

グリーンプラザ竹の塚管理組合規約

平成 30 年 6 月 10 日 取り纏め版

(第 36 期 定期総会)

管理規約改定年月日

平成 7 年 3 月 5 日 第 13 期 臨時総会決議

平成 9 年 8 月 23 日 第 16 回 定期総会決議

平成 11 年 9 月 15 日 第 18 期 臨時総会決議

平成 14 年 3 月 1 日 第 20 期 臨時総会決議

グリーンプラザ竹の塚管理組合規約

グリーンプラザ竹の塚の各専有部分を所有する区分所有者は、後記表示の「グリーンプラザ竹の塚」の建物、その敷地、および付属施設の管理、ならびに使用に関する区分所有者相互間の諸事項について、つぎのとおり「グリーンプラザ竹の塚管理組合規約」（以下「本規約」という。）を定めた。

本規約は昭和37年4月4日法律第69号「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法律」という。）第23条の規定にもとづき定めるものであり、グリーンプラザ竹の塚の各区分所有者は共同生活の円滑な運営を図りグリーンプラザ竹の塚の秩序ある管理・保全・使用をするために本規約を遵守し、相互の理解と信頼に努めるものとする。

第1章 専有部分および共用部分

第1条（専有部分）

後記表示の建物（以下建物という。）のうち、区分所有権の目的となる部分を専有部分とする。その範囲は、番号を付した各住戸の内法計算による不動産登記簿記載のとおりとする。

第2条（共用部分）

建物に係わる土地およびつぎに掲げる建物の部分ならびに付属施設は共用部分とする。

- (1) 建物の基礎、床、外周壁、対隣壁、天井スラブ、階段、廊下およびその他専有部分に属さない建物部分。
- (2) 共同給排水設備、合併式浄化槽、避雷針、テレビアンテナ、配線配管（専有部分に属するものを除く。）、エレベーター、ポリバケツ置場等の建物の付属物。
- (3) 集合郵便受、伝言板、灰皿等の付属備品。
- (4) バルコニー。
- (5) ルーフテラス。
- (6) 管理人室、管理室。
- (7) 電気室。
- (8) 樹木、外灯、散水栓、門扉、遊具、自転車置場、駐車場、プレイロット、歩

道、外構施設等の付属施設。

第3条（専用使用部分）

つぎに掲げる共用部分は区分所有者全員の共有に属する土地および建物部分であるが特定の区分所有者、あるいは特定の占有者が専用使用することができる。

- （1）専用庭。
- （2）駐車場。
- （3）バルコニー，ルーフテラス。
- （4）管理人室，管理室。
- （5）電気室。

第4条（共用部分の持分）

共用部分は区分所有者全員の共有に属するものとし，各区分所有者の有する共有持分は，専有部分の総床面積に対する各区分所有者の有する専有部分の床面積の割合である。

第5条（共用部分の単独処分および分割請求の禁止）

区分所有者は，各専有部分の区分所有権と共用部分の共有持分権をそれぞれ分離して担保に供し，又は処分することはできない。

2. 区分所有者は，共用部分の共有持分について分割請求することはできない。

第2章 管 理 組 合

第6条（組合の設立）

グリーンプラザ竹の塚の建物，土地，および付属施設を管理し，区分所有者の共同の利益を維持増進し，良好な環境を保持するために必要な協議および業務をおこなうことを目的として，グリーンプラザ竹の塚管理組合（以下組合という。）を設立する。

2. 組合はグリーンプラザ竹の塚の区分所有者（以下組合員という。）全員をもって建物引渡し時に発足する。

第7条（脱会及び権利義務の承継）

組合員は譲渡等により区分所有権を喪失したときは，当然に組合から脱会する。この場合，組合に書面により通知するものとする。

2. 組合員から区分所有権を取得した者，または当該組合員の相続人等包括承継人もしくは財産管理人は組合員としての権利義務の一切を承継する。

第8条（不在組合員の届出と第三者使用）

組合員は長期にわたり不在となる場合は代理人を指定し，組合に書面にて届け出な

なければならない。この場合、組合員が別段の意思表示をしない限り、組合員にかかわる権利義務に関しては、その代理人にすべて委任があったものとみなす。

2. 組合員がその専有部分を賃貸等により第三者に使用させる場合は、当該第三者を前項の代理人とみなす。尚、組合員は当該第三者の氏名等、および賃貸等により使用させる旨、組合に書面にて届け出なければならない。

