

各種研修、講座等の開催実績

□令和7年度実施分

講座、研修等の名称	
リーダーシップ研修 「団体が次のステージに向かうため・ステップ1」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
市民活動団体が抱える諸問題に対し、年間を通して団体のリーダーと共に、その方策を導き出すことを目的とする。段階的に学生にセミナーへ参加してもらい多様な意見や発想を受け入れる準備としてステップ1を開催する。	
実施年月日	参加者数
5月17日	10人
備考	
講師：黒川 康生 参加団体 5団体 10名	

講座、研修等の名称	
教養講座 「地域課題について学ぶ」就職活動と生きがいにつながる社会貢献という視点	
講座、研修等開催の目的、内容等	
市民活動団体が個々に活動を見直し、学生の多様な意見・発想を受け入れ、市民活動の維持継続も目指すことを目的とする。学生に地域課題、登録団体の諸問題に直接触れる場を設け、実践的な学びの場を提供し、社会貢献への視点を学んでもらう。	
実施年月日	参加者数
5月31日	4名
備考	

講師：黒川 康生
学生 4 名

講座、研修等の名称	
リーダーシップ研修 「団体が次のステージに向かうため・ステップ 2」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
9 月から学生と共に行うセミナーに向けて学生に対して発信する課題を明確化することを目的とする。学生の視点・考察を得るために団体の問題分析を行い課題の言語化を行う。	
実施年月日	参加者数
7 月 1 2 日	10 人
備考	
講師：黒川 康生	
参加団体 5 団体 1 0 名	

講座、研修等の名称	
リーダーシップ研修 ステップアップセミナー「課題についてのワークショップ」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
学生に対して団体からプレゼンテーションを行い、その後のワークショップで団体の活動の維持・継続・新規会員獲得に向けてのヒントを見つけられるかをテーマとする。	
実施年月日	参加者数
9 月 2 7 日	4 団体・学生
備考	
講師：黒川 康生	
4 団体 8 名 学生 6 名	

講座、研修等の名称	
教養講座 ステップアップセミナー「自己表現力と思考力を高めよう」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
個々の団体のプレゼンテーションを聞き、学生達は何を考え、団体の課題解決のためにどのような方策が考えられるかを言葉にし、表現することを目的とする。	
実施年月日	参加者数
1 1 月 2 3 日	8 名
備考	
講師：黒川 康生 学生 8 名	

講座、研修等の名称	
教養講座 ステップアップセミナー「フォローアップセミナー」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
1 1 月 2 3 日に開催したセミナーのフォローアップを目的とする。学生から団体への提言を行うにあたり、より現実的で、効果的な展望が望めるメッセージを団体に送れるように言葉として表現する方法を学ぶ。	
実施年月日	参加者数
1 月 1 7 日	6 人
備考	
講師：黒川 康生 学生 6 名	

講座、研修等の名称	
教養講座 「「はじめての助成金申請書づくりー市民活動の想いをかたちにするためにー」」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
市民活動団体や市民活動団体の立ち上げを考えている方を対象とし、申請書の書き方を中心とした実践的なセミナー。	
実施年月日	参加者数
2月7日	21人
備考	
講師：森永 小波 11団体 14人 その他 7人 外部より愛山青少年活動推進財団、河村芳邦記念青少年育成財団担当者を招聘。	

講座、研修等の名称	
教養講座 ステップアップセミナー「団体・学生交流サミット 年間セミナー報告会」	
講座、研修等開催の目的、内容等	
年間をとおして行ったステップアップセミナーの最終回。学生は市民活動をどう理解しているか、学生の考える地域・団体の課題解決とは、の2つをテーマとする。	
実施年月日	参加者数
3月7日	27人
備考	
講師：黒川 康生 14団体 19人 学生 8人	

以上

わくわく大作戦の概要

1 名称

ふくふくサポート・わくわく大作戦

2 内容

ものづくりを活動内容としている市民活動団体等の指導の下、身近なものを使ったものづくりの楽しさを親子で体験し、市民活動センターの周知と市民活動の啓発を行う。

3 協力依頼団体

1 1 団体（令和 6 年度実績。協力金を支出し、ブース運営等を依頼。）

4 実施時期等

毎年 7 月下旬の土曜日又は日曜日に実施（小学校の夏休みの時期に実施） 1 0 時から 1 6 時まで

5 会場

しものせき市民活動センター会議室、交流ホール

6 対象者

下関市に在住の小学生以下の児童とその保護者

【来場者実績（延べ人数）】

□平成 2 8 年度 4 7 1 人（協力団体ボランティア 9 3 人、
受付名簿人数 2 1 3 人）

□平成 2 9 年度 5 2 4 人（協力団体ボランティア 8 7 人、
受付名簿人数 3 0 6 人）

□平成 3 0 年度 4 0 4 人（協力団体ボランティア 5 1 人、
受付名簿人数 1 5 9 人）

- 令和元年度 500人（協力団体ボランティア55人）
- 令和2年度 新型コロナ感染拡大防止のため中止
- 令和3年度 121人（ボランティアギルド15人）
秋の市民フェスタ・シーモール
- 令和4年度 83人（ボランティアギルド9人）
秋の市民フェスタ・シーモール
- 令和5年度 73人（ボランティアギルド4人）
秋の市民フェスタ・シーモール
- 令和6年度 902人（ボランティアギルド44人）
わくわくフェスタ・シーモール
- 令和7年度 実施なし

参考：別事業

市民フェスタ「防災を考える」・菊川ふれあい会館

600人（ボランティアギルド5人）

7 参加費 無料

8 周知方法

ふくふくサポートだより、下関市の関係施設にフライヤー配布、市報掲載、下関市ウェブサイト等

9 フライヤー（令和6年度実施分）

次頁のとおり。

以上

子どもから大人まで楽しめるものづくりワークショップ

わくわくフェス

下関市の
市民活動団体と
大学生たちが
おもてなし

市民活動団体

- あい・ネパールの会
作ってあそぼう!!(草のアート、竹とんぼ、貝殻ブローチ)
- 生野あそぼう会
とびだす花カード
- NPO 法人スペシャルオリンピックス日本・山口
グッズ販売 (スマイルバッグ・缶バッジ・ポストカード)
- 関門五行歌会
五行歌づくり、本の販売
- 下関映像委員会
映像で見る活動紹介
- 下関友の会
広告紙で楽しいコマづくり、クッキーの販売
- 下関フットケアの会
足の悩み相談 (靴・靴下)・手足のマッサージ
足の爪ケア・角質ケア
- 檜原ゆうあい会
木工工作、木のコースターに絵を描こう!
- 本好きを支える会
本のあれこれ (本好きの相談など)、ビブリオバトル体験
- Mint
かわいい歯のストラップやヘアピングッズ作りなど
歯ブラシ販売
- レインボーユース nijitomo
自分の色を描く…おめんづくりとカラフルビーズクラフト

一部有料
あり

※順不同

2024
8/4 10:30
↓
15:00
(日)

会場

シーモール下関 4F
シーモールホール

大学生チーム

《販売》

- カフェ (コーヒー・ココア・ワッフル)
- ふぐもながアイス

《ワークショップ》

- お花の万華鏡 ● 紙コップ工作 (クレーンゲーム)
- モール工作 ● 牛乳パックランタンづくり
- まちのハザードマップの作成 など

《緑日》

- 綿菓子・射的・もぐらたたき など

参加無料
くじ引きあり

ミニ
キャンドル
ナイト開催!!

市報7月号に掲載された会場
「しものせき市民活動センター」は
「シーモールホール」に変更に
なりました。ご注意ください。

ヴェルタワ下関
管理規約集

ヴェルタワ下関管理規約

細江地区12街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物及び施設建築敷地の管理又は使用に関し、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、山口県知事の認可を得て区分所有者間相互間の事項につき次のとおり管理規約（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総則

（目的）

第1条 この規約は、細江地区12街区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理又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、良好な環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この規約において、次の各号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。

一	区分所有権	建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
二	区分所有者	区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
三	占有者	区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
四	区分所有者等	区分所有者及びその同居人若しくはその従業員、又は、占有者及びその同居人若しくはその従業員をいう。
五	専有部分	区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
六	住宅	別表第6で用途を住宅と規定した専有部分をいう。
七	施設	前号以外の専有部分をいう。
八	共用部分	区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
九	一部共用部分	区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
十	敷地	区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
十一	共用部分等	共用部分及び附属施設をいう。
十二	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。
十三	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。
十四	電磁的記録	電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。）をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。
十五	電磁的方法	電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
イ	電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの	
	（1）送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気	

通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

- (2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

ロ 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

十六 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

十七 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう

十八 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。

十九 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者等は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び第18条の規定により定められた規則等（以下「規約等」という。）、並びに総会（第45条に定める「総会」をいう。以下同じ。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、その同居人若しくはその従業員、又は、占有者及びその同居人若しくはその従業員に対して、この規約等及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる建物の名称は、「ヴェルタワー下関」と称する。

- 2 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってヴェルタワー下関管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をヴェルタワー下関内に置く。
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

(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、別表第6及び別図第1に示すとおりとする。

- 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（専有部分と他の専有部分を区分する乾式壁を含む。以下同じ。）を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 アルコーブ、メーターボックス、室外機置場、バルコニー、窓枠、窓ガラス及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 住宅の専有部分の専用に供される設備は、次の部分を専有の設備とする。ただし、次条において共用の設備とされた部分を除く。
- 一 上水道及び電気設備については、その計量器より先の部分（計量器を含まない。）
 - 二 電気温水器
 - 三 電話及びテレビ共聴設備については、各住戸の分線器より先の部分（分線器を含む。）
 - 四 排水設備については、共用管からの最初の継手までの部分（継手を含まない。）
- 4 施設の専有部分の専用に供される設備は、その計量器等から先の部分（計量器等を含まない。）を専有の設備とする。ただし、次条において共用の設備とされた部分を除く。
- 5 共用部分に設置した専有の設備と専有部分を結ぶ配管配線類は専有の設備とする。

（共用部分等の範囲）

- 第8条 対象物件のうち共用部分等を次のとおり区分し、その範囲は別表第2及び別図第1に掲げるとおりとする。
- 一 全体共用部分等 共用部分等のうち次号及び第三号に規定する部分以外の部分をいう。
 - 二 住宅共用部分等 共用部分等のうち住宅の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな一部共用部分及び附属施設をいう。
 - 三 施設共用部分等 共用部分等のうち施設の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな一部共用部分及び附属施設をいう。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

- 第9条 対象物件のうち敷地、全体共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。
- 2 住宅共用部分等は、住宅の区分所有者のみの共有とする。
 - 3 施設共用部分等は、施設の区分所有者のみの共有とする。

（共有持分）

- 第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分禁止）

- 第11条 区分所有者は、敷地又は共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

（専有部分の用途）

- 第12条 住宅の区分所有者等は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 施設の区分所有者等は、建物全体の印象、品格を損なうような営業行為及び他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。
 - 3 区分所有者は、専有部分を、営業目的の事業及び「民泊」、「シェアハウス」等として供してはならない。なお、本規約における「民泊」、「シェアハウス」等とは、専有部分の全部または一部（以下、単に「専有部分」という。）の利用形態が以下に掲げる各号のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。
 - 一 専有部分を、縁故者（区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族。以下本項にて同様。）以外の者に、対価の徴収の有無に関わらず、居住、宿泊または滞在させること。
 - 二 縁故者（特定の賃貸借契約を除く。）を含む不特定の者に、専有部分の居室を、「民泊」、「シェアハウス」等として、居住、宿泊または滞在させ、その対価を徴収すること又は、その対価の徴収を予定しているもの。
 - 三 前各号のために行う改装、改築。この改装、改築とは、1つの居室（洋室、和室、リビング・ダイニング、キッチン）において、就寝等ができる居住する一定のプライバシーが独立して確保された、3を超える間仕切り（天井に達しない間仕切りを含む。）を設置する行為等をいう。
 - 4 理事長は、理事会の決議を経て、任意の区分所有者に対し、専有部分が「民泊」、「シェアハウス」等に供されているか確認するため、書面にて専有部分の利用状況について、照会することができる。
 - 5 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者又は専有部分に出入する者等から任意に聴取し、合理的に判断して専有部分が「民泊」、「シェアハウス」等に供されている推認した場合、理事長は、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、理由を告げて、理事長及び理事数名の立ち入りを要請することができる。
 - 6 理事長は、前項における当該専有部分の区分所有者が、専有部分を「民泊」、「シェアハウス」等として供していると認めた場合は、その行為の停止を請求することができる。また、前項における当該専有部分の区分所有者または占有者が、合理的な理由を示さず立ち入り要請を拒んだ場合も同様とする。

（敷地及び共用部分等の用法）

- 第13条 区分所有者等は、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。

（共用部分等の専用使用权）

- 第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、専用庭等について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。
- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有している専用使用部分を使用することができる。

（駐車場の使用）

- 第15条 管理組合は、別図第1に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料（駐車場使用料は持参債務とする。）を納入しなければならない。

- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 前3項のほか、駐車場の運用については、別に駐車場運用細則を定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第16条 管理組合は、別表第5に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、同表に掲げる者に使用させることを承認する。
- 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。

(専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
 - 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
 - 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
 - 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分等に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
 - 7 区分所有者は第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(規則等)

- 第18条 管理組合は、対象物件の管理又は使用について必要があるときは、別に管理規則、その他使用細則（以下「規則等」という。）を定めることができる。

(専有部分の貸与)

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約等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、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの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、契約の相手方にこの規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
 - 3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

第19条の2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、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、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

(専有部分の管理)

第21条 専有部分の管理については、当該区分所有者がその責任と負担においてこれを行うものとする。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 住宅共用部分等（以下「住宅管理部分」という。）の管理については、住宅の区分所有者全員の責任と負担においてこれを行うものとする。

- 2 施設共用部分等（以下「施設管理部分」という。）の管理については、施設の区分所有者全員の責任と負担においてこれを行うものとする。
- 3 前2項以外の敷地及び共用部分等（以下「全体管理部分」という。）の管理については、区分所有者全員の責任と負担においてこれを行うものとする。
- 4 前3項の規定にかかわらず、専用使用部分の管理は、当該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。ただし、第28条第1項各号に規定する特別の管理を除く。
- 5 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保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。
- 6 区分所有者は、第4項の場合はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 7 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準

用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第6項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

- 8 第6項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 9 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条の2 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、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、管理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ものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条の2第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条の2第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り等)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

- 2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に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又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険契約の締結)

第24条 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保険の契約を締結することを承認する。

(保険金等の請求及び受領等)

