

コンセボール21多摩団地管理組合

規約・協定・細則集

2023年 5月22日 現在

本規約集は

平成18年5月22日(第14回通常総会時議決)現在を基本に

2023年5月21日(第31回通常総会時議決)までの改正を

セットしています。

以降の改正についての漏れ等は再度のチェックが必要です。2023.5

改正・追加 規約・細則等

第16回総会 第6号議案 棟別修繕積立金の運用規約(48条2)の追加

第17回総会 第9号議案 防犯監視カメラの運用細則の制定

第18回総会 第6号議案 エレベーター防犯カメラの運用細則の制定

第18回総会 第7号議案 消防計画の変更

第19回総会 第6号議案 集会所管理細則の一部改正

第20回総会 第7号議案 防災対策本部設置細則の一部改正

第20回総会 第8号議案 AED使用細則の制定

第23回総会 第4号議案 専有部分の損傷に関する細則

第24回総会 第5号議案 専有部分の損傷に関する細則の全部改正

第25回総会 第7号議案 消防・防災計画に基づく避難場所の変更

第26回総会 第7号議案 共同生活の秩序維持に関する協定改定

第29回総会 第6号議案 細則の改正 (駐車場・駐輪場・防災対策本部
・防犯監視カメラ・エレベーター内防犯監視カメラ)

第31回総会 第6号議案 棟別修繕積立金の運用規約の改正

管理組合同規約・協定・細則の目次

管理組合同規約	P1～P19
住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定	P20～P21
共同生活の秩序維持に関する協定	P22～P23
駐車場管理細則	P24～P26
集会所管理細則	P27～P29
駐輪場管理細則	P30
組合業務委託細則の廃止	P31
慶弔規程	P32
建物修繕委員会設置細則	P33
コンセボール21多摩棟別委員細則	P34
管理組合書類保管細則	P35～P36
組合員名簿等の取扱い細則	P37～P39
防犯監視カメラシステム運用細則	P40～P41
エレベーター内防犯監視カメラシステム運用細則	P42～P43
コンセボール21多摩団地管理組合防災対策本部設置細則	P44～P47
多摩ニュータウン・コンセボール21多摩 団地管理組合AED使用細則	P48
専有部分の損傷に関する細則	P49～P50
【付録】	
消防計画	P51～P54

管理組合同規約

第1章 総 則

(名 称)

第1条 本組合は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合(以下「組合」という。)と称する。

(目 的)

第2条 組合は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地(以下「団地」という。)内の土地、附属施設及び専有部分のある建物を管理するとともにそれらの使用に伴う組合員の共同の利益の維持増進を図ることを目的とする。

(事務所)

第3条 組合の事務所は、団地内の管理事務所におく。

(構成)

第4条 組合は、団地内の住宅(以下「住宅」という。)の所有者全員を組合員として構成する。

(規約)

第5条 この規約は、建物の区分所有等に関する法律(以下「法」という。)第65条に定める規約とする。

2 この規約は、組合員の包括継承人及び特定継承人に対しても、その効力を有する。

第2章 対象物件の範囲等

(対象物件の範囲)

第6条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1「対象物件の表示」に掲げる土地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(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宅とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内側塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 前二項の専有部分の専用に供される設備のうち、棟の共用部分内にある部分以外のものは、

専有部分とする。

(管理対象物の範囲)

第8条 組合が管理する対象物(以下「管理対象物」という。)の範囲は、別表第2「管理対象物一覧表」に掲げるとおりとする。

(共有持分)

第9条 組合員の共有持分は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- 一 管理対象物のうち、組合員全員の共有に属する土地、建物及び付属施設等の共有物(別表第2の1の欄記載の物件)に対する共有持分は、各組合員の区分所有権について不動産登記簿に表示された「敷地権の割合」(1戸の住宅(専有部分)が2名以上の者の共有にかかるときは、各共有者の「敷地権の割合」の総和とする。)によるものとする。
- 二 管理対象物のうち、一部の組合員の共有に属する建物部分及びその付帯設備等の共有物(別表第2の2の欄記載の物件)に対する共有持分は、その建物(棟)に住宅を有する組合員の専有部分の床面積(上記登記簿に表示された床面積とし、以下「登記面積」という。)が当該建物における専有部分の延べ床面積に占める割合によるものとする。

(共用部分の範囲)

第10条 対象物件のうち、共用部分の範囲は、別表第3に掲げるとおりとする。

(専用使用権)

第11条 組合員は、各専有する住宅に接するバルコニー並びに住宅に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス及び網戸について、専用使用権を有する。この場合、これらについて、通常の使用に伴う保全、修理等は、専用使用権を有する者がその責任と負担において行なわなければならない。

(窓ガラス等の改良)

- 第12条 共用部分のうち、各住宅に附属する窓枠、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、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。
- 2 組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、組合員は、その責任と費用等負担において当該工事を実施することができる。組合員による当該工事の実施について必要な事項は、第27条の「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」で定める。

(専有部分の設備の管理の特例)

第13条 専有部分である設備のうち、棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用

部分の管理と一体として行なう必要があるときは、組合がこれを行なうことができる。

(専有部分の貸与)

第14条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約(協定を含む。)及び細則(以下「規約等」という。)に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、組合員は、その貸与に係る契約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を組合に提出させなければならない。

第3章 組合の業務

(組合の業務)

第15条 組合は、第2条に掲げる組合の目的を達成するため、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理対象物の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 管理対象物の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 設計図書管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 管理対象物に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 組合員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 管理対象物の変更及び運営
- 十 組合費、修繕費積立金、棟別修繕費積立金及び管理対象物の使用料等の賦課、徴収及び保管並びに経費の支出に関すること
- 十一 修繕費積立金及び棟別修繕費積立金の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 組合員相互の親睦及び居住者間のコミュニティの形成
- 十七 組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十八 前各号に掲げるもののほか、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

(組合業務の委託等)

第16条 組合業務は、総会の決議により、これをマンション管理業者(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第8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。

(専門的知識を有する者の活用)

第17条 組合は、前条による場合のほか、管理対象物の保全、管理等の業務に関し、必要と認めるときは、マンション管理士(上記適正化法第2条第5号所定の者をいう。)その他マンション管理に関する専門的知識を有する者に対し、調査、相談、助言・指導その他の援助を求めることができる。

第4章 組合員

(組合員の資格)

第18条 組合員の資格は、住宅の所有者となったときに取得し、住宅の所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第19条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を理事会の定める書面により組合に届出なければならない。

第5章 組合費等

(組合費)

第20条 組合員は、次の各号に掲げる費用に充てるため、第60条に定めるところにより、組合費を組合に納入しなければならない。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 管理対象物に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 組合の運営に要する費用
- 九 その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

2 組合費の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。

- 3 エレベーター付き住棟のエレベーターに係る保守、運転等の費用(以下「エレベーター管理費」という。)については、前項にかかわらず、エレベーター付き住棟の住宅1戸につき定める負担額を当該住棟の住宅の1戸当たりの組合費に加算してこれを負担させるものとする。

(修繕費積立金)

- 第21条 組合員は、組合員全員の共有に属する管理対象物の修繕等に要する費用に充てるため、第60条に定めるところにより、修繕費積立金を組合に納入しなければならない。
- 2 修繕費積立金の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数比による。
 - 3 修繕費積立金は、組合員全員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限り、これを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多額の修繕
 - 三 管理対象物の変更
 - 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 その他管理対象物の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理
 - 4 組合は、前項各号の場合に必要な経費に充てるため借入れをしたときは、修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

(棟別修繕費積立金)

- 第22条 組合員は、一部の組合員の共有に属する管理対象物の修繕等に要する経費に充てるため、第60条に定めるところにより、棟別修繕費積立金を組合に納入しなければならない。
- 2 棟別修繕費積立金は、各住棟別にその所要額を算出するものとし、各住棟の所要額は、その住棟に住宅を所有する組合員がその所有する住宅の専有床面積(登記面積)の比により負担する。この場合において、各組合員の負担額に50円未満の端数が生じたときはこれを50円とし、51円以上100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。
 - 3 棟別修繕費積立金は、一部の組合員の共有に属する管理対象物の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限り、これを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 棟の共用部分の変更
 - 四 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の組合員全体の利益のために特別に必要となる管理
 - 4 組合は、前項各号の場合に必要な経費に充てるため借入れをしたときは、棟別修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第23条 組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 組合費
- 二 修繕費積立金
- 三 棟別修繕費積立金

2 棟別修繕費積立金は、各住棟別に区分して経理しなければならない。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 組合が組合費、修繕費積立金及び棟別修繕費積立金(以下「組合費等」という。)について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。

第6章 管理対象物の使用等

(管理対象物の使用)

第25条 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することはできない。

- 2 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。
- 3 組合員は、管理対象物の使用に関して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- 4 第2項及び前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。

(駐車場等の使用)

第26条 駐車場、駐輪場及び集会所等の使用に関する事項については、別に細則で定める。

(住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定)

第27条 住宅及び管理対象物の模様替え及び修繕等に関し、組合員及び占有者が守るべき事項については、別に「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」で定める。

(共同生活の秩序維持に関する協定)

第28条 住宅及び管理対象物の管理及び使用に関し、組合員及び占有者が守るべき事項については、別に「共同生活の秩序維持に関する協定」で定める。

第7章 役員

(役員)

第29条 組合には、理事長1名、副理事長1名、会計担当理事を含め理事2名以上10名以内及び監事2名以内(以下「役員」という。)を置く。

(役員)の忠実義務)

第30条 役員は、法令並びに規約及び総会の決議を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員)の選任)

第31条 役員は、団地に現に居住する組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、総会の決議により選任する。

2 役員)の任期中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、団地に現に居住する組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成人である一親等の親族の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を役員として選任することができる。

(役員)の任期)

第32条 役員)の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとし、再任を妨げない。ただし、連続して役員となることができるのは、2期までとする。

2 役員)の欠員により新たに選任された役員)の任期は、前任者の残任期間とする。

3 役員)は、任期満了の後においても、新たに役員)が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。

4 役員)が前条第1項の役員)となる資格を喪失した場合においては、その役員)は、その地位を失う。

(役員)の報酬)

