
管 理 規 約

2023年7月1日改正

グリーンヒル市川管理組合

管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約はグリーンヒル市川の管理、自治会活動又は使用に関する事項等について定めることにより、居住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。(2013.7.1 改定)

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意味は、それぞれの当該各号に定めるところによる。

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

(規約の遵守義務)

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

2. 区分所有者は、同居するものに対してこの規約及び使用細則に定める事項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、建物及び付属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(規約の効力)

第 5 条 この規約は、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、この規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため区分所有者全員をもって、グリーンヒル市川管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2. 管理組合は、事務所をグリーンヒル市川内に置く。
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用部分は、住戸番号を付した住戸とする。(以下「住戸部分」という。)

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は躯体分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠、窓ガラス及び網戸は設置費、修繕費等の負担にかかわらず専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象部物件うち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共有部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共有部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有部分)

第10条 区分所有者の共有部分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

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

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共有部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は次の各号に掲げる場合を除き、住戸部分と倉庫部分とを分離し、又は専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

一 住戸部分のみを他の区分所有者又は、第三者に貸与する場合。

二 倉庫部分のみを他の区分所有者に譲渡又は、貸与する場合。

ただし、後記各階平面図において、1階にあっては4号室、2階から7階までは各10号室のAトランクルーム2.38㎡については一、二ともこれを行うことはできない。(2004.6.20 改定)

第 4 章 用 法

(専有部分の用法)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。

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。
3. 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
4. 区分所有者は、前 3 項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。
5. 区分所有者は、原則としてその専有部分を事業を行う場所として使用してはならない。ただし、社宅としての使用及び居住をしながら事務所として使用する等の場合を除く。(2018.7.1 改定)

(敷地及び共有部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共有部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する庭及びトランクルーム(以下この条、第31条及び別表第3において「バルコ

- ニ一等」という。)について、同表に掲げるとおり専用使用权を有することを承認する。
2. 区分所有者から専用部分の貸与を受けた物は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用权)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。ただし、占有者のうち、区分所有者に代わり管理組合業務を遂行できる者も、同様に使用させる事ができる。(2007.7.1 改定)

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、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する専用部分を、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。

(敷地及び共有部分等の第三者の使用)

第16条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共有部分等の一部をそれぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設、管理業務を受託し又は請負った者。
- 二 電気室 東京電力株式会社

(専用部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第36条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承諾を受けなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。(2007.7.1 改定)
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第49条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、その承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係わる共有部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において修繕等の箇所に入り、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。
6. マンション・グリーンヒル市川は、第12条第2項が示す住宅宿泊事業に関する修繕又は使用を一切禁止する。

[短期・長期の旅行者等への貸出、室内を貸出用に小さな空間に間仕切り修繕する等]

違法が発覚した場合、当マンションの通路、エントランス、エレベーター、内外階段など、共有部分等の使用を一切禁止とする。(2018.7.1 改定)

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専用部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項を第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者はその貸与による契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件については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に関する責任と負担)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2. 専用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。

(必要箇所への立入り)

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分、又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 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23条 区分所有者は、共用部分に関し管理組合が火災保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長(第36条に定める理事長をいう。)は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24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 管理費及び専用使用料
 - 二 修繕積立金
 - 三 組合費
2. 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出する。
 3. 組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じ別に定める役員選出・組合費に関する規則により算出する。(2013.7.1 改定)
 4. 専用使用料は、専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の一部で有料と定められた専用使用権ごとに算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる。

(管理費及び専用使用料)

第26条 管理費及び専用使用料は、次の各号に掲げる経費に充当する。

- 一 管理委託料又は管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費・通信費、その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 八 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限って取崩すことができる。

- 一 一定の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又は処分

四 その他敷地及び共用部分の管理に関し、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. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区別して経理しなければならない。

(組合費)

第28条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充てる。

- 一 会議費
- 二 管理組合の用に係る経費
- 三 広報及び関係団体費
- 四 その他管理組合の運営に要する費用(※)