3. 区分所有者は、その専有部分を賃貸等により第三者に使用させる場合には、その第三者に暴力団等反社会的勢力の構成員ではないこと、および将来においても暴力団等反社会的勢力の構成員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合宛に提出させなければならない。

また、貸与に係る契約において、区分所有者は、契約の相手方が暴力団等反社会的勢力の構成員であることが判明した場合には、何らの催告を要せず、区分所有者が当該契約を解約できること、及び管理組合が区分所有者に代理して解約権を行使できることを定めなければならない。

第9条（組合の業務）

組合は、本規約の主旨にそってつぎの業務をおこなう。

- (1) 受付，清掃，保安の業務。
- (2) 共用部分の管理，運営，維持，保全の業務。
- (3) 会計業務（管理費・臨時経費等諸費用の賦課徴収，共用部分の水道料・電気料の支払い，租税公課の配分，組合資産の管財事務等。）
- (4) 組合の運營業務（組合にかかわる諸事項の協議・決定・執行，官公庁への申請・届け出，各種伝達事項の処理，町内会・地域諸団体に関する業務等。）

第10条（総会）

総会は最高の議決機関であり、全組合員をもって構成する。

2. 毎年1回6月に定期総会を、必要ある場合にはその都度臨時総会を理事長が招集し、組合の諸業務に関する事項について決議する。

3. 理事長は、総会開催日より5日前までに会議の目的事項を示して各組合員に通知するものとする。但し、緊急の場合にはこの限りではない。

4. 全組合員のうち5分の1名以上から請求があったときは、1カ月以内に臨時総会を招集する。

5. 総会の議長は理事長が就く。但し、合理的理由がある場合はこの限りではない。

第11条（総会の成立および決議）

総会は、全組合員の2分の1以上（注1）の出席（委任状を含む。）で成立する。

2. 議決は原則としてあらかじめ通知した事項についておこなう。但し、緊急の場合はこの限りでない。

3. 住戸1戸につき、1個の議決権を行使できる。

4. 議決は出席議決権者（委任状を含む。）の過半数をもって決し、賛否同数のと

きは、議長が決する。但し、下記に掲げる重要事項の議決は、全議決権の4分の3以上（注1）（委任状を含む。）の多数により決する。

（1）組合員全体の共同の利益、損失にかかわる本規約の基本的重要条項の改廃。

（2）建物、土地、および附属施設の重要変更ならびに処分の決定。

（3）組合の解散等組合の利害存続に多大な影響をおよぼす事項の決定。

5. 著しく多額の費用を要する建物、土地、および附属施設の重要変更ならびに処分の決定は、全議決権者の賛成により決する。

6. 議決権者全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

第12条（役員）

組合は、つぎのとおり役員をおく。但し、役員はすべて組合員でなければならない。

（1）理事長および副理事長各1名。

（2）理事 3名。

（3）監事 2名。

2. 役員は総会で互選、自選、もしくは指名等により決する。

3. 役員の任期は選任の日から1カ年とする。但し、再任を妨げない。

4. 役員は前項の規定にかかわらず、後任者が選任されるまでその職務をおこなう。

但し、組合員資格を喪失した場合は、その時期をもって退任する。

5. 理事会は役員に欠員が生じた時は遅滞なく補充しなければならない。この場合任期は前任者の残任期間とする。

第13条（理事長）

理事長は組合および理事会を代表し、組合の業務を総括し、その職務に関し組合員を代表する。

2. 理事長の職務および権限はつぎのとおりとする。

（1）総会および理事会の決議事項の執行。

（2）本規約等に定められた事項の執行。

（3）組合文書の保管、その他。

3. 理事長は他の役員に対し、職務の一部を委嘱できる。

4. 「法律」第17条に定める管理者は理事長がこれにあたる。但し、組合より管理業務を委託された者（以下管理受託者という。）が管理者を代行することを妨げない。

5. 理事長は、理事会の承認を得た者に組合業務の全部、または一部を委託し、もしくは請負わせて代行させることができる。

第14条（副理事長）

副理事長は理事長を補佐し、理事長が職務を遂行できない時には、その職務を代行する。

第15条(理事)

理事は、理事会運営に協力し、理事長もしくは副理事長を補佐する。

第16条(監事)

監事は、組合の財産の状況、業務執行および経理の状況を監査し、その結果を定期総会に報告する。

2. 監事は、理事会に出席し、組合事務運営に関し、意見を述べることができる。

第17条(理事会)

