

パインフィールド緑地公園 管理規約集

管理に係る承認書
管理規約
マンション使用規則
駐車場使用規則
管理業務委託契約書

- 様式(1) 専有部分賃貸届並びに専有部分賃借届
- 様式(2) 専有部分譲渡通知書並びに管理規約継承通知書
- 様式(3) 長期不在届
- 様式(4) 転居届
- 様式(5) 駐車場賃貸借契約書
- 様式(5-1) 駐車場一時使用賃貸借契約書
- 様式(6) 駐車場解約届出書
- 様式(7) 入居者名簿
- 様式(8) リフォーム施工申請書並びに同意書

パインフィールド緑地公園管理組合

本書は、マンションを将来売却、または貸与される場合、その相手方に必ず継承していただきますので、大切に保管下さい。



『パインフィールド緑地公園』管理規約

第1章 総 則

第1条 (目 的)

本規約は、パインフィールド緑地公園（以下「本マンション」という）の管理また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。

第2条 (定 義)

本規約において、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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等 共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 管 理 者 区分所有法第26条及び本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいう。

第3条 (規約の遵守義務)

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び各使用規則を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者に対して本規約及び各使用規則、並びに総会において決議された事項を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

本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。

第5条（規約の効力）

1. 本規約は、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、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条（管理組合）

1. 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パインフィールド緑地公園管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をパインフィールド緑地公園内に置く。
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

第7条（専有部分の範囲）

1. 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（以下「住戸部分」という）並びに診療所とする。
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。
 - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

- (4) パイプスペースはその内部に存する共用の配線、配管を除き専有部分に含まれるものとする。ただし共用廊下に面するメーターボックス・パイプスペースは専有部分に含まれないものとする。
- 3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とし、その範囲は次の通りとする。
 - (1) 電気設備・給水設備及びガス設備は個別メーターに至るまでの配管とし、個別メーターを含まない。
 - (2) 排水設備は共用配管までとする。

第8条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条 (共有)

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。

第10条 (共有持分)

- 1. 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。
- 2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

- 1. 区分所有者は、敷地また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

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その住戸部分は専ら居住の用途に、また診療所部分は、診療所の用途に供するものとし、他の用途に供してはならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第14条（バルコニー等の専用使用権並びに専用使用権の制限）

1. 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）、窓枠、面格子、網戸、窓ガラス、ポーチ、アルコーブ、専用駐車場等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。尚、ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、同表に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
2. 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。
3. 共用部分の特定箇所を専用使用する区分所有者は、その使用する権利を、それが附属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡貸与などの処分を行ってはならない。
4. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、集会の決議などを得て管理者が承認した場合を除き、構築物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。
尚、本マンションの一部住戸に設置されている網入ガラスについては、建築基準法の規定によるため将来とも引渡し時の形状・形質を維持しなければならない。
5. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。また、ルーフバルコニーを専用使用する区分所有者はルーフバル

コニーの下階が住戸であるため、下階に振動や衝撃を及ぼさないよう特に注意すること。

第15条（駐車場）

1. 専用駐車場及び賃貸駐車場は駐車場の用途のみに供しなければならない。またその使用については、別途定める駐車場使用規則を遵守しなければならない。
2. 管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者に対し駐車場賃貸借契約（様式5、様式5-1）により使用させることができる。
3. 前項により賃貸駐車場を使用している者は、別表第4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。
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または貸与したときは、その区分所有者の駐車場賃貸借契約の効力は消滅する。（ただし、管理者が承認した場合はこの限りでない。当該貸与の場合、区分所有者は貸与を受けた第三者の行為について連帯して責任を負うものとする。）
5. 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場契約者の責においてこれを使用することができるものとする。
6. 専用駐車場の内、区画番号第52～第55号（屋内平面）を診療所専用駐車場とし、診療所の区分所有者、もしくはその占有者が使用する他、診療所へ来訪する第三者が利用するものとする。
7. 福祉用駐車場については、区分所有者といえども専用もしくは賃貸の対象にはできず、身障者用車両の駐車を最優先にし、管理組合が承認した引越用車両の駐車など、一時的な使用に限定するものとする。

第16条（自転車置場の使用）

1. 自転車置場は、区分所有者若しくはその同居人、または区分所有者から専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人が所有する自転車、その他管理組合が認めるものの置場として使用する。なお、自転車置場の使用は原則として1住戸1台とする。（但し、自転車置場に余裕がある場合で管理者が認めた場合はこの限りではない）

2. 診療所用自転車置場は、診療所の区分所有者、若しくはその占有者が所有する自転車、その他管理組合が認めるものの置場として使用する他、診療所へ来訪する第三者が利用するものとする。
3. 前項の自転車置場における自転車、その他管理組合が認めるものの保管は、これを所有する者がそれぞれの責任において行う。

第17条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

1. 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。
 - (1) 管理室、共用トイレ、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、または請負った者
 - (2) 電気関係の共用施設・・・・・・・・関西電力株式会社
 - (3) ガス関係の共用施設・・・・・・・・大阪ガス株式会社
2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる。

第18条（使用規則）

対象物件の使用については、別に使用規則を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

1. 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、本規約及び使用規則に定める事項ならびに総会において決議された事項をその第三者に遵守させなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用規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規則に定める事項を遵守する旨を記載した専有部分賃貸届（様式1）を管理組合に提出しなければならない。
3. 区分所有者は、区分所有法第6条に定める区分所有者の義務に違反する行為により、共同生活環境を侵害させる恐れがある者または暴力団若しくはその構成員に専有部分を貸与してはならないとともに、自ら暴力団、その他共同生活を侵害する団体の構成員となり、共同生活環

境を侵害する行為をしてはならない。

4. 専有部分の借受人が、前項の規定に違反したときは、当該区分所有者は、違反者の排除と被害者に対する損害賠償の責めを負わなければならない。
5. 本条各項については、区分所有者がその専有部分を譲渡した場合にも適用する。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条（区分所有者の責務）

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。

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

1. 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時は、管理組合がこれを行うことができる。

第22条（必要箇所への立入り）

1. 前条により管理組合は、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。

第23条 (損害保険)

1. 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害賠償責任保険の契約を締結することを承認する。
2. 管理者は、保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領を行うとともに、受領した保険金を事故等により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

第2節 費用の負担

第24条 (管理費等)

1. 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。
 - (1) 管理費
 - (2) 専用使用料
 - (3) 駐車場使用料
 - (4) 修繕積立金及び修繕積立一時金
 - (5) 町内会費（但し管理組合が加入しない場合には発生しない）なお、管理費等の改定については、共用部分の管理に関する事項として、第50条第2項に定める議決方法により改定するものとする。
2. 管理費、修繕積立金及び修繕積立一時金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとし、別表第5のとおりとする。

第25条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が前条記載の管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもこれを行行使することができる。

第26条 (管理費)

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。

- (1) 公租公課
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費

- (7) 委託管理費（管理員人件費を含む）
- (8) 管理組合の運営に要する費用
- (9) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第27条（修繕積立金）

1. 管理組合は、修繕積立金を特別の修繕費に充てるため積立てるものとする。なお、区分所有者が負担した修繕積立一時金は修繕積立金に充当する。
2. 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。
 - (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 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
3. 管理組合は、前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、管理費と区分して経理しなければならない。

第28条（使用料）

駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という)は、区分所有法第19条の定めを適用せず、管理費または修繕積立金に充当する。

第29条（上下水道料金）

- (1) 本マンションの上下水道料金は、吹田市役所水道部が本マンション管理組合所有の各水道メーター(集中メーター含む)により各専有部分及び共用部分の使用量を検針し各々に請求するものとする。
- (2) 各戸の使用料（上下水道料等）において専有部分を貸与し、当該第三者がその使用料を滞納した場合、専有部分を貸与した区分所有者がその使用料を支払わなければならない。

第3節 保全・修繕・変更

第30条（専有部分の保全及び修繕）

1. 専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。
2. 専有部分について修繕または変更する場合には、区分所有者は事前に管理組合にその内容を届け出なければならない。また、構造上、他の区分所有者に影響を及ぼすおそれがある箇所を修繕または変更する場合には、その内容を届け出て管理者の許可を得なければならない。この場合、管理者は必要と認めるときには、その区分所有者に指示を与えることができる。
3. 管理組合は、専有部分であっても専有配管など管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることができる。

第31条（共用部分等の保全及び修繕）

1. 共用部分等について、本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含む）に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。
2. 区分所有者が、故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その区分所有者が修繕の責任を負う。
ただし、防災活動など管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではない。
3. 区分所有者は、その同居人が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。
また、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。
4. 第1項から第3項までの共用部分等の修繕については、区分所有者は事前に管理組合に届け出て管理者の許可を得なければならない。
この場合、管理者が必要と認めるときには、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。
5. 共用部分等の修繕は、第1項から第3項までに定める場合を除き、総会の決議を経て管理者が行う。
6. 管理者は災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第32条（修繕などのための専有部分・共用部分等の使用）

1. 区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全

- ・修繕または変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、また管理者に共用部分等の使用を請求することができる。
- 2. 管理組合またはその委託を受けたものは、区分所有者に対し、共用部分等を保全・修繕または変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用されている共用部分等の使用を請求することができる。
- 3. 前2項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議のうえできる限り迷惑をおよぼさない方法をとるとともに、相手方が損害を受けたときは、その補償金を支払わなければならない。

第33条 (共用部分等の変更)

1. 共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法など諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て、管理者が行う。
2. 共用部分等の変更に要する費用については、第27条に定める修繕積立金を取り崩して全部または一部に充当し、不足した場合については第63条第2項または第65条に定める方法により賄うものとする。なお、第65条に定める借入れをした場合の返済については第27条第3項の定めにより、修繕積立金を充当することができる。ただし、専用使用権の設定されている箇所など特定の区分所有者が利益を受ける場合には当該区分所有者は相応の費用を負担する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第34条 (組合員の資格)

