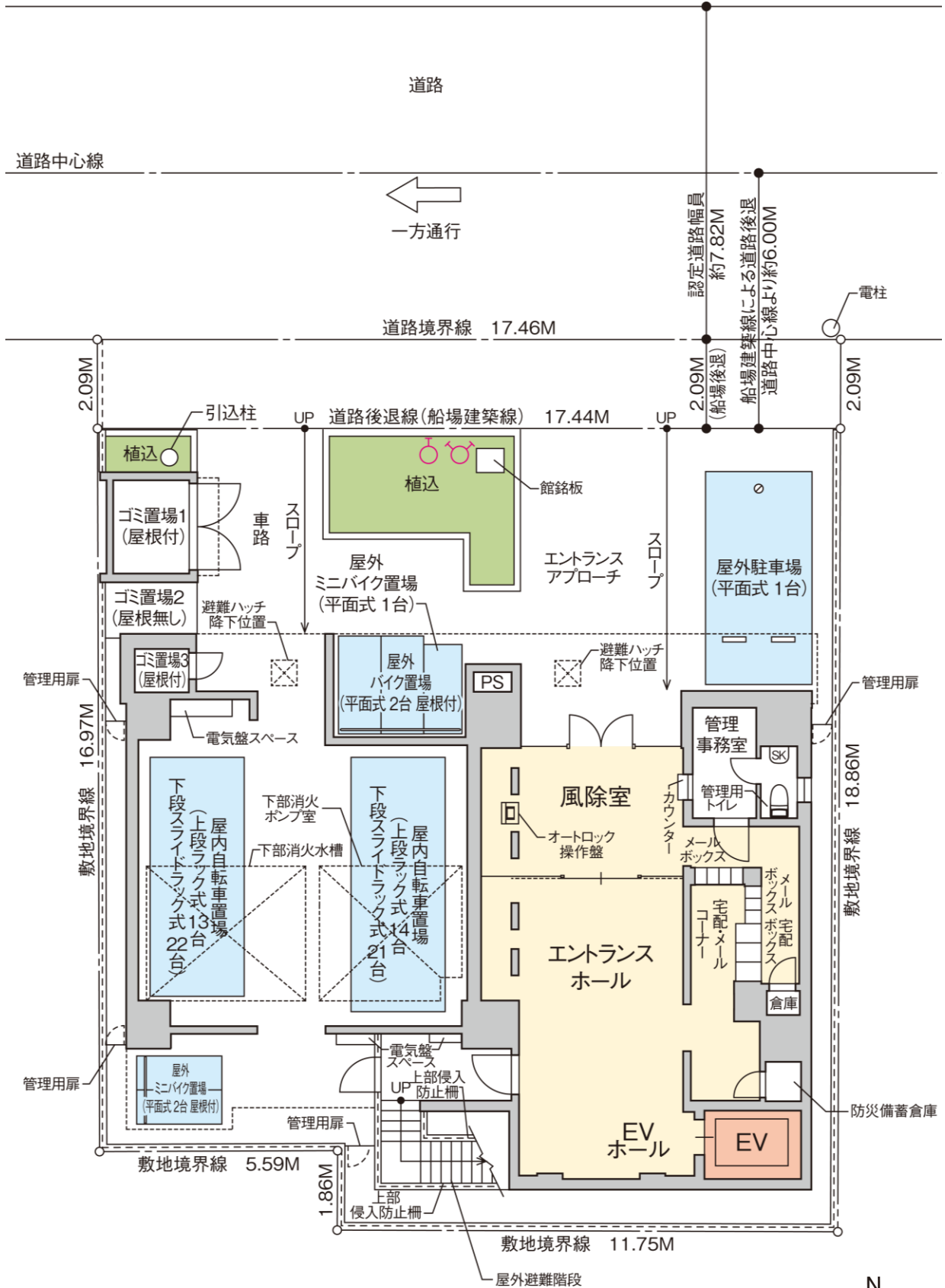
ミニバイク置場使用料（1台当たり月額）（単位：円）

タイプ	台数	使用料	合計
屋外平面式（屋根付）	3台	1,000	3,000
合計	3台		3,000

自転車置場使用料（1台当たり月額）（単位：円）

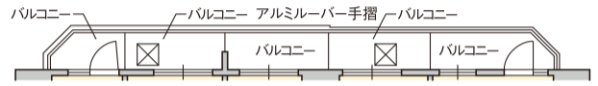
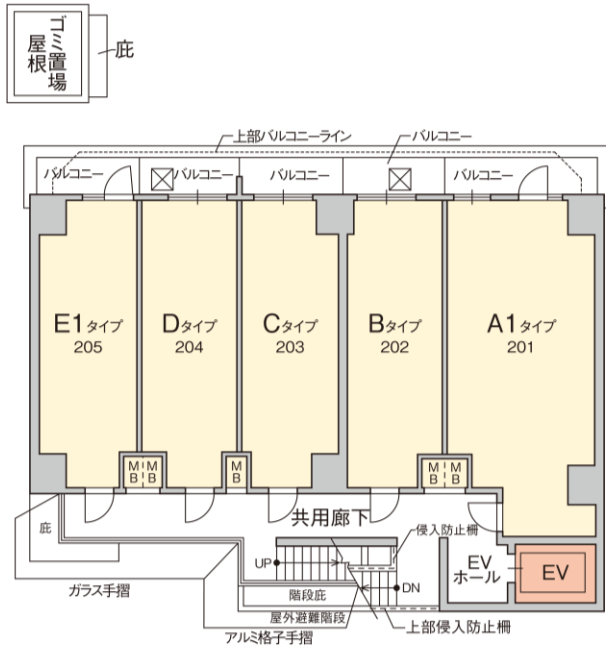
タイプ	台数	使用料	合計
屋内上段ラック式	27台	100	2,700
屋内下段スライドラック式	43台	300	12,900
合計	70台		15,600

