

いわきタウンズヴィル

管 理 規 約 集

令和 6 年 改訂版

いわきタウンズヴィル管理組合

この規約集は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管してください。

管理にかかわる承認書

今般、いわきタウンズヴィルの売買契約書の調印にあたり、下記の事項を承認いたします。

記

1. 「いわきタウンズヴィル」管理規約・使用規則等の諸規則等を原案どおり承認いたします。
2. 「いわきタウンズヴィル」の敷地、施設等の保全管理ならびに環境の維持に必要な処理を、株式会社ITVクリエイションに委託し、「いわきタウンズヴィル管理委託請負契約書」の各事項を承認いたします。
また、本管理委託請負契約における各所有者の地位を管理組合が承継することを承認します。

以上

年 月 日

いわきタウンズヴィル管理組合 様

所在地・地番

氏名

⑩

いわきタウンズヴィル管理規約

制定	1999年(平成11年)4月3日	(最先引き渡し日)
改訂	2007年(平成19年)5月通常	附則第4条2(別表第4) 共同受信施設負担金変更
改訂	2007年(平成19年)12月臨時	管理にかかわる承認書 兼松⇒管理組合 規約第2条、第15条、第24条 附則第4条、別表第2、別表第4、別表第5 集会所使用細則第8条
改訂	2008年(平成20年)5月通常	規約第42条
改訂	2010年(平成22年)5月通常	規約第12条、第39条 別表第3-1、3-2、別表第5
改訂	2014年(平成26年)5月通常	管理委託請負契約書 一部改訂(毎月支払い)
改訂	2015年(平成27年)5月通常	管理委託請負契約書 一部改訂(月額固定)
改訂	2019年(令和元年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改訂	2020年(令和2年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改定	2022年(令和4年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改定	2023年(令和5年)5月通常	管理規約全面見直し 議決権総数未達 未審議
改定	2024年(令和6年)5月通常	管理規約全面見直し

削除箇所は で表記しています。

追加箇所は **太字** で表記しています。

いわきタウンズヴィル管理規約

目 次

第1章 総 則

- 第1条 目的
- 第2条 定義
- 第3条 規約の遵守義務
- 第4条 管理対象物の範囲
- 第5条 規約の効力
- 第6条 管理組合
- 第7条 施設の共有等
- 第8条 土地、建物の貸与

第2章 管 理

第1節 総 則

- 第9条 管理対象物の管理に関する責任と負担
- 第10条 必要箇所への立ち入り
- 第11条 損害保険

第3章 費用の負担

- 第12条 管理費等
- 第13条 継承人に対する債権の行使
- 第14条 戸別管理費
- 第15条 管理基金・負担金

第4章 管理対象物の利用

第1節 総 則

- 第16条 施設の使用開始
- #### 第2節 污水处理施設の利用
- 第17条 施設移転等の制限
 - 第18条 阻集器の設置義務
 - 第19条 放流禁止物
 - 第20条 排水による損害賠償

第3節 共同受信施設の利用

- 第21条 施設の利用

第4節 集会所の利用

- 第22条 集会所の利用

第5節 運動広場の利用

- 第23条 運動広場の利用

第5章 管理組合

第1節 組合員

- 第24条 組合員の資格
- 第25条 届出義務

第2節 管理組合の業務

- 第26条 業務
- 第27条 業務の委託先

第3節 役員

- 第28条 役員
- 第29条 役員任期
- 第30条 役員誠実義務等
- 第31条 理事長
- 第32条 副理事長
- 第33条 理事
- 第34条 監事

第4節 総会

- 第35条 総会
- 第36条 招集手続
- 第37条 組合員の総会招集権
- 第38条 出席資格
- 第39条 議決権
- 第40条 総会の会議及び議事
- 第41条 決議事項
- 第42条 総会の決議に代わる書面による合意
- 第43条 議事録の作成、保管等

第5節 理事会

- 第44条 理事会
- 第45条 招集
- 第46条 理事会の会議および議事
- 第47条 決議事項

第6章 会 計

- 第48条 会計年度
- 第49条 管理組合の収入と支出
および会計区分
- 第50条 収支予算の作成および変更
- 第51条 会計報告
- 第52条 戸別管理費の徴収
- 第53条 管理費等の過不足
- 第54条 貯金口座の開設
- 第55条 帳票類の作成、保管

第7章 雑 則

- 第56条 勧告および指示等
- 第57条 合意管轄裁判所
- 第58条 規約外事項
- 第59条 規約原本

附則

- 第1条 規約の発行
- 第2条 管理組合の設立
- 第3条 管理費等
- 第4条 継承事項

参考資料

- 調整池運動広場使用細則
- 管理委託請負契約書

いわきタウンズヴィル管理規約

第1章 総 則

第1条（目 的）

この規約は、いわきタウンズヴィル内（以下「本住宅地」という。）の施設の管理および使用に関する事項等について定めるところにより、本住宅地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。

第2条（定 義）

この規約において、次に掲げる用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 所有者：本住宅地内分譲宅地を購入し、所有した者をいう
- (2) 占有者：本住宅地内の分譲土地または建物を占有する者で、第(1)号の所有者でない者をいう

第3条（規約の遵守義務）

所有者は、良好な住環境を維持するため、この規約を誠実に遵守しなければならない。

- 2 所有者は、同居する者に対してこの規約に定める事項を遵守させなければならない。

第4条（管理対象物の範囲）

この規約の対象となる管理対象物は、別表第2に記載された敷地、建物および施設（以下「管理対象物」という。）とする。

第5条（規約の効力）

この規約は、所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、管理対象物の使用方法につき、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。

第6条（管理組合）

所有者は、第1条に定める目的を達成するため、所有者全員をもって、いわきタウンズヴィル管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合の業務、組織等については、第5章 管理組合に定めるところによる。

第7条（施設の共有等）

管理対象物の敷地建物および施設については、その維持管理は管理組合の責任と負担で行うものとする。

- 2 施設のうち、共同受信施設については、光受信器までを管理組合の共用施設とし、光受信器から各建築物内に架設する引込線は、各所有者が維持管理するものとする。
- 3 所有者は、管理対象物について分割を請求することはできない。

第8条（土地、建物の貸与）

所有者は、その所有する土地、建物を第三者に貸与する場合は、この規約、使用細則（以下「規約等」という。）および総会の決議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、所有者は、その貸与に係る契約にこの規約等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等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（別記様式第2）。

第2章 管 理

第1節 総 則

第9条（管理対象物の管理に関する責任と負担）

管理対象物の管理については、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。

第10条（必要箇所への立入り）

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、所有者が所有する土地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 第1項の立入り調査の結果、所有者所有の排水施設等に不備があった場合、管理組合は当該施設の手直しをその所有者に対し命ずることができる。