第33条 役員)は、総会の議決を得たときは、組合からその職務に対する報酬を受けすることができる。

(理事長)

第34条 理事長)は、組合を代表し、総会及び理事会の決議に基づいて組合業務を執行する。

2 理事長)は、法第65条に定める管理者とする。

3 理事長)は、通常総会において、前会計年度における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、管理対象物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基づく保険金額並びに管理対象物について生じた損害賠償金及び不当利得の返還金の請求及び受領について、組合員を代理する。

(副理事長)

第35条 副理事長)は、理事長)を補佐し、理事長)に事故があるときは、その職務を代行し、理事長)が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第36条 理事は、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第37条 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

2 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行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。この場合の招集の手続については、第43条の規定を準用する。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(役員兼務禁止)

第38条 監事は、理事長、副理事長、理事又は組合の使用人を兼ねることができない。

(役員自己契約の制限)

第39条 役員は、総会の承認を得た場合を除き組合と契約することができない。

(役員責任)

第40条 役員がその任務に背き組合に損害を与えたときは、その役員は、組合に対し損害賠償の責を負う。

第8章 総会

(総会)

第41条 総会は、組合員全員で組織する。

2 総会は、法第65条に定める「集会」とする。

3 総会の種類は、通常総会及び臨時総会とする。

4 通常総会は、毎年1回5月に開催する。

5 臨時総会は、必要がある場合に開催する。

(総会の招集)

第42条 総会の招集は、理事長が行う。

(招集の手続)

第43条 総会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前までに、総会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して組合員に発しなければならない。

- 2 住宅が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第46条第3項の規定により届出られた者に対して行う。
- 3 第1項の通知は、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届出たときはその場所に、この届出がないときは組合員の所有する団地内の住宅にあてて行う。
- 4 会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合（組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。）には、理事長は、第1項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

（組合員の総会招集請求権等）

- 第44条 組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は、理事長に対し、会議の目的たる事項を記載した書面により総会の招集を請求することができる。
- 2 理事長は、前項の請求があった場合には、請求の日から2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を会日とする招集の通知を発しなければならない。
 - 3 理事長が前項の期日までに通知を発しなかったときは、総会の招集を請求した組合員は、総会を招集することができる。
 - 4 前条の規定は、第2項及び前項の場合に準用する。

（出席資格）

- 第45条 組合員以外の者で、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 組合員の承諾を得て占有する占有者は、会議の目的たる事項について利害関係を有する場合（組合費の変更等占有者が直接の利害関係を有しない場合を除く。）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46条 組合員は、その所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。
- 2 住宅が数人の共有に属するときは、第44条第1項及び第49条第1項の場合においては、あわせて1人の組合員とみなす。
 - 3 住宅が数人の共有に属するときは、当事者間で議決権を行使する者一人を定め、理事会の定める書面により組合に届出なければならない。
 - 4 議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。

（議長）

- 第47条 総会の議長は、総会において、組合員の中から選出する。

(決議事項)

第48条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を得なければならない。

- 一 規約（規約に基づき定めた協定を含む。以下同じ。）の変更又は廃止
- 二 細則の制定、変更又は廃止
- 三 組合の法人格の取得
- 四 管理対象物の変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第15条第八号に定める管理の実施
- 七 第21条第3項又は第22条第3項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てる経費のための資金の借入れ及び修繕費積立金又は棟別修繕費積立金の取崩し
- 八 役員の選任（第31条第2項の規定により選任する場合を除く。）又は解任
- 九 役員の報酬の決定又は変更
- 十 組合費等の金額の決定又は変更
- 十一 組合の収支予算及び事業計画の決定又は変更
- 十二 組合の収支決算及び事業報告
- 十三 組合の運営又は業務執行に係る重要な方針の決定又は変更
- 十四 第16条に基づく組合業務の委託等の契約締結又はその変更
- 十五 前各号に掲げるもののほか、組合員の共同の利益に係る重要な事項

2 前項七号により、棟別修繕積立金の取り崩しを行う場合においてはその取り崩しにつき、当年度における棟別修繕費積立金の小規模修繕工事費が総会議決の中で議決されている場合は、その予算の範囲内において理事会の議決に基づき使用することができる。

3 理事会の決議及び当該棟組合員の過半数による決議に基づき、規約第22条第3項二号の修繕に要する経費と認め、かつその修繕に緊急性があると認めた場合は予め、総会の決議を経ないで棟別修繕費積立金の取り崩しを行うことができる。

(総会の議事)

第49条 総会の議事は、次の各号に掲げる場合は組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により、その他の場合は組合員及び議決権の各過半数によりこれを決する。

- 一 規約の変更又は廃止
- 二 組合の法人格の取得
- 三 管理対象物の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
- 四 前各号に掲げるもののほか、規約又は総会において組合員及び議決権の各4分の3以上の多数により決議することとした事項

2 前項の場合において、規約の変更若しくは廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすとき、又は管理対象物の管理若しくは変更が一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、その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。

- 3 総会においては、第43条第1項(第37条第2項及び第44条第4項の規定により準用する場合を含む。)の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

(書面による決議)

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、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第67条の規定は、前三項の書面に準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(議事録)

第51条 議長は、総会の議事について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、議長のほか総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。
- 3 第67条の規定は、前項の議事録に準用する。

第9章 理事会

(理事会)

第52条 総会の決議及び規約等に基づき管理対象物の管理及び使用に関する軽易な事項を決定し、処理するために理事会を置く。

- 2 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
 - 一 収支決算案予算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び協定の変更に関する案
 - 三 細則の制定、変更又は廃止に関する案
 - 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 五 その他の総会提出議案
 - 六 組合費等の滞納者に対する訴訟等の法的措置
 - 七 「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」及び「共同生活の秩序維持に関する協定」に定める承認又は不承認
 - 八 第65条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
- 3 理事会は、理事長、副理事長及び理事(以下「理事等」という。)で組織する。
- 4 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集)

第53条 理事会は、必要の都度理事長が招集する。

- 2 副理事長又は理事が、副理事長及び理事の3分の1以上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 理事長は、理事会を招集する場合には、監事に通知しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第54条 理事会の会議は、理事等の過半数が出席しなければ開くことができない。その議事は出席理事等の3分の2以上の多数で決する。

- 2 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- 3 第67条の規定は、前項の議事録に準用する。

(専門委員会の設置)

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

- 2 専門委員会は、前項により調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第10章 会計

(会計年度)

第56条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費)

第57条 組合の経費は、組合費その他の収入をもってこれに充てる。

(収支予算の作成及び変更)

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

- 2 理事長は、収支予算を変更しようとするときは、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。

(収支決算報告)

第59条 理事長は、前会計年度の収支決算報告案を監事の監査を得て通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(組合費等の納入)

第60条 組合費等は、毎月払いとし、その納入期限は、当月の末日とする。

- 2 第61条第2項の規定に基づき組合費等を臨時に徴収する場合の納入期限は、総会で定める。
- 3 組合費等の納入方法については、別に定める。
- 4 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、組合は、その未払金額について、年(365日当たり)14.6パーセントの遅延損害金及び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。
- 5 理事長は、未納の組合費等及び使用料の請求に関し、理事会の決議により、組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。
- 6 第4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20条に定める費用に充当する。
- 7 組合員は、組合員の資格を失った場合には、既に納入した組合費等の払い戻しを請求することはできない。

(組合費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、組合費等について生じたそれぞれの剰余金は、総会で組合員及び議決権の各4分の3以上の多数の決議による承認を得て、これを翌年度の予算における他の費用に充当することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、エレベーター管理費について生じた剰余金は、当年度末に、その金額をエレベーター付き棟ごとの住宅の戸数比により按分して当該棟の各棟別修繕費積立金に充当する。
- 3 組合費等に不足を生じる場合は、総会の決議により、組合費等を臨時に徴収することができる。この場合において、組合費等の負担割合については、第20条第2項及び第3項、第21条第2項並びに第22条第2項に定めるところによるものとする。

(使用料の使途)

第62条 管理対象物の使用料は、それらの管理に要する費用に当てるほか、第21条第1項に規定する修繕費積立金又は第22条第1項に規定する棟別修繕費積立金に充当する。

- 2 棟別修繕費積立金に充当する場合には、各棟の住宅の戸数比により配分する。

(帳簿等の保管及び閲覧)

第63条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所において保管し、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、その閲覧を拒むべき正当な理由がある場合を除き、これを閲覧させなければならない。この場合において、理事長は、その閲覧させるべき帳簿等及びその範囲を指定するほか、閲覧につき相当の日時、場所及び方法等を指定することができる。

- 一 会計帳簿
- 二 備品台帳
- 三 管理対象物に関する図書
- 四 組合員名簿

第11章 建替え

(建替え)

第64条 団地内建物の建替えに関する決議及びその手続きについては、法第69条又は第70条を適用する。

第12章 雑則

(理事長の勧告及び指示等)

第65条 組合員若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者その他占有者若しくはその同居人(以下本条において「組合員等」という。)が、法令、規約等に違反したとき、又は対象物件の保存に有害な行為その他団地内における共同生活の秩序を乱す行為をしたときは、理事長は、理事会の決議を経て、その組合員等に対し、その是正等のために必要な勧告若しくは指示又は警告を行うことができる。

2 組合員は、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その他占有者若しくはその同居人が前項の行為をした場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

3 組合員等が第1項の行為をしたとき、又は組合員等若しくは組合員等以外の第三者が団地内において不法行為をしたときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 当該行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること

二 第8条に定める管理対象物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、組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行すること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 第3項又は前項に基づく収納金は、第20条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づく訴訟の原告となったとき、又はその職務若しくは組合の業務に関し、組合員等若しくは組合員等以外の第三者により提起された訴訟の被告となったときは、遅滞なく、組合員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。

(細則の設定)

第66条 この規約に定めるもののほか、組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定める。

(規約等の保管)

第67条 規約(規約に基づく協定を含む。)及び細則(以下「規約等」という。)は、理事長が組合の事務所において保管しなければならない。

- 2 理事長は、規約等の閲覧について、利害関係人の請求があったときは、これを拒否するにつき正当な理由がある場合を除き、これらを閲覧させなければならない。
- 3 理事長は、規約等の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