敷地配置図・1階平面図

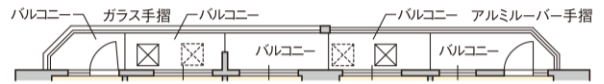


各階平面図

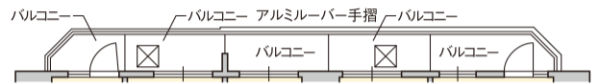
2階平面図



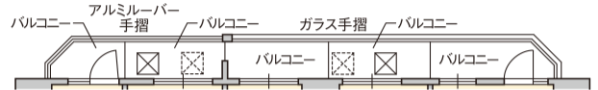
12階部分図



9～11階部分図

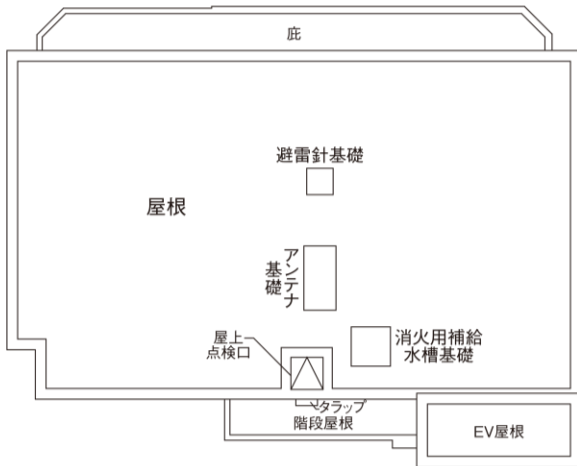


8階部分図

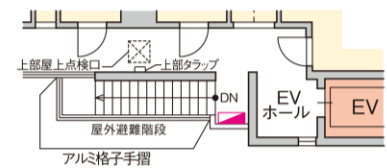
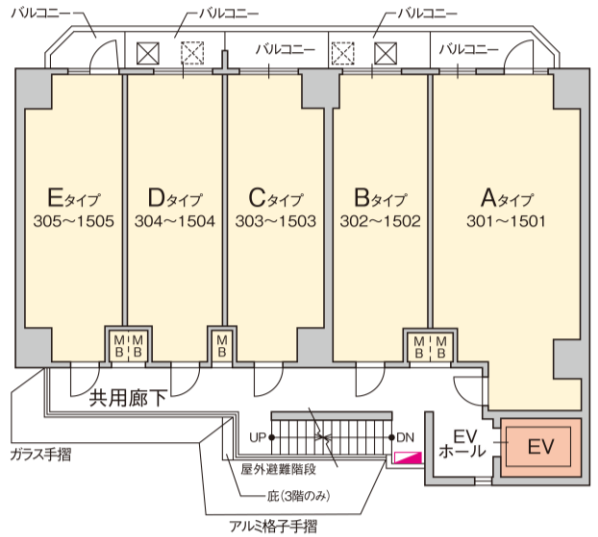