5 立入りをした者は、すみ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11条（損害保険）

所有者は、管理対象物に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承諾する。

2 理事長（第31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および受領を行う。

第3章 費用の負担

第12条（管理費等）

所有者は、管理対象物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) 共同受信施設管理費

(2) 公益施設管理費

(3) 共同受信施設管理基金

(4) 公益施設管理基金

2 前項第(1)号、第(2)号を合わせて戸別管理費といい、第(3)号、第(4)号を合わせて管理基金という。

3 削除

4 削除

5 第1項第(1)号の共同受信施設管理費の額および第(3)号の共同受信施設管理基金の額については、別表第4のとおりとする。

6 第1項第(2)号の公益施設管理費の額および第(4)号の公益施設管理基金の額については、別表第5のとおりとする。

7 第1項の戸別管理費の公益施設管理費は引渡時より負担するものとし、共同受信施設管理費は建物の竣工時より負担するものとする。

8 第1項の各管理基金は、引渡時に一括して管理組合に納入するものとする。

第13条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第14条（戸別管理費）

戸別管理費は、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) 管理対象物に係る保守維持費および運転費
- (2) 公租公課
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 管理対象物に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 管理委託費
- (6) 植栽手入れ、清掃費、除草、消毒およびゴミ処理費
- (7) 組合運営費
- (8) 消費税
- (9) その他管理対象物の通常の管理に要する費用

第15条（管理基金・負担金）

管理基金・負担金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理対象物の一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 管理対象物の不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 管理対象物の改造、新設および撤去
- (4) 管理対象物の一部を地方公共団体等へ移管する場合の負担金
- (5) 集会所建築および維持管理費用
(但し、新規加入時の管理基金は、都度自治会に移譲する)
- (6) 共同受信施設管理基金
- (7) 前条の戸別管理費に不足が生じた場合の補填
- (8) 管理対象物が第三者に対して被害を与えた場合の損害賠償金
- (9) その他管理対象物の管理に関し、所有者全員の利益のために特別に費用となる管理

2 管理基金については、戸別管理費とは区別して経理しなければならない。

第4章 管理対象物の利用

第1節 総 則

第16条（施設の使用開始）

所有者は、共用施設の使用開始に際しては、施設使用申請書を管理組合に提出し、理事長の書面による承認を得なければならない（別記様式第3）。

2 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な住環境を維持するために必要な条件を付与することができる。

第2節 汚水処理施設の利用

第17条（施設移転等の制限）

所有者は、いわき市の下水道の手引き、下水道使用についての規定に基づき、使用しなければならない。ただし、特別の事由により管理組合が承認した場合は、この限りではない。

- 2 前項により管理組合へ汚水柵の移設または新設を希望する所有者は、汚水柵新設・移設申請書を管理組合に提出し、理事長の書面による承認をえなければならない（別記様式第4）。
- 3 所有者は、雨水を処理するための雨水管を汚水柵に接続してはならない。
- 4 所有者は、汚水柵の周辺に管理組合が施設の点検をするのに支障となる物を設置してはならない。

第18条（阻集器の設置義務）

本住宅地内において、飲食店等の建築物を建設する所有者は、その排水に油脂類等が流入する恐れのある場所には、油脂類等を除去するために阻集器を設置し、油脂類等が汚水処理施設に流入しないようにしなければならない。

第19条（放流禁止物）

所有者は、排水処理施設に生活雑排水およびし尿に限り放流できるものとし、次の各号に掲げるものは放流してはならない。

- (1) 生活雑排水およびし尿以外の汚水および雨水等
- (2) 溶解性トイレットペーパー以外の紙
- (3) 綿、麻等の繊維製品
- (4) ゴム類、プラスチック類および油脂類
- (5) たばこの吸殻およびマッチのじく等の固形物
- (6) 金属類およびビン類
- (7) 毒物および薬品類（便器の清掃には酸類を使用しないものとする）
- (8) 生ゴミ等（生ゴミ粉碎機で処理したものを含む）
- (9) その他汚水処理施設で処理を施せないといわき市が指定したもの

第20条（排水による損害賠償）

所有者が、公共下水道に放流したことが原因として、管理組合または下流河川水利権者等の第三者に対し、何等かの被害を及ぼした場合には、その所有者はそれぞれの相手方に対し、その損害の賠償の責を負う。

第3節 共同受信施設の利用

第21条（施設の利用）

所有者は、テレビ受信機を設置する場合は共同受信施設を利用するものとし、テレビアンテナを別に設置してはならない。ただし、BS・CS等の衛星放送用パラボナアンテナは除く。

第4節 集会所の利用

第22条（集会所の利用）

削除（集会所は、自治会に移譲したため、自治会集会所使用細則による）

第5節 運動広場の利用

第23条（運動広場の利用）

所有者は防災用調節池内の施設運動広場を利用しようとする場合は、別に定める調節池運動広場使用規則を守らなければならない。

第5章 管理組合

第1節 組合員

第24条（組合員の資格）

組合員の資格は、所有者となったときに取得し、所有者でなくなったときに喪失する。また、占有者においては、所有者と占有者にて別記様式1-2をいわきタウンズヴィル管理組合に届出、組合員の資格を取得する。

第25条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、ただちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない（別記様式第1-1・1-2）。

第2節 管理組合の業務

第26条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理対象物の保安、保全、保守、植栽手入れ、清掃、消毒およびゴミ処理
- (2) 管理対象物の修繕
- (3) 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
- (4) 管理対象物の変更、処分および運営
- (5) 管理基金の運用
- (6) 官公署、町内会等との渉外業務
- (7) 広報および運營業務
- (8) いわきタウンズヴィル建築協定およびいわきタウンズヴィル緑地協定の遵守等運営に関する業務
- (9) 管理費等の集金代行業務
- (10) 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27条（業務の委託先）

管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。業務委託を請け負わせるときは、別途管理委託請負契約書を締結し管理する。

第3節 役員

第28条（役員）

管理組合には次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
 - (2) 副理事長 2名～3名
 - (3) 会計担当理事 1名～2名
 - (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）6名～10名
 - (5) 監事 1名～2名
- 2 理事および監事は、現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。
 - 4 理事長、副理事長および2名の理事は、建築協定運営委員会および緑地協定運営委員会の役員を兼務するものとする。

第29条（役員任期）

- 役員任期は、通常総会から翌々年の通常総会までの2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項に関わらず理事会で補充できるものとし、その役員任期は前任者の残任期間とする。
 - 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、引続きその職務を行う。
 - 4 役員が組合員でなくなった場合、その時点においてその役員はその地位を失う。