附 則

- 1 この規約は、平成18年5月22日から適用する。
- 2 2008年5月19日、一部改正し施行する。
- 3 2023年5月22日、一部改正し施行する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		摘 要	
土 地	所在地	東京都多摩市愛宕4丁目31番地	
	面積 権利関係	14,605.59 m ² 所有権	
建 物	1 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 300.46 m ² :延べ床面積 1,405.64 m ²
		専有部分	住戸数 10 戸 延べ床面積 1,201.45 m ²
	2 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上11階建て 共同住宅 建築面積 430.72 m ² :延べ床面積 3,342.85 m ²
		専有部分	住戸数 34 戸 延べ床面積 2,633.87 m ²
	3 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上11階建て 共同住宅 建築面積 430.72 m ² :延べ床面積 3,342.85 m ²
		専有部分	住戸数 34 戸 延べ床面積 2,633.75 m ²
	4 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 898.37 m ² :延べ床面積 3,437.75 m ²
		専有部分	住戸数 30 戸 延べ床面積 2,694.96 m ²
	5 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 300.46 m ² :延べ床面積 1,405.64 m ²
		専有部分	住戸数 10 戸 延べ床面積 1,201.45 m ²
	6 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 300.46 m ² :延べ床面積 1,405.64 m ²
		専有部分	住戸数 10 戸 延べ床面積 1,201.45 m ²

物 件 名		摘 要	
建 物	7 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 216.56 m ² :延べ床面積 1,029.08 m ²
		専有部分	住戸数 10 戸 延べ床面積 886.15 m ²
	8 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 211.72 m ² :延べ床面積 951.46 m ²
		専有部分	住戸数 9 戸 延べ床面積 822.56 m ²
	9 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 211.72 m ² :延べ床面積 951.46 m ²
		専有部分	住戸数 9 戸 延べ床面積 822.56 m ²
	10 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 211.72 m ² :延べ床面積 951.46 m ²
		専有部分	住戸数 9 戸 延べ床面積 822.56 m ²
	11 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 325.46 m ² :延べ床面積 1,497.94 m ²
		専有部分	住戸数 15 戸 延べ床面積 1,317.30 m ²
	12 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階建て 共同住宅 建築面積 216.56 m ² :延べ床面積 823.16 m ²
		専有部分	住戸数 8 戸 延べ床面積 708.92 m ²

物 件 名		摘 要	
建 物	13 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階建て 共同住宅 建築面積 325.46 m ² :延べ床面積 1,497.94 m ²
		専有部分	住戸数 15 戸 延べ床面積 1,317.30 m ²
	14 号 棟	構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階建て 共同住宅 建築面積 218.75 m ² :延べ床面積 846.35 m ²
		専有部分	住戸数 8 戸 延べ床面積 723.04 m ²
物 件 名			
附 属 施 設	管理事務所・集会所、第2集会所(作業員詰所)、電気室、ポンプ室、立体駐車場、駐車場、駐輪場、屋外電気設備、屋外電話設備、屋外ガス設備、屋外給排水設備、テレビ共同受信設備、植栽物その他団地内に付属する工作物		

別表第2 管理対象物一覧表

1 組合員全員の共有に属する共有物

- ① 団地内の敷地及び道路等の共有地
- ② 団地内の付属施設である管理事務所・集会所、第2集会所・作業員詰所、屋内外電気室、ポンプ室、立体駐車場、屋外駐輪場等の建物
- ③ 団地内建物の付帯設備である屋外電気設備、屋外電話設備、屋外ガス設備、屋外給・排水設備、テレビ共同受信設備等
- ④ 外灯、案内板、掲示板、ごみ置場及びその他の屋外工作物
- ⑤ 共有地上の樹木、芝生その他の植栽及び園地施設

2 一部の組合員の共有に属する共有物(棟別共有部分)

- ① 共同住宅の建物(一棟の建物)の屋根、外周壁、界壁、床、玄関扉、窓等建物の躯体部分並びに玄関ホール、廊下、階段、バルコニー、ルーフバルコニー、花台、屋外機置場、ポーチ、アルコーブ、アルコーブ横の物置、パイプスペース、メーターボックス、エレベーターホール、エレベーター室、自転車置場及び機械室等専有部分に属さない建物部分
- ② 上記建物のエレベーター設備並びに建物内部の電気配線設備、給・排水配管設備、電話配線設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備及び集合郵便受箱並びに窓枠、窓ガラス、網戸等専有部分に属さない付帯設備又は付属物

別表第3 共用部分の範囲

1 棟の共用部分

(建物の部分) 屋根、外周壁、界壁、床、玄関扉、窓等建物の躯体部分並びに玄関ホール、廊下、階段、バルコニー、ルーフバルコニー、花台、屋外機置場、ポーチ、アルコーブ、アルコーブ横の物置、パイプスペース、メーターボックス、エレベーターホール、エレベーター室、自転車置場及び機械室等専有部分に属さない建物部分

(建物の付属設備) エレベーター設備並びに建物内部の電気配線設備、給・排水配管設備、電話配線設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備及び集合郵便受箱、窓枠、窓ガラス、網戸等専有部分に属さない建物の付帯設備又は付属物

2 団地共用部分

(団地内の付属施設である建物) 管理事務所・集会所、第2集会所・作業員詰所、屋内外電気室、ポンプ室、立体駐車場、屋外駐輪場等

(団地内建物の付帯設備) 屋外電気設備、屋外電話設備、屋外ガス設備、屋外給・排水設備、テレビ共同受信設備等

住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合規約(以下「規約」という。)
第27条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の模様替え及び修繕等に関し、組合員及び占有者
(以下「組合員等」という。)が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格及び効力)

第2条 この協定は、建物の区分所有等に関する法律第65条に定める規約とする。

2 この協定は、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。

(禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築(出窓の新設を含む。)
- 二 バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ及びポーチの改築
- 三 建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー、ルーフバルコニー及びひさしをいう。)に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為
- 四 バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ及びポーチ内への物置の設置

(承認事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事会に届け出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え及び大規模な修繕(木部造作物等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。)
- 二 各住宅の玄関扉及び手摺等の塗装
- 三 アンテナ、小禽舎、その他の近隣に影響を及ぼすおそれのある物の設置
- 四 規約第12条に基づき実施する各住宅に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部にかかわる改良工事

(手続及び承認)

第5条 組合員等は、前条各号に掲げる工事を実施する場合には、原則としてその工事の実施の3週間前までに次の各号に掲げる書類を理事会に提出し、その承認を得なければならない。

- 一 理由書 3通
- 二 設計図 3通
- 三 仕様書 3通
- 四 工事によりその住宅の使用上影響を受けるものとして理事会が指定する組合員の承諾書 3通

(注意事項と弁償)

第6条 組合員等は、第4条各号に掲げる工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任を持って復旧し、又はこれによる損害を弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 共有地に材料又は残材を放置しないこと。
- 三 工事人が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる事項の一に該当する行為をし、又はその行為をしようとした場合には、理事会の決議に基づき、その組合員等に対し、警告を行い、又はその行為の中止若しくは原状回復を求めることができる。

- 一 第3条に規定する禁止事項に違反する行為
- 二 第5条に規定する手続を経ずして無断で工事を実施する行為
- 三 その他工事がこの協定の定めに抵触する行為

2 前項の原状回復等の措置に要する費用は、当該組合員がその全額を負担しなければならない。

(調査)

第8条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、組合員等が行なう第4条各号に掲げる工事について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(住宅の所有者である組合員の承諾)

第9条 占有者が第4条各号に掲げる工事を実施する場合には、第5条各号に掲げる書類のほか、その住宅の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

第10条 (削除)

(附 則)

この協定は、平成18年5月22日から適用する。

共同生活の秩序維持に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組規約第28条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の管理及び使用に関し、組合員及びその同居人並びに組合員から住宅の貸与を受けた者その他占有者及びその同居人(以下「組合員等」という。)が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、建物の区分所有等に関する法律第65条に定める規約とする。

(協定の効力)

第3条 この協定は、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。

(禁止事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅を他の用途（住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行なって営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業を含む）に使用すること。
- 二 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
- 三 敷地を個人使用すること。
- 四 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと(ただし、第5条の規定に基づき理事会が特に承認した場合を除く。)
- 五 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること。
- 六 所定の投棄方法、区分等によらないで塵芥を処理すること。
- 七 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること。
- 八 バルコニー及びルーフバルコニーの外壁面より外側に洗濯物等を干し、又は、バルコニー及びルーフバルコニーの手すりに植木鉢等を置くこと。
- 九 バルコニー及びルーフバルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること。
- 十 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること。
- 十一 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項

(承諾事項)

第5条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に届出て書面による承諾を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用すること(定期的に関各教室を含む。)
- 二 建物に広告物を掲示し、又は表示すること。

- 三 屋根に登ること。
- 四 建物の階段室その他共用場所に私物を置くこと。
- 五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

(通知事項)

第6条 組合員及び占有者は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により理事会に通知しなければならない。

- 一 住宅を貸与するとき。
- 二 組合員及び占有者が引続き3ヶ月以上居住しないとき。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、組合員等がこの協定の定め違反したときは、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して勧告その他必要な措置をとることができる。

(調査)

第8条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、組合員等が行なう第5条各号に掲げる行為について調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(入居者名簿)

第9条 組合員等は、入居後速やかに別に定める入居者名簿を理事会に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合には、速やかに理事会に届出なければならない。

(附 則)

- 1 この協定は、平成18年5月22日から適用する。
- 2 2018年5月21日、一部改正し施行する。

駐車場管理細則

(目的)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンコンセポール 21 多摩団地管理組合規約第 26 条規定に基づき、団地内の駐車場の運用について、必要な事項を定めることを目的とする。

(利用者の制限)

第2条 駐車場の利用者は、原則として自動車を所有する組合員又は組合員以外の住宅の占有者とする。

2 駐車場を利用できる自動車は、乗用車、貨物兼用乗用車及び排気量 125cc 超の自動二輪車（以下「自動二輪車」という。）とする。

3 乗用車又は貨物兼用乗用車の利用台数は原則として1戸につき1台とする。

(利用申込)