※手当など個人に対する報酬の支払は除く。(2013.7.1 改定)

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第29条 組合員の資格は区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなった時に喪失する。

(届出義務)

第30条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は直ちに書面により管理組合に届け出なければならない。

2. 災害・防犯・人命の為、世帯人数、緊急時の連絡先を新規入居時と毎年4月に記入・更新し、管理組合金庫で管理する。

個人情報保護に遵守し、閲覧は管理人と理事長のみとする。(2023.6.25 改正)

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31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46条において「組合管理部分」という。)の保安、保守、清掃、消毒及び塵芥処理。
- 二 組合管理部分の修繕。
- 三 共用部分等に係る火災保険、その他の損害保険に関する業務。
- 四 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。
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営。
- 六 修繕積立金の運用。
- 七 官公署等との渉外業務。
- 八 風紀秩序及び安全の維持に関する業務。
- 九 防災に関する業務及び災害時備蓄倉庫内備品の使用期限等の確認と適正な管理。(2020.7.1 改正)
- 十 広報及び連絡業務。
- 十一 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務。
- 十二 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 十三 自治会活動に関する業務。(2013.7.1 改定)

(業務の委託)

第32条 管理組合は前条に定める業務の全部、又は一部を第三者に委託し又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第33条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 4名
- 三 理事(理事長、副理事長を含む) 若干名13名
- 四 監事 3名

- 2. 理事及び監事は、グリーンヒル市川に現に居住する組合員及び組合員から代理権の委任を受けた占有者のうちから選出し総会で承認する。
- 3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。
- 4. 監事は、前年度理事会の全理事の中から適任と思われる者を選任する。

(2007.7.1 改定)

(役員任期)

第34条 役員任期は、毎年6月1日から翌年5月31日までの1年とする。

ただし、再任をさまたげない。

- 2. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第35条 役員は法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2. 役員は、別に定めるところにより役員としての活動に应ずる必要経費の支払いを受けることができる。(2013.7.1 改定)

(理事長)

第36条 理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

- 二 理事会の承認を得て職員を採用し、又は解雇する。
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は理事会の承認を受けて他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

- 第37条 副理事長のうち1名は総務業務を分掌するとともに、理事長を補佐し理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。
2. 副理事長のうち1名は設備の保守、修繕業務を分掌する。
 3. 副理事長のうち1名は会計を分掌し、管理費等の収納、保管運用支出等の会計業務を行う。
 4. 副理事長のうち1名は広報を分掌し、管理組合の広報業務を行う。

(理事)

- 第38条 理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監事)

- 第39条 監事は管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。又前年度からの継続事業及び懸案事項を円滑に進めていくため理事会運営を補佐する。
2. 監事は管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正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。
 3. 監事は理事会に出席して、意見をのべることができる。

第4節 総 会

(総 会)

- 第40条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2. 総会は通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
 3. 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始2ヶ月以内に招集しなければならない。
 4. 理事長は必要と認める場合においては、理事会の決議を経て何時でも臨時総会を招集することができる。
 5. 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第41条 総会を招集するには少なくとも会議を開く日の10日前までに、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住戸部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもってこれに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第3項第一号第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の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. 第42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。
6. 第1項にかかわらず緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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数の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第40条第5項にかかわらず議長は総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第44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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項より一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は書面または代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合においてその代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又その組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第45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、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
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 規約の変更
 - 二 敷地及び共有部分等の変更(改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。)又は処分。
 - 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項の訴えの提訴
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
4. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は出席組合員とみなす。
6. 第3項第一号において、規約の変更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、敷地及び共有部分等の変更又は、処分が専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専用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、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第41条第1項にあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

(決議事項)

第46条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 第27条第2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
- 六 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訴並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十一 その他管理組合の業務に関する重要事項
- 十二 長期修繕計画の作成又は変更

(総会の決議に代わる書面による合意)