第30条（役員誠実義務等）

- 役員は、法令、規約および使用細則ならびに総会およ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応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。報酬額については、総会で決するものとする。

第31条（理事長）

- 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。規約、使用細則または総会も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。
 - 3 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32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33条（理事）

- 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行う。

第34条（監事）

- 監事は、管理組合の業務の執行およ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および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を召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ることができる。

第4節 総 会

第35条（総 会）

管理組合の総会は、全組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始後3ヶ月以内に召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召集することができる。
- 5 理事長が召集した通常総会および臨時総会の議長は、理事長が務める。
- 6 総会は、出席票または書面（委任状）により、議決権総数の過半数以上を以って成立する。

第36条（招 集 手 続）

総会を召集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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名の住所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、本住宅地の建物住所宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第40条第3項第(1)号および第(2)号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 4 第1項に関わらず、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37条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の3分の1以上および第40条第1項に定める議決権総数の3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召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のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会を召集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、臨時総会を召集することができる。
- 3 総会への出欠は、出席または書面（委任状）により、議決権総数の過半数以上で成立する。
- 4 前2項により召集された臨時総会においては、第35条第5項に関わらず、議長は、総会に出席した組合員（書面（委任状）また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、出席した組合員のなかから選任する。

第38条（出 席 資 格）

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 所有者の承認を得て、建物を占有する者は、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39条（議 決 権）

組合員は、その所有する土地1区画につき各1個の議決権を有する。

- 2 建築協定運営委員会の承認を得て、その所有する土地を分割した場合には、分割後の土地1区画に対して各1個の議決権を有するものとする。

- 3 第1項、第2項にかかわらず、隣接する区画を所有し、専用住宅を複数棟所有していない場合は1個の議決権を有するものとする。
- 4 土地1区画につき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、合わせて1の組合員とみなす。
- 5 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総会開催までに理事長に届出なければならない。
- 6 組合員は、書面（委任状）代理人によって議決権を行使することができる。
- 7 組合員が、代理人によって議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
 - (1) 組合員と同居する者
 - (2) いわきタウンズヴィル内に居住する他の組合員
 - (3) 組合員が法人の場合においては、その役員または従業員
- 8 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。

第40条（総会の会議および議事）

- 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または書面（委任状）により代理人を選出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（委任状を含む）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、前項に関わらず組合員総数の3分の2以上の有効議決権で、出席組合員の有効議決権（委任状を含む）の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 管理対象物の変更
 - (3) その他総会において本項の方法で決議することとした事項
 - 4 前項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、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。
 - 5 第3項第(2)号において、管理対象物の変更が土地または建物の使用に特別な影響を及ぼすときは、その土地または建物を所有する組合員の承認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。
 - 6 総会においては、第36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41条（議決事項）

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) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定または変更
- (5) 第15条に定める特別な管理の実態および管理基金の取り崩し
- (6) 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法

- (7) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (8) その他管理組合の業務に関する重要事項
- (9) 建築協定の遵守等運営に関する事項

第42条（総会の決議に代わる書面による合意）

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議決権総数の過半数以上あるときは、総会の決議があったものとする。

第43条（議事録の作成、保管等）

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、議事録および前条の書面を保管し、組合員および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、閲覧について相当の日時、場所を指定することができる。

第5節 理 事 会

第44条（理事会）

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45条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2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おいては、理事長はすみ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36条の規定を準用する。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46条（理事会の会議および議事）

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43条の規定を準用する。

第47条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第56条に定める勧告または指示等
- (5) 総会から付託された事項

第 6 章 会 計

第 48 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの 1 年間とする。

第 49 条（管理組合の収入と支出および会計区分）

管理組合の会計における収入は、第 12 条に定める管理費等によるものとし、その支出は第 14 条および第 15 条に定めるところによる。

2 前項の管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

(1) 一般会計（戸別管理費に関する会計をいう。以下同じ。）

(2) 特別会計（管理基金に関する会計をいう。以下同じ。）

第 50 条（収支予算の作成および変更）

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、その承認は、を得なければならない。

第 51 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 52 条（戸別管理費の徴収等）

管理組合は、第 14 条に定める戸別管理費について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落としの方法により第 54 条に定める口座に受け入れることとし、翌月分は当月の指定日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その期日の翌日から起算して支払日まで年利 14%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、第 14 条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した戸別管理費および管理基金について、その返還請求または分割請求をすることができない。

5 管理費等の滞納者に対する督促等については、以下のとおりとする。

(1) 理事長は、当該未払金について催告を行った後、その事実を公示し、かつ当該所有者の管理対象物等の利用制限を行うことができる

(2) 管理費等の未払いに関し訴訟を提起した場合の訴訟費用および弁護士費用は、当該所有者の負担とする

第 53 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、戸別管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理基金を第 15 条に掲げる費用に充当したことにより、残高が減少し当該年度以降の支出に支障をきたすおそれのある場合、管理組合は総会の決議により管理基金を組合員から再徴収することができる。

第 54 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 55 条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳簿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、閲覧について相当の日時、場所等を指定することができる。

第 6 章 雑 則

第 56 条（勧告および指示等）

所有者もしくはその同居人または占有者もしくはその同居人（以下「所有者等」という）が、法令、規約等および建築協定等に違反したとき、または、管理対象物内における共同の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所有者等に対し、その是正のための必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができる。

2 所有者は、その同居人または占有者も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 所有者は、法令、規約等および建築協定等に違反したとき、または所有者以外の第三者が管理対象物において不法行為を行ったときには、理事長は理事会の決議を経て、その差し止めまたは排除のための必要な措置をとることができる。

第 57 条（合意管轄裁判所）

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、本住宅地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 58 条（規約外事項）

規約、使用細則および建築協定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 59 条（規約原本）

この規約を証するため、初代理事および監事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、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、閲覧について相当の日時、場所等を指定することができる。

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、最先引渡し日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の設立）

管理組合の設立は、最先引渡し日の平成 11 年 4 月 3 日をもって設立とする。

第 3 条（管理費等）

所有者の負担する戸別管理費および管理基金・負担金は、総会においてその額が決定され別表第 4、別表第 5 の額とする。

第 4 条（承継事項）

所有者は、次に掲げる事項を承認し、これを遵守しなければならない。

所有者はあらかじめ以下に掲げる容認事項を承認のうえ、本団地を購入し以後これらの事項に関して売主に対し、損害賠償の請求および異議苦情の申し出は行わないものとする。

また、所有者は第三者に本団地を譲渡等する場合は、その承継人においても本容認事項を承継するものとする。

(1) 管理組合について

本団地の維持管理、運営は「いわきタウンズヴィル管理組合」が行い、ご購入者は全て引き渡しと同時に「いわきタウンズヴィル管理組合 組合員」となる。ただし、当該開発地区には地元造成協力者の換地があり、換地の区画は譲渡もしくは建物竣工時に組合員となるものとする。