第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

- 2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者

- のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。
- 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
 - 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
 - 5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
 - 6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
 - 7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
 - 8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第46条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第25条 住宅の区分所有者は、住宅管理部分及び全体管理部分の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「住宅管理費等」という。住宅管理費等は持参債務とする。）を管理組合に納入しなければならない。
- 一 住宅管理費
 - 二 住宅修繕積立金
- 2 施設の区分所有者は、施設管理部分及び全体管理部分の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「施設管理費等」という。施設管理費等は持参債務とする。）を管理組合に納入しなければならない。
- 一 施設管理費
 - 二 施設修繕積立金
- 3 下関市は、前項にかかわらず、積立以外の方法により納入することができるものとする。ただし、下関市が所有する専有部分を譲渡する場合には、その時までに納入すべきであった修繕積立金を一括納入しなければならない。
- 4 全体管理部分の管理に要する費用は、住宅のために必要となる費用と施設のために必要となる費用をあらかじめ按分した上で、住宅の区分所有者又は施設の区分所有者ごとに各区分所有者の負担額を算出するものとする。
- 5 第1項及び第2項の管理費等は、別表第3に掲げる持分割合に応じて算出する。ただし、別表第7に掲げる項目の費用負担割合は、同表に掲げる割合による。

(承継人に対する債権の行使)

- 第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 住宅管理費は住宅管理部分及び全体管理部分の、施設管理費は施設管理部分及び全体管理部分の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第28条 住宅修繕積立金は住宅管理部分及び全体管理部分の、施設修繕積立金は施設管理部分及び全体管理部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地、共用部分及び附属施設の改良又は変更
 - 四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 修繕積立金の管理及び運用
 - 六 その他敷地、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な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条第1項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可、円滑化法第113条第1項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な経費がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、全体修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な経費がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、全体修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するために全体修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。
- 3 管理組合は、第1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。

(使用料)

- 第29条 有償により専用使用权を有する者は、その使用料（使用料は持参債務とする。）を管理組合に納入しなければならない。
- 2 有償契約により施設を使用するものは、その使用料を管理組合に納入しなければならない。
 - 3 前2項に定める使用料は、住宅又は施設それぞれの管理に要する費用に充てるほか、それぞれの修繕積立金として積み立てる。

(個別経費の負担)

- 第30条 区分所有者等は、管理費等のほか、その専有部分にかかる電気料、ガス料、上下水道料、その他専有部分に係る費用及び公租公課等単独で負担すべき費用を負担するものとする。

(区分経理)

- 第31条 管理組合は、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 管理費
 - 二 住宅修繕積立金
 - 三 施設修繕積立金

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

- 第32条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

- 第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。
- 2 前項の届出の内容に変更が生じたときは、直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。

(組合員名簿等の作成、保管)

- 第33条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成して保管し、組合員の相当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。
- 2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
 - 3 理事長は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。
 - 4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

(国内管理人)

第33条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

- 2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「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
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 マンション再生等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 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合又は部会（第59条に定める「住宅部会」及び「施設部会」をいう。以下同じ。）が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費余剰金及び修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住者環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務
- 十六 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(防火管理者)

第34条の2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

- 2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。
 - 一 消火、通報及び避難の訓練の実施
 - 二 避難経路の確保及び点検
 - 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検
- 3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、第34条に定める業務の全部又は一部を、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（以下「適正化法」という。）第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、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36条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

（役員）

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- | | | |
|---|----------|---|
| 一 | 理事長 | 1名 |
| 二 | 副理事長 | 1名 |
| 三 | 会計担当理事 | 1名 |
| 四 | 防火管理理事 | 1名 |
| 五 | 統括防火管理理事 | 1名（第四号・第六号・第九号の役職と兼任できる。但し、第九号の役職の兼任は施設のみとする。） |
| 六 | 施設部会長 | 1名（第一号から第四号までの役職と兼任できる。） |
| 七 | 住宅部会長 | 1名（第一号から第四号までの役職と兼任できる。） |
| 八 | 理事 | （理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理理事、統括防火管理理事、住宅部会長及び施設部会長を含む。以下同じ。）9名 |
| 九 | 監事 | 2名 |
- 2 役員は、次に掲げる者（以下「役員資格者」という。）のうちから、総会で選任する。
- | | |
|---|--------------------------------------|
| 一 | 組合員 |
| 二 | 組合員の同居人のうち当該組合員が選任した者 |
| 三 | 組合員が法人であるときは、その役員又は従業員のうち当該組合員が選任した者 |
| 四 | 不在組合員から委任を受けた賃借人等占有者 |
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理理事、統括防火管理理事、施設部会長、住宅部会長又は監事は、役員の互選により選任し、又は解任する。（但し、前項四の該当者は、理事長、副理事長、会計、監事の要職から除外するものとする）
- 4 理事のうち、7名は住宅の役員資格者から、2名は施設の役員資格者からそれぞれ選任する。
- 5 監事のうち、1名は住宅の役員資格者から、1名は施設の役員資格者からそれぞれ選任する。

（役員資格者の届出）

- 第38条 前条第2項第二号及び第三号の役員資格者の資格を取得した者又はその選任をした組合員は、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。
- 2 前条第2項第二号及び第三号の役員資格者の資格を喪失した者又はその解任をした組合員は、直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。
- 3 前条第2項第二号及び第三号の役員資格者の資格を取得した者は、前項の届け出によりその地位を失うまでの間は、その実態にかかわらず、役員資格者の地位があるものとみなす。
- 4 前条第2項第一号の役員資格者の資格は、第33条第1項の規定による組合員の資格喪失の届け出により、その地位を失うまでの間は、その実態にかかわらず、役員資格者の地位があるものと

みなす。

（役員の任期）

第39条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が役員資格者でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員の欠格条項）

第39条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

（役員の誠実義務等）

第40条 役員は、法令、規約等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（利益相反取引の防止）

第40条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

（理事長）

第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 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（第45条に定める「通常総会」をいう。以下同じ。）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。
- 5 管理組合と理事長の利益が相反する事項については、理事長は代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

（副理事長）

第42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、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

- 第43条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
 - 3 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。

(監事)

- 第44条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、いつでも、理事及び第41条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
 - 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会（第45条に定める「臨時総会」をいう。以下同じ。）を招集することができる。
 - 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
 - 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
 - 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
 - 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

(総会)

- 第45条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
 - 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3か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。

(招集手続)

- 第46条 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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、目的及び議案の要領を示して、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あて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、組合員から第35条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに第72条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。
 - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内

容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

- 4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第50条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び第4項第一号イ又はロに該当する理由も通知しなければならない。
- 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項も通知しなければならない。
 - 一 マンション再生等を必要とする理由
 - 二 マンション再生等をしないこととした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
 - 五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第50条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及び事由
- 6 マンション再生等に係る決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 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。
- 8 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第47条 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以上に当たる組合員の同意を得て、又は、第59条に定める施設部会若しくは住宅部会の決議を得て、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（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2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（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第48条 組合員が組合員総数及び第49条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、又は、第59条に定める施設部会若しくは住宅部会の決議を得て、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（会議の目的がマンション再生等決議であるときは、2か月と2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（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（議決権）

第49条 各組合員の議決権は、別表第6に掲げるとおりとする。

- 2 専有部分の1区画が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 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。
- 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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
 - 四 国内管理人
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、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。
- 7 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第50条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の過半数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する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、第2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 四 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
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
 - 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に關して必要となるもの

- ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの
- 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
- 三 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 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。
- 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。
- 7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数にそれぞれ算入する。
- 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。
- 9 第3項第一号の議事において、規約の制定、変更又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。
- 10 第3項第一号において、一部共用部分に関する事項で、組合員全員の利害に関係するものでないものについての規約の改廃は、当該一部共用部分を共有すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない
- 11 第3項第二号及び第4項第一号において、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。
- 12 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 13 総会においては、第46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。

(議決事項)

第51条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約等の制定、変更又は廃止（但し、第59条に定める部会で決議すべきであるとした規則等を除く。）
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項各号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並びに修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法

- 九 第22条第5項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 円滑化法第163条の5第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取壊し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し
- 十四 第16条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
- 十五 第28条第2項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
- 十七 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
- 十八 管理組合の業務に関する管理業務委託契約の締結
- 十九 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第52条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧を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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(総会資料の保管等)

第52条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、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、議案書及び付随する資料の閲覧を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。

(書面による決議)

- 第53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 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 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。

第5節 理事会等

(理事会)

第54条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は次に掲げる職務を行う
 - 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理理事、統括防火管理理事、施設部会長、住宅部会長及び監事の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第55条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第46条（マンション再生等に係る決議を会議の目的とする場合の第1項及び第5項から第7項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第8項中「理事会承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第56条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 前項にかかわらず、施設に関する議事は、施設の区分所有者から選任した理事全員の承諾を得なければならない。この場合において、その理事は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面による決議によることができる。
- 4 第1項及び第3項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わるできない。
- 5 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。
- 6 理事会で使用した資料については、第52条の2の規定を準用する。

(議決事項)

第57条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条、第22条及び第22条の2に定める承認又は不承認
- 六 第24条の2第2項、第65条第4項及び第72項第3項に定める訴訟その他法的措置の追行
- 七 第40条の2に定める承認又は不承認

- 八 第45条第4項に定める臨時総会の招集
 - 九 第63条第3項に定める承認又は不承認
 - 十 第65条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
 - 十一 第72条第1項に定める勧告又は指示等
 - 十二 第72条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
 - 十三 第72条の3第1項、第72条の4第1項及び第2項並びに第72条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求
 - 十四 総会から付託された事項
 - 十五 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
 - 十六 理事長、副理事長、会計担当理事、防火管理理事、統括防火管理理事、施設部会長、住宅部会長及び監事の選任及び解任
- 2 第51条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第58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、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

(住宅部会及び施設部会)

- 第59条 管理組合に、住宅の区分所有者で構成する住宅部会及び施設の区分所有者で構成する施設部会を置く。
- 2 住宅部会及び施設部会の組織及び運営については、別に部会運営細則に定めるものとする。

(部会への付託)

- 第60条 管理組合は、次の各号に掲げる議事及び前条第1項の住宅部会又は施設部会に当該部会で決議すべきであると総会で決議された議事を付託することを承認する。
- 一 前条第2項の部会運営細則の制定、変更又は廃止
 - 二 住宅又は施設に限った管理又は使用について第18条の規則等の制定、変更又は廃止

第7章 会計

(会計年度)

- 第61条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第62条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等、第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。
- 2 前項の収入及び支出は、住宅部及び施設部の明細が区分できるように経理しなければならない。

(収支予算の作成及び変更)

- 第63条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第61条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第57条第1項第十二号第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第22条第9項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第64条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第65条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員から他の徴収方法にする旨の希望申出があつた場合、理事長は理事会の決議を経て、前項の規定と異なる徴収方法又は徴収期日とすることができる。
 - 3 組合員が前2項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、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。
 - 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。
 - 5 第3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27条に定める費用に充当する。
 - 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
 - 7 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。

(管理費等の過不足)

- 第66条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は第62条第2項の区分に応じて、翌年度におけるそれぞれの管理費又はそれぞれの修繕積立金に充当する。
- 2 第62条第2項の区分で管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は当該区分の組合員に対して第10条に定める住宅共用部分又は施設共用部分の共有持分割合に応じて、その都度必要な金

額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第67条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第68条 管理組合は、第28条第1項各号に定める特別の管理業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第69条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第52条第3項（第56条第5項において準用される場合を含む。）、第52条の2（第56条第6項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第76条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第70条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、住宅に係るものは、第10条に定める住宅共用部分の共有持分割合に応じて住宅の各区分所有者に、施設に係るものは、第10条に定める施設共用部分の共有持分割合に応じて施設の各区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

（義務違反者に対する措置）

第71条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、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。

（理事長の勧告及び指示等）

第72条 区分所有者等が、法令、規約等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人若しくは施設勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、そ

の同居人若しくは施設勤務者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 区分所有者等がこの規約等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、その差し止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
- 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し止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項の規定に基づき請求した弁護士費用及び差し止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第46条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

(区分所有者の所在等の探索)

- 第72条の2 区分所有者が第33条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。
- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
 - 3 前項に定める費用の請求については、第65条第4項の規定を準用する。
 - 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

- 第72条の3 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。
- 2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
 - 3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。
 - 4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第46条第1項並びに第47条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。
 - 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。
 - 6 前項に定める費用の請求については、第65条第4項の規定を準用する。
 - 7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

(所有者不明専有部分管理命令)

- 第72条の4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- 2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
 - 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
 - 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 6 前2項に定める費用の請求については、第65条第4項の規定を準用する。
 - 7 第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

（管理不全専有部分管理命令）

- 第72条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
 - 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
 - 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

（合意管轄裁判所）

- 第73条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する山口地方裁判所下関支部をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第51条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（関係諸機関との協定の遵守）

- 第74条 区分所有者等は、細江地区12街区第一種市街地再開発事業個人施行者である下関コアビル株式会社が関係諸機関等と協議した事項について承継し遵守しなければならない。
- 2 区分所有者等は、管理組合が下関市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守し

なければならない。

(規約外事項)

第75条 規約等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第76条 この規約を証するため、山口県知事の認可を証する書面を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）を閲覧させなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき山口県知事の認可を得た日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、都市再開発法第100条の工事完了公告の日をもって設立されたものとする。

2 設立総会は、下関コアビル株式会社が招集する。

(会計年度の特例)

第3条 管理組合の最初の会計年度は、第61条の規定にかかわらず、前条の工事完了公告の日から平成20年3月31日までとする。

(役員任期の特例)

第4条 設立総会で選任された役員の任期は、第39条第1項の規定にかかわらず、住宅の区分所有者から選任した役員のうち5名は、設立総会が開催された日から平成20年3月31日までとし、その他の役員は、設立総会が開催された日から平成21年3月31日までとする。

(管理者の代行)

第5条 管理組合の初代管理者が選任され、この規約に定める職務を行うに至るまでの間、近鉄住宅管理株式会社が管理者の職務を行う。

(住宅管理費等の暫定期間の措置)

- 第6条 本物件の竣工後、住宅において未販売及び未引渡しの専有部分がある場合は、当該専有部分の住宅管理費及び住宅修繕積立金（但し、第28条第1項各号に定める特別の管理を実施する年度の前年度を期限として一時金を除く。）については、その費用を売主が負担するものとする。
- 2 本物件の竣工の日以降6ヶ月を経過しても、未販売の専有部分があった場合には、売主を貸主として第三者に賃貸することができるものとする。この場合において、住宅修繕積立金の一時金は、貸主が納入するものとする。

別表第 1 対象物件の表示

名称		ヴェルタワ下関
敷地	所在地	下関市竹崎町四丁目
	敷地面積	2, 4 5 3. 7 0 m ²
	地目	宅 地
	権利関係	敷 地 権 (所有権)
建物及び附属施設等	構造	鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造
	規模	地上 2 2 階、塔屋 2 階
	用途	共同住宅、店舗、事務所、公益施設 (市民支援施設)、駐車場
	建築面積	1, 8 1 7. 4 0 m ²
	延床面積	1 4, 6 3 5. 5 3 m ²
	附属施設等	平面駐車場、住宅駐輪場、住宅ごみ置場、外灯 (庭園灯) 設備、植樹等建物に付属する施設