第3条 駐車場の利用を申し込む者は、別に定める自動車駐車場利用申込書に必要事項を記載のうえ理事長に提出するものとする。

(申込の審査と駐車場所の決定)

第4条 理事長は、前条の規定により駐車場の利用申し込みを受けたときは、理事会の利用者審査を経て、抽選その他理事会の定める方法により駐車場所等を決定する。

2 駐車場所の決定は、原則として2年ごとに行う。

(駐車契約)

第5条 理事長は、前条の規定により駐車場の利用者を決定したときは、当該利用者と別に定める自動車駐車契約を締結する。

2 前項に規定する契約の条項は、①駐車位置及び駐車場使用の証明、②駐車料金及び支払方法、③敷金、④利用者の義務、⑤管理組合の免責、⑥利用権の譲渡禁止、⑦駐車料金の変更、⑧契約の解除と解約、⑨契約の有効期間とする。

3 理事長は、理事会が、無断で駐車場を使用している組合員等について、その使用の実績に基づき駐車場の利用者と認定したときは、当該組合員等を、理事会が定めた期日に、前二項による自動車駐車契約を締結した者とみなす。

(解約届)

第6条 利用者が自動車駐車契約を解約するときは、あらかじめ別に定める自動車駐車場解約届を理事長に提出する。

(駐車場利用証明書の発行)

第7条 理事長は、自動車駐車契約を締結した者に対し、自動車の保管場所の確保等に関する法律に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行する。

(駐車料金の決定)

第8条 駐車料金は、理事会で別に定める。

2 駐車料金は、自動車の種類等により区分し、設定することができる。

(駐車料金の支払)

第9条 利用者は、毎月の末日までに当月分の駐車料金を理事会又は受託者の定める方法により支払う。ただし、契約期間が1ヶ月に満たない場合の駐車料金は、1ヶ月を30日として日割計算により算出する額(10円未満の端数は四捨五入)とする。

(敷金)

第10条 理事長は自動車駐車契約を締結する場合には利用者から敷金として駐車料金の3ヶ月分又は理事会の定める額を収納し、当該利用者が解約した場合にはこれを返還する。なお、敷金には利子をつけない。

(駐車ステッカーの貼付)

第11条 利用者は、駐車場所を示す組合指定の駐車ステッカーを、車両の正面から視認できる位置に貼付するものとする。

(契約書等)

第12条 この細則に規定する自動車駐車契約書、利用申込書又は解約届等の書式は、理事会が決定および変更するものとする。

(業務委託及び委託の範囲)

第13条 理事長は、この細則に基づく業務を第三者に委託することができる。

2 前項の業務委託の範囲は、駐車場の管理に附帯する事務並びに駐車料金及び敷金の徴収、保管及び返還に係る事務とする。

(駐車料金の処理)

第14条 駐車料金の収入金は、規約第62条1項に基づき処理する。

(駐車場利用の優先順位)

第15条 駐車場利用の優先順位は、(1)1台目の車、(2)来客用駐車場、(3)2台目以降の車の順

位とする。

2 理事会は、来客用駐車場について、駐車場利用の実情に応じこれを確保する。

(2台目以降の車の取扱)

第16条 理事長は、2台目以降の車につき駐車場利用の申込みがある場合には、理事会の決定により、これを認めることができる。

2 理事長は、前条に定める駐車場利用の優先順位に不都合が生じる等の場合には、2台目以降の利用者に対して1ヶ月の予告期間をもって自動車駐車契約を解約することができる。

(自動二輪車の取扱)

第17条 自動二輪車は、理事会が指定する駐車場に駐車させるものとする。

2 自動二輪車の駐車場利用者は、有料・無料にかかわらず、自動車駐車契約を締結するものとする。

(付 則)

1 この細則は、2006年5月22日から適用する。

2 2021年6月1日、一部改正し施行する。

集会所管理細則

(総則)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合規約(以下「規約」という。)第26条に規定する集会所の使用に関し、規約第66条の規定に基づき、必要な事項を定めることを目的とする。

(使用の原則)

第2条 理事長は、当団地管理組合(以下「組合」という。)が業務上使用する場合を除き、当団地内に存する集会所を当団地内の居住者(以下「組合員等」という。)に対し、次の各号に掲げる目的による使用に供するものとする。ただし、特定の政治活動および宗教活動その他これらに類する行為のための使用は、認めないものとする。

- 一 組合員等の団体が会議又は行事を行なうために使用する場合
- 二 組合員等が、親睦を目的として囲碁、将棋、懇談会等を行い又は音楽教室、手芸教室等を開くために使用する場合

(使用の特例)

第3条 理事長は、第2条の規定にかかわらず、次の第一号から第四号までに掲げる場合にあっては他に優先して、第五号以下に掲げる場合にあっては組合及び組合員等、又はその団体の第2条各号に掲げる目的のための使用に支障のない範囲内において、集会所を使用させることができる。

- 一 公職選挙法に基づく投票所又は演説会場として使用する場合
- 二 公立病院、保健所その他公的機関が組合員等の健康診断その他公共の目的のために使用する場合
- 三 組合員等が、結婚式、成人式その他これらに類する慶事のために使用する場合
- 四 組合員等が、葬儀を行なうために使用する場合
- 五 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的な事業を営む者が組合員等に対するサービスを目的として使用する場合
- 六 業者が商品の展示又は販売のために集会所を使用する場合であって、当該展示又は販売が組合員等の利便に寄与すると理事長が認めた場合(ただし、同一の業者について週1回の使用を限度とする。)
- 七 当団地に隣接する他の町会等がその相互間の親睦を図るために使用する場合
- 八 郵便局、銀行、その他の金融機関、生命保険会社又は損害保険会社が組合員等に対する貯蓄奨励等を行なうために使用する場合
- 九 前各号に掲げる場合のほか、理事長が、特に集会所を使用させる必要があると認めた場合

(使用期間)

第4条 集会所の使用時間は、原則として午前9時から午後10時までとする。

(申込受付の原則)

第5条 集会所は、その使用の目的により、原則として、それぞれ次の各号に定める基準により申込を受けけるものとし、この場合において、同一の期日又は時間に2以上の申込があったときは、先に申込みを行なった者を優先するものとする。

- 一 組合の業務上使用する場合並びに第2条各号、第3条第一号、第二号及び第三号の場合(第3条第九号に掲げる場合であって、これらに準ずると認められるときを含む。)においては、集会所を使用する日の属する月の前月1日から申込を受けける。
- 二 前号に定める以外の場合においては、集会所を使用する日の10日前から申込を受けける。

(申込受付の特例)

第6条 組合員等の団体が第2条各号に掲げる目的のために集会所を定期的に使用しようとする場合には、第5条の規定にかかわらず、あらかじめそれらの団体に使用目的、使用日時等必要な事項を届け出させ、6ヶ月ごとに定期的な使用を認めるものとする。この場合において、同一の期日又は時間に2以上の申込があったときは、それらの団体間で協議して集会所を使用する者(以下「使用者」という。)を決めるものとし、その協議が整わないときは抽選によりこれを決める。

(使用の承認等)

- 第7条 理事長は、集会所の使用を希望する者に対し、あらかじめ別に定める「集会所使用願」を提出させるものとし、その内容が適当と認められる場合には別に定める「集会所使用許可証」(以下「許可証」という。)を使用責任者に交付する。
- 2 理事長は、許可証を交付した後においても、組合が業務上使用する場合又は第3条第一号、第二号若しくは第四号の使用に供する必要が生じたときは、当該集会所の使用許可を取り消し又はその使用を中止させることができる。

(使用料)

第8条 集会所の使用料は、理事会が別に定める。

(使用料の徴収等)

第9条 理事長は、第7条の規定により集会所の使用を許可したときには、使用責任者から前条に規定する使用料を徴収するものとし、徴収した使用料は、使用許可を取り消し又は使用を中止した場合においても、返還しないものとする。ただし、当該使用許可の取消又は使用の中止が第7条第2項の規定に基づく場合には、この限りでない。

2 理事長は、前項の規定にかかわらず、第3条第一号、第二号及び第四号に掲げる場合
(第3条第九号に掲げる場合であってこれらに準ずると認められたときを含む。)には、使用料を
徴収しないことができる。

(収納金の処理)

第10条 集会所使用料の収入金は、規約第62条第1項に基づき処理するものとする。

(使用日程表)

第11条 理事長は、集会所の使用計画について、月ごとに集会所使用日程表を作成し、使用日時、使用
目的、使用責任者等所要事項を記載し、集会所の使用を希望する者が閲覧できるよう整備しておくもの
とする。

(鍵の貸与および返却)

第12条 理事長は、許可証を交付した使用責任者に対し、集会所の鍵を貸与し、集会所の終了後はすみ
やかに鍵を返却させるものとする。この場合、鍵の貸与及び返却の状況を別に定める鍵貸出簿に記載し
なければならない。

(使用上の注意等)

第13条 理事長は、集会所の利用者に善良な管理者の注意をもって集会所を使用させるとともに、他の者
に迷惑を及ぼさないように注意し、また使用終了後集会所内の清掃を行わせるものとし、これを遵守しな
い使用責任者及び利用者については、集会所の使用を中止させ、又は以後の使用を許可しないことが
できるものとする。

(原状回復義務等)

第14条 理事長は、集会所の利用者が故意又は過失により集会所の建物を損傷し、又は備品等を毀損
し、若しくは紛失したときは、使用者の負担において修復させ、又はその修復に要する費用を使用責任
者に負担させるものとする。

(附 則)

- 1 この細則は、平成18年5月22日から適用する。
- 2 2011年5月16日、一部改正し施行する。

駐輪場管理細則

(目的)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンコンセポール 21 多摩団地管理組合規約第 26 条の規定に基づき、団地内の駐輪場の運用について必要な事項を定めることを目的とする。

(対象)

第2条 駐輪場の利用は、原則として自転車、原動機付自転車及び排気量 125cc 以下の自動二輪車等(以下「自転車等」という。)に限るものとする。

(利用場所)