組合員は、「いわきタウンズヴィル管理規約集」を承諾し、これを遵守し、本団地の健全なる維持、管理に努める。

2. 組合員は、下記の金額を納める。

- ・管理基金・負担金 210,000 円（引渡し時一括払い）

（共同受信施設管理基金、公益施設管理費・管理基金として）

ただし、内集会所建築および維持管理基金 50,000 円は、集会所管理を自治会移譲に伴い、都度自治会に引き渡すものとする。

- ・戸別管理費 3,200 円（月額・戸当たり）

ただし、公益施設戸別管理費は土地引渡し時より、2,600 円負担とする。

なお、入居前または転居等で居住せず空家になった場合、戸別管理費は負担 2,600 円負担する。減額期間は入居の前月まで、または退去した翌月より再入居の前月までとする。

3. 削除

- 4. 管理費用については、管理組合の活動内容、その他行政上の措置等によって管理組合通常総会にて協議の上、変更される場合がある。

(2) ゴミ置場について

ゴミ置場は、いわき市の計画に従い、一定区画数に設定されている。購入者は、「ゴミ集積所利用範囲位置図」に定められたゴミ置場を利用するものとする。ただし、今後の利用者の状況に応じていわき市等により利用位置の変更等がなされる場合がある。

また、入居当初は、それぞれのゴミ置場の利用者数によって暫定的に別のごみ置場を利用することがある。

- 2. ゴミ置場の清掃等は、利用される方々で行うものとする。また、ゴミ収集ならびにゴミ置場に関する問題等が生じた場合、利用する当事者間にて協議し、解決するものとする。

<お問い合わせ先>小名浜支所 市民課 Tel 0246-54-2111

(3) テレビ共同受信施設（CATV）について

テレビ共同受信施設の所有および維持管理については、管理組合が行い、所有者と管理組合との間で受信契約を締結する。

なお、敷地の所有権は、売主より管理組合に無償にて譲渡を受け、管理組合にて管理する。

2. 削除

(4) 汚水処理施設について

削除（いわき市下水道に接続したため）

(5) 隣地からの雨水等の流入について

本団地は、自然の傾斜等をいかした造成計画を行っているため、宅地内に隣地からの雨水等が流入する可能性があることを予めご承諾するものとする。

また、隣地擁壁の水抜穴から雨水等が流入する可能性があることを予め承諾するものとする。

(6) 建築協定について

本団地では、良好な住環境を守るため、建築協定の締結を行う。売買契約締結に際しては「いわきタウンズヴィル建築協定」を承諾し、継承する。

また、この協定を運営するために建築協定運営委員会を組織し、その指示に従うものとする。

(7) 緑地協定について

本団地では、良好な住環境を守るため、緑地協定の締結を行う。売買契約締結に際しては「いわきタウンズヴィル緑地協定」を承諾、継承する。また、この協定を運営するために緑地協定運営委員会を組織し、その指示に従うものとする。

(8) 集会所について

本団地の中央部には集会所が設けられており、自治会において集会所を建築、所有し、維持管理する。

(9) 緑地、植栽、道路等の管理

本団地内の幹線道路歩道内芝生部分、いわき市に移管されていない道路部分や緑地部分および緑道部分、防災調節池と運動広場との兼用工作物部分、幹線道路に接した花壇用地部分等の緑地、植栽、道路の維持・管理は管理組合が行う。

(10) 擁壁について

擁壁について、~~ご~~購入者は以下の事項について承諾するものとする。

1) 本団地の宅地を維持する為に一部の宅地には、擁壁が設置されている。購入された宅地内に擁壁が存ずる場合、当該擁壁はその宅地の購入者の所有となり、購入者が維持・管理するものとする。また、隣地宅地の地下部分で当該擁壁の基礎が越境している場合は、越境している隣接宅地の所有者は当該擁壁基礎等を破損したり手を加えることはできない。

2) 本団地の一部の区域には「現場うち鉄筋コンクリートL型擁壁」が設置されており、当該擁壁はコンクリートの特性上、収縮に伴う「ひび割れ（クラック）」が生じる場合がある。

3) 当該擁壁には、水抜き穴が設置されており隣地宅地に浸透水が流入する場合がある。

(11) 花壇用地

本団地内の分譲宅地で、花壇用地が付帯されているところは、この花壇用地を原則として植栽以外を目的として使用してはいけない。

(12) 街路灯・防犯灯について

本団地内には、街路灯、防犯灯が設置され、当該施設は管理組合で所有、維持管理する。
なお、当該施設の撤去、移動はできない。

(13) 電柱・標識等について

本団地内に電柱・支線・支柱が設置されている区画がある。また、道路標識・カーブミラー・防犯灯等が設置される場合もある。

なお、上記施設の移設・撤去はできない。また、電柱については、引渡し後、東北電力株式会社あるいは東日本電信電話株式会社より所有者に対して土地の使用承諾についての手続きするものとする。

2. 電柱の位置により、宅地によってはその一部の上を電線が横断しているところがある。

(14) 塵芥

気象条件等により未販売・未完成宅地等から塵・埃が発生することがあることを承諾するものとする。

(15) 運動広場

幹線道路沿い北側の防災用調節池の内部に、一部運動広場として使用できる用地がある。

当該施設の維持管理は管理組合にて行う。当該施設を利用する際は、規約を遵守し、利用者自らが、使用方法、安全管理等に充分注意しながら利用する。

なお、当該施設の敷地の所有権はいわき市に帰属されている。

(16) 土質の特性について

いわき地域の全体の土質特性として、丘陵地の造成地で地盤が隆起し、家屋に影響が生じるいわゆる「盤膨れ」現象がみられることがある。所有者は住宅を建設する際、基礎部分に適切な対策を施すものとする。

(17) 開発計画の変更について

削除

別表第1 対象物件の表示

物 件 名	いわきタウンズヴィル
所 在 地	福島県いわき市葉山一丁目 1-1、他

別表第2 対象区域における管理対象物の表示

1. テレビ共同受信施設（CATV）

(1) 敷 地

所 在：福島県いわき市葉山三丁目 25-11

(2) 施 設

テレビ共同受信施設（CATV）

アンテナおよびアンテナ支柱、ヘッドエンド機器および収納箱、外柵等の受信施設、専用柱、受信ケーブル、中継増幅器、電源供給器等中継に必要な機器等の幹線施設、引込みケーブル、光受信器等の施設