1. 管理組合は本マンションの全ての区分所有者を組合員として構成する。
2. 組合員の資格は、本マンションの区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったとき喪失する。

第35条 (届出義務)

次の各号に該当する場合は書面をもって直ちに管理組合に届出なければならない。

尚、書面の形式については改善・変更される場合がある。

- (1) 第19条第2項に掲げる専有部分の貸与を行う場合 (様式1)
- (2) 新たに組合員の資格を取得、または喪失した場合 (様式2)
- (3) 2週間以上の不在の場合 (様式3)
- (4) 転居する場合 (様式4)
- (5) 賃貸駐車場を使用する場合 (様式5) (様式5-1)
- (6) 賃貸駐車場を解約する場合 (様式6)
- (7) 入居した場合 (様式7)

なお、組合員が法人である場合は通常連絡可能な個人を連絡者として記入すること

- (8) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合 (様式8)
- (9) 第70条に掲げる事項、その他管理者が管理上必要と認める行為を行う場合

第2節 管理組合の業務

第36条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務

- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 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

第37条 (業務の委託等)

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

第38条 (役員)

1. 管理組合に次の役員を置く。
 - (1) 理事長 1名
 - (2) 副理事長 1名
 - (3) 会計担当理事 1名
 - (4) 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む) 数名
 - (5) 監事 1名
2. 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

但し、第1期の役員選出及び決定方法についてはこの限りではない。
3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
4. 理事の中から1名、防火管理者を選任するものとしその資格を取得するために必要な費用は管理組合の費用から支出するものとする。

第39条 (役員任期)

1. 役員任期は、通常総会から翌年の通常総会までの一年とする。ただし、再任をさまたげない。
2. 補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。ただし、補欠役員につ

いては理事会にて選任することができる。

3. 任期の満了また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. 役員が本マンションに現に居住しなくなった場合及び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。

第40条（役員 of 誠実義務等）

1. 役員は、法令、本規約及び各使用規則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその業務を遂行するものとする。
2. 役員は第51条第1項第(11)号に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第41条（理事長）

1. 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。
 - (1) 本規約、各使用規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
 - (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の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。

第42条（副理事長）

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

第43条（理事）

1. 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。
2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を

担当する。

第44条（監事）

1. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認める時は、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

第45条（総会）

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

第46条（招集手続）

1. 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、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、管理組合に対して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、本マンション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、本マンション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50条第3項第(1)号、第(2)号若しくは第(4)号に掲げる事項の決議または同条第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48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。

第47条 (組合員の総会招集権)

1. 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日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45条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第48条 (出席資格)

1. 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. 区分所有者の承認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。

第49条 (議決権)

1. 各組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有す

る。

2. 専有部分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1の組合員とみなす。(この場合の区分所有者数も1とみなす。)
3. 前項により1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理事長に届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は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。

第50条 (総会の会議及び議事)

1. 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。
 - (1) 本規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更(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)
 - (3) 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
 - (4) 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
 - (5) 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、書面または代理人によって議決権を行使するものは、出席組合員とみなす。

6. 第3項第(1)号において、本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(2)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(3)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または占有者に対し、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47条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第51条 (議決事項)

1. 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。
 - (1) 収支決算及び事業報告
 - (2) 収支予算及び事業計画
 - (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
 - (4) 本規約の変更及び各使用規則の制定又は変更
 - (5) 長期修繕計画の作成又は変更
 - (6) 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り崩し
 - (7) 第21条第2項に定める管理の実施
 - (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第(3)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
 - (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - (11) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
 - (13) その他管理組合の業務に関する重要事項
2. 前項にかかわらず、第27条第2項第(2)号の場合で緊急を要する場合

には、理事会の決議を経ればよいものとし、後日総会の承認を得るものとする。

第52条（総会の決議に代わる書面による合意）

本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。

第53条（議事録の作成、保管等）

1. 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総会に出席した2名の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、組合員また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

第54条（理事会）

1. 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。

第55条（招 集）

1. 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. 理事会の招集手続については、第46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。

第56条（理事会の会議及び議事）

1. 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53条（第4項を除く）の規定を準用する。

第57条（議決事項）

理事会は、本規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 本規約の変更及び各使用規則の制定又は変更に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第68条に定める勧告又は指示等
- (6) 緊急を要する修繕又は当面必要な応急保全措置の実施及び追認
- (7) 総会から付託された事項

第7章 会 計

第58条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年の8月末日までとする。但し、初年度は分譲者が最初に区分所有者へ専有部分を引き渡した日から平成13年8月末日までとする。

第59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26条に定める管理費等、27条に定める修繕積立金及び28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条、第27条、第31条及び第33条第2項に定めるところにより

諸費用に充当する。

第60条（収支予算の作成及び変更）

1. 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。

第61条（会計報告）

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。

第62条（管理費等の徴収）

1. 管理組合は、第24条に定める管理費等について、組合員が各自開設する管理組合指定の銀行預金口座から自動引落の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日に一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。
2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利14.6%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、管理費に充当する。
4. 修繕積立一時金については最初に本マンションの専有部分を取得した区分所有者が一括して管理組合に納入しなければならない。
5. 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求または分割請求をすることができない。

第63条（管理費等の過不足）

1. 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費または修繕積立金に充当する。
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。

第64条（預金口座の開設）

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。

第65条（借入れ）

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。

第66条（帳票類の作成、保管）

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、組合員また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

第67条（義務違反者に対する措置）

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。

第68条（理事長の勧告及び指示等）

1. 区分所有者及びその同居人、若しくは占有者及びその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、本規約又は各使用規則に違反したとき、又は本マンション内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告また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. 区分所有者が、本規約もしくは各使用規則に違反したとき、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、排除若しくは現状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第69条 (合意管轄裁判所)

1. 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本マンション所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
2. 第51条第8項に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第70条 (管理組合の許可を要する事項)

1. 区分所有者等は、本マンションにおいて次の行為を行おうとする場合、事前に管理組合に届け出て管理者の許可を得るとともに、管理者より指示があるときはこれに従う。
 - (1) 重量物及び危険物の搬入・貯溜
 - (2) 電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更などの工事
 - (3) 広告物・看板・掲示板・標識などの共用部分等への設置・貼付・記入などの行為
 - (4) 多人数が集まる集会・催物などの開催
2. 管理者が前項の許可をするにあたって、共同の利益を保全する必要があると認めるときは、行為の届け出のあった区分所有者等から、保全に要する相当の費用をあらかじめ徴収することができる。

第71条 (近隣電波障害対策)

1. 本マンションの建設に起因して近隣住民が電波障害を被る場合、吹田ケーブルテレビジョン株式会社 (以下SUTVという) の施設を利用

して電波障害対策を行なうものとする。

2. 本マンション建物竣工までに本マンションが電波障害を被る場合、必要に応じて分譲者が費用を負担し対策を行なうこと。なおその際締結する各種契約については、本マンション管理組合は分譲者よりその地位を承継すること。また、施設の設置や既存施設への加入等を行なった場合、この施設に関わる電気料、電柱供架料、道路占用料、各種契約許可等の更新手続費用、施設利用料、及びその他修繕費用等は管理費等より支出されること。

第72条（長期修繕計画）

本マンションの長期的な保守管理のため、管理組合にて長期修繕計画を策定するものとする。なお、将来において管理組合決議により区分所有者に対して修繕積立金の金額変更、及び別途負担金が発生する場合がある。

第73条（規約外事項）

1. 本規約及び各使用規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. 本規約及び各使用規則また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。

第74条（規約原本）

1. 本規約を証するため、最初に本マンションの専有部分を取得した区分所有者全員が記名押印した管理に係る承認書を規約1通に添付し、これを規約原本とする。ただし、正式に管理組合理事長が選任された場合は理事長が記名捺印した規約1通を作成し、これを規約原本に換えるものとする。
2. 本規約に変更が生じた場合、理事長は変更内容及び理由等が記載されている総会議事録等を規約原本とともに保管しなくてはならない。
3. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者また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。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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

第9章 附 則

第75条（規約の発効）

本規約は、分譲者が本マンション取得者のうち最初の区分所有者へ専有部分を引き渡した時から効力を発する。

第76条（管理組合の成立）

管理組合は、本規約の効力発生時点で成立したものとする。

第77条（初代役員の任期）

初代役員の任期は、第39条第1項にかかわらず初回の通常総会までとする。

第78条（経過措置）

1. 未販売及び未引渡しの住戸については、管理にかかる費用のうち管理費、修繕積立金及び専用使用料は、その費用を分譲者が負担するものとする。
2. 本規約第15条に定める賃貸駐車場の当初の利用者に限り、分譲者が定める方法により区分所有者の中から選択する事ができるものとする。
3. 分譲者は本マンションの竣工月（検査済証発行日）から6ヶ月を経過してもなお未販売住戸がある場合は第三者に賃貸することができる。その場合は修繕積立一時金は分譲者が負担すること。
4. 本マンションの所定の引渡し予定日以降に、なお未販売住戸がある場合、土地及び共用部分の一部を分譲者または分譲者の指定する者が販売業務（モデルルームの設置・販売広告看板の設置等）のため無償にて使用することがある。

第79条 (CATV)

買主は、本マンションのテレビ受信 (VHF・UHFテレビジョン放送) について、分譲者とSUTVとの集合建築物導入契約書に基づき、SUTVからテレビ受信のサービスを無償 (NHKの受信料は除く) で受けるものとする。