別表第2 共用部分等の範囲

区 分	項 目
全体共用部分等	建物の根幹的な構造・躯体部分、外気に面する窓ガラス及び窓枠、防火扉、メンテナンス用階段、デッキ1、デッキ2、屋外階段C、EV3、平面駐車場、機械式駐車場、泡消火ポンプ室、PS1、バイク置場、電気室、借室電気室、ヘリホバリングスペース、その他建物の構造部分のうち、専有部分及び一部共用部分に属さない部分
一部共用部分及び附属施設	施設駐輪場、施設MDF室、EPS2、PS3、施設ゴミ置場、外気に面する窓ガラス・窓枠及びシャッター 《共用の設備》 当該一部共用部分の設備、自動火災報知設備、誘導灯、非常警報設備、非常照明設備
	住宅駐輪場、住宅ゴミ置場、エントランスホール（1階及び2階）、メールコーナー、宅配BOX、住宅MDF室、住宅管理人室、PS2、EPS1、EV1、EV2、住宅受水槽ポンプ室、ブースターポンプ室、住宅共用電気室、住宅発電機室、EVホール（3階～22階）、非常用EV昇降ロビー（2階～22階）、集会室、アルコーブ、玄関扉、メーターボックス、室外機置場、バルコニー、外気に面する窓ガラス・窓枠及び面格子、機械室、EV機械室、屋上庭園、プレイロット、デッキ、専用庭、屋外階段A、屋外階段B 《共用の設備》 当該一部共用部分の設備、住宅情報盤（インターホン設備）、自動火災報知設備、集中検針盤及びパルス式量水器

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 区画番号	敷 地 1,000 万分の	全体共用部分等 1,000 万分の	施設共用部分等 1,000 万分の	住宅共用部分等 1,000 万分の
101	371,769	129,080	983,849	0
102	322,411	111,942	853,227	0
103	298,872	103,769	790,934	0
201	2,218,146	855,719	6,522,332	0
202	288,956	111,474	849,658	0
計	3,500,154	1,311,984	10,000,000	0
301	70,898	94,764	0	109,074
303	63,284	84,587	0	97,360
304	56,449	75,454	0	86,847
305	79,989	106,917	0	123,062
小 計	270,620	361,722	0	416,343
401	70,898	94,764	0	109,074
402	57,234	76,504	0	88,060
403	63,284	84,587	0	97,360
404	56,449	75,454	0	86,847
405	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
501	70,898	94,764	0	109,074
502	57,234	76,504	0	88,060
503	63,284	84,587	0	97,360
504	56,449	75,454	0	86,847
505	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
601	70,898	94,764	0	109,074
602	57,234	76,504	0	88,060
603	63,284	84,587	0	97,360
604	56,449	75,454	0	86,847
605	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
701	70,898	94,764	0	109,074
702	57,234	76,504	0	88,060
703	63,284	84,587	0	97,360
704	56,449	75,454	0	86,847
705	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
801	70,898	94,764	0	109,074
802	57,234	76,504	0	88,060
803	63,284	84,587	0	97,360
804	56,449	75,454	0	86,847
805	79,989	106,917	0	123,062

小 計	327,854	438,226	0	504,403
901	70,898	94,764	0	109,074
902	57,234	76,504	0	88,060
903	63,284	84,587	0	97,360
904	56,449	75,454	0	86,847
905	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1001	70,898	94,764	0	109,074
1002	57,234	76,504	0	88,060
1003	63,284	84,587	0	97,360
1004	56,449	75,454	0	86,847
1005	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1101	70,898	94,764	0	109,074
1102	57,234	76,504	0	88,060
1103	63,284	84,587	0	97,360
1104	56,449	75,454	0	86,847
1105	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1201	70,898	94,764	0	109,074
1202	57,234	76,504	0	88,060
1203	63,284	84,587	0	97,360
1204	56,449	75,454	0	86,847
1205	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1301	70,898	94,764	0	109,074
1302	57,234	76,504	0	88,060
1303	63,284	84,587	0	97,360
1304	56,449	75,454	0	86,847
1305	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1401	70,898	94,764	0	109,074
1402	57,234	76,504	0	88,060
1403	63,284	84,587	0	97,360
1404	56,449	75,454	0	86,847
1405	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1501	70,898	94,764	0	109,074
1502	57,234	76,504	0	88,060
1503	63,284	84,587	0	97,360
1504	56,449	75,454	0	86,847
1505	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1601	70,898	94,764	0	109,074

1602	57,234	76,504	0	88,060
1603	63,284	84,587	0	97,360
1604	56,449	75,454	0	86,847
1605	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1701	70,898	94,764	0	109,074
1702	57,234	76,504	0	88,060
1703	63,284	84,587	0	97,360
1704	56,449	75,454	0	86,847
1705	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1801	70,898	94,764	0	109,074
1802	57,234	76,504	0	88,060
1803	63,284	84,587	0	97,360
1804	56,449	75,454	0	86,847
1805	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
1901	70,898	94,764	0	109,074
1902	57,234	76,504	0	88,060
1903	63,284	84,587	0	97,360
1904	56,449	75,454	0	86,847
1905	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
2001	70,898	94,764	0	109,074
2002	57,234	76,504	0	88,060
2003	63,284	84,587	0	97,360
2004	56,449	75,454	0	86,847
2005	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
2101	70,898	94,764	0	109,074
2102	57,234	76,504	0	88,060
2103	63,284	84,587	0	97,360
2104	56,449	75,454	0	86,847
2105	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
2201	70,898	94,764	0	109,074
2202	57,234	76,504	0	88,060
2203	63,284	84,587	0	97,360
2204	56,449	75,454	0	86,847
2205	79,989	106,917	0	123,062
小 計	327,854	438,226	0	504,403
計	6,499,846	8,688,016	0	10,000,000
合 計	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000

別表第4 共用部分等の専用使用権

専用使用部分		目的・用法	専用使用権を有する者	使用料
全体共用部分	2階南東屋上部分	室外機置場	201区画の区分所有者	無償
	機械式駐車場の一部	有線通信装置の設置	201区画の区分所有者	無償
	1階及び2階の住宅アプローチ壁面の一部	標識看板及び銘板等の設置	住宅部会	無償
	1階及び2階の施設アプローチ壁面の一部、1階及び2階の外壁の一部	標識看板、掲示板及び銘板等の設置	施設部会	無償
		防犯装置の設置	施設部会	無償
住宅共用部分	アルコーブ、メーターボックス、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、室外機置場、専用庭	通常の用法	付属する専有部分の区分所有者	無償
施設共用部分	シャッター、窓枠、窓ガラス、室外機置場	通常の用法	付属する専有部分の区分所有者	無償

別表第5 第三者の使用

使用承認部分		目的・用法	専用使用権を有する者	使用料
全体共用部分	借室電気室	電気設備設置	中国電力株式会社	無償
住宅共用部分	住宅MD F 室	電話設備設置 光アクセス装置設置	西日本電信電話株式会社	無償
	住宅管理人室	通常の使用	住宅管理部分の管理委託業務を受託した者	無償
施設共用部分	施設MD F 室	電話設備設置 光アクセス装置設置	西日本電信電話株式会社	無償

別表第6 専有部分及び議決権

区画番号	用 途	専有面積	議決権	備 考
101	施 設	151.62	2	
102	施 設	131.49	1	
103	施 設	121.89	1	
201	施 設	1,005.15	10	
202	施 設	130.94	1	
計		1,541.09	15	
301	住 宅	94.54	1	
303	住 宅	84.46	1	
304	住 宅	75.20	1	
305	住 宅	107.21	1	
小 計		361.41	4	
401	住 宅	94.54	1	
402	住 宅	75.82	1	
403	住 宅	84.46	1	
404	住 宅	75.20	1	
405	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
501	住 宅	94.54	1	
502	住 宅	75.82	1	
503	住 宅	84.46	1	
504	住 宅	75.20	1	
505	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
601	住 宅	94.54	1	
602	住 宅	75.82	1	
603	住 宅	84.46	1	
604	住 宅	75.20	1	
605	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
701	住 宅	94.54	1	
702	住 宅	75.82	1	
703	住 宅	84.46	1	
704	住 宅	75.20	1	
705	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
801	住 宅	94.54	1	
802	住 宅	75.82	1	
803	住 宅	84.46	1	
804	住 宅	75.20	1	
805	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
901	住 宅	94.54	1	
902	住 宅	75.82	1	
903	住 宅	84.46	1	
904	住 宅	75.20	1	
905	住 宅	107.21	1	

小 計		437.23	5	
1001	住 宅	94.54	1	
1002	住 宅	75.82	1	
1003	住 宅	84.46	1	
1004	住 宅	75.20	1	
1005	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1101	住 宅	94.54	1	
1102	住 宅	75.82	1	
1103	住 宅	84.46	1	
1104	住 宅	75.20	1	
1105	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1201	住 宅	94.54	1	
1202	住 宅	75.82	1	
1203	住 宅	84.46	1	
1204	住 宅	75.20	1	
1205	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1301	住 宅	94.54	1	
1302	住 宅	75.82	1	
1303	住 宅	84.46	1	
1304	住 宅	75.20	1	
1305	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1401	住 宅	94.54	1	
1402	住 宅	75.82	1	
1403	住 宅	84.46	1	
1404	住 宅	75.20	1	
1405	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1501	住 宅	94.54	1	
1502	住 宅	75.82	1	
1503	住 宅	84.46	1	
1504	住 宅	75.20	1	
1505	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1601	住 宅	94.54	1	
1602	住 宅	75.82	1	
1603	住 宅	84.46	1	
1604	住 宅	75.20	1	
1605	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1701	住 宅	94.54	1	
1702	住 宅	75.82	1	
1703	住 宅	84.46	1	
1704	住 宅	75.20	1	
1705	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1801	住 宅	94.54	1	

1802	住 宅	75.82	1	
1803	住 宅	84.46	1	
1804	住 宅	75.20	1	
1805	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
1901	住 宅	94.54	1	
1902	住 宅	75.82	1	
1903	住 宅	84.46	1	
1904	住 宅	75.20	1	
1905	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
2001	住 宅	94.54	1	
2002	住 宅	75.82	1	
2003	住 宅	84.46	1	
2004	住 宅	75.20	1	
2005	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
2101	住 宅	94.54	1	
2102	住 宅	75.82	1	
2103	住 宅	84.46	1	
2104	住 宅	75.20	1	
2105	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
2201	住 宅	94.54	1	
2202	住 宅	75.82	1	
2203	住 宅	84.46	1	
2204	住 宅	75.20	1	
2205	住 宅	107.21	1	
小 計		437.23	5	
計		8,668.78	9 9	
合 計		10,209.87	1 1 4	

※専有面積は壁芯面積による。

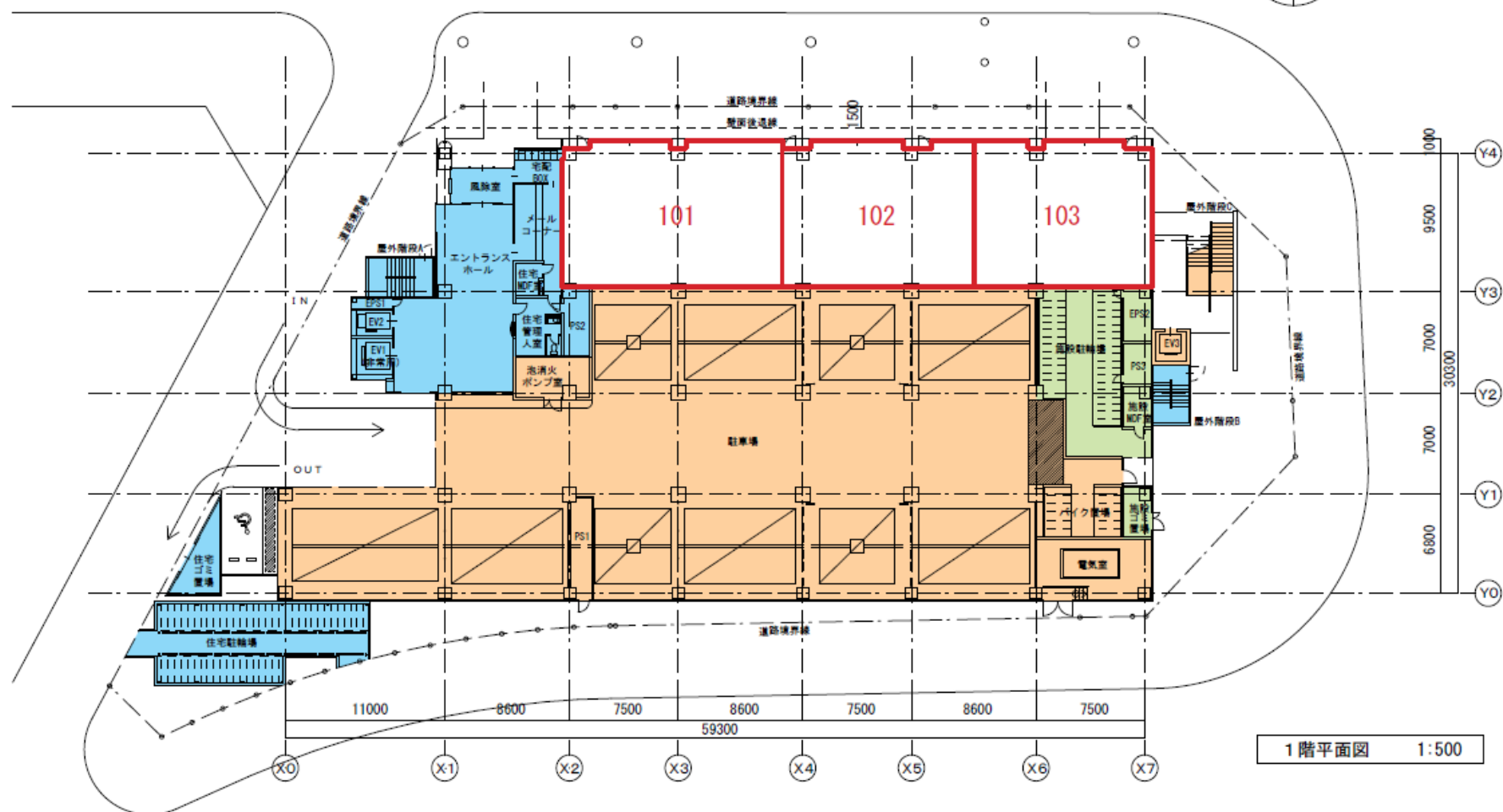
別表第7 管理費等負担割合

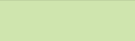
項 目				按分方法	負担割合	
					施 設	住 宅
管 理 費	管 理 委 託 費	事務管理業務		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		管理員業務		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		日常清掃業務	全体管理部分	全体共用持分	0.1311984	0.8688016
			施設管理部分	施設共用持分	1.0000000	—
			住宅管理部分	住宅共用持分	—	1.0000000
		定期清掃業務	全体管理部分	全体共用持分	0.1311984	0.8688016
			施設管理部分	施設共用持分	1.0000000	—
			住宅管理部分	住宅共用持分	—	1.0000000
		設備巡回点検業務		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		遠隔監視業務		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		エレベーター 保守点検業務	E V 1、E V 2	住宅共用持分	—	1.0000000
			E V 3	施設共用持分	1.0000000	—
		機械式駐車場保守点検業務		台数按分	13/99 (下関市 5/99、その他 8/99)	86/99
		消防設備点検業務		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		受水槽清掃業務		住宅共用持分	—	1.0000000
	共 用 部	共用部電気料	全体管理部分	全体共用持分	0.1311984	0.8688016
			施設管理部分	施設共用持分	1.0000000	—
			住宅管理部分	住宅共用持分	—	1.0000000
			機械式駐車場	台数按分	13/99 (下関市 5/99、その他 8/99)	86/99
		共用部水道料	全体管理部分	全体共用持分	0.1311984	0.8688016
			施設管理部分	施設共用持分	1.0000000	—
			住宅管理部分	住宅共用持分	—	1.0000000
		通信料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		植栽保守料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		雑排水管定期洗浄料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		電気工作物保安管理料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		特殊建築物定期調査費		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		口座振替手数料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		備消品費		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
		保険料		全体共用持分	0.1311984	0.8688016
修 繕 積 立 金	計画修繕	全体管理部分	全体共用持分	0.1311984	0.8688016	
		施設管理部分	施設共用持分	1.0000000	—	
		住宅管理部分	住宅共用持分	—	1.0000000	
	特別修繕		総会決議による			
その他		総会決議による				