2. 調節池内に設けられた施設

施設：運動場（グランドゴルフ）、テニスコート

所在：福島県いわき市葉山一丁目10、葉山二丁目31-2

3. 集会所（自治会に移譲）

(1) 敷地

所在：福島県いわき市葉山一丁目18-11（567.98㎡）

(2) 建物

集会所

4. 防犯灯・街路灯、公園灯

施設：防犯灯104基、街路灯44基、公園灯（東公園2灯、南公園2灯、西公園2灯）

5. 緑地・植栽・道路

施設：緑地 周回道路路側帯、ウォークスガーデン、公園（東、南、西）、調整池

：植栽 周回道路路側帯、ウォークスガーデン、公園（東、南、西）、調整池

：道路 周回道路、ウォークスガーデン、公園（東、南、西）、調整池

別表第3-1 汚水処理施設管理費 削除

管理費の負担区分	月額
専有住宅を所有する組合員 (ただし、第12条第4項の住宅等を所有する組合費を除く)	3,000円

別表第3-2 汚水処理施設管理基金 削除

管理費の負担区分	月額
専有住宅を所有する組合員 (ただし、第12条第4項の住宅等を所有する組合費を除く)	200,000円

別表第4 共同受信施設（CATV）管理費および管理基金負担金

区 分	金 額
引込線一本についての管理費（戸別管理費に統合とする）	月額600円
引込線一本についての管理基金負担金（地デジ変更により増額）	110,000円

※専用住宅を複数所有する場合は、棟数を乗じるものとする。

※居住していない旨、管理者に届け出している場合は、退去の翌月以降、再入居までの期間は戸別管理費のうち、共同受信施設管理費分を免除する。

別表第5 公益施設管理費（公益施設・集会所）および管理基金・負担金

区 分	金 額
一宅地当たりの管理費（戸別管理費とする）	月額3,200円
一宅地当たりの公益施設管理基金	50,000円
集会所 建築および維持管理基金（発生都度：自治会へ移譲）	50,000円

(1) 大規模商業施設等は別途定める。

(2) 隣接する宅地を所有する場合は一宅地とみなすものとする。

(3) 居住していない場合は、月額2,600円とする。

(別記様式第1-1)

組合員資格取得、喪失届 [所有者]

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

		届出日	年 月 日	
		届出者	㊟	
住 所	福島県いわき市葉山			
このたび上記宅地を〔売買・贈与・相続・_____〕により所有者の変更をしましたので、 管理規約の規定に基づきお届けします。 管理費については、_____年_____月分からの新所有者の負担とします。				
新所有者	氏 名	㊟	電話番号	
	職 業		居住予定日	月 日
	連絡先			
旧所有者	氏 名	㊟	電話番号	
	転出先			
仲介業者	業者名		担当者名	
	所在地		電話番号	
備考欄				

(別記様式第 1-2)

組合員資格取得、喪失届 [占有者]

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

		届出日	年 月 日	
		届出者	Ⓜ	
住 所	福島県いわき市葉山			
このたび上記宅地を〔賃貸・贈与・相続・_____〕により占有者が発生しましたので、 管理規約の規定に基づきお届けします。 管理費については、_____年_____月分からの新所有者の負担とします。				
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 占有者	氏 名	Ⓜ	電話番号	
	職 業		居住予定日	月 日
	連絡先			
<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 所有者	氏 名	Ⓜ	電話番号	
	転出先			
仲 介 業 者	業 者 名		担当者名	
	所 在 地		電話番号	
備考欄 ※管理費未納の場合は、土地所有者が保証すること。				

(別記様式第 2)

賃貸借届兼誓約書

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

	届出日	年 月 日
	届出者	ⓐ
住 所	福島県いわき市葉山	
このたび、私の所有する上記宅地を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約の規定に基づきお届けします。		
使 用 者	氏 名	電話番号
	使用者の居住予定日	年 月 日
所有者との関係	借借人 ・ 親 子 ・ 兄弟姉妹 ・ 親 族 使用人 ・ その他 ()	
使 用 者 の 契 約 事 項	当該宅地を使用するにあたり、管理規約および総会の決議事項を遵守することを誓約します。 年 月 日 使用者 ⓐ	
所有者の連絡先	氏 名	電話番号
	住 所	
仲 介 業 者	業 者 名	担当者名
	所 在 地	電話番号
備考欄		

(別記様式第3)

施設使用申請書

いわきタウンズヴィル管理組合 御中

		届出日	年 月 日
住 所	福島県いわき市葉山		
使用開始施設	1. 共同受信施設		
このたび、上記施設の使用開始を承認いただきたく、管理規約の規定に基づき、申請いたします。			
使用開始日	年 月 日		
所 有 者	氏 名	Ⓜ	
	電話番号		
添付図書			
備考欄			

〔理事長承認欄〕

年 月 日

上記申請に対し、下記の条件を付して施設の使用を承認します。

いわきタウンズヴィル管理組合

理事長 _____ Ⓜ

条件

参考資料

集会所使用細則 (自治会へ移譲のため)

第 1 条 (目 的)

平成 30 年通常総会で承認された集会所の管理運営を地縁団体葉山自治会（以下「自治会」という）に移譲する。依って、いわきタウンズヴィル管理組合は集会所の運営管理を削除する。ただし、自治会は本細則を引継ぎ、管理運営する。

第 2 条 (集会所の管理運営)

集会所の管理運営は、自治会が行う。

第 3 条 (使用者の範囲)

使用者は、本物件の所有者、居住者ならびにその関係者とする。

第 4 条 (使用目的)

集会所は、次の各号の目的のために使用することができる。

- (1) 自治会役員会、管理組合理事会、総会等の会議その他業務のために使用するとき
- (2) 所有者、居住者等の慶弔のために使用するとき
- (3) 所有者、居住者等の親睦、教養の向上等を目的として行う会合等に使用するとき
- (4) その他所有者、居住者等の利便に供するとして役員会が認めたとき

第 5 条 (禁止事項)

集会所は次の各号に掲げるときは、その使用を禁止する。

使用中であってはその使用を中止させる。

- (1) 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき
- (2) 使用届に記載した目的が不明瞭なときまたは、記載した使用目的以外の用途に使用したとき
- (3) 危険物等を持ち込む恐れがあるとき
- (4) その他使用目的、使用頻度、使用時間等を勘案し、管理運営上支障があると役員会が、判断したとき

第 6 条 (使用申込み)

集会所の使用にあたっては、所定の使用届けによりその旨を自治会に申し込むこと。自治会は、先着順に申し込みを受け付け、それに従い使用できる。ただし、役員会その他の会議や所有者、居住者等の葬儀等で緊急を要するときは申し込まれた日取りや時間を変更されることがある。