但し、区分所有者は下記事項について予め了承するものとする。

- ①分譲者がSUTVと締結する上記契約は、管理組合設立後、管理組合へ承継されること。
- ②加入権利は、管理組合に帰属し、区分所有者が単独処分できないこと。
- ③区分所有者が、SUTVの自主放送 (VHF・UHFテレビジョン放送以外の放送) を希望する場合は、別途SUTVとの間で利用契約を締結し、取付工事料及び利用料を支払う必要があること。
- ④本マンション引渡後、テレビ受信配信設備等の維持管理の為に、委託を受けた者が本マンションに立ち入り、必要な作業を行なうことがあること。

第80条 (特約事項)

本マンションは、分譲者と土地提供者である野中氏他3名 (以下、事業協力者という) との等価交換方式による事業であり、一部の住戸を事業協力者に譲渡 (非分譲部分) し、その他の住戸を一般分譲するものであり、区分所有者は下記事項を予め承認するものとする。

①非分譲部分の住戸の使用

非分譲部分14戸 (非分譲診療所2戸101号室、非分譲住戸12戸113・201・301・401・501・601・701・801・901・1001・1101・1201号室) を所有する前記事業協力者は、その専有部分について診療所部分を自己使用、住戸部分を第三者へ貸与する予定であること。また、非分譲部分は将来第三者へ譲渡される場合があること。

②事業協力者 (以下、非分譲部分区分所有者という) の駐車場専用使用权

- a) 駐車場については管理組合が、非分譲部分区分所有者に対して、
区画第52号～第55号 (屋内平面)、第1号～第4号 (立体式)、
第118号～第121号 (機械式)、第129号・第130号

(屋内平面)の計14台に無償の駐車場専用使用権を設定すること。

b) 非分譲部分区分所有者は、当該専用使用区画を本マンション区分所有者・占有者に限り貸与することができること。

c) 非分譲部分区分所有者が、所有する専有部分を第三者に譲渡することにより当該専用使用区画数とその保有する専有部分の戸数を越える場合は、越える分の駐車場使用権を本マンション管理組合に返還すること。

③非分譲診療所2戸については、歯科医院の開業予定となっており、当該診療所へ第三者が来院時には、駐車場への車両乗入れ、外部エレベーターの使用、敷地内の通行等があること。また、敷地入口に医院の営業用看板を設置し、無償使用すること。

第81条 (建物構造上及び区分所有者間の音・振動について)

区分所有者は本マンションが共同住宅であることから以下の事項を予め承諾するものとする。

①本マンションは、共同住宅としての機能を発揮するように、各種の設備機器類(電気室、ポンプ室、エレベーター・エレベーター機械室・立体式及び機械式駐車場等)が設置されており、これらの設備機器類の使用に伴い音、振動が発生する可能性があること。

②専有部分内の換気扇・洗濯機・冷暖房室外機・給排水等の使用、また床材が一部フローリングであるため、生活音及び振動が伝わる場合があること。そのため、上下階及び隣接住戸間の生活音については相互に十分注意すること。

第82条 (近隣関係について)

本マンション北側に隣接するコスモ石油の販売所、同南側にはアオキ・ニッショー等の物販店舗が営業中であり、この営業に伴う下記事項につき予め異議なく容認し、承諾するものとする。

①年中無休の営業がなされていること。(一部店舗では、営業時間が深夜に及ぶことがあること。)

②営業看板(電飾含む)が設置され、夜間点灯されていること。

③来客用車両による入出場時の騒音(アイドリング音を含む)、及び道

路渋滞があること。

第83条（立体式駐車場設備及び機械式駐車場設備について）

立体式駐車場設備及び機械式駐車場設備の機械部分（以下「本設備等」という）について、立体式駐車場設備については売主と株式会社大興リース、機械式駐車場設備については売主と株式会社日立ビルシステムにおいて交わされた「立体駐車場設備の設置・使用等に関する契約」（以下「本契約」という）（別添①）・（別添②）に基づき設置されており、区分所有者は管理組合結成後、当該契約の売主の地位を承継するとともに、次の条件を予め承諾するものとする。

- ①本マンション敷地内の本設備等の設置用地は、それぞれ株式会社大興リース及び株式会社日立ビルシステムに、本契約期間中無償で貸し渡すこと。
- ②本マンション管理組合は、本契約に基づく賃料を使用の有無に関わりなく、毎月定められた方法により株式会社大興リース及び株式会社日立ビルシステムに支払うこと。
- ③本契約の期間は、本設備等使用開始から15年となっていること、期間満了後は本設備等が本マンション管理組合に無償譲渡されることを予め承諾するものとします。
- ④本設備等の維持・管理及び定期保守義務は、本契約期間中は株式会社大興リース及び株式会社日立ビルシステムあるいはそれぞれが指定するメンテナンス会社が行ない、期間満了日以降は、本マンション管理組合が行うこととなります。
- ⑤本マンションの本設備等に関する管理規約及び駐車場使用規則を承諾し、区分所有者としてこれらの定めを遵守・履行すること。
- ⑥本マンション区分所有者は、管理組合結成後、別添本契約書に基づき当管理組合は売主の地位を承継し株式会社大興リース及び株式会社日立ビルシステムと確認書を取り交わすこと。
- ⑦区分所有権を譲渡する場合には、新たな区分所有権取得者に、本設備等に関する管理規約及び駐車場使用細則の定めを承諾させ、区分所有者として当該規約におけるすべての義務を承継させることを確約すること。また、本設備等を貸与等により第三者に使用させる時も同様に、使用上の制約を遵守・履行させること。
- ⑧管理組合及び区分所有者は、本契約期間中において、株式会社大興リース及び株式会社日立ビルシステムの書面による合意がない限り、本契約を解約できないこと。

別表第1 対象物件の表示

物件名		パインフィールド緑地公園
敷	所在地	大阪府吹田市千里山竹園1丁目36番1、他15筆
	面積	4,877.84m ² (建築確認対象面積)
地	権利関係	共有持分割合による区分所有者全員での所有権の共有
建	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下2階地上12階建 (A棟)
		鉄筋コンクリート造、地下2階地上6階建 (B棟)
鉄筋コンクリート造5階建 (C棟)		
鉄筋コンクリート造平屋建 (集会所)		
物	面積	建築面積 1,794.28m ² (建築確認表示面積) 延床面積 15,214.20m ² (//)

別表第2 共用部分等の範囲

<p>1. 専有部分に属さない建物の部分 基礎・構造柱・梁・床・外壁・対隣壁・スラブ・各廊下及び各階段、バルコニー・サービスバルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・アルコーブ・パイプスペース・メーターボックス・エントランスホール・風除室・メールコーナー・エレベーターホール・エレベーター機械室・電気室・受水槽ポンプ室・ドライエリア等専有部分に属さない建物の部分</p> <p>2. 建物の附属物 給排水衛生設備 (専有部分内の共用排水管を含む) ・電気設備・ガス配管設備・集合郵便受・宅配ロッカー・非常警報設備・共用照明設備・エレベーター設備・オートロック設備・電話通信設備・避雷針・玄関扉 (鍵及び内部塗装部分を除く) ・門扉・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸その他これらに附属する配線・配管等専有部分に属さない建物の附属設備。</p> <p>3. 附属施設 地下防火水槽・屋外の電気・ガス・水道等の引込施設・排水施設・堀及びフェンス・電話引込施設・外灯設備・散水栓・アプローチ・プレイロット・避難通路・屋外駐車場等の屋外施設全般</p> <p>4. 規約共用部分 屋内自転車置場・屋外集会所・管理室・ゴミ置場・立体式駐車場・機械式駐車場・屋内平面駐車場・倉庫</p>
--

別表第3 特定箇所の専用使用権

(敷地及び共用部分等における専用使用権に関する事項)

専用使用部分	条件	月額使用料(円)	専用使用をなしうる者 および使用の帰属先
1. バルコニー・サービスバルコニー・玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・ポーチ・アルコーブ	無償		その附属する専有部分の区分所有者 ・占有者
2. 管理事務室	無償		管理規約で定めた管理者またはその指定する者
3. 電気・水道・ガス等の共用施設	無償		関西電力（株）・吹田市役所水道部 ・大阪ガス（株）等の当該事業者
4. 自転車置場	無償		本マンションの区分所有者・占有者
5. 専用駐車場	無償		専用使用権を有している区分所有者 またはその区分所有者から貸与を受けた者
6. ルーフバルコニー	有償	Fタイプ：1,800円	その附属する専有部分の区分所有者 ・占有者
7. 診療所用自転車置場	無償		診療所の区分所有者・占有者 および来訪する第三者

※上記使用料には、管理に係る支出に対する消費税負担分を見込んでいます。

尚、上記金額は別表第5記載の管理費には含まれておりません。

別表第4 土地ならびに共用部分・付属施設の賃貸借契約による使用

(機械式駐車場)	有償	3段式(A) 上段13,000円 中段12,000円 下段12,000円 2段式(A) 上段(北側)13,000円 下段(北側)12,000円 上段(南側)12,000円 下段(南側)12,000円 3段式(B) 中段11,500円 上・下段10,500円 2段式(B) 上段9,000円 下段8,000円	管理者と賃貸借契約を締結した 区分所有者。 使用料は管理費に充当いたします。
(立体式駐車場)	有償	15,000円	同上
(屋外平面駐車場)	有償	16,000円	同上