第47条 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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第48条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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。
4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

(理 事 会)

第49条 理事会は理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第50条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集手続きについては、第41条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第52条 理事会はこの規定に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は、変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第63条に定める勧告又は、指示等
- 五 総会から付託された事項
- 六 専有部分の修繕等の承諾又は不承認
- 七 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

第6節 自 治 会

(自 治 会)

第53条 自治会は管理組合の中で運営する。

2. 自治会は理事をもって構成する。

3. 自治会の会長は、理事長が務める。

副会長は、副理事長が務める。

書記は、総務が務める

会計は、会計が務める。

回覧・掲示は、広報が務める。

安全管理は、設備が務める。

4. グリーンヒル市川の居住者(世帯単位)を自治会会員とする。

(2013.7.1 改定)

(名 称)

第54条 自治会は管理組合の中で運営されるが、対外的には、グリーンヒル市川自治会と称する。(2013.7.1 改定)

(目 的)

第55条 自治会は居住者相互の生活を尊重し、居住者共通の利益を守り、ともに親睦を図って、グリーンヒル市川を良好な住環境として明るい町づくりと地域の繁栄に寄与することを目的とする。(2013.7.1 改定)

(活動理念)

第56条 自治会は、前項の目的を達成する為に、「安心」、「安全」、「共生」を基本理念とし、必要な活動と事業を行う。(2013.7.1 改定)

(活動の原則)

第57条 自治会は、民主的な自治会として、次の原則に従って活動する。

- 一 会員(居住者)はすべて平等に扱われる。
- 二 特定の営利・宗教・政治活動に関係しない。
- 三 目的達成に必要な関係各団体と協力する。(2013.7.1 改定)

(業 務)

第58条 自治会は、次の各号に掲げる業務を行う

- 一 慶弔・渉外・防災・防犯・苦情処理。
 - イ. 慶弔金については、欠真間自治会の慶弔金とは別とする
 - ロ. 管理人への弔金については、退任後3年を限度とする。
- 二 教養的サークル・子供サークル・親睦旅行・見学会・納涼花火大会など、居住者の親睦活動。
- 三 ゴミ処理の状況確認・ゴミ置場の管理。
- 四 不用品(資源ゴミ)の交換。
- 五 有事の際の単身高齢者、及び身体の不自由な方の安否確認等、隣人の応援。(2013.7.1 改定)

第 7 章 会 計

(会計年度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理組合費等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところによる。

(収支予算の作成及び変更)

第61条 理事長は毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第62条 理事長は毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第63条 管理組合は第24条に定める管理費等については、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法又は振込により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分はその月の5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おいては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において管理組合は、その未払金額について年利7.3%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
3. 前項の延滞損害金は、第26条に定める費用に充当する。
4. 組合員は納付した管理費等について、その返還請求又は、分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第64条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は修繕積立金に繰入れる。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあつては、管理組合は組合員に対し第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第65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66条 管理組合は第27条第2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67条 理事長は会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第68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のある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第69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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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. 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき又は、区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第70条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方(市川簡易)裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が市川市及び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72条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、使用細則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)

第73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規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これは閲覧させなければならない。この場合において閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
3. 理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。
4. 総会で管理規約及び使用細則の改正案が承認された場合の、速やかな正本の作成と配布をするものとする。その期(総会を主催した期)の理事の責任と監修により、管理規約にあつては全区分所有者に、使用細則にあつては全区分所有者及び専有部分を使用する全居住者に配布するものとする。(2020.7.1 改定)

(重要事項調査報告書等の手数料)

第74条 宅地建物取引業者から重要事項調査依頼書、管理規約、の発効依頼が有る場合は、発行手数料を請求するものとする。

- ・重要事項調査依頼書 ・管理規約 ・使用細則 一式 10,000円
(2021.7.1 改定)

(工事発注条件)