理事会は、理事長、副理事長、および理事で構成する。

2. 理事会は、総会の決議および本規約等にもとづく組合の業務を執行し、必要な事項を決定する。

3. 理事会は必要のつど理事長が招集し、理事長が議長に就く。

4. 理事会の策定事項は以下のとおりとする。

(1) 事業計画、活動方針。

(2) 収支決算、予算案。

(3) 共用部分にかかわる諸費用、諸分担金、および賦課の方法。

(4) 共用部分の修繕、改良、変更。

(5) 駐車場、その他共用部分等の運営。

(6) その他、総会提出案等。

(7) その他、組合業務遂行に必要な事項。

第3章 専有部分および共用部分の使用

第18条(専有部分の使用)

組合員または専有部分の占有者(以下占有者という。)は専有部分を住居として通常の方法に従って使用するものとし、他の組合員または占有者の迷惑となり、もしくは住環境を害するような使い方をしてはならない。

2. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。いわゆる「民泊」はこれを禁止する。

3. 区分所有者は、その専有部分の居室を別々の賃借人に貸与してはならない。また、区分所有者は、専有部分の居室を改造細分化し、細分化された居室を別々の賃借人に貸与してはならない。いわゆる「シェアハウス」はこれを禁止する。

第18条の2(反社会的勢力の排除)

区分所有者は、暴力団等反社会的勢力の構成員であってはならない。

2. 区分所有者は、その専有部分を暴力団等反社会的勢力の構成員に貸与または譲渡してはならない。

3. 区分所有者または占有者は、その専有部分を暴力団等反社会的勢力の事務所として使用してはならない。

第19条（専有部分の修繕，変更）

組合員は、専有部分に関し、修繕，変更，または改良等の行為をおこなう場合には、共用部分に影響をおよぼさない範囲内でおこなうものとする。

2. 主要構造部の穿孔および切欠等はその規模のいかんを問わず禁止する。

3. 理事長もしくは組合は、組合員の行為が共同の利益を損なうものと判断したときは、差止め請求することができる。

4. 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。

（注3）

第20条（共用部分の使用）

組合員は、共用部分を通常の用法に従い使用することができる。

2. 組合員は前項の使用にあたってはグリーンプラザ竹の塚全体の調和と環境保全を考慮し、また互いに協力して良好な住環境を維持するようつとめるものとする。

3. 組合員または占有者は建物の保存に有害な行為，その他管理ならびに使用に関し，組合員の共同の利益に反する行為をし，またはさせてはならない。

第21条（共用部分の管理および修繕）

共用部分の維持管理ならびに使用および修繕，改良，変更，処分等に関する業務は規約に準拠しつつ組合がおこなう。但し，当該修繕，変更等により影響をうける組合員の同意を必要とする。

第22条（専用使用部分の使用）

専用使用部分はずぎのとおり使用し管理する。

（1）バルコニー，ルーフトラスは，接続する専有部分の区分所有者である組合員が現状有姿のまま無償で使用し，日常の管理をおこなう。但し，土砂の搬入，改造，構築物の設置，その他建物に影響を与える行為をしてはならない。又，第三者への転貸は禁止する。

（2）管理人室および管理室は，管理受託者が無償で専用使用する。尚，日常の管理は専用使用者がおこなう。

（3）電気室は，組合もしくは管理受託者あるいは東京電力株式会社が無償専用使用する。尚，日常の管理は専用使用者がおこなう。

（4）専用庭は，接続する専有部分の区分所有者である組合員が無償で使用する。尚，日常の管理は専用使用者がおこない，第三者への転貸等は禁止する。

②専用庭に多量の土砂の搬入、形質の変更、構築物の設置、他の組合員に影響

を与える樹木の植栽，その他建物及び専用庭に設置もしくは埋没されている共用設備に影響をおよぼす行為は禁止する。

なお，106，107，108，109，110，111号室に属する専用庭の内，隣地境界線から2mの範囲内は緊急避難通路となる為，避難の妨害となる用法は禁止する。

③専用庭の使用に関して，当該土地上に占有権，地上権，小作権，借地権等本建物の共用の敷地としての利用を防げる一切の権利の発生もしくは設定はできない。又，専用庭を囲むフェンス等も共用部分に属するものである。