第 7 条 (使用時間)

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。

第 8 条 (使 用 料)

集会所の使用にあたって使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間を総合的に勘案のうえ、役員会にてその額および徴収方法等について、その基準を決定することができる。

第 9 条 (使用日程表)

役員会は、集会所の使用日程表を作成し、集会所の使用を希望するものがいつでも閲覧できるように備えておかなければならない。

第 10 条（鍵の貸出および返却）

役員会は、使用を許可したものにその使用前に集会所の鍵を貸出、その使用後はすみやかに返却させるものとする。この場合、鍵の貸出および返却については集会所鍵貸出簿に記載しておかなければならない。

第 11 条（使用上の注意）

集会所を使用するにあたっては、次の各号について注意する。

- (1) 使用責任者を決めて届け出る。使用責任者は成年者とする。
- (2) 使用責任者は、集会所の使用後、集会所内の清掃、備品の整理、火の始末、戸締まり等を確認しなければならない。
- (3) 万一、備品や器具等の破損、紛失したときは、その修復や購入に要する費用を負担しなければならない

第 12 条（損害賠償）

集会所の利用者が、他の利用者または第三者および建物、公共物等に損傷、汚損、破損等の損害を与えた場合、当該利用者は、速やかにその責任を負うとともに賠償等を負うものとする。

第 13 条（規定外事項）

本細則に規定のない事項については、役員会にて協議し、決定するものとする。

葉山パーセンター使用料金表

(単位：円)

使用目的	時間区分	使用料金	備 考
1. 集会所使用細則第 4 条(1)の使用		無 償	
2. 集会所使用細則第 4 条(2)の使用		無 償	
3. 集会所使用細則第 4 条(3)の使用		有 償	
4. 集会所使用細則第 4 条(4)の使用		有 償	

【利用の申込みは、自治会長までお申込み下さい】

※ 1. 使用日の 1 か月前より先着順にて申込みを受け付けます。

※ 2. 使用料は、申込み時に前払いにてお願い致します。

調節池運動広場使用規則

いわきタウンズヴィル調節池運動広場に関し、下記のとおり使用規則を定める。

第 1 条（目 的）

本規則は、いわきタウンズヴィル（以下「本物件」という）の居住者が、本物件内に設けられている調節池内施設のグラウンドならびにテニスコート（以下「本施設」という）を使用するについて、調節池の安全、管理、公平且つ円滑な使用、トラブルの防止、ならびに周辺環境への配慮等をふまえ適正に使用されることを目的とする。

第 2 条（使用者の範囲）

使用者は、本物件の所有者、居住者、ならびにその関係者とする。

第 3 条（管理者）

本規則の管理者は、いわきタウンズヴィル管理組合理事長とする。

第 4 条（使用時間）

本施設の使用時間は、原則として午前 9 時から午後 5 時とする。ただし、管理者が認めた場合はこの限りではない。

ただし、準備後の整理整頓、清掃に要する時間を含むものとする。

第 5 条（使用の制限）

本施設の使用目的、使用状況が次のいずれかに該当する場合は、その使用を認めない。

- (1) 公序良俗を乱す恐れがある場合
- (2) 特定の政治活動または宗教活動を目的とする場合
- (3) 申し込み書記載の目的以外に使用する恐れがある場合
- (4) 危険物、爆発物、毒物等を持ち込む場合
- (5) 管理運営上、支障をきたす恐れがあるもの、および前各号に準ずるものと管理者が認めた場合
- (6) 使用責任者、使用者が過去に本規則に違背し、管理者の指示に従わなかった場合、本施設使用中であってもその使用を中止させることができる。
- (7) 使用開始予定時刻において降雨が認められる場合、当日の朝において大雨に関する警報・注意報が発令中の場合、寒冷前線通過による突発的な雨が予想される場合、もしくはそれらの恐れがあるものと管理者が判断した場合
- (8) 例え、使用開始以降においても、予期し得ぬまとまった降雨が認められるときは、ただちに使用を中止しなければならない

第 6 条（使用申し込み）

本施設の使用にあたっては、所定の使用届出書を明記し、管理者へ使用目的、使用日時、参加予定人員、使用器具、使用責任者等を明記し、管理者へ使用日の 1 か月前までに申し込まなければならない。

管理者は先着順に申し込みを受付け、それに従い使用できる。

ただし、気象条件により管理者が問題ありと判断した場合はその申し込まれた日取りや時間を取り消すことができ、この場合その予約既得権は無効となったものとし、他の予約者の使用時間予約に影響を及ぼさないものとする。

第 7 条 (使用料)

本施設を使用するにあたって使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間を総合的に勘案のうえ、理事会にてその額および徴収方法等についてその基準を決定するものとし、必要に応じて改定することができる。

また使用者の側から予約を取り消したり、使用を中止した場合はこの使用料は返還しない。

第 8 条 (使用責任者)

本施設を申し込む際は使用責任者を定めるものとし、使用時において必ず本施設に在中しなければならない。ただし、当使用責任者は成人に達した者とする。

第 9 条 (使用上の注意)

本施設を使用する者は、善良なる管理者の注意をもって使用するとともに次の事項を守らなければならない。

- (1) 記載された目的以外に使用しないこと
- (2) 使用中、騒音を発すること、近隣等の迷惑となる行為をしないこと
- (3) 使用上必要な什器備品の配置は使用者が行うこと
- (4) 使用責任者は使用后ただちに清掃、使用備品の整理、鍵の返還等を遺漏なく行うとともに、異常の有無を所定の用紙に記載の上管理者に報告すること
- (5) 施設に備えられている施設を使用する場合は、使用責任者は事前に申し出て、管理者の指示に従い使用すること
- (6) 未成年者のみで使用しないこと
- (7) 喫煙、飲食する場合は、所定の場所にて行うこと。ただしアルコールの持ち込みや、酒気を帯びての使用は禁止する

第 10 条 (監督責任)

本施設を未成年者等が使用する場合、使用責任者同伴とし、使用責任者は自己の責任において使用するものとし、管理者は一切の責任を負わないものとする。

第 11 条 (損害賠償)

本施設の利用者が、他の利用者または第三者および建物、公共物等に損傷、汚損、破損等の損害を与えた場合、当該利用者は、速やかにその責任を負うとともにその賠償等を負うものとする。

第 12 条 (放置物等の処理)

本施設にて放置された物については、ある一定の期間保管するものとし、申し出なき場合は管理者にて処分することができる。

第 13 条 (規則の改廃等)

本規則の改廃は、相当の期間を定めて利用者等に予告の上、管理者において決することができる。また本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会にて協議し、これを決するものとする。