5～7・13～15階部分図

屋上階平面図



3～15階平面図



15階部分図



## 管理委託契約書（案）

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合（以下「甲」という。）と株式会社プレサンスコミュニティ（以下「乙」という。）とは、プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称 プレサンス堺筋本町駅前シェル
- 二 所在地 大阪市中央区北久宝寺町一丁目 7 番 6 号（住居表示）
- 三 敷地  
面積 353.66 m<sup>2</sup>（登記簿面積・実測面積・売買対象面積）  
※船場建築線による後退面積36.48m<sup>2</sup>含む。  
317.18 m<sup>2</sup>（建築確認対象面積）  
※船場建築線による後退面積36.48m<sup>2</sup>を含まず。
- 権利形態 区分所有者の共有持分割合による敷地利用権（所有権）
- 四 建物  
構造等 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 15 階建 共同住宅 1 棟  
鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 1 階建 ゴミ置場 1 棟  
建築面積 191.07 m<sup>2</sup>（建築確認表示面積）  
延床面積 2,306.71 m<sup>2</sup>（建築確認表示面積）  
専有部分 住宅 70 戸
- 五 管理対象部分
  - イ 敷地
  - ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）  
エントランスアプローチ、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、配管スペース、宅配・メールコーナー、屋外避難階段、共用廊下、バルコニー、屋根、庇、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、その他基本的構造部分等、外気に接する各住戸の窓枠・窓ガラス、網戸（プリーツ網戸を除く）、玄関扉、屋上点検口、タラップ、侵入防止柵、アルミルーバー手摺、アルミ格子手摺、ガラス手摺、消火水槽、カウンター、消火ポンプ室、防災備蓄倉庫、倉庫、電気盤スペース、盗難防止パイプ等
  - ハ 専有部分に属さない建物の附属物  
エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、排気設備、ガス設備、各種ポンプ、テレビ共同視聴設備、電話通信設備、消防設備、共用電灯、宅配ボックス、メールボックス、オートロック設備、インターホン設備、防犯設備、避雷設備、避難器具、駐輪設備等
  - ニ 規約共用部分  
管理事務室、管理用トイレ、屋内自転車置場、ゴミ置場 3 等
  - ホ 附属施設  
植込、フェンス、屋外駐車場、屋外バイク置場、屋外ミニバイク置場、引込柱、スロープ、車路、ゴミ置場 1・2、管理用扉、上下式バリカー等



(管理事務の内容及び実施方法)

第 3 条 管理事務の内容は次のとおりとし、別表に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務 (別表第 1 に掲げる業務)

(第三者への再委託)

第 4 条 乙は、前条第一号の管理事務の一部を、第三者に再委託することができる。

- 2 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合には、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

(善管注意義務)

第 5 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

(管理事務に要する費用の負担及び支払方法)

第 6 条 甲は、管理事務として乙に委託する事務 (別表に定める事務) のため、乙に委託業務費を支払うものとする。

- 2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用 (以下「定額委託業務費」という。) を乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

- 一 定額委託業務費の額  
合計月額106,920円 (本体価格金99,000円、消費税額等金7,920円含む)
- 二 支払期日及び支払方法  
毎月10日までにその前月分を支払うものとする。
- 三 日割計算

期間が1ヶ月に満たない場合は、該当月の実日数にて日割計算を行う。

- 3 甲は、第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。

- 4 甲及び乙は、管理事務の内容に変更が生じた場合、又経済情勢及び諸物価の変動が生じた場合には、協議の上、定額委託業務費を改定することができる。

(管理事務室等の使用)

第 7 条 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室、器具、備品等(次項において「管理事務室等」という。) を無償で使用させるものとする。

- 2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 水道光熱費 甲の負担とする。
- 二 電話料 甲の負担とする。
- 三 器具・備品等の修繕費 甲の負担とする。
- 四 消耗品費 甲の負担とする。

(緊急時の業務)

第 8 条 乙は、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合においては、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 乙の責めによらない火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

- 2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。

(管理事務の報告等)

第 9 条 乙は、甲の事業年度終了後3ヶ月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付して、報告をしなければならない。

- 2 乙は、毎月末日までに、甲に対し、前月における甲の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならない。
- 3 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。
- 4 前3項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

(管理費等滞納者に対する督促)

第10条 乙は、第3条第一号の管理事務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表-1(2)②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

- 2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

(有害行為の中止要求)

第11条 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
- 五 組合員の共同の利益に反する行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

- 2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

(通知義務)

第12条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。

- 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
- 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
- 三 乙が商号又は住所を変更したとき
- 四 乙が合併又は会社分割したとき
- 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)の規定に基づき処分を受けたとき
- 六 乙が第18条第2項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

(専有部分等への立入り)

第13条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分(以下「専有部分等」という。)への立入りを請求することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

- 3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 4 前項の場合において、災害、事故等の拡大防止又は解決のため緊急を要するとき、乙が玄関扉、窓ガラス、隔壁板、フェンス等を破壊し、専有部分等に立ち入った場合の甲及び甲の組合員等の損害については、乙はその賠償責任を負わないものとする。

(管理規約の提供等)

- 第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第2に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第2に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。
- 2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。
  - 3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

(乙の使用責任)

- 第15条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

(守秘義務)

- 第16条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。
- 2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

(免責事項)

- 第17条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。
- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
  - 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
  - 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

- 第18条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。
    - 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、特別清算の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、特別清算の申立てを受けたとき
    - 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
    - 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

(解約の申入れ)

第 19 条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも 3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第 20 条 本契約の有効期間は 年 月 日から 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第 21 条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の 3ヶ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨申し出るものとする。  
2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

(法令改正に伴う契約の変更)

第 22 条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要が生じたときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第 23 条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。  
2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第 24 条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、乙の本社所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を専属的合意管轄裁判所とするものとする。

(印紙税の負担)