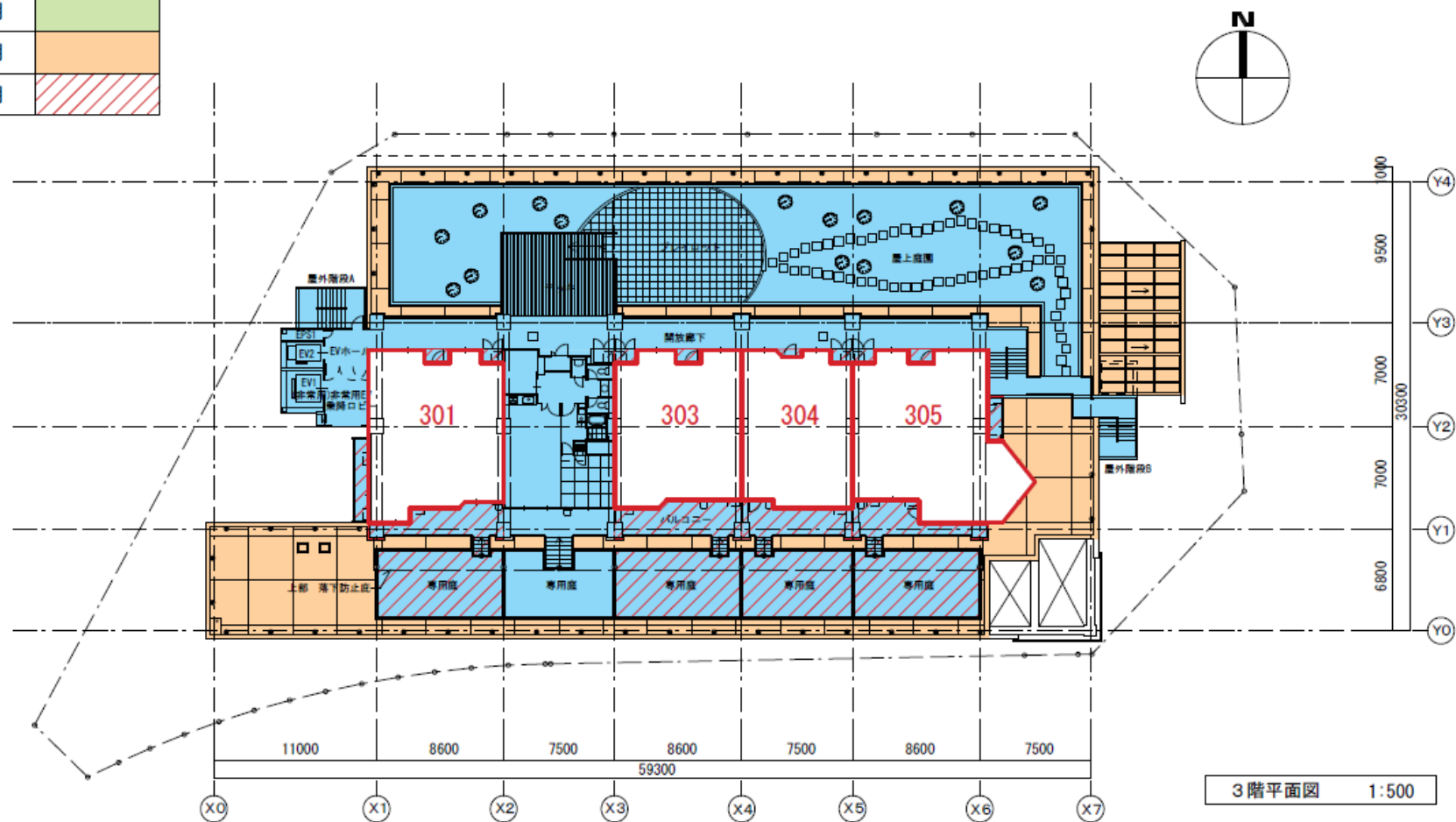
※この表において全体管理部分は駐車場を除く。

別図第 1 管理区分図

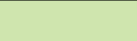
凡 例	
住宅共用	
施設共用	
全体共用	
専用使用	

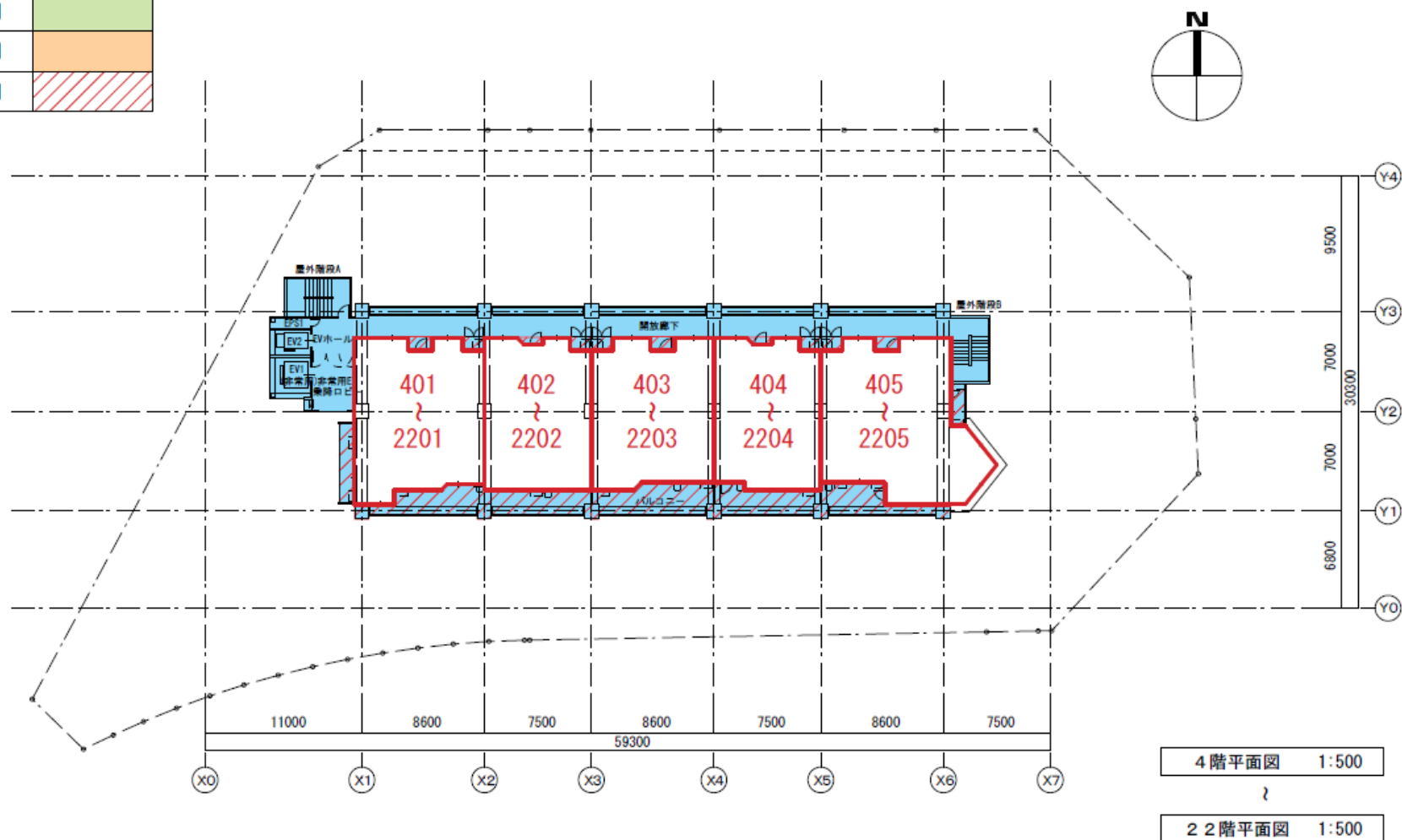


凡 例	
住宅共用	
施設共用	
全体共用	
専用使用	



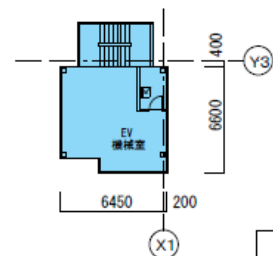
細江地区12街区第一種市街地再開発事業施設建築物

凡 例	
住宅共用	
施設共用	
全体共用	
専用使用	

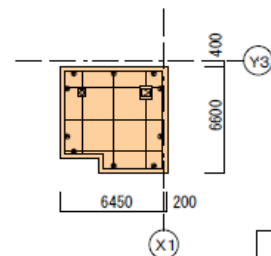


細江地区12街区第一種市街地再開発事業施設建築物

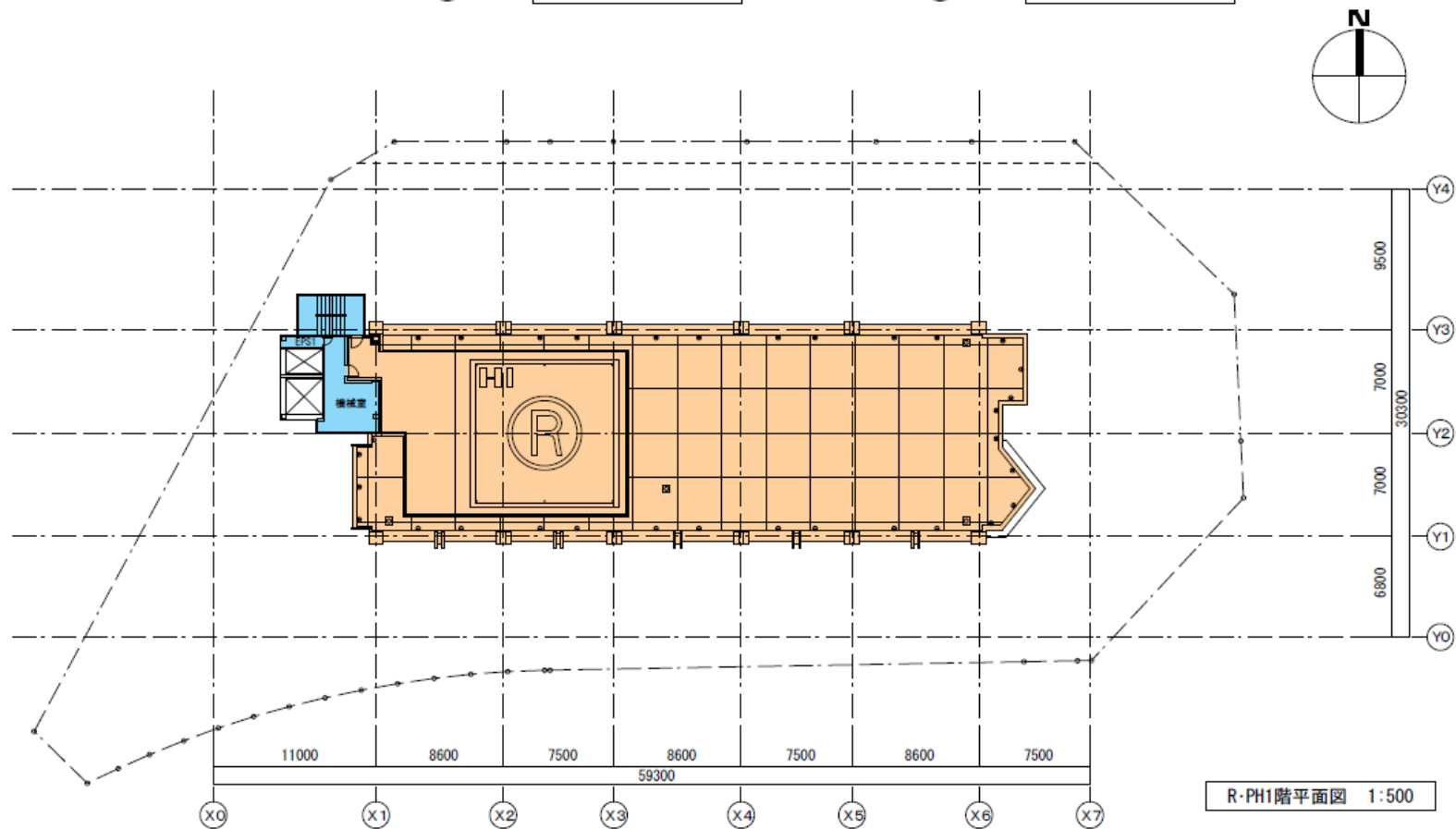
凡 例	
住宅共用	
施設共用	
全体共用	
専用使用	



PH2階平面図 1:500



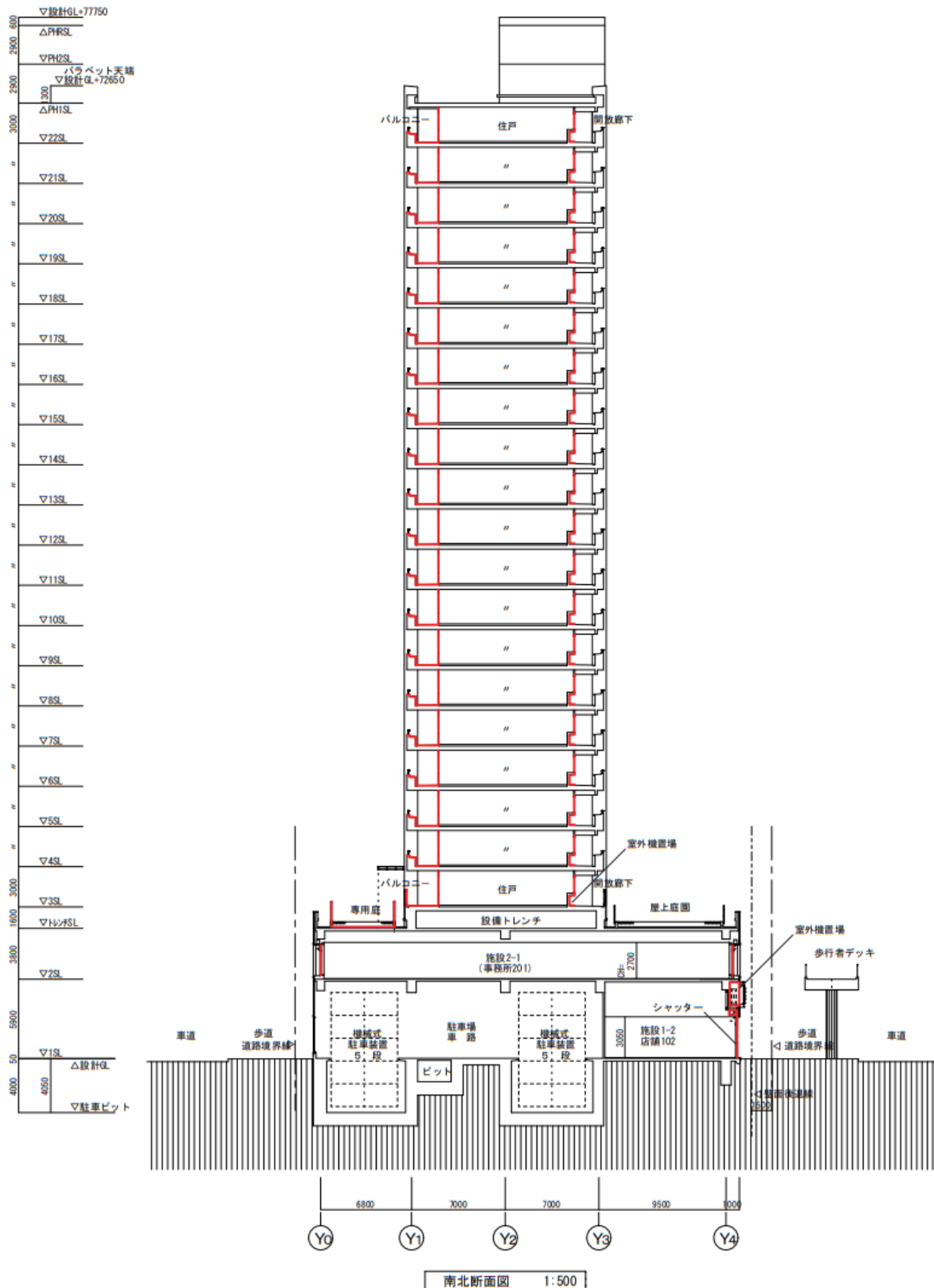
PHR平面図 1:500



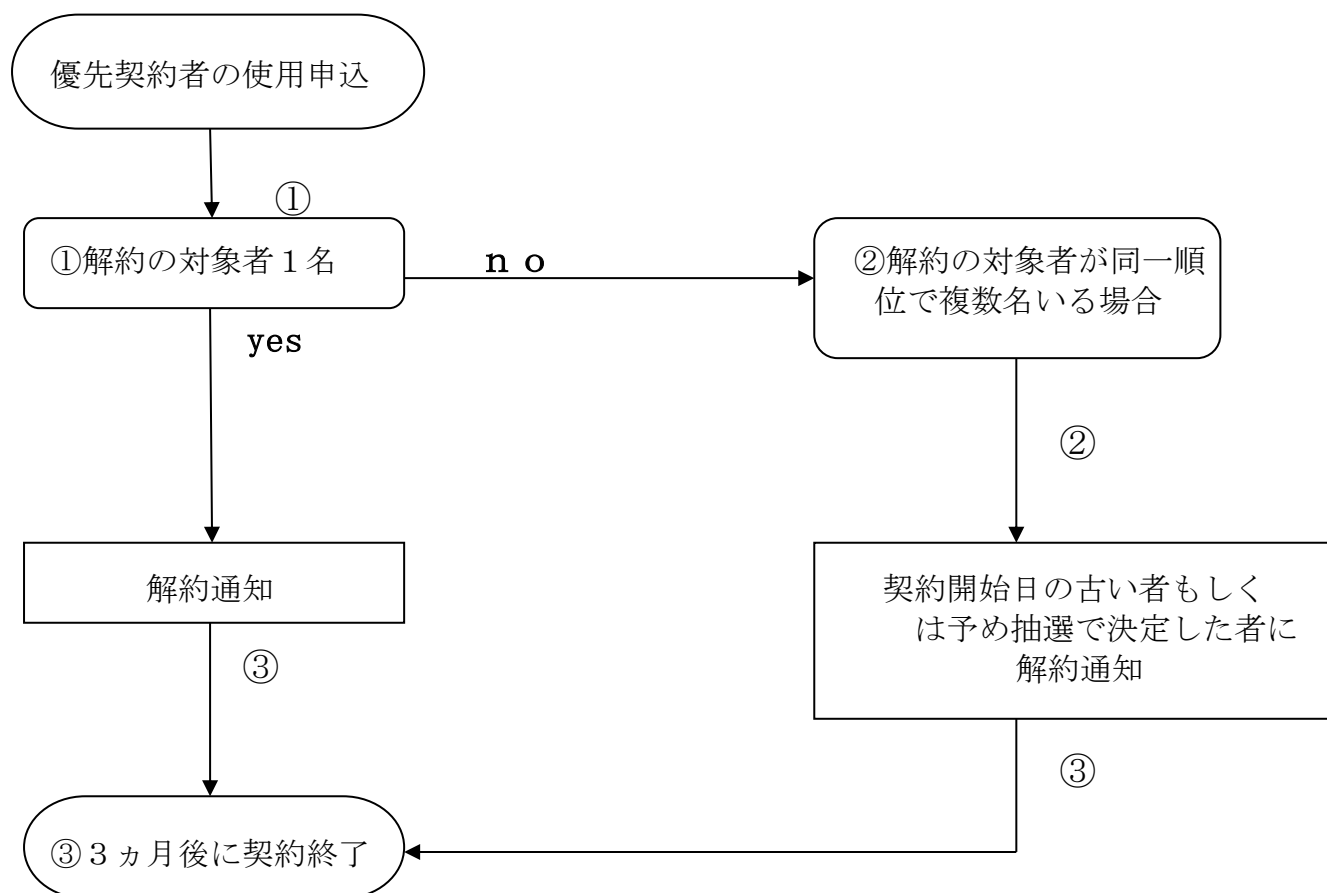
R・PH1階平面図 1:500

細江地区12街区第一種市街地再開発事業施設建築物

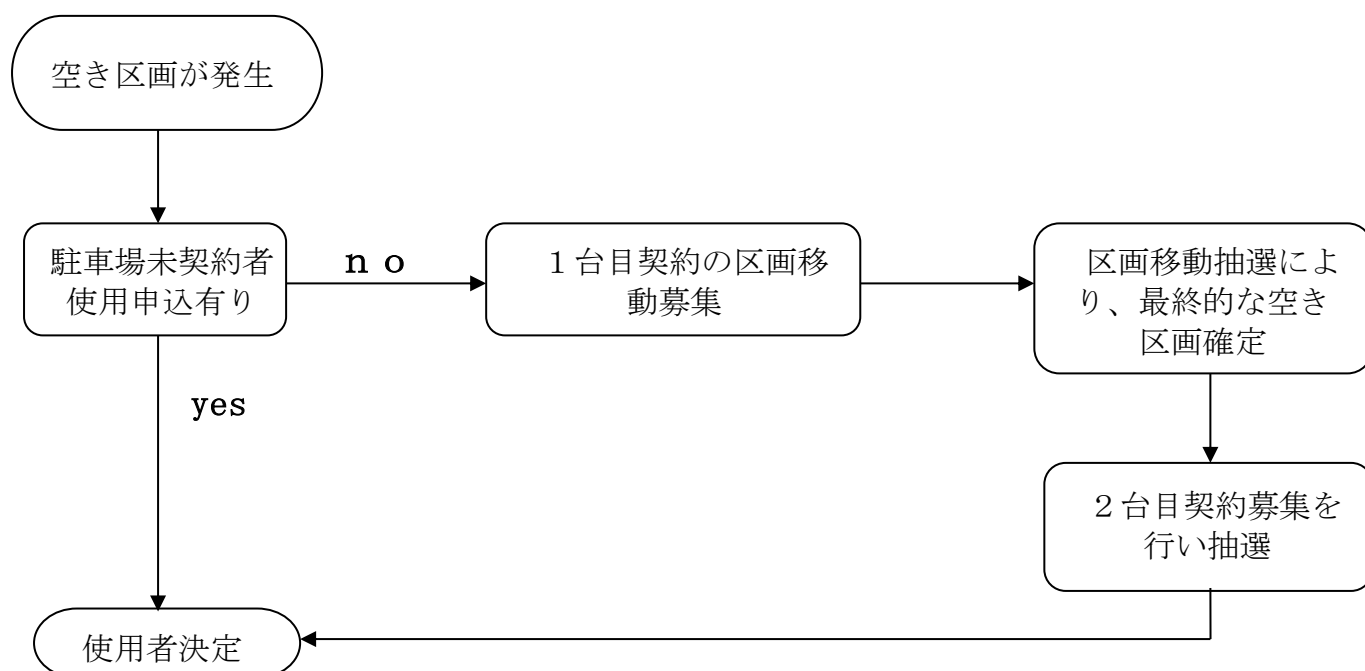
※専用使用部分を赤線で示す。



<①～③優先契約に基づく解約通知フロー図>



<⑤空き区画の使用者決定方法フロー図>



駐車場運用細則

Ⅱ. 駐車場運用細則

ヴェルタワ下関管理規約（以下「規約」という。）第15条第4項の規定に基づき、駐車場の賃貸借及び使用など運用に関する細則を次のとおり定める。

第1章 総則

（契約者）

- 第1条 この細則において契約者とは、管理組合と駐車場使用契約（以下「契約」という。）を締結した者をいう。
- 2 この細則において使用者とは、管理組合との契約により駐車場区画を使用する者をいう。
- 3 契約者となる資格を有する者は、ヴェルタワ下関の住宅の区分所有又は賃借により現に居住する者並びにその同居人（以下「居住者等」という。）及び施設の区分所有又は賃借により施設を運営する者並びにその従業員（以下「従業者等」という。）、その他理事会の決議により契約者として認められた者とする。

（車輛）

- 第2条 駐車車輛は、下記の駐車場区画の仕様に適合する自動車とする。

車 種	全長	全幅	高さ	重さ
(1) ハイルーフ車用	4.95m	1.85m	2.10m	1.8t
(2) ミドルルーフ車用			1.75m	
(3) 普通車用			1.55m	

第2章 使用契約

（契約の申込み）

- 第3条 契約希望者は、使用者の氏名又は名称及び駐車する自動車検査証の写しを添付して所定の書式により管理組合に申し込まなければならない。ただし、使用者が未定の場合及び車輛購入予定者は、使用者が決定したとき又は車輛を保有したときに、自動車検査証の写しを管理組合に提出するものとする。

（優先契約者の決定）

- 第4条 未契約の駐車場区画数以上の契約希望の申し込みがあった場合は、管理組合は契約希望者の中から、次項の優先契約台数を基準にして優先契約者を決定するものとする。
- 2 優先契約台数は、契約希望者の属する専有部分の用途に応じて別図第1の駐車場区画の位置とし、それぞれの台数を次のとおり定める。