管理委託請負契約書

(前 文)

いわきタウンズヴィル管理組合（以下「管理組合」という）と株式会社 I T V クリエイション（以下「I T V」という）とは、いわきタウンズヴィル（以下「本団地」という）の管理に関し、次のとおり管理委託請負契約（以下「本契約」という）を締結する。

第 1 条（総 則）

管理組合は、本団地の管理に関する業務を、次条以下に定めるところによる I T V に委託し、I T V は本団地の管理に関する業務を、いわきタウンズヴィル管理規約を遵守のうえ、受託する。

第 2 条（管理対象物）

管理規約第 4 条に記載する管理対象物とする。

第 3 条（委託業務の内容）

本団地の管理に関する業務のうち、管理組合が I T V に委託する業務（以下「委託業務」という）は、次のとおりとする。

- (1) 事務管理業務（詳細は別紙仕様書 1 のとおり）
- (2) 機械・植栽管理業務（詳細は別紙仕様書 2 のとおり）

第 4 条（第三者への委託）

I T V は、前条第(1)号、第(2)号に定める業務の一部または一部を第三者に委託することができる。

2 I T V が委託業務を第三者に委託した場合、I T V は委託した業務の適正な処理について管理組合に対して責任を負う。

第 5 条（善管注意業務）

I T V は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。ただし、防犯・警備等の責任を負わないものとする。

2 I T V は、管理組合の指示に基づいて行った業務および I T V の申出にもかかわらず、正当な事由なく管理組合が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

第 6 条（委託業務に要する費用の負担および支払方法）

管理組合は、I T V が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

2 管理組合は、前項の費用のうちその負担方法が定額で、かつ精算を伴わない費用（以下「管理委託費」という）を I T V に対し、毎月次のとおり支払うものとする。

- (1) 管理委託費 管理区画数にかかわらず、月額 600,000 円（消費税別）とする。
- (2) 支払期日 毎月 1 日時点の管理委託費をその月の月末までに支払うものとする。
- (3) 支払方法 I T V 名義の預金口座に振込むものとする。
- (4) 日割計算 期間が 1 カ月に満たない場合は、暦日による日割計算を行う。

3 第 1 項の費用のうち、管理委託費以外の費用の支払い方法は、管理組合および I T V が協議して定める。

4 管理組合および I T V は、契約期間中であっても、第 2 項に定める管理委託費が経済情勢の

著しい変動ならびにその他の事情により、当該管理委託費の改定をする必要が生じたときは、双方誠意をもって協議のうえ改定できるものとする。

第7条（費用の事前承認）

ITVは、管理組合の事業年度開始前に、管理組合に対し、委託業務を行うために必要な費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。

2 ITVは、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を大幅に超えることとなるときは、管理組合に対し、すみやかにその内容およびそれに要する費用の見積を提示し、その承認を受けなければならない。ただし、電気料金等の公共料金については想定により算出したものであり、当初の見積費用より実際の使用に当って見積額を超えた場合、管理組合はその超過額を承認することができる。

3 第2項にかかわらず、ITVは、次の各号に掲げる業務については、管理組合の承認を受けずに実施することができる。この場合においては、ITVは、その業務の内容およびその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない。

(1) 事故その他の事由により、緊急に措置を行う必要がある業務、または、緊急に行うことが極めて有効であるとITVが判断した業務で管理組合の正式承認を受ける時間的余裕がないもの

(2) 電気料金、水道料金等公共料金の改定に伴う料金増額分の支出

(3) 偶発的に生じた業務

第8条（支出報告）

ITVは、管理組合の会計年度終了後2カ月以内に、委託業務にかかわる収支決算書を作成し、管理組合に報告しなければならない。この場合において、管理委託費については第7条第1項の費用の見積における当該費用の額を決算額として計上するものとする。

2 管理組合は、必要があるときはITVに対し、委託業務にかかわる収支状況（管理委託費にかかわるものを除く）に関し、報告を求めることができる。

3 第2項の場合において、管理組合は、ITVに対し委託業務の収支にかかわる関係書類の提示を求めることができる。

第9条（立替金の補填）

第7条第3項第(1)号の措置に要する費用およびこれに準ずる費用で、ITVが業務遂行上、やむを得ず立替えたものについては、管理組合は、すみやかに補填の措置をしなければならない。

第10条（未収納金の取扱い）

ITVは、第3条第(1)号に定める業務のうち、出納業務を行う場合において、管理組合の組合員に対して未収入金の催促を行ってもなお出納することができないときは、ITVはその責めを免れるものとし、その後の出納の請求は管理組合が行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、管理組合は、当該未収入金にかかわる取立業務を別途、実費にてITVに委託することができるものとする。

第11条（管理施設等の無償使用）

ITVは、委託業務を行うため、集会室、器具および備品等（以下「管理施設等」という）

を無償で使用することができる。

- 2 I T Vの管理施設等の使用にかかる費用は、管理組合およびI T Vが協議して定めるところにより、管理組合の負担とするものとする。
- 3 管理組合は、I T Vの管理施設等の使用に伴う、汚損、経年劣化等によりリフレッシュ（清掃、修繕、取換等）に要する費用を負担するものとする。

第 12 条（有害行為の中止要求）

I T Vは、委託業務を行うために必要なときは、管理組合の組合員および占有者に対し、管理組合に代わって次の各号の行為の中止を求めることができる。

- (1) 法令、管理規約等の諸規則に違反する行為
 - (2) 建物の保存に有害な行為
 - (3) 所轄官庁の指示事項等に違反する行為、または改善命令を受けるみられる違法もしくは著しい不当な行為
 - (4) 委託業務の適正な遂行に著しい有害な行為
 - (5) 組合員の共同利益に反する行為
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 I T Vが前項により中止を求めても、なお管理組合の組合員または占有者がその行為を中止しないときは、管理組合は、その行為等に関する勧告または指示もしくは警告を行わなければならない。

第 13 条（通知義務）

管理組合およびI T Vは、本団地について滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においてはすみやかにその状況を相手方に通知しなければならない。

- 2 次の各号に掲げる場合においては、管理組合はすみやかに、書面をもってI T Vに通知しなければならない。
- (1) 管理組合の役員またはその組合員を変更したとき
- (2) 管理組合の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき

第 14 条（専有部分への立入り）

I T Vは、委託業務を行うため必要あるときは、管理組合の組合員の専有部分に立入ることができるものとする。

- 2 前項の場合において、I T Vはあらかじめその旨を当該組合員、または当該所有部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし、防災等のため緊急を要するときはこのかぎりではない。