別表第5 敷地及び共用部分等の共有持分割合

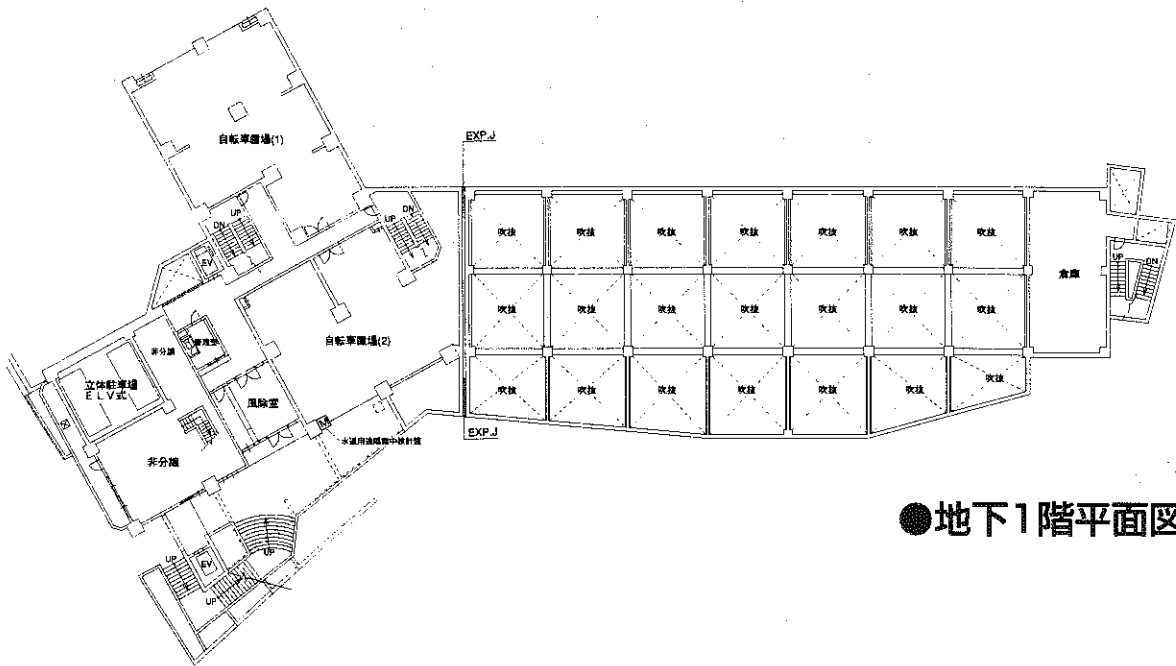
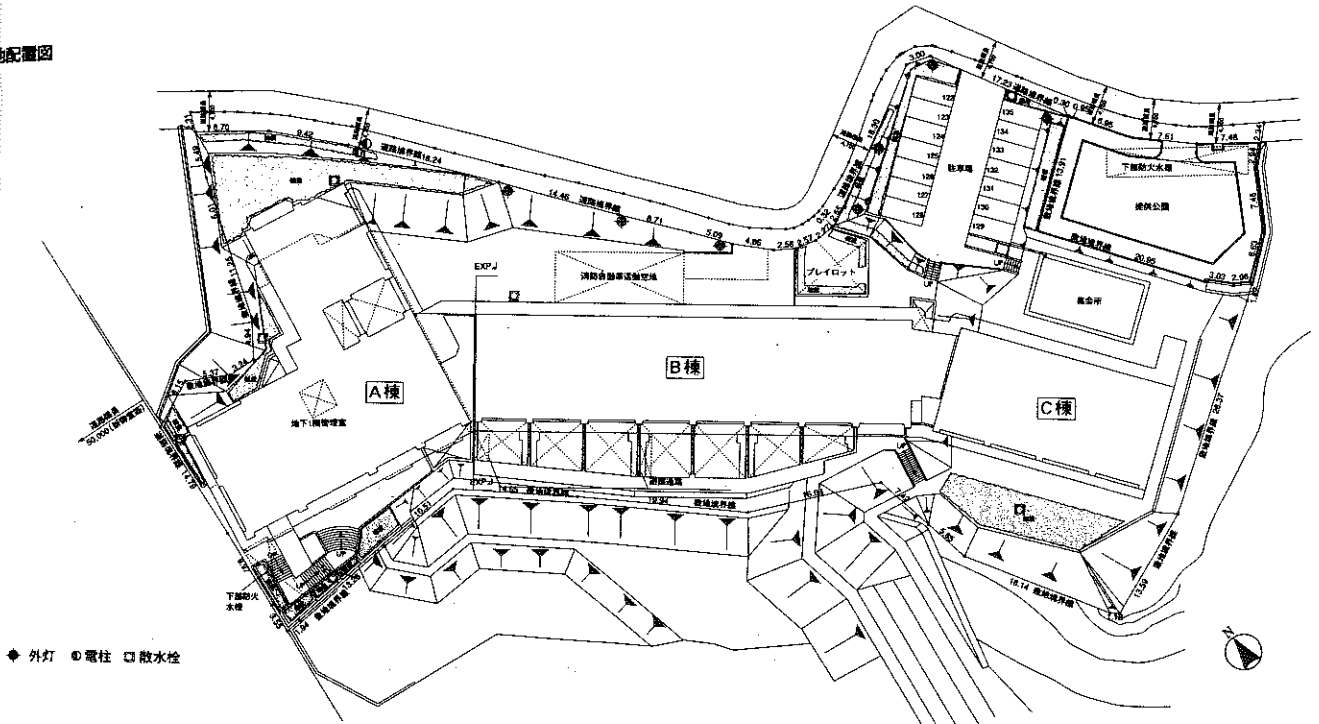
タイプ	専有面積 (㎡)	敷地権割合 及び建物共 有持分	管理費 (月額・円)	修繕積立金 (月額・円)	修繕積立 一時金 (一括払・円)
		下記持分 996,369			
A	78.78	7878	10,240	5,510	315,120
B1	91.10	9110	11,850	6,380	364,400
B2	86.55	8655	11,250	6,050	346,200
C1・C2	82.09	8209	10,670	5,750	328,360
C3	79.30	7930	10,300	5,550	317,200
D1	77.95	7795	10,130	5,450	311,800
D2	75.10	7510	9,760	5,250	300,400
E1・E2	65.71	6571	8,540	4,600	262,840
F・G	88.61	8861	11,520	6,200	354,440
H	75.12	7512	9,760	5,250	300,480
I・I' N P1・P2	75.01	7501	9,750	5,250	300,040
J・K L・M O・O'	75.05	7505	9,750	5,250	300,200
Q・V	99.85	9985	12,980	6,990	399,400
R・S T・U	99.33	9933	12,900	6,950	397,320
非分譲住戸 201・301・401 501・601・701 801・901・1001 1101・1201	68.34	6834	8,880	4,780	273,360
診療所 1階	85.08	8508	12,760	6,800	340,320
診療所 B1階	92.07	9207	13,810	7,360	368,280

敷地配置図

◆ 外灯

敷地配置図及び地下一階平面図

■敷地配置図

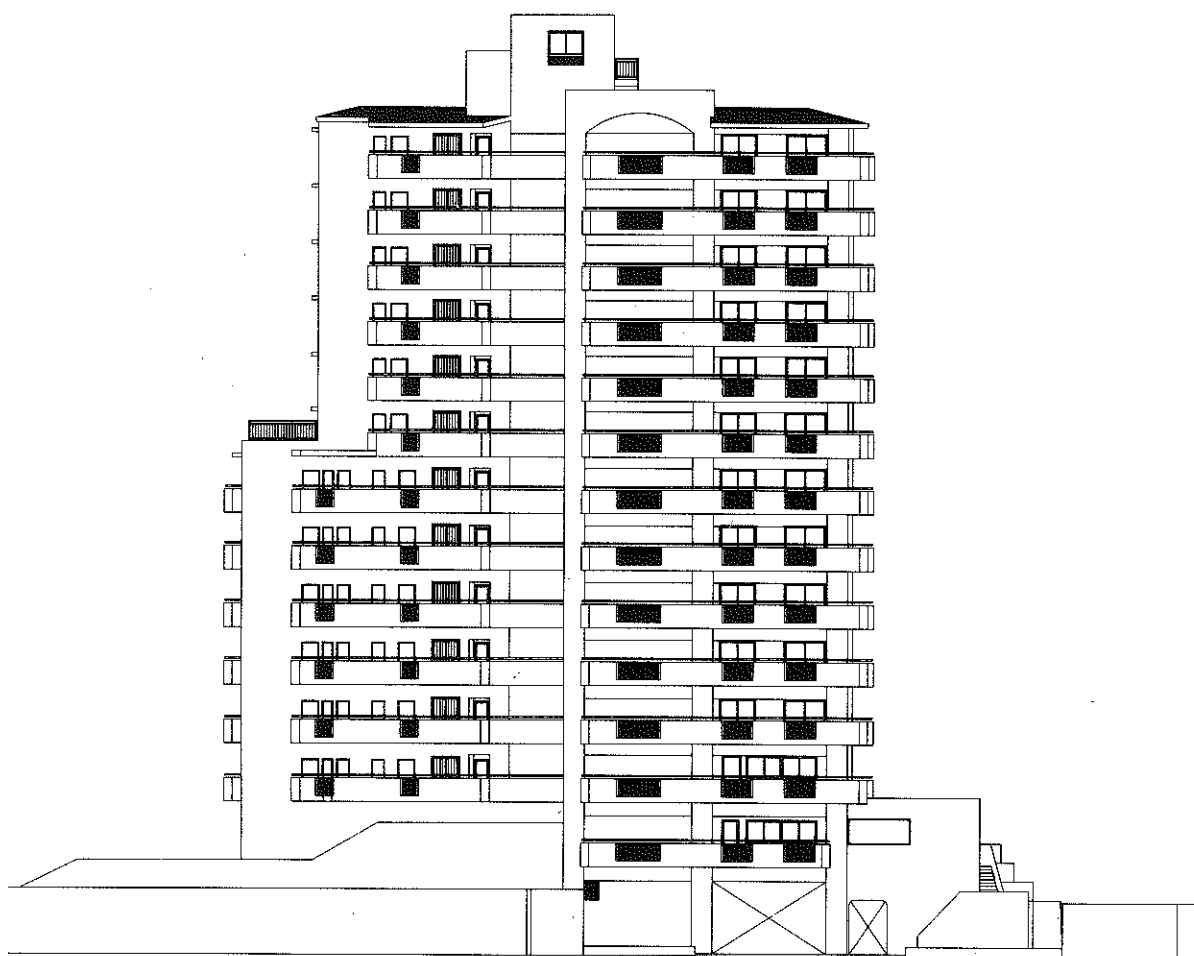


●地下1階平面図

*行政官庁の指導、施工上の都合または改良のため、仕様、仕上げ及び外構・植樹が変更になる場合があります。

立面図及び店舗看板設置位置

■西立面図



A棟

*行政官庁の指導、施工上の都合または改良のため、仕様、仕上げ及び外構・植樹
が変更になる場合があります。

「パインフィールド緑地公園」

マンション使用規則

「パインフィールド緑地公園」マンション使用規則

(前 文)