車 種	優先契約台数					
	住宅	施設				
		101	102	103	201	202
(1) ハイルーフ車用	17 台	—	—	—	5 台	—
(2) ミドルルーフ車用	26 台	—	1 台	1 台	—	1 台
(3) 普通車用	43 台	2 台	1 台	1 台	—	1 台

- 3 未契約区画の優先契約者を決定するときは、以下の順位で取り扱う。
 - 一 居住者等と従業者等との相互の優先は、それぞれの契約台数が優先契約台数に満たない用途の契約希望者を優先する。
 - 二 居住者等の間においては、1 台目に限り区分所有又は賃借により現に居住する者を優先する。
 - 三 居住者等の間においては、2 台目以降 1 住戸あたりの既契約台数が少ない居住者等を優先する。
 - 四 従業者等の間においては、専有面積あたりの既契約台数が少ない従業者等の契約希望者を優先する。
 - 五 前四号の条件が同一の場合においては、抽選により優先契約者を決定する。
- 4 前 3 項の取扱い、既契約であっても、契約期間満了時点で未契約とみなして準用する。

(優先契約に基づく解約の通知等)

第 4 条 2

優先契約に基づく解約の通知および空き区画の使用者の決定方法等については、以下の通り取り扱う。

- 一 優先契約者（1 台目契約希望者）の使用申込がある場合、解約の対象者（2 台目契約者・専有面積あたりの既契約台数の多い従業者）に解約の通知を行う。
- 二 解約の対象者（2 台目契約者・専有面積あたりの既契約台数の多い従業者）が同一順位で複数名いる場合は、契約開始日の古い者から通知する。また、同一の契約開始日が複数名いる場合は、予め抽選で決定した順番で解約を通知する。
- 三 解約の対象者（2 台目契約者・専有面積あたりの既契約台数の多い従業者）の使用期間は解約を通知した日の翌月から 3 カ月後に終了する。
- 四 自己都合で、1 台目契約を解約した場合は、解約した翌月から、3 カ月経過する日までは、優先契約者の対象外とし、使用申込が出来ない。
- 五 新たに空き区画が発生し、駐車場未契約者（1 台目契約希望者）の使用申込の無い場合、まず、1 台目契約者を対象に区画移動の募集を行い、抽選により使用者を決定する。1 台目契約の区画移動確定後、最終的な空き区画を対象に、2 台目契約の募集を行い、抽選によりその区画の使用者を決定する。

(契約の締結)

第 5 条 優先契約者と決定された者は、管理組合が指定する期間内に契約を締結しなければならない。

- 2 優先契約者と決定された者は、管理組合が指定する期間内に前項に定める契約の締結をしないときは、優先契約者の地位を失う。

(契約期間)

第 6 条 契約期間は、管理組合の都合等により別段の申し入れがない限り、原則として 2 年間とし、終了

1 ヶ月前までに管理組合及び契約者のいずれもが別段の意思表示をしないときは、引き続き2年間ずつ更新されるものとする。

(使用料)

第7条 駐車場使用料の額は、以下のとおりとする。ただし、施設優先契約分の使用料相当額については施設管理費に含める。

車 種		駐車場使用料
(1) ハイールーフ車用	地下2 F	月額 9,000 円
	地上1 F	月額 11,000 円
	地上2 F	月額 10,000 円
(2) ミドルーフ車用	地下2 F・地上3 F	月額 7,000 円
	地上1 F	月額 9,000 円
(3) 普通車用	地下2 F	月額 5,000 円
	地下1 F・地上2 F	月額 6,000 円