第3条 利用者は、原則としてその居住する棟ごとに設置されている駐輪場を利用するものとする。
2 理事会は、駐輪場の利用状況に応じて居住者の利用することのできる駐輪場を変更することができる。

(管理)

第4条 利用者は、駐輪場の美化・整頓に努めるとともに、駐輪場の使用にあたって、居住者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
2 不要となった自転車等は、その所有者自らの責任と費用負担において処分しなければならない。

(駐輪ステッカーの貼付)

第5条 居住者は、駐輪場の利用を希望する場合は、駐輪場利用届出を提出し、組合所定の駐輪ステッカーを貼付するものとする。
2 組合は、駐輪ステッカーの貼付されていない自転車等を撤去し、広報等による告知を行った上でこれを処分することができる。それに係る費用は、その所有者に請求することができる。

(盗難届出)

第6条 利用者は、駐輪場での自転車等の盗難があった場合には、組合にこれを届け出るものとする。

(附 則)

1 この細則は、2006年5月22日から適用する。
2 2021年6月1日、一部改正し施行する。

組合業務委託細則の廃止

(細則の廃止)

第1条 多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合規約(平成18年5月22日改正前の規約第10条及び第55条に基づき、平成4年3月21日制定された「組合業務委託細則」は、平成18年5月22日限り、これを廃止する。

(経過措置)

第2条 前条による廃止の効力が発生する日の前日までに、理事長が受託者と締結した業務委託契約は、同日以降においてもその効力を有するものとする。

慶弔規程

(総 則)

第1条 この規程は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合管理規約第15条第十六号の規定に基づき、居住する組合員及び同居親族に関する慶弔儀礼について、規約第66条の規定による細則として、必要な事項を定めることを目的とする。

(弔慰の場合)

第3条 理事会は、組合員からの届け出等により事実発生を知った場合、掲示板に掲示して弔意を表すとともに、弔慰金を供するものとする。

(弔慰金)

第3条 弔慰金は、次の各号に掲げる金額とする。

- 一 組合員及び配偶者 10,000円
- 二 同居親族 5,000円

(慶事の場合)

第4条 理事会は、組合員から出産の届け出があった場合、出産祝いとして3,000円相当の記念品(アルバム等)を寄贈するものとする。

(支 出)

第5条 弔慰金並びに記念品代は組合費から支出する。

(特 例)

第6条 遺族から慶弔辞退の申し出があった場合には、この規程は適用しない。

(附 則)

この規程は、平成18年5月22日から適用する。

建物修繕委員会設置細則

(総則)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組合同規約第66条の規定により、団地内の建物の共有部分及び敷地内工作物等に関し、長期的な計画に基づく修繕(以下「長期修繕」という。)について検討を行い、これを立案し実行するための「建物修繕委員会(以下「委員会」という。)」の設置に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(委員会の位置づけ)

第2条 委員会は、理事会の下部組織とする。

2 理事会は、委員会がその業務を終えたときは、委員会を解散し、総会にこれを報告する。

(委員会の業務)

第3条 委員会の業務は、次のとおりとする。

- 一 長期修繕計画の立案と実行
- 二 長期修繕計画に要する費用の算定と修繕費積立金及び棟別修繕費積立金の見直し
- 三 その他、理事会が諮問する事項の検討と実施

(委員)

第4条 委員会の委員の定数は、5人以上とする。

2 委員は、理事会が任免する。

3 委員は、組合員又はその家族の中から選任する。

4 理事会が必要と認めた場合には、前項によらないことができる。

(委員長)

第5条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員会を代表し、業務の総括を行う。

3 委員長は、委員の互選により理事会が任命する。

4 必要と認める場合には、委員会に副委員長を置くことができる。副委員長は、委員の互選により理事会が任命する。

(分科会等)

第6条 委員会には、必要に応じてその下に分科会等を設置することができる。

(附 則)

この細則は、平成18年5月22日から適用する。

コンセボール21多摩棟別委員細則

第1条(目的)

本細則は、コンセボール21多摩(以下「団地」という)の組合員もしくは居住者(組合員より住宅を賃貸するものを含む)相互及び組合員もしくは居住者と管理組合理事会の各種連絡や行事を円滑に行うために棟別委員の設置、役割等に関する事項を定めることを目的とする。

第2条(棟別委員の役割)

棟別委員(以下「委員」という)は以下の事柄を行う。

- ア 回覧板を回覧及び回収すること
- イ 自衛消防隊の各棟における取りまとめに関すること
- ウ 各種行事の各棟における取りまとめに関すること
- エ その他理事会が依頼する事項に関すること

第3条(委員)

- (1) 委員は、棟ごとに1名とする。但し、各棟で必要と認めた場合にはこれを2名以上とすることができる。
- (2) 管理組合の理事は、委員を兼ねることができない。
- (3) 委員の選定は、各棟の住戸番号により定める。但し、各棟の居住者が協議により別の選定方法を定めた場合にはその方法による。

第4条(委員の任期)

- (1) 委員の任期は、通常総会の翌日より翌年の通常総会の日までとする。
- (2) 委員がその任期途中で、転居等やむを得ない事由によりその任務を果たすことができなくなった場合には、その旨を速やかに理事会に申し出るものとする。この場合、理事会は第3条(3)の方法の主旨を尊重して後任の委員の選定の調整を行う。

「付則」 本細則は、平成5年8月1日より適用する。

平成5年8月1日より委員となる者の任期は、平成6年5月の通常総会の日までとする。

管理組合書類保管細則

第1条(目的)

本細則は、コンセホール21多摩団地管理組合で保管する書類の基準年数を作り、その年数を経過したものは破棄処分できるようにするために設定する。

これは、あまり重要でない書類のために書庫が占領され、書庫が不足したり、事務処理に支障をきたさないようにすることを目的とする。

第2条(例外的破棄手順)

この基準に含まれない書類、また「永久保存」以外の書類で、特別な理由で破棄したい場合は、理事会の2/3以上の賛成で破棄できるとする。その場合、理事会議事録に破棄する書類と破棄理由を明記する。

第3条(書類最低保管年数)

各書類は最低この年数は保管し、それを経過したものを破棄処分できるものとする。

・<永久保存>

当団地の敷地、施設、構築物の図面などの資料。

登記に関する書類。

規約、細則。

総会議案書。

総会議事録。

理事会議事録。

・<10年間>

工事などの契約書。

理事会下部組織(委員会、同好会など)の活動記録。

・<5年間>

陳情・苦情・投書など。

総会の委任状。(その総会決議に関し紛争がある場合を除く)

窓口日報。

広報。

古い入居者名簿。

部団体への寄付金領収書。

外部団体の名簿、お知らせなどの書類

・<3年間>

駐車場申込書、契約解除後の駐車場利用契約書。

業者からの見積もり。

・<1年間>

清掃作業報告表。

アンケート用紙、行事参加の申込みなど。

(付 則)

本細則は、平成11年5月17日から施行する。

組合員名簿等の取扱い細則

(総則)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地管理組規約(以下「規約」という。)第66条の規定に基づき、管理組合(以下「組合」という。)が作成、保管する別表記載の組合員名簿及び組合員等の個人情報を含む内容とする帳票等の書類(以下「名簿等」という。)の取扱いに関し、必要な事項を定める。

第2条 理事長、及び理事、監事並びに専門委員会の委員は、名簿等により知り得た個人情報を次の各号の一に掲げる目的のために限り、利用するものとし、他の目的のために利用してはならない。

- 一 総会の召集通知
- 二 規約第15条に定める組合の業務の執行(規約第16条に基づき、組合業務の全部又は一部をマンション管理業者等の第三者に委託し、又は請け負わせる場合を含む。)
- 三 規約第52条第2項各号に掲げる事項に関する理事会の決議及び処理

(個人情報の内容)

第4条 名簿等に掲載する個人情報は、主として組合員及び入居者(以下「組合員」という。)の氏名、その所有する当団地内の住宅の棟別及び住戸番号又はその住所及び居所並びにその電話番号(緊急時の連絡先の電話番号を含む。)等をいう。

(名簿等の作成及び更新)

第4条 理事長は、組合員等の届出により取得した個人情報に基づき、名簿等を作成し又は更新するものとする。

2 理事長は、名簿等を更新する必要があると認める場合には、前項にかかわらず、理事会の決議に基づき、調査し、これらを更新することができる。

(名簿等の保管)

第5条 理事長は、名簿等の原本を管理事務所の書庫に施錠の上、厳重に保管するものとし、名簿等の写しは作成しないものとする。

(名簿等の閲覧・開示)

第6条 理事長は、名簿等の閲覧・開示につき、組合員又は利害関係人から閲覧・開示を求める名簿等又は個人情報を特定し、かつこれらの閲覧・開示を求める目的及び理由を明示した書面による請求を受けたときは、次の各号の一に該当する場合を除き、これらを閲覧させ又は開示しなければならない。

一 当該請求にかかる閲覧・開示につき、当該名簿等に含まれる個人情報によって識別される特定の組合員等(以下「本人」という。)による明示の同意を事前に得ることができない場合(ただし、次の(一)ないし(四)記載に一に該当する場合を除く。

(一)当該請求が法令に基づく場合

(二)人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

(三)公衆の衛生の向上又は児童の健全な育成のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

(四)国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。)

二 その他、当該請求にかかる閲覧・開示を拒否するについて正当な理由がある場合

2 理事長は、前項に基づき、名簿等を閲覧させ又は開示する場合において、必要があるときは、当該閲覧・開示につき、相当と認める日時、場所、方法及び閲覧・開示の範囲等を指定することができる。

3 理事長は、前二項により名簿等を閲覧し又は開示を受けた者から、その者らがその閲覧・開示により知り得た個人情報につき、閲覧・開示を求めた目的以外の目的若しくは用途にこれを利用し又は第三者に提供しない旨の誓約書を提出させるものとする。

(パソコンによる個人情報の管理)

第7条 理事長は、組合がその業務の処理のため、組合員等の個人情報を含むデータを組合のパソコン内で保存し、管理している場合には、当該データにアクセスできる権限を有する者を指定し、かつこれらの者によるアクセスに必要なパスワードを設定するなど、機密保持に必要な措置を講じるものとする。

(実施規則の設定)