第75条

工事等発注するに当たり必ず複数業者にて相見積もりを取り理事会にて比較検討し責任を持って選定しなければならない。(2021.7.1 改定)

附 則

(改正規約の施行)

1. この改正規約の施行は、昭和59年6月27日から効力を発する。
2. 本規約は、一部改訂し第17条を新設して、平成11年6月27日より施行する。
3. 本規約は、一部改訂し、平成13年7月1日より施行する。
4. 本規約は、一部改訂し、平成16年6月20日より施行する。
5. 本規約は、一部改訂し、平成19年7月1日より施行する。
6. 本規約は、一部改訂し、平成25年7月1日より施行する。
7. 本規約は、一部改訂し、平成30年4月1日より施行する。
8. 本規約は、一部改訂し、令和2年7月1日より施行する。
9. 本規約は、一部改訂し、令和3年7月1日より施行する。
10. 本規約は、一部改訂し、令和5年7月1日より施行する。

対象物件の表示

別表 第1

物件名	グリーンヒル市川
敷地	
所在地	市川市欠真間二丁目 18 番 19
地目・地積	宅地 2,636.50 平方メートル
権利関係	所有権
建物	
所在地	市川市欠真間二丁目 18 番 19
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根塔屋付 7 階建
床面積	1 階 880.76 平方メートル 2階～7階 各 1,090.35 平方メートル 計 7,422.86 平方メートル
付属設備	駐車場施設、自転車置場、排水設備及び浄化槽、 屋外の電気、水道施設、ガスの引込管、電話引込施設、 植樹等土地建物に付属する施設。

共用部分の範囲

別表 第2

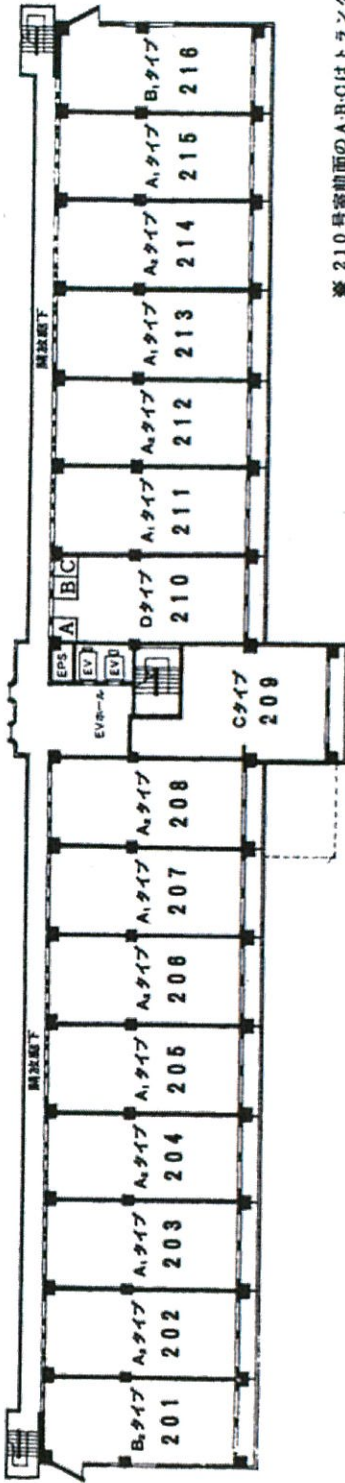
1. 玄関ホール、各階のエレベーターホール、廊下、階段室、エレベーター室、ポンプ室、集会室(旧変電設備室)、自家用変電室、主幹盤室、ケーブル室、ポリバケツ置場、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分。
2. エレベーター設備、電気設備、給排水設備、ガス配管設備、電話配線設備、避雷設備、共同テレビアンテナ及び分配設備、非常階段、塔屋、集合郵便受箱、消防防火設備、非常用警報、通報設備、その他専有部分に属さない建物の付属物。
3. 管理人室、管理用倉庫及びそれらの付属物。