- 2 従業者等が契約する場合の駐車場使用料は、前項によらず別に定めることを妨げない。
- 3 駐車場使用料は、その前月27日までに支払わなければならない。
- 4 使用開始時の1ヶ月に満たない期間については、日割計算する。この場合において、その計算した額に1円未満の端数を生じたときは、その端数を四捨五入した額とする。
- 5 駐車場使用料に対応する期間の中途に使用を終了する場合は、当該月の駐車場使用料の全額を徴収するものとする。

(変更)

第8条 契約者は、使用者を変更するときは、管理組合に届け出なければならない。

- 2 契約者は、その駐車車両を変更するときは、自動車検査証の写しを管理組合に届出て所定の手続きをとるものとする。

(譲渡等の禁止)

第9条 契約者は、駐車場賃借権を第三者に譲渡若しくは転貸してはならない。ただし、施設優先契約分について契約者がその責任において訪問者に使用させる場合および他の区分所有者に転貸する場合はこの限りとはしない。

(当然終了)

第10条 契約者が専有部分を自ら使用することをやめたとき（同居人でなくなったとき又は従業員でなくなったときを含む。）、その契約は当然終了する。

- 2 前項の定めは、契約者の死亡により当該区分所有権又は専有部分の賃借権について一般承継が行われるときは、適用されないものとする。

(契約解除)

第11条 契約者は、解約希望日の1ヶ月前までに所定の書面を管理組合に提出することにより契約を解除することができる。

- 2 管理組合は、契約者又は使用者が次に掲げる事項の一に該当したときは、何らの催告も要せず契約を解除することができる。

- 一 駐車場使用料を2ヶ月以上滞納したとき。
- 二 この細則又は契約の条項に違反したとき。
- 三 その他管理組合又はその指定する者の管理上必要な指示に従わなかったとき。

(返還義務)

第12条 契約者は、契約の終了又は解約後ただちに駐車車輛を撤去して使用を終了し、管理組合に鍵を返却するものとする。契約者がこれを履行しないとき、管理組合は車輛の撤去等必要な措置をとることができる。なお、契約者はこれに要した費用及び契約終了又は解約の翌日より明渡し完了までの期間について、駐車場使用料相当額の倍額を損害金として管理組合に支払わなければならない。

第3章 使用

(鍵の貸与)

第13条 管理組合は、使用者に駐車場使用のための鍵を貸与する。

- 2 鍵を損壊、紛失した場合は、ただちに管理組合に届出なければならない。
- 3 前項の届出があった場合、管理組合は鍵代を徴収して再交付するものとする。
- 4 使用者は、紛失した鍵を後日発見した場合は、ただちに管理組合に返却しなければならない。この場合、管理組合は既に徴収した鍵代は返還しないものとする。

(使用制限)

第14条 使用者は、駐車場に物品又は工作物を置くなど駐車以外の目的に使用してはならない。

(遵守事項)

第15条 使用者は、駐車場を使用するにあたって、規約等に定めるところに従うほか、次に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 標識及び管理組合又はその指定する者の指示に従うこと。
- 二 当該施設への入場にあたっては徐行運転すること。
- 三 警笛、空ふかし、扉の開閉等みだりに騒音、悪臭を発し、他人の迷惑となる行為をしないこと。
- 四 ごみ等を捨てないこと。
- 五 当該施設内で喫煙、若しくは火気を使用し、又は爆発物等の危険物を持ち込まないこと。
- 六 駐車中はエンジンを停止し、車輛を離れるときは窓を閉めドアに施錠すること。
- 七 出場車を優先通行させること。
- 八 他の使用者の妨げとなる行為をしないこと。
- 九 同居の家族又は使用人等に使用させる場合は、上記各号を事前に周知させること。
- 十 駐車場内及び敷地内で洗車しないこと。
- 十一 鍵を第三者に貸与しないこと。
- 十二 鍵を使用者以外の車輛の出入りに使用しないこと。
- 十三 前各号に掲げるもののほか管理組合の指示に従うこと。

(賠償責任)

第16条 使用者は、使用者又はその関係者の責に帰すべき事由により駐車場の施設、器具、他の車輛等を

汚損し、若しくはこれらに損傷を与えたとき、又はその他の事故を起したときは、ただちに管理組合に届出てその指示に従うとともに、生じた損害を賠償しなければならない。

（使用差止等）

第17条 管理組合は、管理上必要と認められたときは、使用者の使用を差し止め、又は駐車場を閉鎖する等必要な措置をとることができる。

（管理組合の免責）

第18条 管理組合は、使用者の車輛、その積載物、携行品、取付物等については、一切保管の責を負わない。

- 2 管理組合は、天災地変その他不可抗力、駐車場内の車輛の積載物、取付物の性質若しくは、瑕疵、又は駐車場内の車輛相互の衝突接触その他管理組合の責に帰すことができない事由に基づく事故によって生じた損害については、賠償の責を負わない。

（平面駐車場の取扱い）

第19条 管理組合は、車椅子使用者の乗降を必要とするなど機械式駐車場を利用できない場合に限り、平面駐車場の使用を認める。この場合、平面駐車場を使用する者は、あらかじめ所定の書式により管理組合に申し込み、使用の予約を得なければならない。

- 2 管理組合は、前項後段の申し込みにおいて、虚偽の記載があった場合又は不当な使用目的など他の使用者の妨げになる恐れがある場合は、これを拒否することができる。
- 3 使用者は、平面駐車場を来客駐車場として使用するにあたって、次に定める事項を遵守しなければならない。
 - 一 来客駐車場としての使用は、原則月2回までとする。ただし、特別な事情があると管理組合が認める場合は制限回数以上の使用を認めることとする。
 - 二 来客駐車場としての使用料金は、3時間未満は200円。3時間以上6時間未満は400円。6時間以上12時間未満は600円とする。但し、車椅子使用者の201号室市民活動センター来客に伴う使用については、使用料金徴収の対象外とする。
 - 三 使用料金は、使用開始前迄に支払うものとする。
 - 四 使用時間は原則として、管理員の勤務時間（管理員休務日を除く）午前9時から午後8時までとするが、止むを得ず、管理員の勤務時間午後8時以降に出庫する場合は、チェーンバリカーの鍵を使用者に預けることとする。また、使用時間は、1回あたり最大12時間までとし、12時間を超えた利用はできないものとする。尚、違反した使用者については、以後の使用を制限することができるものとする。
 - 五 管理員休務日に使用の申込があった場合は、前日にチェーンバリカーの錠前を使用者に貸与し、使用後は使用者が責任をもって施錠することとする。
 - 六 使用者がチェーンバリカーの鍵もしくは錠前を預かった場合は、責任をもって返却する。万が一紛失した場合は、使用者が鍵もしくは錠前の作成費用を負担する。
 - 七 使用が終了した場合は、使用者は直ちに駐車車両を撤去して使用を止めなければならない。尚、使用者が履行しない場合は、管理組合は車両の撤去その他必要な措置を取り、これに要した費用を該当使用者に請求することができるものとする。

第4章 雑則

(細則の改廃)

第20条 この細則の改廃は、総会の決議により行う。

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

(暫定期間の措置)

第2条 本物件の竣工後、住宅において未販売及び未引渡しの専有部分がある場合においても、第4条の優先契約台数は変わらないものとする。

(下関市が契約者となる場合の措置)

第3条 下関市が契約者となる場合は、第3条及び第8条の規定は適用しない。この場合において、第1条第2項に定める使用者には、ヴェルタワ下関内における下関市の施設を利用する者を含むものとし、下関市は当該施設利用者に第3章について周知徹底を図るものとする。

駐車場使用契約書

Ⅲ. 駐車場使用契約書

(以下「甲」という。)とヴェルタワ下関管理組合(以下「乙」という。)とは、乙の管理する駐車場No. (以下「本駐車場」という。)に甲の保有する以下の車輛を駐車するため、次のとおり契約を締結する。

車輛の表示

- 一 車輛形式
- 二 車輛登録番号

(使用権)

第1条 甲は、ヴェルタワ下関管理規約第15条に基づき、この契約書に定める期間、本駐車場を使用できるものとする。

(使用期間)

第2条 この契約に基づく本駐車場の使用期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。ただし、甲・乙共に期間満了1ヶ月前までに相手方に対し、解約の意思表示のないときは本契約は同一の条件をもって更に2年間更新されるものとし、更新された契約についてもまた同様とする。

(使用料)

第3条 甲は乙に対し駐車場使用料として、月額 円を支払う。

(支払い方法)

第4条 甲は前条に定める翌月分の使用料を毎月27日までに管理費等と同じ方法により支払う。
2 甲が、月の途中で使用を開始した場合は、その月にかかる使用料を日割り計算により支払う。
3 甲が、月の途中でこの契約を解約した場合、甲はその月の月額分を支払う。ただし、甲が1ヵ月の予告期間をもって解約の申告を行った場合は、1ヵ月を日割り計算により支払うことができる。

(甲の義務事項)

第5条 甲またはその代理人、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意、または過失により本駐車場またはその施設ならびに本駐車場に駐車中の他の車輛、または付属品に損害を与えた場合は、甲は自己の負担においてその損害を直接相手方に対し、賠償しなければならない。
2 甲は、本駐車場における車輛の保管については、自己の責任により行い、本駐車場の使用中に生じた一切の事故等については、すべて甲の責任負担において処理し、乙は一切責任を負わない。
3 甲は、本駐車場を現状のまま使用し、理由のいかんを問わず、本駐車場の設備に変更を加えてはならない。
4 甲は、本駐車場の使用につき騒音を発し、その他他人に迷惑となる行為または危険な行為をしてはならない。
5 甲は、自己の保有車輛に変更があった場合、速やかに乙に届けなければならない。
6 甲は、前5項の他、本駐車場を使用するにあたり、駐車場運用細則を遵守しなければならない。

(使用権の譲渡禁止)

第6条 甲は、この契約に基づく権利を第三者に転貸、または譲渡することはできない。ただし、施設優先契約分について契約者がその責任において訪問者に使用させる場合および他の区分所有者に転貸する場合はこの限りとはしない。

(使用料の変更)

第7条 乙は、施設の改善、または一般物価の変動等により必要と認める場合は、管理規約第51条により使用料の変更することができる。なお、その場合は3ヵ月以上の予告期間を置くものとする。

(解約の予告)

第8条 本駐車場使用期間中に中途解約しようとする場合は、甲または乙は1ヵ月前に各々相手方に予告しなければならない。

(契約の解除)

第9条 甲がこの契約に違反したときは、乙は本契約を解除することができる。

2 前項において乙が被害を蒙った場合は、甲はそれを賠償しなければならない。

3 甲が次に掲げる事項の一に該当したときは、乙は何らの催告も要せず契約を解除することができる。

一 駐車場使用料を2ヶ月以上滞納したとき。

二 この細則又は契約の条項に違反したとき。

三 その他管理組合又はその指定する者の管理上必要な指示に従わなかったとき。

(契約外事項)

第10条 この契約に定めなき事項、またはこの契約書の各条項の解釈について疑義が生じた場合は甲および乙は誠意をもって協議し解決する。

この契約を証するため、この契約書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

号室

甲

氏 名

ⓐ

乙

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

ⓐ

バイク置場使用細則

IV. バイク置場使用細則

ヴェルタワ下関管理規約（以下「規約」という。）第18条の規定に基づき、バイク置場の使用に関する細則を次のとおり定める。

第1章 総則

（契約者）

- 第1条 この細則において契約者とは、管理組合とバイク置場使用契約（以下「使用契約」という。）を締結した者をいう。
- 2 この細則において使用者とは、管理組合との使用契約によりバイク用区画を使用する者をいう。
- 3 契約者となる資格を有する者は、ヴェルタワ下関の住宅の区分所有又は賃借により現に居住する者並びにその同居人及び理事会の決議により契約者として認められた者とする。

（車種）

- 第2条 バイク置場の車輛は、原動機付自転車及び児童二輪車とし、契約車両は次の駐輪区画2区画を1区画分として使用する。

全長	全幅
2.00m	0.60m×2（1.2m）

第2章 使用契約

（契約希望の申込み）

- 第3条 バイク用区画の契約希望者は、所定の書面により管理組合に申し込まなければならない。
- 2 未契約のバイク用区画数以上の契約申し込みがあった場合は、抽選により当該契約の優先契約者を決定する。

（使用契約の締結）

- 第4条 優先契約者と決定された者は、管理組合が指定する期間内に使用契約を締結しなければならない。
- 2 優先契約者と決定された者は、管理組合が指定する期間内に前項に定める使用契約の締結をしないときは、優先契約者の地位を失う。

（契約期間）

- 第5条 契約期間は、管理組合の都合等により別段の申し入れがない限り、原則として2年間とし、終了1ヵ月前までに管理組合及び契約者のいずれもが別段の意思表示をしないときは、引き続き2年間ずつ更新されるものとする。

（使用料）

- 第6条 バイク区画の使用料の額は、以下のとおりとする。

使用料
月額 1,000 円

- 2 使用料は、その前月 27 日までに支払わなければならない。
- 3 使用開始時の 1 ヶ月に満たない期間については、日割計算する。この場合において、その計算した額に 1 円未満の端数を生じたときは、その端数を四捨五入した額とする。
- 4 使用料に対応する期間の中途に使用を終了する場合は、使用料の全額を徴収するものとする。

(変更)

第 7 条 契約者は、使用者を変更するときは、管理組合に届け出なければならない。

(譲渡等の禁止)

第 8 条 契約者は、バイク置場の使用権を第三者に譲渡若しくは転貸してはならない。

(当然終了)

- 第 9 条 契約者が、専有部分を自ら使用することをやめたとき（同居人でなくなったときを含む。）、その使用契約は当然終了する。
- 2 前項の定めは、契約者の死亡により当該区分所有権又は専有部分の賃借権について一般承継が行われるときは、適用されないものとする。

(契約解除)

- 第 10 条 本駐車場使用期間中に中途解約しようとする場合は、甲または乙は 1 ヶ月前に各々相手方に予告しなければならない。
- 2 管理組合は、契約者又は使用者が次に掲げる事項の一に該当したときは、何らの催告も要せず契約を解除することができる。
 - 一 この細則又は契約の条項に違反したとき。
 - 二 その他管理組合又はその指定する者の管理上必要な指示に従わなかったとき。

(返還義務)

第 11 条 契約者は、契約の終了又は解約後ただちに駐輪車輛を撤去して使用を終了し、管理組合に駐輪区画を明け渡すものとする。契約者がこれを履行しないとき、管理組合は車輛の撤去等必要な措置をとることができる。なお、契約者はこれに要した費用及び契約終了又は解約の翌日より明渡し完了までの期間について、使用料相当額の倍額を損害金として管理組合に支払わなければならない。

第 3 章 使用

(使用制限)

第 12 条 使用者は、バイク用区画に物品又は工作物を置くなど駐輪以外の目的に使用してはならない。

(遵守事項)

- 第 13 条 使用者は、バイク置場を使用するにあたって、規約等に定めるところに従うほか、次に定める事項を遵守しなければならない。
- 一 標識及び管理組合又はその指定する者の指示に従うこと。