(5) 専用駐車場は，原則として組合もしくは管理受託者と駐車場使用契約を締結した組合員が有償で専用使用するものとする。尚，駐車場使用者は駐車場使用契約を遵守し，他に一切迷惑をかけてはならない。

②専用駐車場の事務管理は組合もしくは管理受託者がおこなう。

③専用駐車場使用料金の月額1区画8,000円とし，組合の収入とする。尚，物価の変動，公租公課，近隣の駐車場賃貸料との比較等により料金の増減を要するときは，組合総会で決議のうえ改定するものとする。

(注)平成4年6月第10回定期総会決議・平成4年7月5日第1回理事会決定により，平成4年9月分より月額10,000円に変更。

④専用駐車場使用契約の解除もしくは当該使用者の区分所有権喪失とともに使用権は組合に返還され，予め使用希望の届を提出している組合員と使用契約を締結したうえ当該組合員が専用使用できるものとする。

第23条（専用使用部分の改良等）

専用使用部分の修繕，改良，変更，処分等に関する業務は，共用部分に準じておこなう。尚，専用使用者がその費用の全部又は一部を負担しなければならない場合がある。

第24条（組合の承認）

以下に掲げる行為を為すためにあたっては，事前に組合の書面による承認を得なければならない。

- (1) 建物の維持保全に影響をおよぼすおそれのある行為。
- (2) 電気，ガス等の容量に影響をおよぼすおそれのある設備・機械・器具の新設，付加，変更等。
- (3) 重量物，危険物の搬入，設置，据付，移転等。
- (4) アンテナ，小禽舎，その他共同生活の秩序維持，住環境に影響をおよぼすものの設置等。
- (5) 共用部分に看板，掲示板，広告物，標識等を設置，または掲示，貼付する等の行為。
- (6) 専用使用部分以外の共用部分の一時使用。

第25条（審 査）

前条およびその他により組合の承認を得た行為であっても、その行為の実施中または完了後において組合が必要と認めたときは、組合もしくは管理受託者は審査をすることができる。

第26条（注意事項と弁償）

組合員は、修繕等の工事の施工にあつて、下記の事項に注意し、事故等があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

- （1）共用部分および他の専有部分等を毀損または汚損しないこと。
- （2）共用部分に材料および残材を放置しないこと。
- （3）他の組合員および占有者に迷惑をおよぼしたり不快の念を与えないこと。

第4章 組 合 経 費 お よ び 管 理 費 等

第27条（経 費）

組合の経費は管理費、維持積立金、駐車場使用料、その他の収入をもってこれに充てる。

第28条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第29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31条から第33条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。
3. 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。（注1）

第29条（管理費等）

組合員は区分所有する専有部分の面積に応じ管理費および維持積立金として別表の金額を毎月負担しなければならない。

2. 前項の他、組合員が共同して支払わなければならない費用については専有面積の持分に応じた金額を負担しなければならない。
3. 組合員は翌月分の管理費、維持積立金、駐車場使用料等を毎月27日までに所定の方法により支払わなければならない。但し、その支払義務は区分所有権移転時点をもって生ずるものとし、その日を含む月の期間が1カ月未満である場合には日割計算によるものとする。
4. 管理費および維持積立金は過誤の他一切払戻ししないものとする。（注1）

5. 管理費等を3ヶ月以上滞納した組合員は、管理組合の請求に基づき速やかに滞納金及び遅延損害金を管理組合宛支払わなければならない。遅延損害金は滞納金額の年利15%相当額とし、通常支払日の翌月の28日より起算するものとする。

尚、本項は、平成11年1月1日より発効する。(注2)

第30条(管理費等の改定)

管理費および維持積立金の額が諸物価および管理内容に比し不相応となった場合は、総会の議決を得て改定することができる。

第31条(経費内訳)

管理費はつぎの各号の費用に充当する。

- (1) 電気料金(動力用)
- (2) 電気料金(照明用)
- (3) 水道料金
- (4) 管理室光熱費
- (5) 通信費
- (6) 共用部分火災保険料
- (7) 町会費
- (8) 備品費
- (9) 消耗品費
- (10) 事務用品費
- (11) 予備費
- (12) エレベーター保守料
- (13) 浄化槽保守料
- (14) 火災報知器保守料
- (15) 修繕費
- (16) 高架水槽および受水槽保守料
- (17) 直接管理人件費
- (18) 清掃費
- (19) 近隣住民に対する電波障害対策施設の維持管理費
- (20) 管理事務代行料

第32条(余剰金)