バルコニー等の専用使用权

別表第3

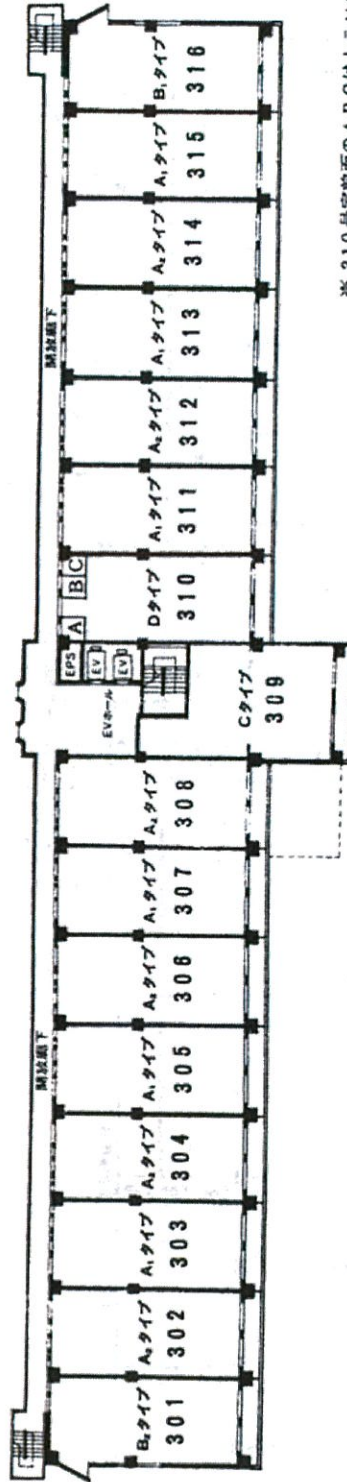
専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉、窓枠 窓ガラス、網戸	1階に面する庭	トランクルーム
位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属する 玄関扉、窓枠、窓 ガラス、網戸	1階各住戸に面し 塀により囲まれた 庭.別添図のとおり	別添図のとおり
専用使用权者	各住戸の区分 所有者	同 左	1階各住戸の区分 所有者	一 1階4号室、2～7 階は10号室の所有 者。 二 当初分譲渡の取得 者又はその継承者
使用料	無 料	無 料	無 料	1については無料 2については有料