- 二 当該施設への入場にあたっては徐行運転すること。
- 三 警笛、空ふかし、扉の開閉等みだりに騒音、悪臭を発し、他人の迷惑となる行為をしないこと。
- 四 ごみ等を捨てないこと。
- 五 当該施設内で喫煙、若しくは火気を使用し、又は爆発物等の危険物を持ち込まないこと。
- 六 出場車を優先通行させること。
- 七 他の使用者の妨げとなる行為をしないこと。
- 八 同居の家族又は使用人等に使用させる場合は、上記各号を事前に周知させること。
- 九 バイク置場内及び敷地内で洗車しないこと。
- 十 前各号に掲げるもののほか管理組合の指示に従うこと。

（賠償責任）

第14条 使用者は、使用者又はその関係者の責に帰すべき事由によりバイク置場の施設、器具、他の駐輪車輛等を汚損し、若しくはこれらに損傷を与えたとき、又はその他の事故を起したときは、ただちに管理組合に届出てその指示に従うとともに、生じた損害を賠償しなければならない。

（使用差止等）

第15条 管理組合は、管理上必要と認められたときは、使用者の使用を差し止め、又はバイク置場を閉鎖する等必要な措置をとることができる。

（管理組合の免責）

第16条 管理組合は、使用者の駐輪車輛、その積載物、携行品、取付物等については、一切保管の責を負わない。

- 2 管理組合は、天災地変その他不可抗力、バイク置場内の駐輪車輛の積載物、取付物の性質若しくは、瑕疵、又はバイク置場内の駐輪車輛相互の衝突接触その他管理組合の責に帰することができない事由に基づく事故によって生じた損害については、賠償の責を負わない。

第4章 雑則

（細則の改廃）

第17条 この規約の改廃は総会の決議により行う。

附則

（細則の発効）

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

バイク置場使用契約書

V. バイク置場使用契約書

(以下「甲」という。)とヴェルタワ下関管理組合(以下「乙」という。)とは、乙の管理するバイク置場(以下「本施設」という。)を甲が使用するに関し、次のとおりバイク置場使用契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(駐輪区画)

第1条 本契約によって甲が使用する駐輪区画は、次のとおりとする。

使用区画番号 第 区画 第 区画

(契約二輪車)

第2条 本契約によって甲が駐輪する車両は、次のとおりとする。

二輪車名称

二輪車登録番号

(使用目的)

第3条 甲は、第1条記載の駐輪区画を、第2条記載契約車両の駐輪以外の目的に使用してはならない。

(使用期間)

第4条 本契約に基づく使用期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(使用料)

第5条 甲は、乙に対し使用料として、月額 円を支払うものとする。

(支払い方法)

第6条 甲は、前条に定める翌月分の使用料を当月27日までに管理費と同じ方法により支払う。

2 甲が、月の途中で使用を開始した場合は、その月にかかる使用料をその月の日数で日割り計算を行い支払う。

3 3. 甲が、月の途中で本契約を解約した場合、甲はその月の月額分を支払う。ただし、甲が1ヵ月の予告期間をもって解約の申告を行った場合は、日割り計算で支払うことができる。

(甲の義務事項)

第7条 甲またはその代理人、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意、または過失により、本施設、駐輪中の他の車両および付属品に損害を与えた場合は、甲は自己の負担においてその損害を直接相手方に対し、賠償しなければならない。

2 甲は、本施設における車両の保管については、自己の責任により行い、本施設の使用中に生じた一切の事故等については、すべて甲の責任と負担において処理し、乙は一切責任を負わない。

3 甲は、本施設を現状のまま使用し、理由のいかんを問わず、本施設の設備に変更を加えてはならない。

4 甲は、本施設の使用につき騒音を発し、その他他人に迷惑となる行為または危険な行為をしてはならない。

5 甲は、自己の保有車両に変更があった場合、速やかに乙に届け出なければならない。

6 甲は、前5項の他、本駐車場を使用するにあたり、バイク置場使用細則を遵守しなければならない。

(使用の譲渡禁止)

第8条 甲は、本契約に基づく権利を第三者に転貸、または譲渡することはできない。

(使用料の変更)

第9条 乙は、施設の改善、または一般物価の変動等により必要と認める場合は、管理規約第51条第3号により使用料を変更することができる。なお、その場合は3ヵ月以上の予告期間を置くものと

する。

(解約の予告)

第10条 本施設使用期間中に中途解約しようとする場合は、甲または乙は1ヵ月前に各々相手方に予告しなければならない。

(契約の解除)

第11条 甲が本契約に違反した場合は、乙は本契約を解除することができる。

2 前項において乙が損害を蒙った場合は、甲はそれを賠償しなければならない。

(契約外事項)

第12条 本契約に定めなき事項、または本契約書の各条項の解釈について疑義が生じた場合は甲および乙は誠意をもって協議し解決する。

本契約を証するため、本契約書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲

区分所有者 氏 名

号室

印

ヴェルタワ下関管理組合

乙

理事長

印

看板設置管理規則

看板設置管理規則

（目的）

第1条 この規則は、ヴェルタワ下関管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、必要な事項を定める。

（看板等及び設置箇所等）

- 第2条 住宅部会及び施設部会で設けることのできる看板等の設置箇所は、別図第1のとおりとする。
- 2 前項に定める箇所に看板等を設置する者は、あらかじめ書面にて所属する部会の部会長に申請し、部会の承認（以下「設置承認」という。）を得なければならない。
 - 3 前項により看板等の設置の承認を受けた者（以下「設置者」という。）は、看板等の内容及び設置について山口県屋外広告物条例その他の関係条例を遵守しなければならない。
 - 4 前各項の規定は、看板等の変更を行うときに準用する。

（維持管理等）

- 第3条 部会の管理上又は共同の利益のために設置されたと認められる看板等の維持管理及び修繕に要する費用は、当該部会を構成する区分所有者が共同して負担するものとする。
- 2 前項によらない看板等の設置者は、設置した看板等の維持管理及び修繕に要する費用を単独で負担する。
 - 3 前項の設置者は、組合管理者及び所属する部会の部会長から当該看板等について改善等の指示があるときは、その指示に従わなければならない。

（使用料等）

第4条 第2条第1項の看板等設置の使用料及び保証料は、原則無償とする。但し、部会総会により別に定めることができる。

（設置承認の取消）

- 第5条 住宅部会又は施設部会の部会長は、看板等の設置者が次の各号の一つに該当するとき、速やかに勧告を行い、その勧告に従わないときは、設置承認を取り消すものとする。
- 一 組合管理者、住宅部会又は施設部会が明渡しの必要を認めたとき
 - 二 その他この規則に違反したとき

（違反に対する措置）

- 第6条 組合管理者は、設置者がこの規則及び第3条第3項の指示に従わないときは、勧告その他必要な措置を講じることができる。
- 2 組合管理者は、この規則に違反して設置された看板等について、是正その他の指示に従わないときは、当該設置者に対し看板等の撤去を求めることができる。
 - 3 組合管理者は、前項の場合において設置者が看板等を撤去しないときは、あらかじめ通知して、当該設置者の費用負担により看板等を撤去することができる。

（原状回復）

第7条 設置者は、設置期間が満了したとき若しくは第5条の規定により設置承認を取り消されたときは、

直ちに当該箇所を原状に回復して明け渡さなければならない。

- 2 設置者が前項にいう原状回復工事をしないとき、組合管理者は速やかに勧告を行い、その勧告に従わないときは、原状回復を行い、その工事代金等を設置者に請求する。

(損害賠償)

第8条 設置者は、看板等の設置に伴い故意又は過失により共用部分等又は備品を毀損若しくは汚損したときは、その損害を賠償しなければならない。

(一時設置の取扱い)

第9条 看板等の一時設置に関しては、設置承認その他の取扱いについて、住宅部会又は施設部会の判断に委ねるものとする。

(規則の変更及び改廃)

第10条 この規則の変更又は改廃は、総会の決議により行う。

(規定外事項)

第11条 この規則に定めのない事項については、理事会の決議による。

附則

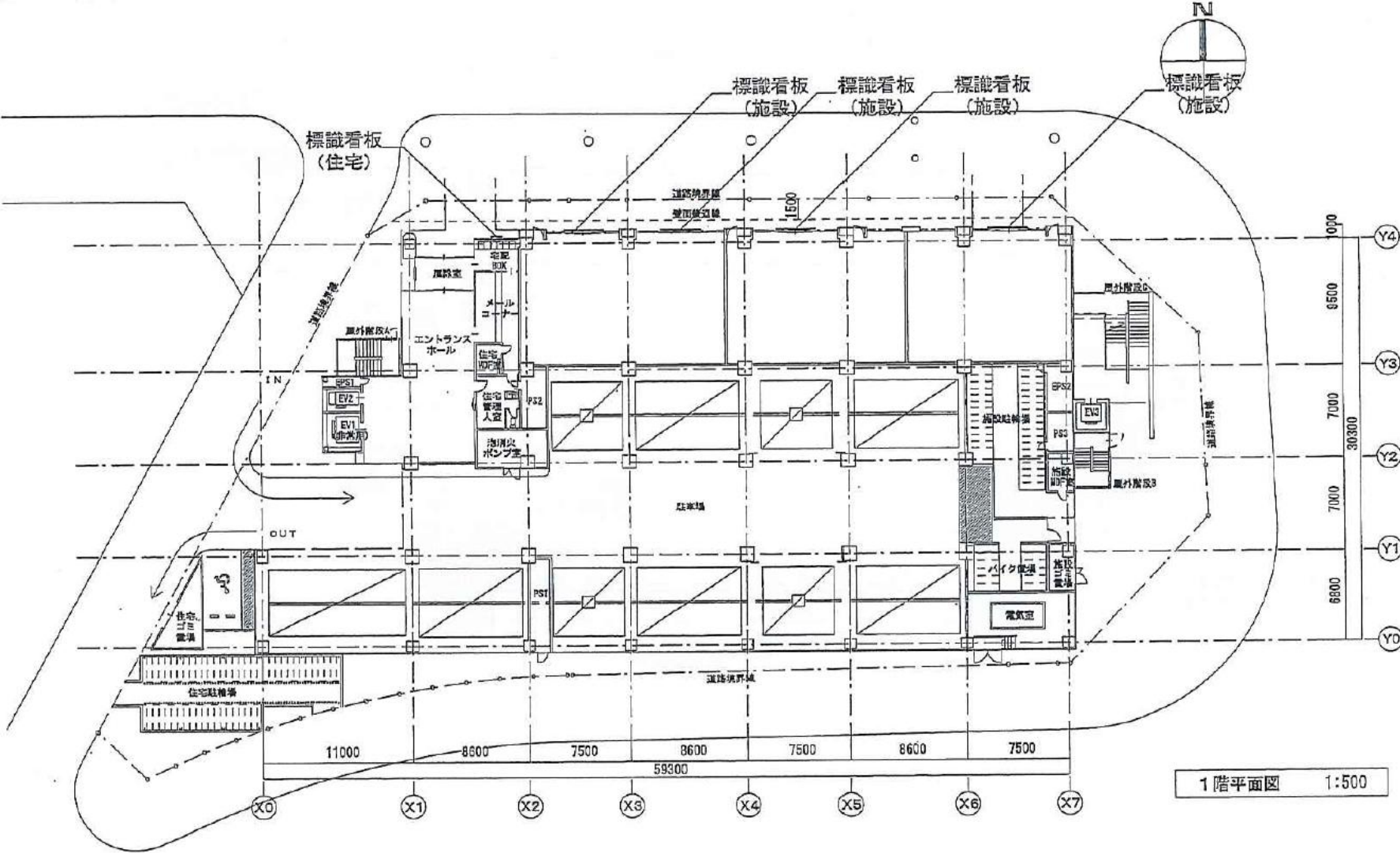
(規則の発効)