本規約第18条に基づき本マンションの使用並びに区分所有者及びその同居人若しくは占有者及びその同居人、店舗の区分所有者及びその占有者（以下「居住者」という）の共同の利益を守り快適な生活環境を維持するため次の通り本規則を定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

各居住者は専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 本規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分等に影響をおよぼす変更をすること。
3. 小鳥、観賞魚を除き犬、猫等の動物を持ち込みまた飼育すること。
但し、身障者が盲導犬・聴導犬・介助(護)犬等の動物(以下「盲導犬」という)の飼育を希望する場合はこれを認めるものとする。
この場合の盲導犬等とは、所定の機関による訓練を終了し、盲導犬等として登録がなされているものとし、登録の内容を本マンション管理組合に届け出たものに限定される。
4. 暴力団等の事務所として使用、又はこれらの会合場所として使用すること。
5. 暴力団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ること。
6. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造すること。
ただし、店舗に関しては法令等に基づく許認可を得たものについてはこの限りではない。
7. 他の居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発すること。
8. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
9. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
10. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。

11. 重量物を室内に搬入、または、落下させること。
12. バルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物を構築又は設置すること。
13. 窓、バルコニー等から物を投げること。
14. バルコニー等に土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
15. バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
16. 出窓を新設すること。
17. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
18. その他公序良俗に反する行為及び居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第2条 (敷地及び共用部分等の使用)

各居住者は敷地及び共用部分等を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
2. 屋上等非歩行部分を歩行すること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物を築造、設置すること。

但し、店舗に関しては定められた箇所においてはこの限りではない

4. 共用部分等を不法に占有したり物品塵芥等を放置すること。
5. 敷地内での不法駐車をすること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
9. 共用の廊下・階段・その他の壁面・床・手摺等に落書き、傷をつけること。
10. 冷暖房用室外機(ユニット)の壁面取付けまたは吊下げること。

第3条 (宅配ボックス)

宅配ボックスの使用については以下の通りとする。

1. 宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達小荷物を居住者に代って一時保管するためのものであること。従って、不在時以外は使用す

ることはできない。

2. 以下の物は宅配ボックスに保管することはできない。
 - (1) 重さが30Kgを超えるもの
 - (2) 動物
 - (3) 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬、及び悪臭を発生する不潔な物品
 - (4) 現金及び株券・債券等の有価証券類、宝石・貴金属類
 - (5) 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
 - (6) 生鮮食料品、その他腐敗変質しやすい物
 - (7) 封書・葉書類等高さ2cm以内の物
 - (8) 販売サンプル等受取人の不特定な物
 - (9) 宅配ボックスを汚損または破損する恐れのある物
 - (10) その他保管に適さないと認められる物
3. 保管できないものを入れた場合、及び前項に記載される物（該当する恐れのある物を含む）が保管されている疑いのある場合については、管理者及び管理者の指定する者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配業者に回収または廃棄させる等の処理をとることができるものとする。
4. 保管期限は、保管開始の日から2日を限度とする。
5. 保管期限が経過したにもかかわらず、保管品引き取りがない場合は、管理者及び管理者の指定する者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配業者に回収または廃棄させる等の処理をとることができるものとする。
6. 管理者及び管理者の指定する者は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、点検等を行うことができる。
7. 居住者、または本マンションへの来訪者等が、故意または過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなければならない。
8. 宅配ボックスの発行する預かり印によって一時保管を証することができるものとする。
9. 使用者カードは、売主より最初にマンションの専有部分を取得した区分所有者には規定枚数が無償で交付されるが、新たに譲渡・貸与等で組合員等となった者への使用者カードの発行は有償となること。
10. 組合員等が使用者カードを紛失した場合は、直ちに管理者に届け出を

し、再発行の手続きを行うものとする。なお、再発行の手続き費用は有償となること。

11. 宅配ボックス内の保管品が盗難・破損等の損害を生じても、本マンション管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。
12. 宅配ボックスが故障、その他の原因により何か不都合が生じた場合については管理会社に連絡すること。

第4条（ゴミ処理）

各居住者はゴミ処理については清掃局や管理者等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 日常ゴミは、指定された場所へ指定された曜日の朝に出し、その他の大型ゴミ等は指定された日時に指定された場所へ出すこと。
2. 各居住者は、ゴミ処理等を含め敷地内の美観の維持管理に努めるものとする。
3. 店舗より搬出されるゴミは、法令等に基づき店舗の占有者が責任を持って処分すること。

第5条（災害防止）

各居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、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被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
但し、店舗に関しては定められた箇所においてはこの限りではない
2. 階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニー等は共用の廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため、物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一に備えて避難方法を調べておくこと。

7. カーテン類については防火性のものを使用するよう努めること。
8. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行事に協力すること。
10. 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。

第6条（専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について改修・改造及び営繕工事（以下「リフォーム」という）を行う場合、共用部分及び住環境の維持・保全のため、以下の手続きを行わなければならない。

1. 管理者へのリフォーム施工申請

リフォーム施工工事を行う場合、事前に管理者へ届け出なければならない。

なお、リフォーム内容が共用部分や住環境に影響を及ぼす恐れがない場合（壁紙の張り替え、カーペットの張り替え等）は施工1週間前までに届け出るものとする。また、リフォーム内容が共用部分や住環境に影響を及ぼす可能性がある場合（床材の変更、電気・ガス容量の変更を伴う工事、給排水設備工事、通信設備工事等）、または影響が不明の場合、施工業者に発注する2週間前までに届け出、管理者の許可を得てから注文すること。

2. フローリング床材の材質基準

既存床材をフローリング床材へ変更する場合、軽量床衝撃音LL-40を満たす性能を有する床材にのみ変更できるものとする。但し、階下に住戸がない場合はこの限りでない。この場合でもリフォーム申請書を提出すること。

3. リフォームを行う場合、隣接住戸（最下階及び角部屋を除き、原則8住戸）へ施工内容、施工日時を通知しなければならない。なお、リフォーム内容がフローリング施工を伴う場合は、上下左右の隣接下階4住戸の区分所有者、及び占有者の書面による同意を得なければならない。

但し、分譲時と床材質が同じでフローリング床材においては遮音性能が分譲時と同等以上の床材に変更する場合はこの限りではない。

4. 管理者の許可

管理者は、許可の必要な工事について施工工事内容を検討し、また同意の必要な者については同意書を確認し、原則として2週間以内に申請書に回答するものとする。

5. 管理者の許可のない施工工事について

管理者の許可なくリフォームを行い、問題が発生した場合については、自己の費用負担と責任において処理解決すること。

第7条 (事前許可並びに連絡事項)

各居住者は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の許可を得なければならない。(ただし、申し出、許可とも書面にて行うものとする。)

1. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
2. 多人数が集まる集会、催物などの開催

第8条 (通知事項)

各区分所有者並びに居住者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。 (様式1)
2. 売却する場合。 (様式2)
3. 長期(2週間以上)不在とする場合。 (様式3)
4. 転居する場合 (様式4)
5. 賃貸駐車場を使用する場合。 (様式5) (様式5-1)
6. 賃貸駐車場を解約する場合。 (様式6)
7. 入居する場合。 (様式7)
8. 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合 (様式8)
9. 本規約第70条に掲げる事項、その他管理者が管理上必要と認める行為を行う場合

第9条 (注意事項)

各居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行なわなければならない

ない。

1. 各戸において必ず施錠またはドアガード等を装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. 地震、火災等、非常時には、エレベーターを使用しないこと。
6. エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
7. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
(特に出前の空容器や雨傘等は室内に置くこと)
8. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となるため各自が随時清掃すること。
9. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
10. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
11. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。生ゴミ粉碎機(商品名ディスポージャー等)は排水管のつまりの原因となるので絶対に使用しないこと。
12. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く、結露しやすいため、室内の換気は充分におこなうこと。
13. 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
14. 本マンション周辺路上に不法駐車をして近隣住民等に迷惑をかけること。

第10条 (その他)

1. 盗難防止及び共同施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアガード等をかけて応対すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。

4. 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際の駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。

第11条（規則の改廃等）

1. 本規則の改廃は、本規約第50条第3項に準ずる。
2. 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

以 上

「パインフィールド緑地公園」

駐車場使用規則

「パインフィールド緑地公園」 駐車場使用規則

本規約第18条による「パインフィールド緑地公園」の駐車場の使用規則は次の通りに定める。

第1条 (使用者)