管理費等を組合経費に充当し、なお、余った場合は余剰金として積み立て、次年度の会計に組み入れるものとする。

2. 組合員は組合の要する諸費用が余剰金より支出してなお賄いきれない場合は、臨時の経費を負担しなければならない。ただし、額および徴収方法については理事会の策定を得て総会で議決するものとする。

第33条（維持積立金）

維持積立金は将来における共用部分の大規模な補修、および不測の出費に備え積立てるものとする。

2. 管理組合は、特別積立金を維持積立金として積み立てるものとする。
3. 維持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. 敷地および共用部分等の変更または処分
 - 四. その他敷地およ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
4. 管理組合は、前項各号の費用に充てるため借入をしたときは、特別積立金をもってその償還に充てることができる。
5. 維持積立金については、管理費および組合費とは区分して経理しなければならない。(注1)

第34条（先取特権）

組合は組合員に対して有する共用部分にかかわる債権について、債務者の区分所有権およびその専有部分に備えつけた動産ならびに共有持分の上に先取特権を有する。

2. 前項の先取特権は、優先権の順位および効力については、共益費用の先取特権とみなす。
3. 本条の先取特権は、債務者である組合員の承継人に対しても有するものとする。

第35条（火災保険）

組合は建物の共用部分に対する火災保険の付保につき、組合を被保険者として組合名義で一括保険契約を締結する。

2. 前項の保険証券は、組合もしくは管理受託者が保管するものとし、万一保険事故が生じた場合は組合が保険請求権を行使して、当該保険金をもって災害の生じた部分の現状回復費用に充当する。

第36条（租税公課の負担）

組合員は共用部分に関する固定資産税、都市計画税、その他租税公課をそれぞれの持分割合に応じて別途負担するものとする。

第37条（利益等の組合経費への引当）

共用部分からの収益がある場合、および組合の事業収入がある場合は、組合の経費に充当することにより組合員全体の利益のために還元する。

第38条（会計報告）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

理事長は前年度の会計に関する収支決算書類を作成し、監事の会計監査を経たの

ち定期総会に提出してその承認を求めなければならない。(注1)

第5章 その他

第39条（禁止事項）

組合員または占有者はつぎに掲げる行為をしてはならない。

(1) 多量の爆発物、引火性を有する物品、不潔または悪臭のある物品を敷地内あるいは建物内に搬入する行為。

(2) 他の組合員または占有者に対して、迷惑、または危害をおよぼすおそれのある動物を飼育する行為。原則として哺乳類、爬虫類、両棲類の飼育は禁止する。

第40条（諸注意事項の遵守）

組合員または占有者は、組合もしくは管理受託者が注意事項を定めて通知または掲示したときはこれを遵守する。

第41条（勧告および差止め請求）

組合員または占有者が規約等諸規則に違背したとき、その他共同生活の秩序を乱す行為をしたときは、組合もしくは管理受託者は勧告をおこない、行為の差止め請求することができる。

第42条（提 訴）

理事長または組合員は、法律および規約に定める事項に違反する組合員または特定および包括承継人ならびに占有者に対して違反行為の是正、停止、もしくは排除を求めるため裁判所に提訴することができる。

第43条（緊急措置）

盗難、火災等非常の場合、緊急措置を講ずるため、組合もしくは管理受託者は他の組合員または警察官、消防署員等の立会いのもとに組合員の専有部分に許可なく立ち入ることができるものとする。尚、管理者は、事後速やかに当該組合員に報告しなければならない。

第44条（近隣関係）

組合は建物に起因して発生する近隣の電波障害排除のため屋上その他の共用部分に共同テレビアンテナおよび配線施設等を設置することを承認した。

尚、当該施設の維持管理および取替費は組合の負担とする。

2. 組合は足立区の指導要綱により設置される敷地内「プレイロット」「歩道」を不特定の付近住民に開放利用させる。

3. 組合は、建物により惹起される諸問題について誠意をもって解決にあたる。

(注1) 旧3. は削除され、旧4. が3. に繰り上がりました。

第45条（経過措置）

本規約に規定する組合が成立するまでの間、一切の管理行為を株式会社美建に委託する。

第46条（規約原本）

本規約に区分所有者全員が記名押印したものを規約原本とし、組合もしくは管理受託者が保管し、利害関係人の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。