第8条 この細則の実施に必要な事項(所要の書面の様式等を含む。)は、理事会が定める。

附 則

この細則は、平成18年5月22日から適用する。

別 表

- 1 組合員名簿並びに組合員資格の取得及び喪失に関する届出書類(規約第19条)
- 2 入居者名簿(共同生活の秩序維持に関する協定(以下「協定」という。)第9条)
- 3 役員名簿、専門委員会名簿及びその他の名簿
- 4 長期不在届及び賃貸届(協定第6条)
- 5 監視カメラのテープ記録
- 6 組合費、修繕費積立金等の請求に関する帳票
- 7 組合費等の督促記録及び督促状控
- 8 訴訟等法的措置に関する記録
- 9 住宅の様様替え及び修繕に関する届出並びに理事会の承認書類
- 10 住宅の用途等に関する届出
- 11 組合員の要望事項申出書類
- 12 自動車駐車場利用申込書、駐車契約書、解約届および自動車の保管場所確保の証明書控
- 13 集会所使用願及び使用許可関係書類
- 14 各種アンケート調査に関する書類
- 15 組合からの組合員等に対する警告、勧告、指示等に関する書類
- 16 組合費等及び駐車場利用料金等の収納用データシートその他個人情報を含むデータ
- 17 総会の委任状、議決権行使書及び出欠表
- 18 総会、理事会及び専門委員会の各議事録並びにこれらに準ずる書面
- 19 上記1ないし 18 に掲げるもののほか、理事長が理事会の決議に基づき指定する書類

防犯監視カメラシステム運用細則

(目的)

第1条 防犯監視カメラシステムの設置は CONSEBOUL 21 多摩団地(以下、「当団地」という。)における防犯及び良好な住環境の維持を図ることを目的とする。なお、防犯監視カメラシステムの運用、管理にあたっては、プライバシーに十分配慮するものとする。

(機器構成及び設置場所)

第2条 防犯監視カメラシステムは、4台のカメラと4台の記録装置及び4台のモニター装置によって構成する。

2 カメラは、当団地内の次に掲げる場所に設置する。

- (1) 14号棟下出入口付近
- (2) 13号棟裏駐車場奥階段出入口付近
- (3) 11号棟裏階段出入口付近
- (4) 1号棟前

(防犯監視カメラシステム運用・管理責任者)

第3条 防犯監視カメラシステムの運用・管理責任者は、営繕担当理事がこれを担当する。

(記録映像の再生)

第4条 防犯監視カメラシステムに記録された映像の再生(記録媒体への複製、プリントアウトを含む、以下、同じ。)については、プライバシー保護の観点から、みだりにこれを行ってはならない。なお、記録された映像の再生については、次の各号に定めるところによるものとする。

1 記録映像の再生は次の場合に限り行う。

- ① 警察及びそれに類する公的機関から要請のあった場合
- ② 当団地にかかわる犯罪又は共用部分を損傷する事故が発生し、その調査のために必要とする場合
- ③ その他、理事会が特に必要と認めた場合

2 記録映像の再生は、運用・管理責任者において事前に理事会の承認を経て行うものとする。

ただし、緊急を要する場合は、理事長の判断によりこれを承認し、その後速やかに理事会にその顛末を報告するものとする。

3 記録映像の再生を行う場合には、少なくとも理事2名の立会を要する。視聴者(立会の理事を含む)は所定の記録書に視聴内容を記入する。また、その記録映像を警察及びそれに類する公的機関に提供した場合にも所定の記録書にその顛末を記入するものとする。

4 第1号による再生において、複製された記録映像を使用した者に対し、その使用目的を終了した時は、速やかにその返却を求め、且つ少なくとも理事2名以上の立会のもとに、当該記録映像を再生できない状態にして廃棄し、その顛末を記録書に記載するものとする。

(守秘義務)

第5条 映像内容を確認した者は、そこで知り得た事項を守秘する義務を負い、これを第三者に漏らしてはならない。

(防犯監視カメラシステムの鍵の管理)

第6条 防犯監視カメラシステムの鍵については、運用・管理責任者が所持し、マスターキーは管理事務所の所定の場所に備え付け、保管するものとする。

(防犯監視カメラシステムの点検)

第7条 防犯監視カメラシステムの点検については、年1回業者による定期点検を実施するほか、簡易な点検を運用・管理責任者が月1回行うものとする。点検後は所定の点検記録簿に点検結果を記入するものとする。

(付則)

- 1 この細則は、2009年5月25日からその効力を発する。
- 2 2021年6月1日、一部改正し施行する。

エレベーター内防犯監視カメラシステム運用細則

(目的)

第1条 防犯監視カメラシステムの設置は CONSEBOUL 21 多摩団地(以下、「当団地」という。)における防犯及び良好な住環境の維持を図ることを目的とする。なお、防犯監視カメラシステムの運用、管理にあたっては、プライバシーに十分配慮するものとする。

(機器構成及び設置場所)

第2条 防犯監視カメラシステムは、5台のカメラと記録装置によって構成する。

2 カメラは、当団地内の次に掲げる場所に設置する。

- (1) 1号棟エレベーター内
- (2) 2号棟エレベーター内
- (3) 3号棟エレベーター内
- (4) 5号棟エレベーター内
- (5) 6号棟エレベーター内

(防犯監視カメラ運用・管理責任者)

第3条 防犯監視カメラシステムの運用・管理責任者は、防犯に関する担当理事がこれを担当する。

(記録映像の再生)

第4条 防犯監視カメラシステムに記録された映像の再生(記録媒体への複製、プリントアウトを含む、以下、同じ。)については、プライバシー保護の観点から、みだりにこれを行ってはならない。なお、記録された映像の再生については、次の各号に定めるところによるものとする。

- 1 記録映像の再生は次の場合に限り行う。
 - ① 警察及びそれに類する公的機関から要請のあった場合
 - ② 当団地にかかわる犯罪又は共用部分を損傷する事故が発生し、その調査のために必要とする場合
 - ③ その他、理事会が特に必要と認めた場合
- 2 記録映像の再生は、運用・管理責任者が事前に理事会の承認を経て行うものとする。ただし、緊急を要する場合は、理事長の判断によりこれを承認し、その後速やかに理事会にその顛末を報告するものとする。
- 3 記録映像の再生を行う場合には、少なくとも理事2名の立会を要する。視聴者(立会の理事を含む)は所定の記録書に視聴内容を記入する。また、その記録映像を警察及びそれに類する公的機関に提供した場合にも所定の記録書にその顛末を記入するものとする。
- 4 第1号による再生において、複製された記録映像を使用した者に対し、その使用目的を終了した時は、速やかにその返却を求め、且つ少なくとも理事2名以上の立会のもとに、当該記録映像

を再生できない状態にして破棄し、その顛末を記録書に記載するものとする。

(守秘義務)

第5条 映像内容を確認したものは、そこで知り得た事項を守秘する義務を負い(防犯監視カメラシステムの性能も含む。)これを第三者に漏らしてはならない。

(防犯監視カメラシステムの鍵の管理)

第6条 防犯監視カメラシステムの鍵については、運用・管理責任者が所持し、マスターキーは管理事務所の所定の場所に備え付け、保管するものとする。

(防犯監視カメラシステムの点検)

第7条 防犯監視カメラシステムの点検については、年2回業者に委託して行うものとする。運用・管理責任者は点検結果を確認し理事会に報告するものとする。

(付則)

- 1 この細則は、2010年5月24日からその効力を発する。
- 2 2021年6月1日、一部改正し施行する。

コンセボール21多摩団地管理組合防災対策本部設置細則

第1条(名称)

当本部は、コンセボール21多摩団地管理組合防災対策本部(以下「本部」という。)と称する。

第2条(設置場所)

本部は、平常時はコンセボール21多摩団地(以下「団地」という。)内の管理事務所に置き、災害が発生した場合には、状況により移動する。

第3条(本部の所掌業務)

本部は、次にかかげる業務を行う。

- 一 団地防災計画の立案、団地防災訓練計画の立案及び実施並びに広報等による団地居住者(以下「居住者」という。)の自主的な防災意識の高揚を図るなど、団地における日常の組織的防災活動を計画及び実施すること。
- 二 地震災害に関する警戒宣言が発せられ又は火災、地震その他の災害が発生した非常時において、居住者の生命財産を守るため、状況に応じ、情報の収集・伝達、避難誘導、初期消火、治安維持及び物資の調達等に当たること。

第4条(本部長)

本部の長は、防災対策本部長(以下「本部長」という。)とし、理事長をもって充てる。

- 2 本部長は、本部の業務を総括する。

第5条(副本部長)

本部に、副本部長を置き、副理事長及び防火管理者である理事(以下「防火・防災担当理事」という。)をもって充てる。

- 2 副理事長である副本部長は、本部長を助け、本部長が欠けたときは、その職務を行う。
- 3 本部長が事故等により職務が遂行できない場合には、副理事長である副本部長がその職務を代行する。副理事長である副本部長が理事長の職務を代行することができない場合には、防火・防災担当理事である副本部長がその代行の職務を行う。

第6条(本部の内部組織)

本部に、次の四班を置く。

- 企画・調整班
- 広報班
- 防火防災班
- 調達班

2 前項に定める各班の業務は、次条に定める。

第7条(各班の業務)

一 企画・調整班

ア 平常時

- (ア) 団地内の防災点検を行い、危険箇所を検査してその改善を図ること。
- (イ) 防災計画及び防災訓練計画を立案し、各班と協力して防災訓練計画(初期消火訓練を除く)を実施すること。
- (ウ) 関係機関との連絡・調整

イ 非常時

- (ア) 居住者の避難誘導
 - (イ) 地域住民への救助物資の配分に対する協力活動を行うこと。
 - (ウ) 関係機関との連絡・調整
- ウ その他本部の所掌業務の遂行に必要な会計業務の処理を行うこと。