1. 駐車場の使用は本マンションの区分所有者（本規約内に占有者の使用を認めている場合は、占有者を含む）に限る。ただし、管理者が承認した場合は、この限りではない。
2. 駐車場の使用は原則として1住戸1台とする。但し、駐車場の収容能力に余裕がある場合は、管理者は駐車場一時使用賃貸借契約書（様式5-1）により2台目以降の使用を認めることができる。ただし、希望者が多数の場合は、原則として抽選により補充する。

第2条 (事務)

管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。

第3条 (契約)

駐車場使用者は、別途締結する駐車場賃貸借契約書の記載事項を遵守すること。

第4条 (注意事項)

駐車場使用上の注意事項

1. 登録されている車両を変更する際は、事前に管理者(または管理会社)に届け出ること。管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。また、自転車・オートバイ等の置き場としての利用はできない。なお、使用にあたっては現状のまま使用することとし理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁止する。
2. 駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。
3. 駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。
4. 必要以上にエンジンを高速回転しないこと。特に、深夜の車の出入り

には十分注意すること。

5. 車より離れる場合は、必ず鍵をかけ、貴重品は車内に置かないこと。
6. ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。また、駐車場での喫煙は厳禁する。
7. 駐車場内において他車との接触・事故等が生じて管理組合、管理者及び管理会社はその責任を負わないこと。
8. 駐車場使用開始に際しては、必ず「駐車場賃貸借契約書」を管理者に提出すること。なお、提出なく使用している場合は、権利を放棄したものと見なし、管理者は車を敷地外に撤去する事を求める事ができる。
9. 機械式駐車場の使用に際しては、ドアミラー車はミラーを折りたたんで必ずバックで入庫する事。（不完全な場合は両側の機械が作動不能となります）又、管理組合から貸与された操作鍵の保管に関して一切の責任を持つこと。
10. 機械式駐車場の駐車可能な車両は別表第1の通りとする。
但し、表中寸法内であっても車種によっては入庫できない場合があるので、必ず各自が事前に確認すること。
また、重量については自動車検査証の車輛重量で確認すること。駐車場使用開始に際しては、必ず「駐車場賃貸借契約書」及び自動車検査証の写しを管理者に提出すること。なお、提出なく使用している場合は、権利を放棄したものとみなす。
11. 駐車場賃貸借契約を解約しようとする場合は、必ず1ヶ月前までに駐車場解約届を管理者に提出すること。
12. 前各項に掲げたものの他、管理者（または管理会社）の指示に従うこと。

第5条（駐車場使用の拒絶）

管理者は次の各項目に該当する行為があった場合、直ちにその者の駐車場の使用を禁止し、車両を撤去、以降の使用申込みを拒絶することができる。

1. 本規則第3条に定める使用料の滞納があった時。
2. 本規則第4条第1項から第12項に違反した時。
3. その他、駐車場を使用することにより、他の利用者、区分所有者及び占有者、または近隣に対し安全性及び良好な住環境を阻害し、又はその恐れがあると管理者が判断した時。

第6条（自動車保管場所使用承諾証明書）

1. 駐車場利用者が車庫証明を必要とする場合は、車庫証明発行申請書に必要事項を記入して申し込むこと。これにより管理組合は自動車保管場所使用承諾証明書を発行し、当該申請者は必要書類とともに自動車保管場所使用承諾証明書を以って所轄の警察署へ申請すること。
2. 車庫証明は当然にして賃貸借契約期間内に限られるものとする。
3. 本規則第1条第2項の一時使用の車両については自動車保管場所使用承諾証明書を発行しない。
4. 自動車保管場所使用承諾証明書の発行に際して、管理者は発行手数料を徴収することができる。

第7条（本規則に定めのない事項）

本規則に定めのない事項については、管理者の判断により処理するものとする。

以 上

別表1. 駐車場収容可能サイズ

形式	区画	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	全重(kg)
立体式	1~50	5,050	1,850	1,550	2,000
機械式(2段A)	56・58・60・62	5,050	1,850	2,000	1,800
	57・59・61・63	5,050	1,850	1,550	1,800
	110・112・114・116	5,050	1,850	1,550	1,800
	111・113・115・117	5,050	1,850	1,550	1,800
機械式(3段A)	98・101・104・107	4,950	1,850	2,100	1,800
	99・100・102・103	4,950	1,850	1,550	1,800
	105・106・108・109				
機械式(3段B)	65・68・71・74・77	4,700	1,750	1,550	1,600
	80・83・86・89・92				
	64・66・67・69・70				
	72・73・75・76・78				
	79・81・82・84・85				
	87・88・90・91・93				
機械式(2段B)	94・96・118・120	4,700	1,700	1,550	1,600
	95・97・119・121	4,700	1,700	1,550	1,600
屋外平面式	122~128	5,000	2,400	—	—
	131~135				
屋内平面式	52~55	5,000	2,400	2,200	—

(様式2)

パインワールド緑地公園管理組合様

専有部分譲渡通知書

平成 年 月 日付で、私名義の下欄の当マンション当該専有部分を
譲渡したことをご通知致します。

なお、管理費等につきましては平成 年 月分までを当方にて支払うことを
あわせて通知いたします。

譲渡する部分に番号をご記入下さい	
専 有 部 分	
住 戸 号 室	その他

注1.住戸は、その住戸に付属する専用使用部分(バルコニー専用ボート桟)を含みます。

平成 年 月 日

マンション名 パインワールド緑地公園 住戸番号 号室

区分所有者名

〒

移 転 先 住 所

移転先電話番号 () - -

●仲介会社

社 名	担当者
連絡先	() - -

パインワールド緑地公園管理組合様

管理規約継承通知書

(兼 専 有 部 分 譲 り 受 け 通 知 書)

平成 年 月 日付で、下欄の当マンション当該専有部分の区分所有者とな
りましたので、当マンション管理規約及び同使用規則など諸規則を遵守するとともに
権利・義務を継承したことを通知致します。

なお、管理費等については平成 年 月分よりを当方にて支払うことをあわせ
てご通知致します。

譲り受ける部分に番号をご記入下さい	
専 有 部 分	
住 戸 号 室	その他

注1.住戸は、その住戸に付属する専用使用部分(バルコニー専用ボート桟)を含みます。

平成 年 月 日

マンション名 パインワールド緑地公園 住戸番号 号室

区分所有者名

〒

現 住 所

現 電 話 番 号 () - -

●仲介会社

社 名	担当者
連絡先	() - -

(様式3)

長期不在届

パインフイール下緑地公園管理組合殿

平成 年 月 日より平成 年 月 日まで不在いたしますのでお届けします。
なお、この間の緊急連絡先は以下と致します。

	氏名	住所	電話番号
第一連絡先			
第二連絡先			

平成 年 月 日

マンション名 パインフイール下緑地公園 号室 氏名 _____

(様式4)

転居届

マンション名

部屋番号 _____ (区・質・社)

パインフイール下緑地公園

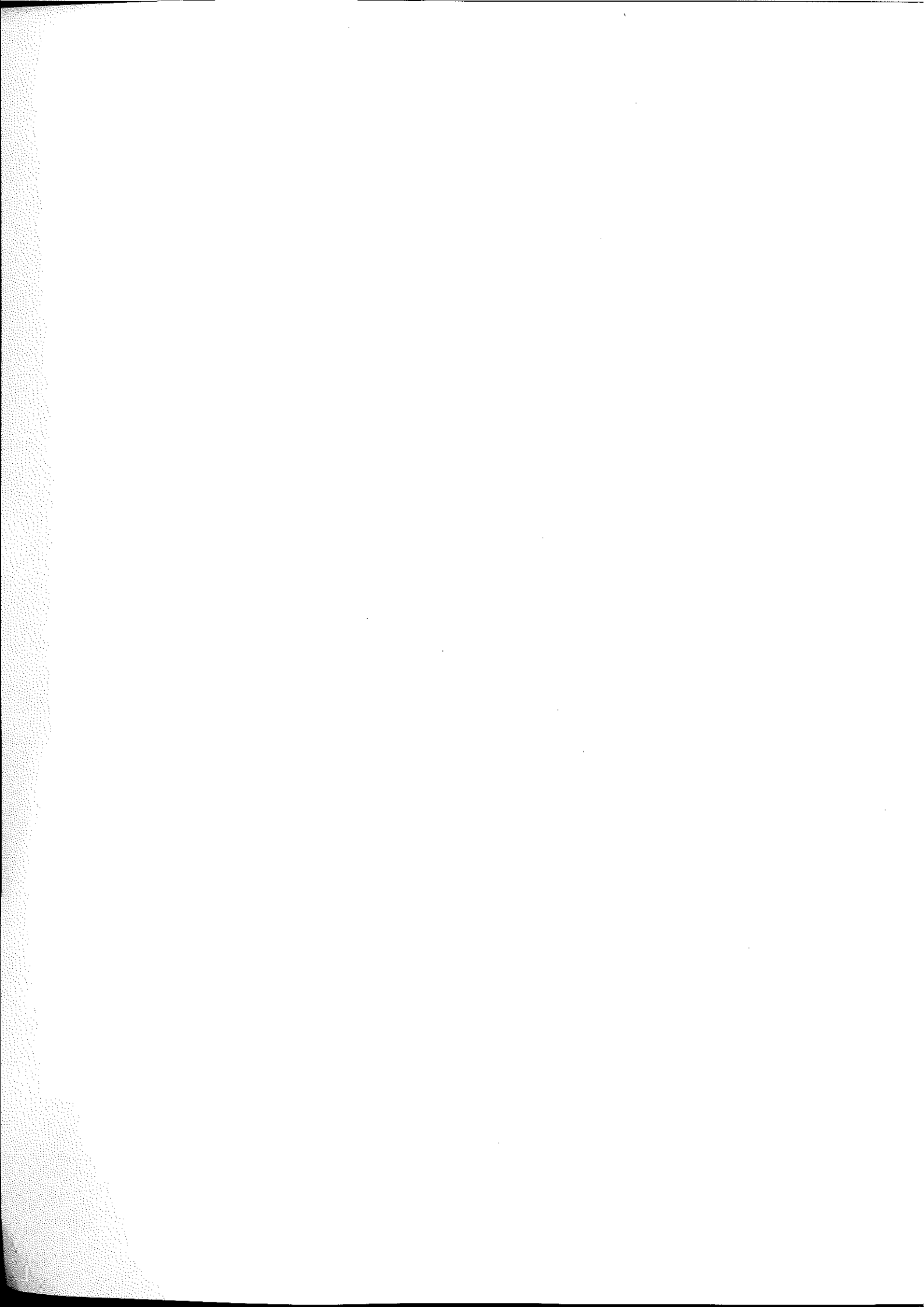
氏名 _____

●転居後ご連絡先

転居日	年 月 日	記入日	年 月 日
ご住所	() - ()		
電話番号	()		
備考			

*管理上の目的以外で使用しません。万一ご連絡の必要がある場合のご連絡先ですので必ずご記入下さい。

*区分所有者様でお部屋を譲渡・賃貸に出す等予定の方は、その他の必要書類を必ずご提出下さい。
(ご不明な点がございましたら管理事務所までお問合せ下さい。)