第47条（規約の効力発生）

規約は引渡し時より発効し適用する。

以 上

物 件 目 録

1. 土地の表示

所 在 東京都足立区伊興町本町3 1 6 6 番
面 積 1, 8 2 0. 3 3 m² (登記簿記載の面積)
地 目 宅地

2. 建物の表示

所 在 地 東京都足立区伊興町本町3 1 6 6 番地
構造・種類 鉄筋コンクリート・陸屋根, 塔屋付, 地上7階建, 共同住宅1棟
建築面積 7 8 6. 5 0 m²
建築延床面積 3, 6 2 9. 9 5 m²

3. 付属物および付属施設

共同給排水設備, 避雷針, テレビアンテナ, 消防設備, 配線配管, エレベーター,
ポリバケツ置場, 集合郵便受, 伝言板, 灰皿等。

管理規約改定年月日

- (注1) 平成 7年 3月 5日 第13期 臨時総会決議
- (注2) 平成 9年 8月23日 第16回 定期総会決議
- (注3) 平成11年 9月15日 第18期 臨時総会決議
- (注4) 平成14年 3月 1日 第20期 臨時総会決議

別表（管理費等明細）

平成 14 年 1 月現在

タイプ	管理費(月額)	維持積立金	特別積立金	合計
A, A1, A2, A3	11,639	3,390	10,170	25,199
B, B1, B2	14,008	4,080	12,240	30,328
C	9,270	2,700	8,100	20,070
D, D1	10,506	3,060	9,180	22,746
E	11,433	3,330	9,990	24,753
F	9,270	2,700	8,100	20,070
G	10,197	2,970	8,910	22,077
H	12,669	3,690	11,070	27,429
I	9,579	2,790	8,370	20,739
J	10,506	3,060	9,180	22,746
K, K1	11,330	3,300	9,900	24,530
L, L1, L2	14,214	4,140	12,420	30,774
M	11,433	3,330	9,990	24,753
N, N1	11,948	3,480	10,440	25,868
O	12,360	3,600	10,800	26,760

管理費等改訂年月日

昭和 62 年 5 月 24 日 第 5 回定期総会決議 特別積立金（維持積立金の倍額）設立
（昭和 62 年 10 月実施）

平成 元年 6 月 4 日 第 7 回定期総会決議 7 月分より消費税引当金（3%）実施

平成 2 年 6 月 17 日 第 8 回定期総会決議 修繕維持基金設立（1 戸平均月額 5,000 円）
維持積立金 3 倍決定（平成 2 年 7 月実施）

平成 4 年 6 月 14 日 第 10 回定期総会決議 修繕維持特別積立金設立決定

平成 4 年 7 月 5 日 第 1 回理事会決議 修繕維持特別積立金金額決定

平成 5 年 5 月 23 日 第 11 回定期総会決議 消費税引当金を管理費に統合。

グリーンプラザ竹の塚 使用上の注意

グリーンプラザ竹の塚管理組合は管理組合規約にもとづいてこの使用上の注意を定めました。良好な住居環境をつくるため互いに協力しましょう。

1. 共用部分

階段、廊下、玄関等の共用部分は、物品とりわけゴミ、灯油、出前の食器等の置場にしないように御注意下さい。

2. 清 掃

共用部分の清掃は管理会社が行いますが、各入居者も住居前の廊下等の清潔保持に御協力下さい。

3. 塵芥処理

区分所有による共同生活において一番問題となるのが塵芥処理です。入居者の一人でもこの処理を怠りますと、建物の衛生環境を損なうばかりでなく、入居者間のトラブルの原因になり、円満な共同生活を妨げることとなりますので、次に掲げる事項には十分御留意下さい。

イ. ポリ容器の使用後は必ず蓋をして下さい。

ロ. 塵芥類をポリ容器置場まで運ぶ際、共用部分をよごさないよう御注意下さい。

ハ. ポリ容器に入りきらないものは、管理会社に届け出たうえ指定の場所に処置するよう心がけて下さい。

ニ. 臨時に大量の廃棄物・粗大ゴミが生ずる場合は、事前に管理会社に連絡のうえ処理するようにして下さい。

ホ. 塵芥は種別に分けてビニール袋に入れて所定のポリ容器に入れて下さい。

4. 火災予防

煙草の吸殻の不始末による火災は、総出火件数の1割以上に達していますので、十分注意して下さい。また、自然発火や引火爆発のおそれある物は、本敷地内に持ち込まないようにして下さい。