< 2階平面図 >



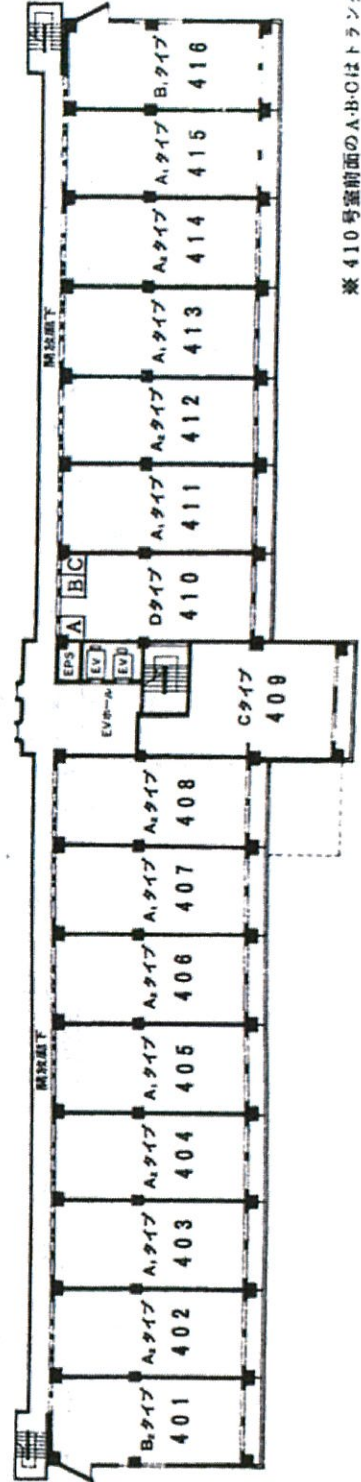
※ 210号室前面のA・B・Cはトランクルーム

< 3階平面図 >



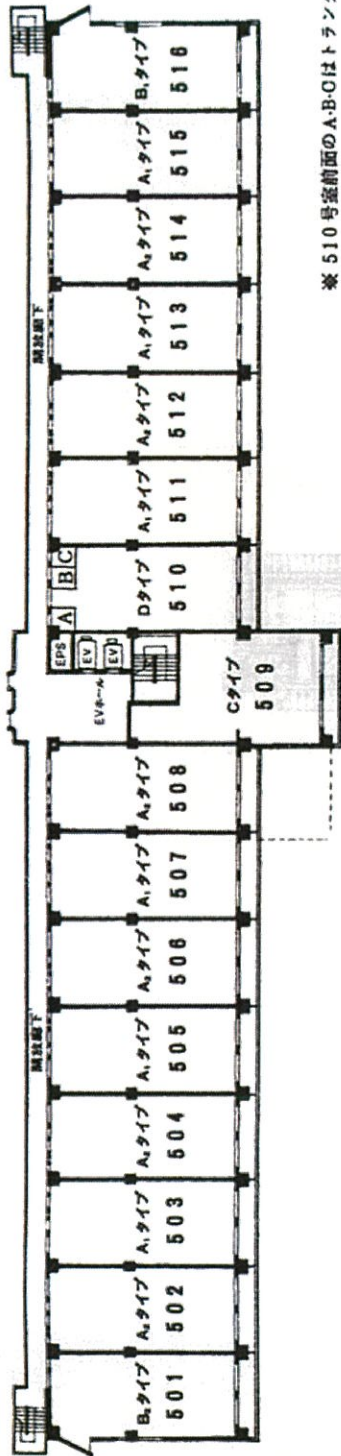
※ 310号室前面のA・B・Cはトランクルーム

< 4階平面図 >



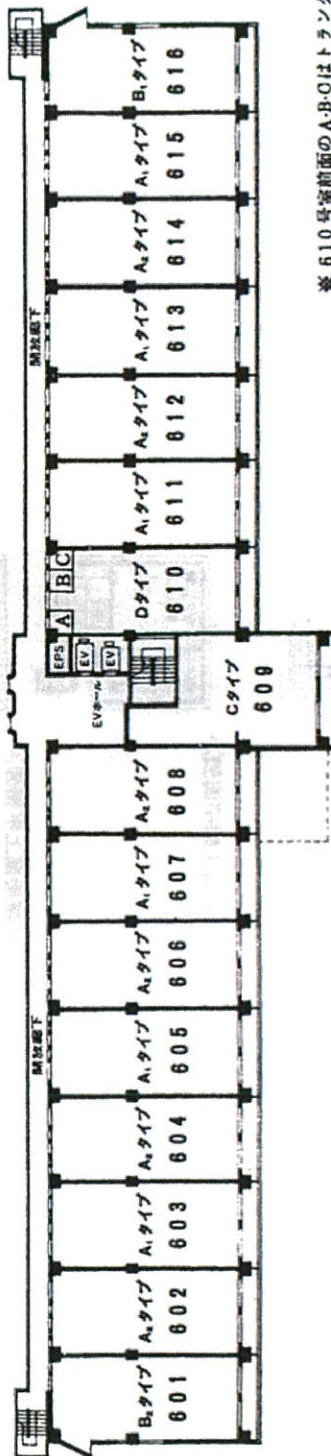
※ 410号室前面のA・B・Cはトランクルーム

< 5 階平面図 >