(様式5)

駐車場賃借契約書

パインフィールド緑地公園管理組合(以下「甲」という)と本マンション()号室所有者(以下「乙」という)とは甲が管理する駐車場の一部を乙に賃借するにつき、次の通り駐車場賃借契約(以下「本契約」という)を締結する。

第1条 (契約の締結)
甲は乙に対し、下記駐車場を次条以下の条件で賃貸する。

物件名 パインフィールド緑地公園
所在地 大阪府吹田市千里山竹園1丁目36-1
駐車区画番号: NO. _____

第2条 (駐車車両)
本契約によって乙が駐車する車両は下記の通りである。
所有者: _____

住所: _____
自動車名称: _____ 年式 _____
車両登録番号: _____

第3条 (本契約の有効期間)
本契約の期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までの1ヶ月とす。但し、本契約期間満了の1ヶ月前までに甲・乙より、その相手方に対して終了の申し出をしない限り、本契約期間はさらに1ヶ年間更新されるものとし、以後も同様とする。

第4条 (駐車場使用料)
駐車場使用料は月額金 円と定め、乙は翌月分を毎月末日までに管理費等とともに支払うものとする。但し、月の途中における契約の時はその月の使用料は日割計算とし、月の途中による解約の時は日割計算を行わず精算しないものとする。

第5条 (使用目的)
乙は第1条記載の駐車場指定場所を本契約車両の駐車場以外の目的に使用してはならない。(自転車、オートバイ置場として併用は不可) また、甲が承認する車種以外の契約を要求してはならない。

第6条 (車両の一時変更)
乙は第2条記載の車両を修理・車検等のために、一時他車を使用する場合は本契約車両が変更になった場合には、甲の承諾を得なければならない。

第7条 (駐車場使用料の改定)
乙は甲の総会において駐車場使用料の改定が決議された場合は、本契約の期間といえども、甲の総会決議事項に従い、その後改定された使用料を甲に支払わなければならない。

第8条 (使用権の譲渡禁止)
乙は、事由の如何を問わず、本契約上の権利を第三者に転貸・譲渡することはできない。

第9条 (使用権の失効)
乙がマンション専有部分を他に譲渡し、または転貸をした場合は、駐車場に関する使用権を失い、使用場所を直ちに明け渡さなければならない。

第10条 (甲の免責)

本契約車両の駐車中、若しくは駐車場への出入りに際し、当該自動車およびその附属設備または積載物等に火災、故障、損傷、紛失、または車の盗難、車内の物品に関する盗難、紛失等、乙の責に帰すべからざる事由に基づきいかなる損害が生じても、甲は一切その責任を負わない。

第11条 (乙の義務)

駐車場使用に際しては、甲が別に定める「駐車場使用規則」を遵守するとともに、甲または甲の指定する管理員(または管理会社)の指示に従わなければならない。

第12条 (乙の賠償義務)

乙またはその代理人、使用人、同居者、その他乙に関係する者が、故意または過失により、駐車場またはその施設並びに駐車中の他の車両または附属品に損害を与えた場合、乙は直ちにその損害を賠償しなければならない。

第13条 (解約)

契約期間内といえども、本契約を解約しようとする場合は、甲または乙は1ヶ月前までに各々相手方に通知しなければならない。ただし、乙が1ヶ月前までに甲に通知なく本契約を解約する場合は、駐車場使用料の1ヶ月分を支払わなければならない。

第14条 (契約の解除)

乙が下記各号の一に該当するときは、甲は乙に対して何等催告を要しないで、直ちに本契約を解除することができる。この場合、未経過日数分の駐車場料の返金はしないものとする。

1. 第4条に定める駐車場使用料の支払いを1回でも怠ったとき
2. 当駐車場使用規則に違反したとき
3. 駐車場の管理上、秩序を乱したとき、または乱すことが明らかとなるとき
4. 甲の総会決議による場合
5. 乙がマンションより転出(売買・賃貸等)したとき
6. その他本契約各条項のいずれかに違反したとき

第15条 (駐車場の明け渡し)

賃貸借期間の満了・解約の申し入れ、合意解約または前条の解除により、本契約が終了したとき、乙は速やかに車庫変更の手続きを済ませ車両を搬出し駐車場を明け渡さなければならない。

第16条 (駐車場の車庫証明)

甲は乙の請求により、「自動車保管場所使用承諾証明書」を発行するものとする。ただし、発行手数料については、本マンション管理組合の判断によるものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、各々記名押印のうえそれぞれその1通を保有する。

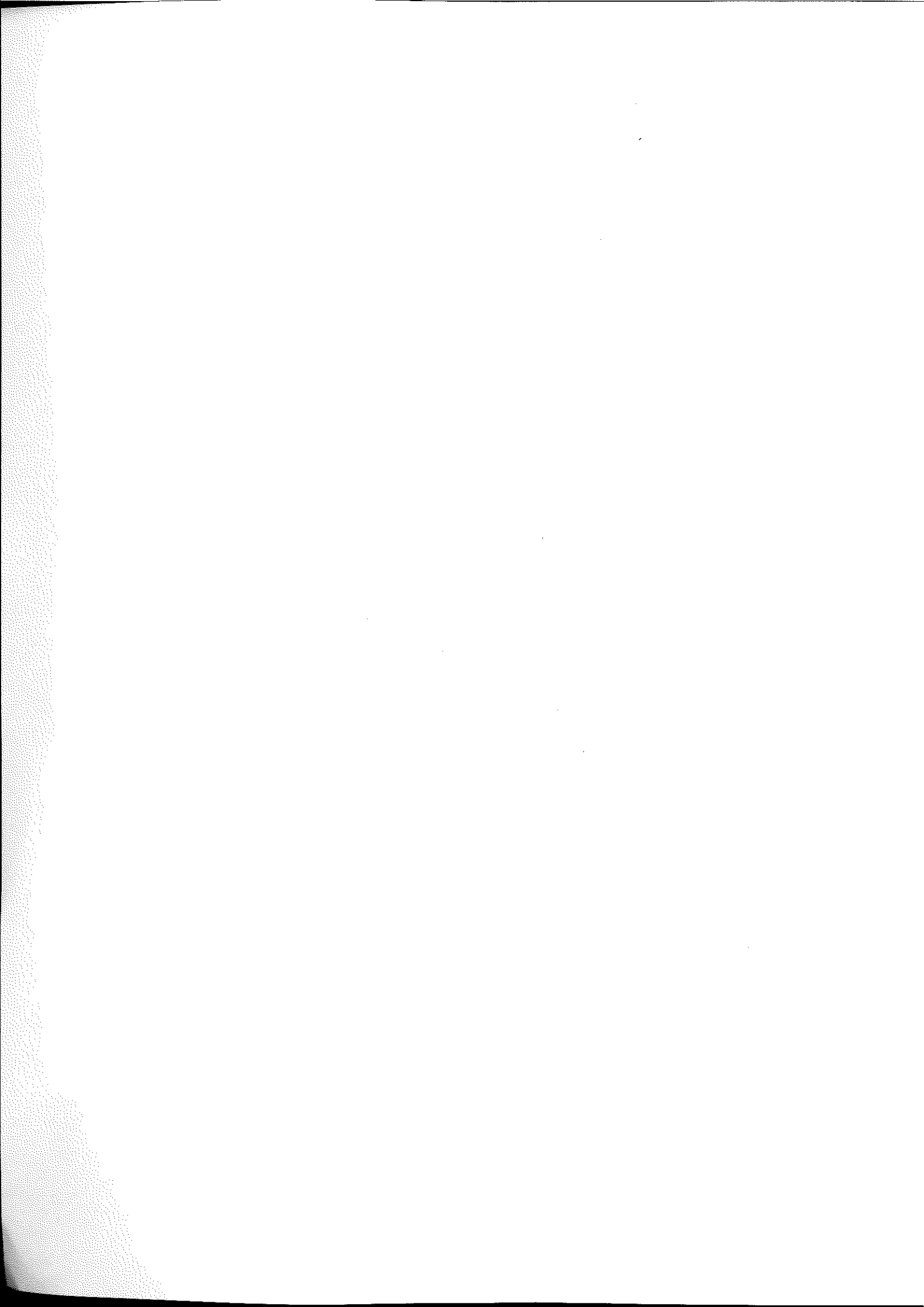
平成 年 月 日

甲 (管理者) パインフィールド緑地公園管理組合

印

乙 (賃借人) パインフィールド緑地公園 _____ 号室

氏名 _____ 印



(様式 5-1)