イ. 消防署の指導により、廊下、階段等には絶対に物を置かないで下さい。

ロ. 火災には初期の消火が最も大切かつ効果があるので、家庭用の消火器は必ず設置して下さい。

5. 水 洩 れ

各住戸の防水は浴室だけですので、それ以外の洗面所、厨房、玄関等で水を流しますと水洩れし、他の居住者の迷惑となるばかりでなく、損害賠償の問題も生じますので、十分に注意して下さい。

6. 引越

引越は相当の混雑が予想され、万一の事故防止のため、あらかじめ引越日を決めた予定表を管理会社にて作成致しますので、それに従って引越されるようお願いいたします。

7. 鍵

- イ. 1個は必ず保存して下さい。鍵を失くした場合は、錠前を取り換えることになります。
- ロ. 住居の錠前を他のものに変更する場合、あるいは破損した場合は、管理会社に連絡して下さい。
- ハ. 鍵には紛失時の危険から住所、番号、氏名等を書いた札は絶対につけないようにして下さい。

8. 鍵の管理

各住戸の鍵およびメーターボックスの鍵は、各区分所有者が管理して下さい。受水槽、屋上出入口、電気室等の鍵は管理会社が保有します。又、建物出入口は施錠しません。

9. 防犯

最近マンション荒しが増えておりますので、以下の注意を守ると同時に、互いに連絡をとり防犯に協力しましょう。

イ. 覗き窓（ドア・スコープ）ドア・チェーン

住居のドアの覗き窓やドア・チェーンは防犯のためにあります。ノックやインターホーンの音がしたときは、まず覗き窓から相手を確認し、未知の人はドア・チェーンを掛けたまま話を聞くようにしましょう。これで相手に対して失礼とはなりません。鉄筋の建物は外部に対して閉鎖的な構造ですから、まず中に入れないようにしましょう。

このためドア・チェーンは面倒がらず、平素から必ず掛ける習慣を身につけておきたいものです。

- ロ. 日常生活において防犯のため、各入居者どおしで連携をつくっておきましょう。マンション生活ではとかく連帯感が欠けやすいので注意して下さい。

10. トイレの使用

トイレは水洗式ですので、用紙は必ずトイレットペーパーを使用して下さい。綿・新聞紙・布切れ・生理用品等を流しますと、排水管が詰まり、汚水が逆流して使用不能となるばかりか、階下の入居者や同一排水管を使用する各入居者に大きな迷惑がかかり、水洩れによる損害賠償責任も発生するので、絶対にやめて下さい。

11. バルコニーおよびルーフテラスの使用

イ. バルコニーおよびルーフテラスに物置、看板、サンルーム等の構築物を設置したり、造園用に大量の土、石を搬入することは、建物の構造上非常に危険ですので禁止いたします。また、バルコニーは火災時の非常避難通路を兼ねておりますので御

注意下さい。

- ロ. バルコニーの手摺から突出して干物をすることは、階下に水が飛散するなど近隣の迷惑になりますので御留意ください。
- ハ. バルコニーおよびルーフトラスから下へ物を投げることは非常に危険です。特に吸殻、塵芥、埃等を投げ棄てると、階下に思わぬ迷惑をかけますので、清掃のときには、塵芥等の落下に御注意ください。
- ニ. バルコニーおよびルーフトラスの排水口が詰まりますと階下に水洩れを起こす原因となります。時々掃除をして下さい。
- ホ. バルコニーおよびルーフトラスでの大量の水の使用は、漏水等により階下の方に迷惑をかけますので慎んで下さい。

1 2. 駐車場の使用

- イ. 専用駐車場使用契約書に記載の自動車のみを駐車し、現状を変更したり、工作物を構築するなど自動車以外の物をおくことはできません。
- ロ. 駐車場を第三者に転貸することはできません。
- ハ. 火災爆発のおそれのあるもの、その他危険物の持ち込み、あるいはこれらを満載した自動車を駐車しないこと。
- ニ. 幼児、子供に注意し、敷地内は最徐行運転をして下さい。
- ホ. 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできるかぎり発しないこと。
- ヘ. 車を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難損傷防止に注意すること。
- ト. 敷地内においては、退場車を優先すること。
- チ. タバコの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所に捨てること。洗車のための水道料金は駐車場使用料金に含まれています。

1 3. 専用庭の使用

- イ. 専用庭は、当該区分所有者が利用でき、第三者へ転貸はできません。
- ロ. 常に清潔に保ち、塵芥を放置しないこと。特に防犯、防火に気を配ること。
- ハ. 専用庭への出入りは当該専有部分を通じておこない、フェンスを改造したり、あるいは乗越える等敷地部分から直接専用庭に入らないこと。