第 25 条 本契約書に貼付けする印紙の代金は、甲の負担とする。

本契約を証するため、本書 1 通を作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、甲が本書を保有し、乙はその写しを保有する。

年 月 日

甲

印

乙

印

別表第1 事務管理業務

1 基幹事務	
(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定	
① 収支予算案の素案の作成	甲の事業年度開始前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。
② 収支決算案の素案の作成	甲の事業年度終了後3ヶ月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（収支報告書及び貸借対照表。以下同じ。）の素案を作成し、甲に提出する。
③ 収支状況の報告	乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計収支状況に関する報告書を作成し、甲に提出する。また、甲の求めに応じて、電磁的方法により同報告書を提出することが出来る。なお、甲は、必要があるときは、同報告書についての説明を乙に求めることができる。
(2) 出納	
① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納	<p>一 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第57条に定める預金口座振替の方法によるものとし、当月分を前月27日（当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。）に、甲の組合員の口座から甲の収納口座に振り替え</p> <p>二 毎月、甲の組合員の管理費等の収納状況を甲に報告する。</p> <p>三 管理費等の請求書及び領収書の発行は行わないものとする。</p>
② 管理費等滞納者に対する督促	<p>一 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期日から起算して6ヶ月間、電話若しくは自宅訪問又は督促状郵送の方法により、その支払の督促を行う。</p> <p>二 一の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。</p>
③ 通帳等の保管等	<p>一 収納口座及び保管口座に係る通帳、印鑑の保管者は次のとおりとする。</p> <p>イ 収納口座 通帳…乙 印鑑…乙</p> <p>ロ 保管口座 通帳…乙 印鑑…甲</p> <p>二 乙は甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p>
④ 甲の経費の支払い	<p>一 乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の収納口座から又は甲の保管口座から支払う。</p> <p>二 管理費等の収納及び費用の支払いに伴う金融機関への手数料は甲の負担とする。</p>
⑤ 甲の会計に係る帳簿等の管理	<p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p>

2 基幹事務以外の事務管理業務	
(1) 総会支援業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 甲の総会の開催日程等の調整</li> <li>二 総会会場の手配、招集通知及び議案書の配付</li> <li>三 組合員の出欠の集計等</li> <li>四 甲の求めに応じた総会議事に係る助言</li> <li>五 総会議事録案の作成</li> </ul> <p>なお、総会資料等の作成配布に係る費用（郵送料、印刷代等）は甲の負担とする。</p>
(2) 管理組合の運営と組合業務の遂行	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 区分所有者・居住者等の名簿管理</li> <li>二 各種契約事務処理</li> <li>三 風紀、秩序及び安全の維持</li> <li>四 規約に基づく組合業務ならびに管理者としての職務の遂行</li> </ul>
(3) 建物や設備の資産価値向上のための企画・立案	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 補修・改修・改良工事等や運用方法の企画・提案</li> <li>二 居住ニーズの調査・分析等</li> <li>三 資金計画の企画・提案</li> </ul>
(4) その他	
① 図書等の保管	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。</li> <li>二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、乙の事務所で保管する。</li> <li>三 乙は、解約等により本契約が終了した場合は、乙が保管する前2号の図書等を甲に引き渡す。</li> </ul>
② 施設使用契約の内容等の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 施設等の使用申込受付、更新手続き</li> <li>二 使用料の請求・収納・督促</li> </ul>