二 広報班

ア 平常時

- (ア) 回覧板等による広報
- (イ) 居住者の防災意識の高揚を図ること。

イ 非常時

- (ア) 災害に関する情報の収集・伝達

三 防火防災班

ア 平常時

- (ア) 初期消火訓練を実施すること。

イ 非常時

- (ア) 初期消火を行うこと。
- (イ) 消防隊を火災現場に誘導すること及び消防隊に対する情報の提供

四 調達班

ア 平常時

- (ア) 各班において必要な資器材を調達し、その保守管理を行うこと。

イ 非常時

- (ア) 負傷者の救出及び応急救護
- (イ) 非常食料の炊き出しを行うこと。

第8条(本部の会計の事務処理)

本部の会計の事務処理は、会計担当理事が行う。

第9条(班長及び班員)

班に、班長及び班員を置く。

- 2 班長(防火防災班長を除く。)は、副理事長、理事及び監事をもって充てる。防火防災班長は、防火・防災担当理事をもって充てる。
- 3 班長は、本部長の命を受け、班の業務を掌理する。
- 4 班員は、理事をもって充てる。
- 5 班員は、命を受け、班の業務を行う。

第10条(非常時における本部長の権限)

本部長は、本部の所掌事務を遂行するため、毎年棟別委員の一部若しくは全部を班員に指名し、又は居住者に応援を求めることができる。

- 2 本部長は、非常時において、事態やむを得ないと認める場合には、居住者の一部又は全部に対し、避難場所を示し、避難を指示することができる。

第11条(居住者の責務)

居住者は、防火防災に関し、相互に助け合わなければならない。

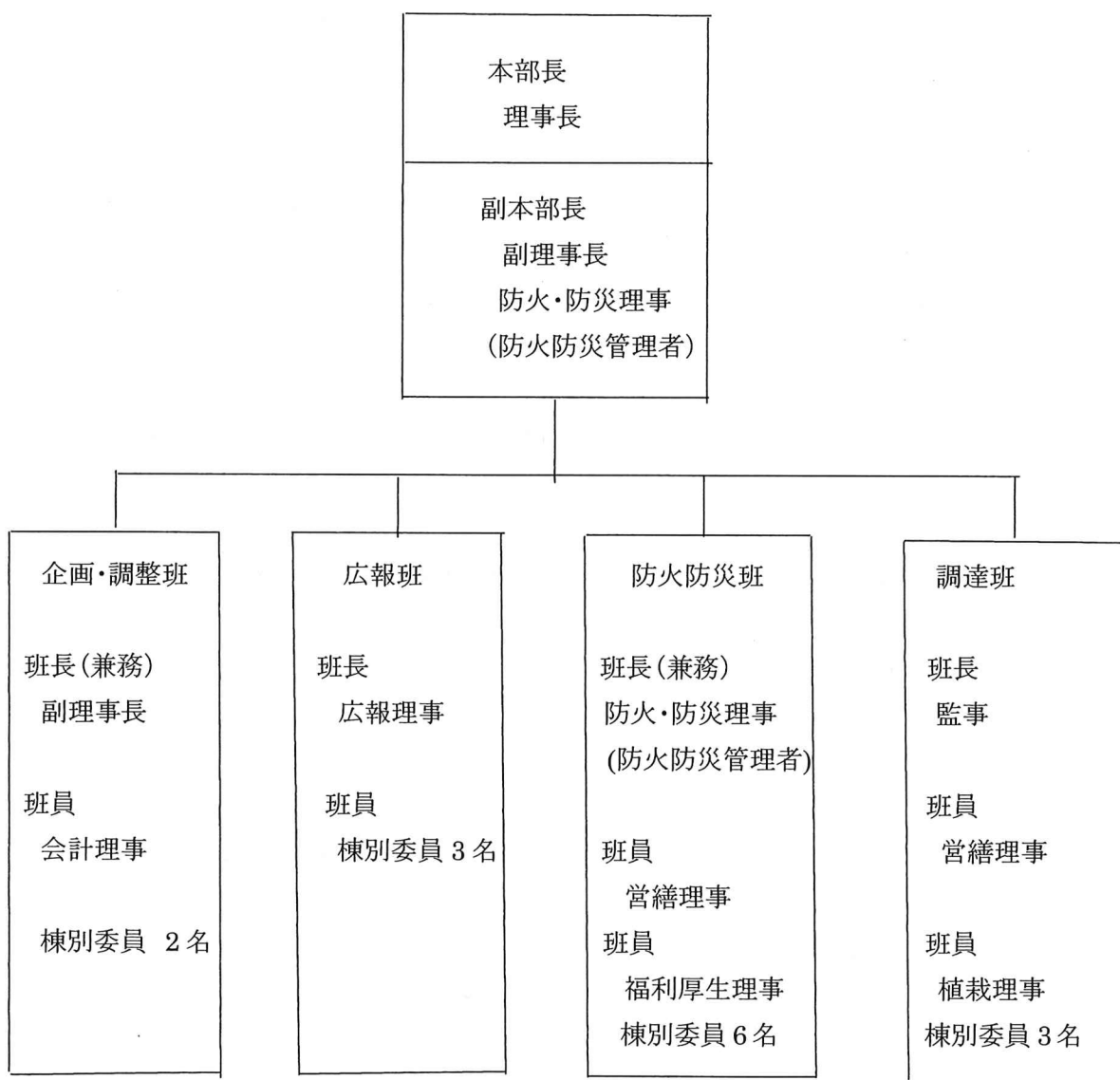
- 2 居住者は、本部がその所掌事務を円滑に遂行できるよう、積極的に協力しなければならない。

(付則)

- 1 この一部改正細則は、2012年6月1日、一部改正し、施行する。
- 2 2021年6月1日、一部改正し施行する。

(別表)

防災対策本部の編成



(注)①本部長は、棟別委員を状況に応じ各班に配属する。

②本部長は、各班の要求に基づき、居住者に応援を求める。

③本部長が事故等により職務が執行出来ない場合には、副理事長である副本部長がその職務を代行する。副理事長である副本部長が事故などにより職務を代行することができない場合には、副本部長である防火・防災担当理事がその代行の職務を行うものとする。

多摩ニュータウン・コンセボール21多摩団地管理組合 AED 使用細則

第1条(目的)

この細則は、多摩ニュータウン・コンセボール21多摩団地管理組合規約(以下「規約」という。)第25条に基づき、対象物件内に設置する自動体外式細動部(以下、「AED」という。)の使用について必要な事項を定めるものとする。

第2条(使用目的)

AED は、区分使用者、占有者(以下「組合員等」という。)およびその他の者が、人命に関わる重症の不動脈が発症した場合、該当者の心臓に電気ショックを与え、発作が死に至ることを防ぐために使用するものであり、それ以外の他の目的では使用しないものとする。

第3条(使用者)

AED は、組合員等が使用できるものとし、原則として使用は、所定の講習会を受講した者とする。

第4条(使用上の注意)

組合員等が AED を使用する場合は、取扱説明書や音声ガイダンスに従って操作するものとする。

第5条(管理上の注意事項)

管理組合及び組合員等は、AED の維持管理にあたっては下記事項に留意するものとする。

- (1) AED のセルフチェックによる異常の有無の確認を適宜行い、所定のセルフチェック確認表に記載するものとし、異常があった場合はすみやかに所定の連絡先へ報告すること。
- (2) 管理組合は、組合員等が適切に使用できるよう、年1回以上 AED の操作方法についての講習会を開催するものとする。
- (3) 管理組合は、消耗品を定められた期日までに交換すること。

第6条(事故による責任)

AED の使用によって生じた損害については、故意または重過失がなければ管理組合ならびに組合員等は、その責任を負わないものとする。

第7条(細則の改正等)

本細則の変更については、管理組合の決議によるものとする。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、行うことができない。

(付則)

- 1 この細則は、2012年5月21日より施行する。

専有部分の損傷に関する細則

(目的)

第1条 本細則は、棟の共用部分の瑕疵に起因して専有部分に生じた損傷(以下、当該損傷という。)につき、その専有部分を所有する組合員(以下、当該組合員という。)の請求に基づき、管理組合が当該損傷を補修する場合の手続きを定めることを目的とする。

(管理組合への通知)

第2条 当該組合員は、自己の所有する専有部分に、棟の共用部分の瑕疵に起因すると思われる損傷を発見したときは、管理組合に対し、コミュニケーション票により、その発見の日時並びに発見にかかる当該損傷の所在箇所、態様及び規模・程度等を、遅滞なく通知するものとし、これにより当該損傷の補修を請求することができる。

(手続)

第3条 (細則)管理組合及び当該組合員は、前条による通知の後には、共に互いに連携、協力して、順次、次項ないし第5項に定める手続きを履行するものとする。

- 2 (棟の共用部分の瑕疵の修繕)管理組合は、遅滞なく専門家による当該損傷原因の調査を行い、当該損傷が棟の共用部分の瑕疵に起因するものであることが認められるときは、その瑕疵につき、速やかに、当該損傷の拡大防止のために必要な修繕を実施し、その完了結果を当該組合員に通知する。その費用の支払いについては、棟別修繕積立金に関する管理組合同約第22条第3項第二号及び第48条第2項の規定を適用する。
- 3 (専有部分の損傷拡大停止の通知)当該組合員は、前項の瑕疵の修繕により当該損傷の拡大が停止したことを確認したときは、遅滞なくその旨を所定の書面により管理組合に通知するものとする。
- 4 (補修合意)管理組合は、当該損傷の拡大が停止したことを確認し、その補修を行うに当たり、次の各号に掲げる事項について、当該組合員と協議し、書面による合意の上、これに従い、速やかに当該損傷の補修を行うものとする。
 - 一 補修工事の実施日程
 - 二 補修の範囲及び仕様
 - 三 補修工事費用の見積金額並びに工事費用につき双方が分担する金額等
- 5 (当該損傷補償費用の支出)前項の合意に基づき管理組合が分担する補修費用分担金の支出については、組合費(管理組合同約第20条第1項九号該当の支出費用「予備費」)をもってこれに充てるものとする。
- 6 (損傷補修確認の通知)当該組合員は、前項の補修工事により当該損傷が補修されたことを確認したときは、遅延なく管理組合に対し、その旨を所定の書面により通知するものとする。

(書類の保管)