第 15 条（管理規約の提供等）

I T Vは、宅地建物取引業者が管理組合の組合員から、当該組合員所有の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のため、管理規約集の提供および管理費等の明示を要求してきたときは、管理組合に代わって応じるものとする。

- 2 前項の場合において、I T Vは、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、管理組合に代わって当該宅地建物取引業者に対し、その精算に関する必要な措置を求めることができるものとする。
- 3 第 2 項に定める措置の範囲は、I T V当該組合員の管理費等の未収納金があること、ならびに

物件引渡し時に精算未了のときの特定承継人の責任等について重要事項説明書に明記することの依頼までとする。

第 16 条 （ I T V の使用者責任）

I T V は、I T V の従業員がその業務の遂行に関し、管理組合または管理組合の組合員に損害をおよぼしたときは、管理組合または管理組合の組合員に対し使用者としての責任を負う。

第 17 条 （免責事項）

I T V は、管理組合または管理組合の組合員が、次の号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 火災、盗難等の事故の発生による損害
- (3) I T V が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず、生じた諸設備の故障による損害
- (4) 前各号に定めるもののほか、I T V の責めに帰することができない事由による損害

第 18 条 （契約の解除）

管理組合および I T V は、その相手方が本契約に定められた業務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約の解除をすることができる。

- 2 前項の解除を行った場合は、管理組合または I T V は、その相手方に対し損害賠償を請求できる。

第 19 条 （本契約の有効期間）

本契約の有効期間は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 3 1 日までとする。

第 20 条 （契約の更新）

管理組合および I T V は、本契約の有効期間が満了する日の 3 か月前までに、その相手方に対し、書面をもって本契約の更新につき申し出るものとする。

- 2 本契約の更新について申し出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわなないときは、管理組合および I T V は、別の暫定特約を締結することができる。

第 21 条 （誠実義務等）

管理組合および I T V は、本契約に基づく義務の履行については信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

- 2 本契約に定めのない事項で必要なものについては、管理組合および I T V は誠意をもって協議するものとする。

第 22 条 （合意管轄裁判所）

本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、本団地の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一管轄裁判所とするものとする。

本契約書の証として契約書 2 通を作成し、管理組合および K G が記名押印したうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

2019年5月26日

(委託者) いわきタウンズヴィル管理組合
理事長 佐藤 昭二

(受託者) 福島県いわき市葉山三丁目20番1号
株式会社ITVクリエイション
代表取締役 小林 充

別表仕様書 1

1. 業務管理業務仕様書

業務区分	業務内容	業務実施要領
1 出納業務	<p>(1) 戸別管理費、その他管理組合の組合員が管理組合に支払うべき金銭（以下この表において「管理費」という）の収納および管理</p> <p>(2) 委託業務等に要する諸費用の支払</p> <p>(3) 帳簿等の管理</p> <p>(4) 未収納金の徴収</p> <p>(5) 削除</p>	<p>(イ) 委託業務開始の際、組合員別の1か月当たりの管理費等の負担額一覧表を管理組合に提出すること。その額に変更があったときも同様とする。</p> <p>(ロ) 毎月の管理費等の支払方法については、各組合員が自己名義の口座を設け、その口座から自動振替により毎月指定日に翌月分の管理費等を管理組合に支払う方法によること。</p> <p>(ハ) 管理費等の収納状況は予算実績対比表をもって管理組合に報告すること。</p> <p>(ニ) 削除</p> <p>(ホ) 管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、管理組合と協議のうえ定期預金、金銭信託等に振り替えること。</p> <p>委託業務等に要する諸費用および管理組合の指示に基づく費用の支払を行うこと。</p> <p>管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等の整理・保管をすること。</p> <p>(イ) 管理費等の組合員別の未収納状況を管理組合に報告すること。</p> <p>(ロ) 未収納者に対し、支払い期限後3か月の間催促状、電話、自宅訪問等により、その支払の催促を行うこと。これらの催促にもかかわらずなお、未収納金を支払わないものに対しては、管理組合の承認を得たうえ、その氏名を掲示すること。</p> <p>※上記以外の特別な業務が発生した場合管理組合と協議のうえとりおこない、その費用は、管理組合の負担とする。</p> <p>削除</p>

業務区分	業務内容	業務実施要領
2 会計業務	(1) 管理組合の予算案作成の補助 (2) 管理組合の決算案作成の補助 (3) 管理組合会計の収支状況の報告	管理組合の事業年度終了後2か月以内に、当該事業年度の予算案の素案を作成し、管理組合に提出すること。 管理組合の事業年度終了後2か月以内に、当該事業年度の決算案の素案を作成し、管理組合に提出すること。 管理組合の会計の収支状況について、年1回管理組合に対し、報告書を提出すること。
3 管理運営業務	(1) 防火管理業務の補助 (2) 施設運営の補助 (3) 各種契約の代行等 (4) 損害保険契約の代行 (5) 総会、理事会の運営の補助 (6) 通知事項の伝達 (7) 官公庁、分譲業者との連絡 (8) 管理業務報告 (9) パトロール業務	消防法により、管理組合が行わなければならない防火管理業務を補助すること。 集会所その他の施設の運営の補助を行うこと。 公益施設の設備・施設の保守契約業務を行うこと。 共用部分の火災保険および共用部分または専有部分の賠償責任保険の契約締結等に関する管理組合の業務を代行すること。 管理組合の総会および理事会開催に際し、必要となる資料の作成、案内の通知、開催準備等管理組合の総会および理事会の運営の補助を行うこと。 組合員に対する管理組合または公的機関からの通知事項の伝達を行うこと。 管理組合の業務に際し、消防署、水道局その他の官公庁もしくは町内会等または分譲業者もしくは施工業者と折衝等を要することとなった場合、管理組合を代行し、その連絡等を行うこと。 (イ) 管理上報告すべきと判断される事項 (ロ) 予算外に支出を要した業務 (ハ) 次年度予算に組み込みが必要な事項、および修繕が必要とされる事項 本団地内の安全パトロール

別表仕様書 2

2. 機械・植栽管理業務仕様書

(1) 機械・植栽管理業務対象箇所

業務対象箇所	業 務 内 容	
	点 検 内 容	点 検 費 用
(1)共同受信施設	共同受信施設設備・ケーブル (第7条2項、附則別表第2-1項(2)による 範囲とする)	①更新時・故障時対応とする。
(2)電灯類	(2)防犯灯・街路灯・公園灯 (附則別表2、4項による)	①新設時・故障時対応とする。
(3)植栽等	(3)緑地・植栽・道路等 (附則別表2、5項による)	①公園 年3回、 ②道路植栽 年4回、 ③グラウンド・テニスコート年1回、 ④グラウンドから線路沿い歩道年1回 ⑤外周 年1回等