別表第2 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項

※該当しない項目があれば開示する内容から削除

<p><b>1 マンション名称</b></p> <p>① 物件名称、総戸数 ② 物件所在地 ③ 対象住戸の住戸番号</p>																				
<p><b>2 管理体制関係</b></p> <p>① 管理組合名称 ② 管理組合役員数（理事総数及び監事総数） ③ 管理組合役員を選任方法（立候補、輪番制、その他の別） ④ 通常総会の開催月と決算月 ⑤ 理事会の年間の開催回数 ⑥ 管理規約原本の発効年月と変更年月 ⑦ 共用部分に付保している損害保険の種類 ⑧ 使用細則等の規程の名称</p>																				
<p><b>3 共用部分関係</b></p> <p>(1) 基本事項</p> <p>① 建築年次（竣工年月） ② 共用部分に関する規約等の定め ・共用部分の範囲の定め（規定している規約条項、別表名） ・共用部分の持分の定め（規定している規約条項、別表名） ③ 専用使用に関する規約の定め（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）</p> <p>(2) 駐車場</p> <p>① 駐車区画数 ・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数） ・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数） ② 駐車場使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項） ③ 駐車場権利承継可否（駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否） ④ 車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名） ⑤ 空き区画の有無 ⑥ 空き区画の待機者数 ⑦ 空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別） ⑧ 駐車場使用料</p> <p>(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場</p> <p>① 区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎） ② 空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎） ③ 使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）</p>																				
<p><b>4 売主たる組合員が負担する管理費等関係（①～⑩の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））</b></p> <table border="0"> <tr> <td>① 管理費</td> <td>⑪ 組合費</td> </tr> <tr> <td>② 修繕積立金</td> <td>⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料</td> </tr> <tr> <td>③ 修繕一時金</td> <td>⑬ その他</td> </tr> <tr> <td>④ 駐車場使用料</td> <td>⑭ 遅延損害金の有無とその額</td> </tr> <tr> <td>⑤ 自転車置場使用料</td> <td>⑮ 管理費等の支払方法</td> </tr> <tr> <td>⑥ バイク置場使用料</td> <td>（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）</td> </tr> <tr> <td>⑦ ミニバイク置場使用料</td> <td>⑯ 管理費等支払手続き</td> </tr> <tr> <td>⑧ 専用庭使用料</td> <td>（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金</td> </tr> <tr> <td>⑨ ルーフバルコニー使用料</td> <td>（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社</td> </tr> <tr> <td>⑩ トランクルーム使用料</td> <td>委託の別）</td> </tr> </table>	① 管理費	⑪ 組合費	② 修繕積立金	⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	③ 修繕一時金	⑬ その他	④ 駐車場使用料	⑭ 遅延損害金の有無とその額	⑤ 自転車置場使用料	⑮ 管理費等の支払方法	⑥ バイク置場使用料	（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）	⑦ ミニバイク置場使用料	⑯ 管理費等支払手続き	⑧ 専用庭使用料	（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金	⑨ ルーフバルコニー使用料	（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社	⑩ トランクルーム使用料	委託の別）
① 管理費	⑪ 組合費																			
② 修繕積立金	⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料																			
③ 修繕一時金	⑬ その他																			
④ 駐車場使用料	⑭ 遅延損害金の有無とその額																			
⑤ 自転車置場使用料	⑮ 管理費等の支払方法																			
⑥ バイク置場使用料	（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）																			
⑦ ミニバイク置場使用料	⑯ 管理費等支払手続き																			
⑧ 専用庭使用料	（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金																			
⑨ ルーフバルコニー使用料	（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社																			
⑩ トランクルーム使用料	委託の別）																			
<p><b>5 管理組合収支関係</b></p> <p>(1) 収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）</p> <table border="0"> <tr> <td>① 管理費会計収入総額</td> <td>⑥ 修繕積立金会計収入総額</td> </tr> <tr> <td>② 管理費会計支出総額</td> <td>⑦ 修繕積立金会計支出総額</td> </tr> <tr> <td>③ 管理費会計繰越額</td> <td>⑧ 修繕積立金会計繰越額</td> </tr> <tr> <td>④ 管理費会計資産総額</td> <td>⑨ 修繕積立金会計資産総額</td> </tr> <tr> <td>⑤ 管理費会計負債総額</td> <td>⑩ 修繕積立金会計負債総額</td> </tr> </table>	① 管理費会計収入総額	⑥ 修繕積立金会計収入総額	② 管理費会計支出総額	⑦ 修繕積立金会計支出総額	③ 管理費会計繰越額	⑧ 修繕積立金会計繰越額	④ 管理費会計資産総額	⑨ 修繕積立金会計資産総額	⑤ 管理費会計負債総額	⑩ 修繕積立金会計負債総額										
① 管理費会計収入総額	⑥ 修繕積立金会計収入総額																			
② 管理費会計支出総額	⑦ 修繕積立金会計支出総額																			
③ 管理費会計繰越額	⑧ 修繕積立金会計繰越額																			
④ 管理費会計資産総額	⑨ 修繕積立金会計資産総額																			
⑤ 管理費会計負債総額	⑩ 修繕積立金会計負債総額																			