第4条 管理組合は、第2条の通知書(コミュニケーション票)、第3条第2項ないし第6項所定の手続きに関し作成された通知書面、合意書面、調査記録及び修繕・補修工事記録(工事契約書を含む。ただし会計帳票類を除く。)を一括して管理組合書類保管細則第3条所定の「工事などの契約書」該当の書類として保管する。

(付則)

- 1 本細則は、平成27年5月17日より適用する。
- 2 本細則は、その改正の日である平成28年5月15日より施行する。

消防計画

1 目的

この計画は、消防法第8条第1項に基づき、多摩ニュータウンコンセポール21多摩団地(以下「団地」という。)の防火管理についての必要事項を定め、火災、地震その他の災害の予防と人命の安全、被害の軽減をはかることを目的とする。

2 団地居住者の責務

団地居住者(以下「居住者」という。)は、この計画で定めたことについて、これを遵守しなければならない。

3 防火管理責任者の業務

- (1) 消防署への報告及び連絡
- (2) 居住者への火災予防対策及び火災発生時に近隣者が行うべき行動の呼掛け
- (3) 建物、屋外階段等の自主検査の実施及び報告
- (4) 共用部分における消防用設備等—消火器、非常警報器具及び設備、誘導灯及び誘導標識、粉末消火設備、自動火災報知設備、連結送水管、防火設備、非常コンセント設備、非常電源、配線—の点検及び維持管理
- (5) 居住者に対する消防訓練参加の呼掛け
- (6) 施設、防災担当理事(防火担当責任者)の責務
 - ① 防火管理責任者の補佐
 - ② 居住者に対する消防訓練参加の呼掛けの補助
 - ③ 消防署から配布された広報誌の回覧及び管理

4 居住者が行う防火管理対策

居住者は、自己の責任において、次の対策を行う。

- (1) 住戸内における火気管理
- (2) 住居者は、東京都火災予防条例に従って住戸内に住宅用火災警報装置を設置し、その維持管理を行う。なお、1、5、6号棟の居住者にあつては、玄関インターホンまでの住戸内自動火災報知設備の維持管理を行う。
- (3) 2、3号棟のT、Sタイプ及び4号棟Qタイプの居住者にあつては、同タイプの住戸に設置されている防火扉自動開閉装置(煙感知器連動)の維持管理
- (4) 2、3号棟の居住者にあつては、消防法第8条の三の規程により防災対象物品(防災性能を有するカーテン、じゅうたん等)の使用が義務付けられている。
- (5) バルコニーにおける避難障害となる物件の除去。
- (6) 階段、通路等の共用部分における燃えやすい物及び避難障害となる物件の除去。

- (7) 3- (4)、4- (2)、4- (3)の各項の掲げる消防用設備等の周囲における使用障害となる物件の除去
- (8) 防火水槽の採水槽の採水口、連結送水管の送水口、団地内道路の周囲における使用障害となる物件の除去
- (9) その他
 - ① 2方向避難経路を確保すること(避難ハッチの維持管理)
 - ② 共用部分に画する各住戸開口部の維持管理

5 火災が発生した場合の行動基準

(1) 他の居住者に大声で知らせる。

火災を発生させた者又は火災を発見した者は、大声で他の居住者に知らせる。

(2) 119番への通報

消防署(119番)への通報は、火災を発生させた者又は同一階の居住者が協力して行う。

(3) 初期消火

初期消火は、消防隊(消防車)が到着するまで居住者が協力して行う。

(4) 避難

玄関から避難できない場合にあつては、バルコニーの避難ハッチを使用し、又は(避難ハッチがない住戸にあつては)バルコニーの仕切板を破壊して隣戸から安全な場所に避難を行う。なお、避難する場合、エレベーターを使用してはならない。

6 地震時の行動基準

(1) 火気使用上の注意

地震に対する警戒宣言が発令された場合は、火気の使用を自粛する。やむなく火気を使用する場合にあつては、使用中常時側において監視を行う。

地震が発生した場合には、直ちに使用中の火気の消火を行う。

(2) 避難

防災関係機関の避難命令等により、広域避難場所に避難する。

当団地の居住者の避難場所は、第一候補は「東愛宕中学校」とし、第二候補は「愛和小学校」とする。状況に応じ、いずれかを選び避難する。

7 大規模テロ等の発生時の行動基準

(1) 大規模テロ等に伴う災害が、自己防火対象物で発生した場合は、速やかに屋外に退避し、近隣の堅牢な建物へ避難する。

(2) 行政機関からの指示等に従うことを原則とする。

(3) 自己防火対象物で発生した場合を除き、原則として屋内にとどまり行政機関からの指示を待つ。

8 自衛消防組織等

(1) 自衛消防隊の編成

- ①自衛消防隊は、隊長、副隊長(1人)及び隊員で編成する。
- ②隊長は、防火管理者をもって充て、副隊長は、施設・防災担当理事をもって充てる。
また、成人の全居住者をもって隊員とする。

(2) 自衛消防活動

- ①隊長は、隊の行動を統括する。
- ②副隊長は、隊長を助け、隊長が欠けたときはその職務を代行する。
- ③隊員は、火災の発生を知ったときは、近くにある消火器をもって出火場所に急行し、積極的に初期消火活動を実施する。また、状況に応じ、居住者の建物からの避難誘導や負傷者の救出及び応急救護を行う。
- ④「コンセボール21多摩棟別委員細則」に基づき棟別委員となっている隊員は、それぞれ各棟における自衛消防隊の活動を取りまとめ、かつその状況を適宜隊長に報告する。

9 訓練等

(1) 各種訓練への参加

居住者は、消防署が行う地域の訓練や団地管理組合理事会が主催する防災知識習得のための講演会等や消火訓練に積極的に参加するものとする。

(2) 訓練等の実施

訓練等は、年一回以上を目処に行うものとする。

10 共用部分における消防用設備等の点検及び報告

- (1) 消防用設備等の点検は、業者に委託して行うものとし、防火管理者はその結果を受け、3年に1回消防署に報告する。
- (2) 防火管理者は、消防用設備等の点検結果報告書を整理して管理事務所に置き管理する。

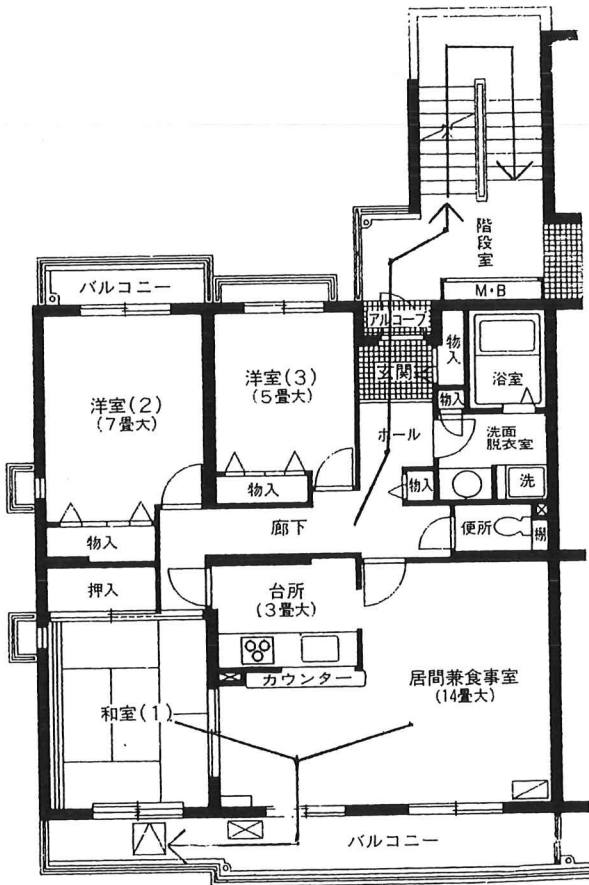
11 その他

- (1) 建物全体に及ぶ増改築を行う場合には、別途安全対策をたてるものとする。
- (2) 防火防止対策
 - ①建物内外の整理整頓
 - ②共用部分等には、可燃物等の物品を置かない。

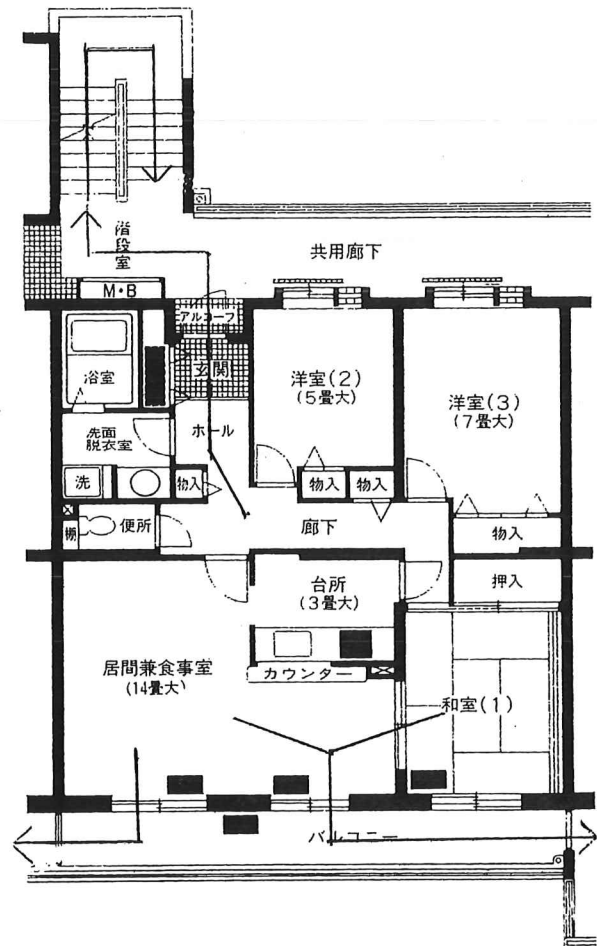
12 避難経路図

- (1) 避難ハッチがある住戸の例(Hタイプの場合)－①図
- (2) 避難ハッチがない住戸の例(Jタイプの場合)－②図
(隣戸との仕切板を破壊して避難する)

① 図



② 図



(付則)

- 1 2007年5月23日、一部改正し施行する。
- 2 2017年5月14日、一部改正し施行する。