1 4. 防 音

コンクリート建物は、木造に比べて音に対して確かに閉鎖的ですが、一面非常に敏感なところがあります。従ってドアの開閉、深夜の階段の昇降等は静かに。特に夏期には窓を開放することが多く、騒音が意外な苦情を招くので、テレビ、ピアノ等の音量は近隣の生活を侵さない配慮が必要です。

床下のコンクリート（スラブ）は、階下に音が響きやすいので、室内で子供を遊ばせる場合には留意し、なるべくLDK等には、敷物を使用する方が良いでしょう。

15. 屋 上

屋上は立入禁止ですのでのぼらないで下さい。危険であるばかりでなく、各種機器故障の原因にもなります。

16. 災害時の心構え

本建物は耐震・耐火・耐久上極めて理想的な鉄筋コンクリート構造です。従ってどんな災害の場合も少しも心配はありませんが、地震・火事・台風等について一通りの理解が必要でしょう。

イ. 地震について

鉄筋コンクリートの建物でも相当な揺れを感じます。特に上層階ほど揺れは大きいでしょう。しかしどんな大地震にも倒壊の危険はまずありません。あわてて廊下、階段等に飛び出すことはかえって危険です。大きな地震のときは落ち着いて行動し、まず火元を消してから布団などで身体を隠すようにして下さい。

ロ. 火事について

自分の住居から火を出さない限り延焼する恐れはありません。もし近所で火事が発生したときは、バルコニーにある可燃物を室内に入れ、窓や出入口の戸をよく締めて、火や煙が室内に入らないようにして下さい。不幸にして自分の住居から出火した場合は、非常ベルを押すとともに119番に出火場所を通報したうえで、あわてず小火のうちに消し止めましょう。出火の原因が油類なら布団で火源を覆い、空気を遮断するようにし、電気器具や電線の場合は、安全器を切ってから水をかけ、ガスなら元栓を締めてから臨機の措置をとるように心掛けて下さい。非常の場合に備えて家庭用小型消火器を必ず用意しましょう。

ハ. 台風について

台風の時どんな強い風が吹いても建物が倒壊することはありません。

40～50m/秒の風で窓ガラスが破れることはありませんが、バルコニーにある植木等が風にあおられてガラスを破ることがありますので、あらかじめ室内に入れておくなどの措置をとることが必要です。また雨水が窓その他から吹き込みますと、その透水が階下にまでおよび損害を与えることがありますので、雑布・ビニール等を用意し、十分に注意してください。

17. 掲 示

組合の連絡や管理会社からの伝達等は主として掲示板を用いますので御注意下さい。

18. エレベーター

エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って運転してください。

インターホーン、非常停止ボタンは緊急の場合以外は使用しないで下さい。また小さな子供のみを使用をしないよう注意して下さい。

19. 外 階 段

外階段は火災発生等緊急時の避難階段に使用されますので、私物を置くことを禁止

します。

20. 外 来 者

居住者を訪問された来客が廊下、ホール等共用部分またはその付属物を破損した場合は、その居住者が賠償の責に任じて下さい。

21. 調 停

他の居住者へのご意見、ご批判などは管理者に直接申し出てその決定に従って下さい。

22. 禁止事項

- 1) 建物専有部分を定められた用途以外に使用すること。
- 2) 騒音、悪臭をともなう行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- 3) 建物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。
- 4) 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、足音をひびかせること。
- 5) 外部に注文の飲食物の容器を廊下、階段室などの共用部分に出しておかないこと。
衛生上、消防上からも是非遵守すること。
- 6) 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、標識等を設置、貼付または記入すること。
- 7) 住居内において近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- 8) 深夜の放歌高吟。
- 9) エレベーター内で喫煙すること。
- 10) 共用部分の不法占有及び共用部分に私物をおくこと。
- 11) 窓から物を投げ捨てること。
- 12) ガス、水栓の解放、漏洩、漏水のまま放置すること。
- 13) 重量物、発火、暴発の恐れがある危険物また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込み及び製造すること。
- 14) 寝間着、ステテコ等の姿で、または下駄で廊下、階段等を歩くこと。
- 15) 共用部分に落書き、キズをつけること。
- 16) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- 17) 屋上に上ること。

以上