<p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <p>① 管理費滞納額</p> <p>② 修繕積立金滞納額</p> <p>③ 借入金残高</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について、変更予定有 (      年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)</p> <p>① 管理費</p> <p>② 修繕積立金</p> <p>③ 修繕一時金</p> <p>④ 駐車場使用料</p> <p>⑤ 自転車置場使用料</p> <p>⑥ バイク置場使用料</p> <p>⑦ ミニバイク置場使用料</p> <p>⑧ 専用庭使用料</p> <p>⑨ ルーフバルコニー使用料</p> <p>⑩ トランクルーム使用料</p> <p>⑪ 組合費</p> <p>⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料</p> <p>⑬ その他</p> <p>(4) 修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名)</p> <p>(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)</p>
<p><b>6 専有部分使用規制関係</b></p> <p>① 専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別 (規定している規約条項)</p> <p>② 専有部分使用規制関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ペットの飼育制限の有無 (規定している使用細則条項)</li> <li>・ 専有部分内工事の制限の有無 (規定している使用細則条項)</li> <li>・ 楽器等音に関する制限の有無 (規定している使用細則条項)</li> <li>・ 一括受電方式による住戸別契約制限の有無</li> </ul> <p>③ 専有部分使用規制の制定・変更予定の有無</p>
<p><b>7 大規模修繕計画関係</b></p> <p>① 長期修繕計画の有無 (有、無、検討中の別)</p> <p>② 共用部分等の修繕実施状況 (工事概要、実施時期 (年月))</p> <p>③ 大規模修繕工事実施予定の有無 (有 (      年 月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)</p>
<p><b>8 アスベスト使用調査の内容</b></p> <p>① 調査結果の記録の有無</p> <p>② 調査実施日</p> <p>③ 調査機関名</p> <p>④ 調査内容</p> <p>⑤ 調査結果</p>
<p><b>9 耐震診断の内容</b></p> <p>① 耐震診断の有無</p> <p>② 耐震診断の内容</p>
<p><b>10 管理形態</b></p> <p>① マンション管理業者名</p> <p>② 業登録番号</p> <p>③ 主たる事務所の所在地</p> <p>④ 委託 (受託) 形態 (全部、一部の別)</p>
<p><b>11 管理事務所関係</b></p> <p>① 管理員勤務日</p> <p>② 管理員勤務時間</p> <p>③ 管理事務所の電話番号</p> <p>④ 本物件担当事業所名</p> <p>⑤ 本物件担当事業所電話番号</p> <p>⑥ 本物件担当者氏名</p>
<p><b>12 備考</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容</li> <li>○ ゴミ出しに関する情報</li> <li>○ 自治体等により認定されている耐震・防犯制度</li> <li>○ 設計図書保管場所</li> </ul>



## 建物管理委託業務契約書（案）

プレサンス堺筋本町駅前シェル管理組合（以下「甲」という。）と日本住宅管理株式会社（以下「乙」という。）とは、プレサンス堺筋本町駅前シェル（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり建物管理委託業務契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの表示及び委託業務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称 プレサンス堺筋本町駅前シェル
- 二 所在地 大阪市中央区北久宝寺町一丁目 7 番 6 号（住居表示）
- 三 敷地  
面積 353.66 m<sup>2</sup>（登記簿面積・実測面積・売買対象面積）  
※船場建築線による後退面積36.48m<sup>2</sup>含む。  
317.18 m<sup>2</sup>（建築確認対象面積）  
※船場建築線による後退面積36.48m<sup>2</sup>を含まず。
- 権利形態 区分所有者の共有持分割合による敷地利用権（所有権）
- 四 建物  
構造等 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 15 階建 共同住宅 1 棟  
鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 1 階建 ゴミ置場 1 棟  
建築面積 191.07 m<sup>2</sup>（建築確認表示面積）  
延床面積 2,306.71 m<sup>2</sup>（建築確認表示面積）  
専有部分 住宅 70 戸
- 五 管理対象部分
  - イ 敷地
  - ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）  
エントランスアプローチ、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、配管スペース、宅配・メールコーナー、屋外避難階段、共用廊下、バルコニー、屋根、庇、基礎、建物躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）、その他基本的構造部分等、外気に接する各住戸の窓枠・窓ガラス、網戸（プリーツ網戸を除く）、玄関扉、屋上点検口、タラップ、侵入防止柵、アルミルーバー手摺、アルミ格子手摺、ガラス手摺、消火水槽、カウンター、消火ポンプ室、防災備蓄倉庫、倉庫、電気盤スペース、盗難防止パイプ等
  - ハ 専有部分に属さない建物の附属物  
エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、排気設備、ガス設備、各種ポンプ、テレビ共同視聴設備、電話通信設備、消防設備、共用電灯、宅配ボックス、メールボックス、オートロック設備、インターホン設備、防犯設備、避雷設備、避難器具、駐輪設備等
  - ニ 規約共用部分  
管理事務室、管理用トイレ、屋内自転車置場、ゴミ置場 3 等
  - ホ 附属施設  
植込、フェンス、屋外駐車場、屋外バイク置場、屋外ミニバイク置場、引込柱、スロープ、車路、ゴミ置場 1・2、管理用扉、上下式バリカー等

(委託業務の内容及び実施方法)

第 3 条 委託業務の内容は、次のとおりとし、別表第 1 から第 3 に定めるところにより実施する。

- |             |                |
|-------------|----------------|
| 一 運営管理業務    | (別表第 1 に掲げる業務) |
| 二 清掃管理業務    | (別表第 2 に掲げる業務) |
| 三 建物・設備管理業務 | (別表第 3 に掲げる業務) |

(第三者への再委託)

第 4 条 乙は、前条第一号の委託業務の一部又は同条第二号から第三号の委託業務の全部又は一部を、第三者に再委託することができる。

2 乙が前項の規定に基づき委託業務を第三者に再委託した場合には、乙は、再委託した委託業務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

(善管注意義務)

第 5 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

(委託業務に要する費用の負担及び支払方法)

第 6 条 甲は、委託業務として乙に委託する業務(別表第 1 から別表第 3 までに定める業務)のため、乙に委託業務費を支払うものとする。

2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「管理委託費」という。)を乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 管理委託費の額