駐車場一時使用賃借契約書

パインフィールド緑地公園管理組合(以下「甲」という)と本マンション 号室所有者
場賃借契約(以下「乙」という)とは甲が管理する駐車場の一部を乙に賃借するにつき、次の通り駐車
場賃借契約(以下「本契約」という)を締結する。

第1条 (契約の締結)

甲は乙に対し、下記駐車場を次条以下の条件で賃借する。
物件名 パインフィールド緑地公園
所在地 大阪府吹田市千里山竹園1丁目36-1
駐車区画番号: NO. _____

第2条 (駐車車両)

本契約によって乙が駐車する車両は下記の通りである。
所有者: _____
住所: _____
自動車名称: _____ 年式 _____
車両登録番号: _____

第3条 (本契約の有効期間)

本契約の有効期間は平成____年____月____日から平成____年____月____日までの1ヶ月とす
る。但し、本契約期間満了の1ヶ月前までに甲・乙より、その相手方に対して終了の申し
出をしない限りは、本契約期間はさらに1ヶ月間更新されるものとし、以後も同様とする。

第4条 (駐車場使用料)

駐車場使用料は月額金____円と定め、乙は翌月分を毎月末日までに管理費等
とともに支払うものとする。但し、月の途中における契約の時はその月の使用料は日割計
算とし、月の途中による解約の時は日割計算を行わず精算しないものとする。

第5条 (使用目的)

乙は第1条記載の駐車場指定場所を乙の所有する本契約車両の駐車場以外の目的に使用
してはならない。(自転車、オートバイ置場として併用は不可) また、甲が承認する車種
以外の契約を要求してはならない。

第6条 (車両の一時変更)

乙は第2条記載の車両を修理・車検等のために、一時他車を使用する場合は契約
車両が変更になった場合には、甲の承諾を得なければならない。

第7条 (駐車場使用料の改定)

乙は甲の総会において駐車場使用料の改定が決議された場合は、本契約の期間といえ
ども、甲の総会決議事項に従い、その後改定された使用料を甲に支払わなければならない。

第8条 (使用権の譲渡禁止)

乙は、事田の如何を問わず本契約上の権利を第三者に転貸・譲渡することはできない。

第9条 (使用権の失効)

乙がマンション専有部分を他に譲渡・貸与した場合は、駐車場に関する使用権を失い、
使用場所を直ちに明け渡さなければならない。

第10条 (甲の免責)

本契約車両の駐車中、若しくは駐車場への出入りに際し、当該自動車およびその附属設
備または積載物等に火災、故障、損傷、紛失、または車の盗難、車内の物品に関する盗難、
紛失等、乙の責に帰すべからざる事由に基づくいかなる損害が生じても、甲は一切その責
任を負わない。

第11条 (乙の義務)

駐車場使用に際しては、甲が別に定める「駐車場使用規則」を遵守するとともに、甲ま
たは甲の指定する管理員(または管理会社)の指示に従わなければならない。

第12条 (乙の賠償義務)

乙またはその代理人、使用人、同乗者、その他乙に關係する者が、故意または過失によ
り、駐車場またはその施設並びに駐車中の他の車両または附属品に損害を与えた場合、乙
は直ちにその損害を賠償しなければならない。

第13条 (解約)

契約期間内といえども、本契約を解約しようとする場合は、甲または乙は1ヶ月前まで
に各々相手方に通知しなければならない。ただし、乙が1ヶ月前までに甲に通知なく本契
約を解約する場合は、駐車場使用料の1ヶ月分を支払わなければならない。

第14条 (契約の解除)

乙が下記各号の一に該当するときは、甲は乙に対して何等催告を要しないで、直ちに本
契約を解除することができる。この場合、未経過日数分の駐車場料の返金はしないものと
する。

1. 第4条に定める駐車場使用料の支払いを1回でも怠ったとき
2. 当駐車場使用規則に違反したとき
3. 駐車場の管理上、秩序を乱したとき、または乱すことが明らかになったとき
4. 甲の総会決議による場合
5. 乙がマンションより転出(売買・賃貸等)したとき
6. その他本契約各条項のいずれかに違反したとき

第15条 (駐車場の明け渡し)

賃借期間の満了・解約の申し入れ、合意解除または前条の解除により、本契約が終了
したとき、乙は速やかに車庫変更の手続きを済ませ車両を搬出し駐車場を明け渡さなけ
ばならない。

第16条 (駐車場の車庫証明)

乙は「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行が行えないことを事前に承諾する。

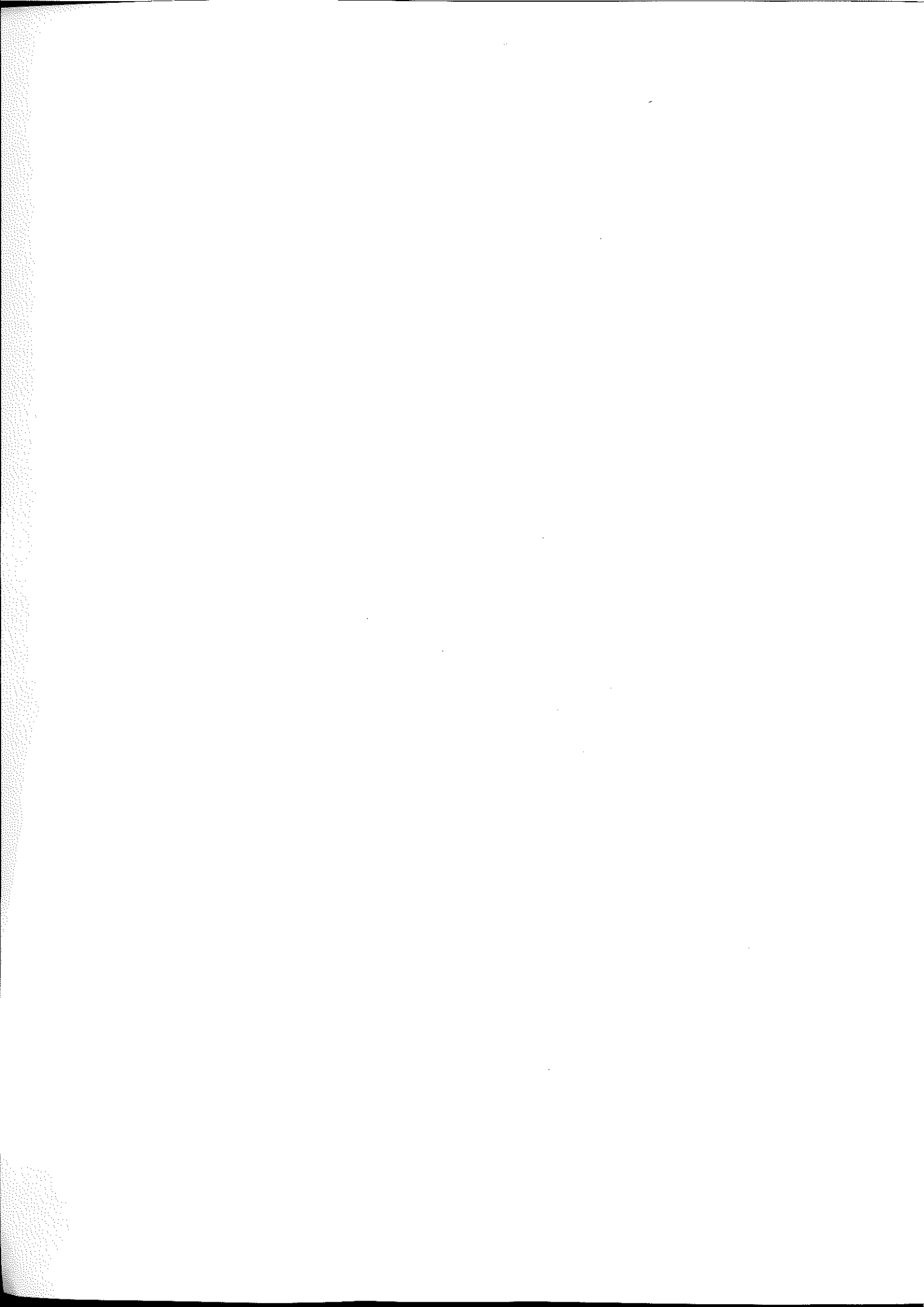
本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、各々記名押印のうえそれぞれその1通を保有
する。

平成 年 月 日

甲 (管理者) パインフィールド緑地公園管理組合

乙 (賃借人) パインフィールド緑地公園 _____ 号室

氏名 _____





(様式8)

リフォーム施工申請書

パインフイールド緑地公園管理組合 御中

平成 年 月 日

同意書

パインフイールド緑地公園管理組合 御中

平成 年 月 日

号室 号室 印

私が所有する専有部分について、使用規則第6条に該当する工事を申請致します。

区分所有者	号室 氏名	印	
連絡先	自宅TEL	勤務先TEL	
施工内容	場所	部位	
使用製品 施工方法	メーカー及び型番		
工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分		
施工会社	会社名		
	担当責任者	TEL	

誓約事項

- 上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。
1. 施工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査及び処理・解決致します。
 2. 施工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において処理・解決致します。
 3. 施工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
 4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

私は、以下のことを条件として下記リフォームに同意いたします。

リフォーム住戸 区分所有者	号室 氏名	号室	
施工内容	場所	部位	
使用製品 施工方法	メーカー及び型番		
工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分		
施工会社	会社名		
	担当責任者	TEL	

施工条件

1. 施工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、当該区分所有者の責任と費用負担において、調査及び処理・解決すること。
2. 施工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、当該区分所有者の責任と費用負担において処理・解決すること。
3. 施工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従うこと。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継されること。

以上