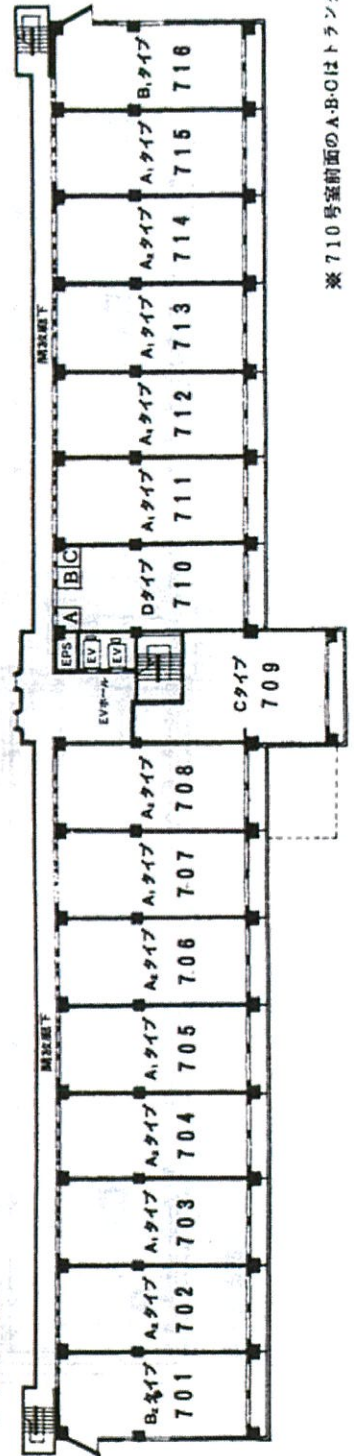
※ 510号室前面のA・B・Cはトランクルーム

< 6 階平面図 >

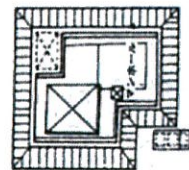
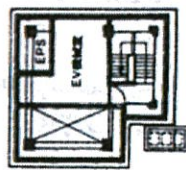
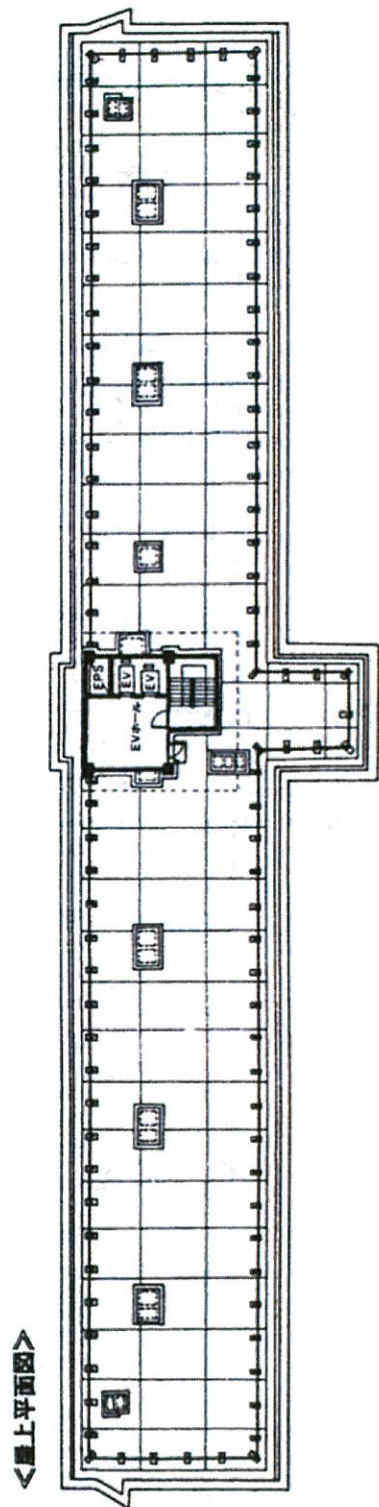


※ 610号室前面のA・B・Cはトランクルーム

< 7 階平面図 >



※ 710号室前面のA・B・Cはトランクルーム



2楼平面图

3楼平面图