合計月額128,844円(本体価格金119,300円、消費税額等金9,544円を含む)  
消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という)

二 支払期日及び支払方法

甲は当月分を翌月 5 日に支払うものとする。

三 日割計算

期間が 1 ヶ月に満たない場合は、当該月の暦日数にて日割計算を行う。(1 円未満は四捨五入とする。)

3 甲は、第 1 項の管理委託費のほか、乙が委託業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。

4 甲及び乙は、委託業務の内容に変更が生じた場合、又一般経済情勢及び諸物価の変動が生じた場合には、協議の上、管理委託費を改定することができる。

(管理用施設等の使用)

第 7 条 甲は、乙に委託業務を行わせるために不可欠な管理事務室、器具、備品等(次項において「管理事務室等」という。)を無償で使用させるものとする。

2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- |              |          |
|--------------|----------|
| 一 水道光熱費      | 甲の負担とする。 |
| 二 電話料        | 甲の負担とする。 |
| 三 器具・備品等の修繕費 | 甲の負担とする。 |
| 四 消耗品費       | 甲の負担とする。 |

(緊急時の業務)

第 8 条 乙は、第 3 条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合においては、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 乙の責めによらない火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。

(有害行為の中止要求)

第 9 条 乙は、委託業務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- 四 委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為
- 五 組合員の共同の利益に反する行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

(通知義務)

第 10 条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。

- 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
- 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
- 三 乙が商号又は住所を変更したとき
- 四 乙が合併又は会社分割したとき
- 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）の規定に基づき処分を受けたとき
- 六 乙が第 16 条第 2 項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

(専有部分等への立入り)

第 11 条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

- 3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 4 前項の場合において、災害、事故等の拡大防止又は解決のため緊急を要するとき、乙が玄関扉、窓ガラス、隔壁板、フェンス等を破壊し、専有部分等に立ち入った場合の甲及び甲の組合員等の損害については、乙はその賠償責任を負わないものとする。

(乙の使用者責任)

第12条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

(守秘義務)

第13条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、委託業務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

(免責事項)

第14条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。
  - 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき
  - 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
  - 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

(解約の申入れ)

第16条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第17条 本契約の有効期間は 年 月 日から 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第18条 甲及び乙は、本契約を終了しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3ヶ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 甲又は乙のいずれか一方からも申し出がないときは、本契約は同一の条件をもって更に1ヶ年継続されるものとし、以後も同様とする。

(法令改正に伴う契約の変更)

第19条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い委託業務又は委託業務費を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第20条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を専属的合意管轄裁判所とするものとする。

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

年 月 日

甲

印

乙

印

別表第1 運営管理業務

1 基幹事務	
本マンション（専有部分を除く。以下同じ。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整	<p>一 乙は、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、甲の長期修繕計画の見直に関して、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別途に契約する。</p> <p>三 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受付、発注補助、実施の確認を行う。</p>
2 基幹事務以外の運営管理業務	
(1) 総会の支援補助業務	乙は総会へ出席し、甲に建物設備等に関する点検状況の報告と助言を行う。
(2) その他	
① 各種点検、検査等に基づく助言等	管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、書面をもって具体的な方策を甲に助言する。
② 甲の各種検査等の報告、届出	<p>一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の報告等に係る補助を行う。</p> <p>二 諸官庁からの各種通知を、甲及び甲の組合員に通知する。</p>

別表第2 清掃管理業務

1 日常清掃 【仕様内容：4日/週 3時間/日】		
清掃対象部分	清掃仕様	
① 建物周囲		
・ 建物周囲	ゴミ拾い	(4日 / 週)
・ 植え込み	散水・ゴミ拾い	(適 時)
	除草	(適 時)
・ 駐輪場	ゴミ拾い	(適 時)
・ 側溝、排水口	ドレンゴミ除去	(適 時)
・ ゴミ置場	ゴミ整理	(4日 / 週)
	床洗い	(4日 / 週)
② 建物内部		
・ エントランスアプローチ	床掃き	(4日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
	排水口・ドレンゴミ除去	(適 時)
・ 風除室	床掃き	(4日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
・ エントランスホール	床掃き	(4日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
	ゴミ箱	(適 時)
	備品ちりはらい	(適 時)
	ドア拭き	(適 時)
	金属ノブ磨き拭き ガラス拭き	(適 時)
・ エレベーターホール	床掃き	(1日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
	ガラス拭き	(適 時)
・ エレベーター籠	床掃き	(4日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
	マットの洗浄	(適 時)
	壁面金属部分磨き	(適 時)
	壁面ちりはらい	(適 時)
・ 廊下	床掃き (拾い掃き)	(1日 / 週)
	床拭き	(1日 / 週)
	側溝掃き	(1日 / 週)
	ドレンゴミ除去	(適 時)
	手摺り・目隠し板ちりはらい	(適 時)
・ 階段	床掃き (拾い掃き)	(1日 / 週)
	側溝掃き	(1日 / 週)
	ドレンゴミ除去	(適 時)
	手摺りちりはらい	(適 時)
・ 階段ドア	ドア拭き	(1日 / 週)
・ 管理事務室	床掃き	(適 時)
	床拭き	(適 時)
	ゴミ箱	(適 時)
	備品ちりはらい	(適 時)
	ドア・ガラス拭き	(適 時)
	金属部分磨き	(適 時)
・ 管理用トイレ	床掃き	(適 時)
	床拭き	(適 時)
	衛生陶器拭き	(適 時)
	金属部分磨き	(適 時)
	トイレットペーパー補充	(適 時)

2 定期清掃 【仕様内容：2回／年】	
清掃対象部分	清掃仕様
・ エントランスホール	床面機械洗浄 (2回／年)
・ エレベーターホール	床面機械洗浄 (2回／年)
・ 階段	床面洗浄 (2回／年)
・ 共用廊下	床面機械洗浄 (2回／年)
・ 管理事務室	床面洗浄 (2回／年)
・ 共用灯具・カバー	ちりはらい (1回／年)

#### 業務実施の態様

- ① 日常清掃及び定期清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。
- ② 廊下及び階段等は、常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後に直ちに汚損する場所又は個所については、通常の作業工程を終了した段階で、日常清掃の作業が完了したものとする。
- ③ 廊下及び階段等の常時利用又は使用状況にある場所又は箇所において定期清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないように配慮する。
- ④ 日常清掃及び定期清掃を実施する場合は、共用部分の電気・水道を無償で使用できるものとする。
- ⑤ 清掃員の休日は、勤務日以外の曜日、祝日、年末年始休暇5日間、盆休み3日間とする。
- ⑥ 日常清掃に関し、現場に合わせた環境整備の為、勤務曜日及び時間・作業内容を調整することがあるものとする。（駐輪場の整理など）



別表第3 建物・設備管理業務

1 巡回管理（6回/年）建物点検			
(1) 敷地、建物、附属施設の外観目視点検			
① 建物	・ 屋上	外観目視点検	6回/年
	・ エントランス周り	外観目視点検	
	・ エントランス、エレベーターホール（オートロック）	外観目視点検	
	・ 廊下・階段	外観目視点検	
	・ 内壁・外壁・柱・天井	外観目視点検	
	・ 管理事務室、管理用トイレ	外観目視点検	
	・ テレビ共聴視用設備	外観目視点検	
② 附属施設	・ 塀、フェンス	外観目視点検	6回/年
	・ 駐車場	外観目視点検	
	・ 駐輪場	外観目視点検	
	・ ゴミ置場	外観目視点検	
	・ 側溝	外観目視点検	
	・ 植込	外観目視点検	
	・ 掲示板	外観目視点検	
③ 電気設備	・ 動力制御盤・電灯分電盤	外観目視点検	6回/年
	・ 照明、コンセント、配線	外観目視点検	
	・ タイマー又は光電式点滅器	外観目視点検	
	・ 避雷針	外観目視点検	
(2) エレベーター設備			
① 外観目視点検		6回/年	
(3) 給水設備			
① ブースターポンプ点検		1回/年	
② 水道施設の外観目視点検	・ ブースターポンプ	外観目視点検	6回/年
	・ 散水栓・止水栓、量水器、給水管	外観目視点検	
(4) 排水設備			
① 外観目視点検		6回/年	
・ 雨水桝、排水桝、排水ポンプ	外観目視点検		
・ 通気管、雨水樋、排水管	外観目視点検		
2 消防用設備等			
① 消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検			
・ 消防用設備等の機器点検		1回/6ヶ月	
・ 消防用設備等の総合点検		1回/年	
② 外観目視点検			
・ 消火設備	外観目視点検	6回/年	
・ 警報設備	外観目視点検		
・ 避難設備	外観目視点検		
・ 消防用水	外観目視点検		
・ 消火活動上必要な施設	外観目視点検		
3 24時間緊急電話受付業務			
業 務 内 容			
<p>① 現地での異常発報並びに入居者からの緊急通報に対応するため、昼夜間の電話受付、緊急出動に備える。</p> <p>② 管理事務室の鍵を保管するボックスを共用部に取り付ける。</p> <p>③ 共用設備機器の故障及び異常発生を受付した場合は、技術員又は関係係員を本マンションに派遣する。又、必要と認めたときは、本マンションの入居者等に連絡し、応急処置等の依頼及びその指導を行う。</p> <p>④ 消防設備の作動についての通報を受付した場合は、本マンションの入居者等に連絡し状況の確認を行う。火災発生時の初動措置（初期消火関係者への通報連絡及び避難誘導等）については、本マンションの使用細則又は消防計画に基づき、管理組合又は区分所有者若しくは入居者が行うものとする。</p> <p>⑤ 管理組合管理者の指示する月に業務を実施するものとする。</p>			