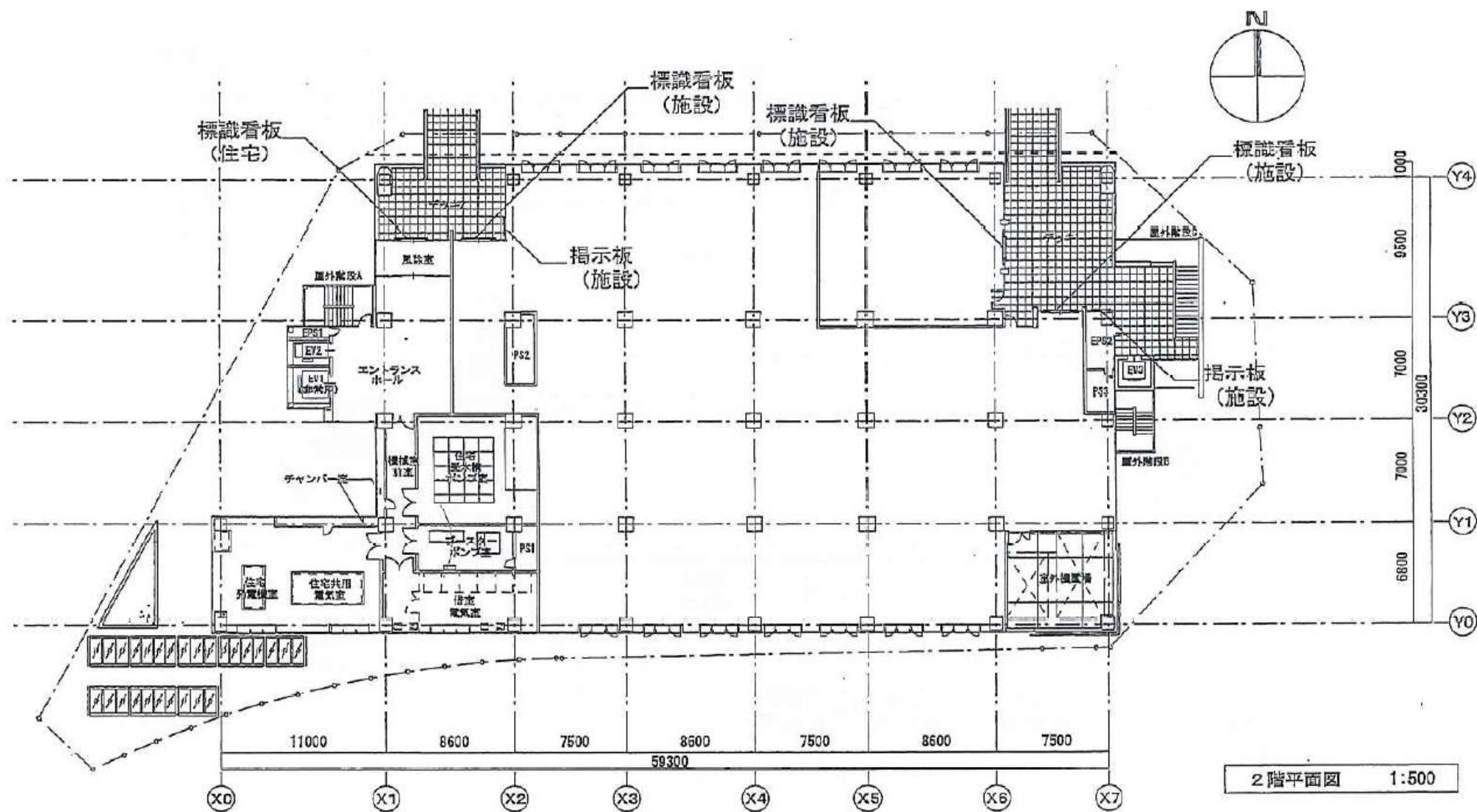
第1条 この規則は、管理組合設立の日から効力を発する。

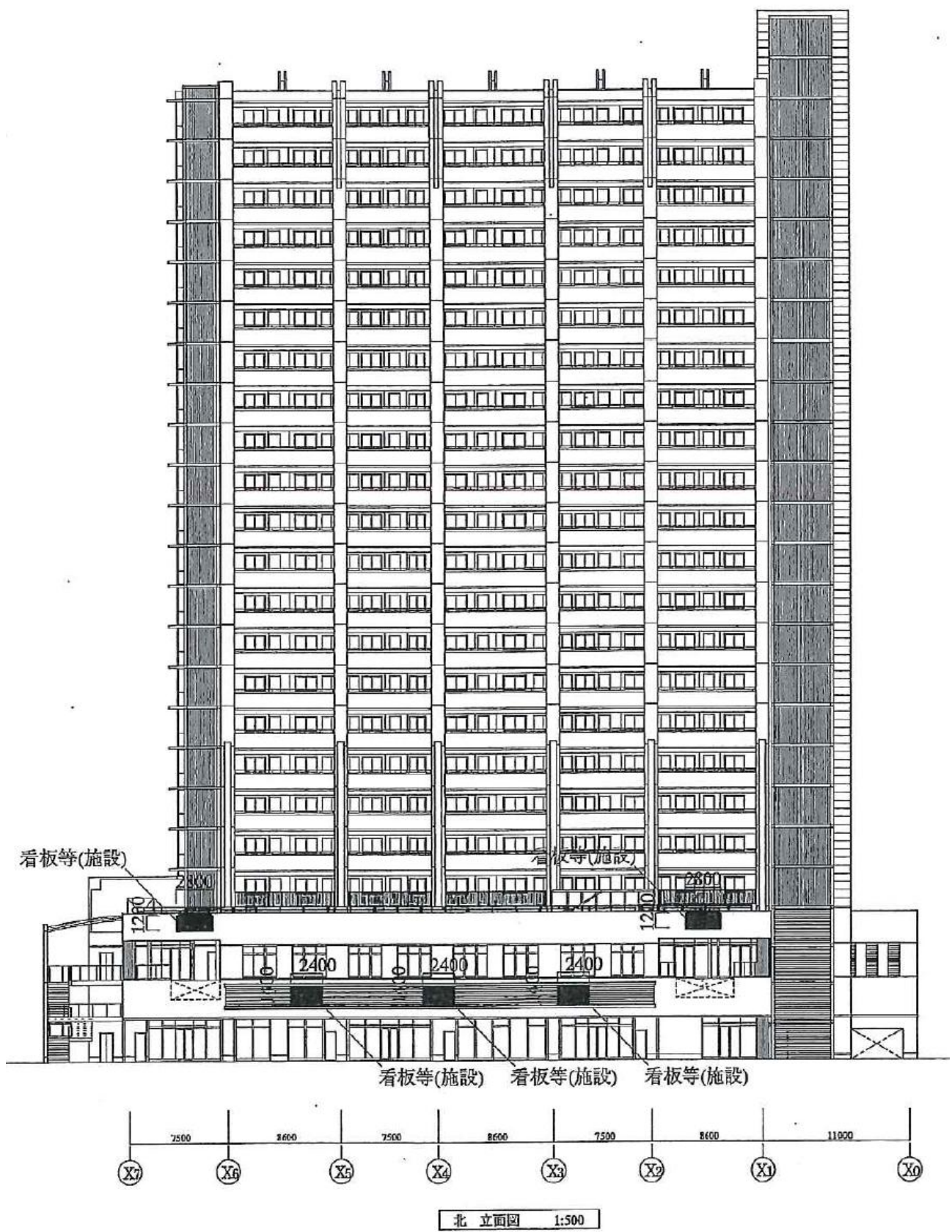
(最初の設置承認)

第2条 細江地区12街区第一種市街地再開発事業個人施行者である下関コアビル株式会社が最初に設置した看板等については、第2条による設置承認があったものとする。

別図第1 看板等の設置箇所







修繕等実施要領

VII. 修繕等実施要領

この要領は、ヴェルタワ下関管理組合が管理規約第17条に基づき専有部分の修繕および改装（以下「修繕等」という。）に関し、一定の基準を定め住宅の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「住宅区分所有者等」という。）全員が快適な共同生活を維持することを目的とする。

- 1 修繕等を行うもの（以下「修繕者」という。）は、「改装工事等工事許可願出書」を住宅部会に提出するものとする。
- 2 修繕者は次の掲げる事項を遵守するものとする。
 - 一 修繕等の施工にあたり、材料等の運搬には、共用部分等を毀損しないこと。
 - 二 修繕等に伴う材料および残材を共用部分等に放置しないこと。
 - 三 他の住宅区分所有者等に迷惑を及ぼさないよう工事人の言動等を教育すること。
- 3 修繕等がフローリングの場合は、遮音等級がL-45以上の性能を有する製品で行うこと。
（ただし、下階に住戸がない場合はL-55以上とする）
- 4 修繕者は、修繕等によるトラブル等があった場合、責任を持って処理すること。

本要領に定めのない事項については、住宅使用細則を遵守するとともに住宅部会の指示に従うものとする。

住宅部会運営細則

Ⅷ. 住宅部会運営細則

（遵守義務）

第1条 この住宅部会運営細則（以下「細則」という。）は、ヴェルタワ下関管理規約第59条第2項に定める細則であり、住宅区分所有者は、この細則を遵守する義務を負う。

（目的）

第2条 この細則は、ヴェルタワ下関の住宅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。

（住宅部会）

第3条 住宅の区分所有者は、第2条に定める目的を達成するため、住宅の区分所有者全員をもって住宅部会を構成する。

（細則等）

第4条 住宅部会は、対象物件の管理又は使用について必要があるときは、別に細則等を定めることができる。

（住宅部会員の資格）

第5条 住宅部会員の資格は、住宅の区分所有者となったときに取得し、住宅の区分所有者でなくなったときに喪失する。

（業務）

第6条 住宅部会は、次に掲げる業務を行う。

- 一 住宅区分所有者が管理する専用使用部分について住宅部会が行うことが適当であると認められる管理行為
- 二 管理組合から付託された業務
- 三 その他住宅部会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

（業務の委託等）

第7条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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（以下「適正化法」という。）第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（役員）

第8条 住宅部会に次の役員を置く。

- 一 住宅部会長 1名
- 二 住宅副部会長 1名
- 三 住宅部会運営委員（住宅部会長、住宅副部会長を含む。以下同じ。） 7名
- 四 監事 1名

2 役員は、総会で選任された住宅の役員がこれにあたる。

3 住宅部会長、住宅副部会長、又は監事は、役員の内選により選任する。

(役員の任期)

第9条 役員の任期は管理組合役員任期と同様とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が役員資格者でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第10条 役員は、法令、規約、管理組合の決議はもとより住宅部会の決議に従い、住宅部会員のため、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と報酬を受けることができる。

(住宅部会長)

第11条 住宅部会長は、住宅部会を代表し、その業務を統括するほか、管理組合から付託された事項につき住宅部会総会若しくは住宅部会運営委員会の決議により、住宅部会長の職務として定められた業務を遂行する。

- 2 住宅部会長は、住宅部会運営委員会の承認を受けて、他の役員に、その職務の一部を委任することができる。

(住宅副部会長)

第12条 住宅副部会長は、住宅部会長を補佐し、住宅部会長に事故があるときは、その職務を代理し、住宅部会長が欠けたときは、その職務を行う。

(住宅部会運営委員)

第13条 住宅部会運営委員は、住宅部会運営委員会を構成し、住宅部会運営委員会の定めるところに従い、住宅部会の業務を担当する。

(監事)

第14条 監事は、住宅部会の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、住宅部会総会（第15条に定める「住宅部会総会」をいう。以下同じ。）を招集することができる。

- 2 監事は、住宅部会運営委員会に出席して意見を述べることができる。

(住宅部会総会)

第15条 住宅部会総会は、住宅部会員で組織する。

- 2 住宅部会総会は、区分所有法に定める集会とする。
- 3 住宅部会長は、必要と認める場合には、住宅部会運営委員会の決議を経て、いつでも住宅部会総会を招集することができる。
- 4 住宅部会総会の議長は、住宅部会長が務める。

(招集手続)

第16条 住宅部会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、住宅部会員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し住宅部会員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、そ

の届出のない住宅部会員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

- 2 第1項の通知は、対象物件内に居住する住宅部会員及び前項の届出のない住宅部会員に対しては、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。
- 3 第18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。
- 4 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、住宅部会長は、住宅部会運営委員会の承認を得て、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。

(住宅部会員の総会招集権)

- 第17条 住宅部会員が住宅部会員総数の5分の1以上及び第19条に定める議決権総数の5分の1以上に当たる住宅部会員の同意を得て、会議の目的を示して住宅部会総会の招集を請求した場合には、住宅部会長は、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住宅部会総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 住宅部会長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした住宅部会員は、住宅部会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住宅部会総会においては、第15条第4項にかかわらず、議長は、住宅部会総会に出席した住宅部会員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、住宅部会員の中から選任する。

(出席資格)

- 第18条 住宅部会員のほか、住宅部会運営委員会が必要と認めた者は、住宅部会総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、住宅部会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、住宅部会総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ住宅部会長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第19条 各住宅部会員の議決権および議決権の内容については、管理規約49条を準用する。

(住宅部会総会の会議及び議事)

- 第20条 住宅部会総会の会議は、前条に定める議決権総数の半数以上を有する住宅部会員が出席しなければならない。
- 2 住宅部会総会の議事は、出席住宅部会員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
 - 3 次に掲げる事項に関する住宅部会総会の議事は、前項にかかわらず、住宅部会員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 住宅部会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 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席住宅部会員とみなす。
 - 5 第3項第一号の議事において、一部の住宅部会員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その住宅部会員の承諾を得なければならない。この場合において、その住宅部会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16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。

(議決事項)

第21条 第21条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 細則等の制定、変更又は廃止（住宅部会で決議すべきであるとした細則等のみ。）
- 二 住宅部会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
- 三 管理組合から付託された事項
- 四 その他住宅部会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事項

(議事録の作成、保管等)

第22条 住宅部会総会の議事については、管理規約第52条を準用する。

(書面による決議)

第23条 規約により住宅部会総会において決議をすべき場合において、住宅部会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 住宅部会総会において決議すべきものとされた事項については、住宅部会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 住宅部会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、住宅部会総会の決議と同一の効力を有する。

(住宅部会運営委員会)

第24条 住宅部会運営委員会は、住宅部会運営委員をもって構成する。

- 2 住宅部会運営委員会の議長は、住宅部会長が務める。

(招集)

第25条 住宅部会運営委員会は、住宅部会長が招集する。

- 2 住宅部会運営委員会が3分の1以上の住宅部会運営委員の同意を得て住宅部会運営委員会の招集を請求した場合には、住宅部会長は速やかに住宅部会運営委員会を招集しなければならない。
- 3 住宅部会運営委員会の招集手続については、管理規約第46条の規定を準用する。ただし、住宅部会運営委員会において別段の定めをすることができる。

(住宅部会運営委員会の会議及び議事)

第26条 住宅部会運営委員会の会議および議事については管理規約56条を準用する。

(議決事項)

第27条 住宅部会運営委員会は、この細則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 細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 二 その他の住宅部会総会提出議案
- 三 管理組合から付託された事項

(細則の変更及び廃止等)

第28条 この細則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則外事項)

第29条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部会総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

住宅使用細則

IX. 住宅使用細則

第1章 総 則

(遵守義務)

第1条 この住宅使用細則（以下「細則」という。）は、住宅部会運営細則第4条に基づき定める細則であり、同条により当該住宅区分所有者は、この細則を遵守する義務を負う。

(目的)

第2条 この細則は、住宅の区分所有者及びその家族並びに占有者（以下「住宅区分所有者等」という。）が快適な共同生活を維持管理できるよう建物の保全、良好な住環境の維持向上等をその主な目的とする。

第2章 専 有 部 分

(用途)

第3条 住戸を風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用しない。

(改造禁止)

第4条 次の各号の現状変更を行ってはならない。

- 一 建物専有部分の基本構造、またはその外観を変更すること。
- 二 電気、給排水等の許容量に影響を及ぼす施設、機械、器具等を新設、付加または変更すること。

(使用上の注意)

第5条 住宅区分所有者等は、次の各号のことを行ってはならない。

- 一 音響、煤煙、臭気、振動、廃液、その他により公害を発生させるなど著しく共同生活の秩序をみだす行為、住環境を損なうような行為。
- 二 ヴェルタワ下関内においてペット（小鳥等鑑賞用動物を除く）を別に定める「住宅ペット飼育細則」に基づく所定の届出をしないで飼育すること。
- 三 壁、天井、床等の配管・配線に破壊する恐れがある行為。
- 四 規約および諸細則に定められた用途以外の用に供すること
- 五 共用部分等に影響を与える変更をすること
- 六 住居を事務所、店舗及び楽器等の教室として使用すること
- 七 建物の外観を変更すること
- 八 楽器等を早朝（午前8時以前）および夜間（午後8時以降）に他の居住者等に迷惑を及ぼす演奏をすること
- 九 テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること
- 十 騒音、振動または電波等により他の居住者に迷惑をかけること
- 十一 台所、洗面、バス等の排水を下層階へ漏らすこと
- 十二 水栓を開放のまま放置すること
- 十三 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること
- 十四 専用使用部分の材質、外観を変更すること
- 十五 室名札及びエントランス郵便受の文字に規定外のものを使用すること
- 十六 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること

十七 その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること

(テレビ受信)

第6条 テレビの受信については、共同聴視施設を利用し、個々に室外アンテナを設置してはならない。

(物干場)

第7条 洗濯物、寝具等の干場としてバルコニーを利用する場合には、バルコニー手摺には一切干さないこと。

(防災および防犯)

第8条 防災および防犯については、次の各号のことに配慮する。

- 一 自然発火、引火爆発の恐れのある危険物を持ち込まないこと。
- 二 火災時の退避方法や消火器の使用について十分に熟知し、研究に努めること。
- 三 出火発見の場合は、速やかに消防用非常釦を押して他の居住者に非常を知らせるとともに消防署に通報すること。
- 四 相互扶助の精神をもって日常の防犯に努め、犯罪の危険を感じたときは室内インターホンにある非常釦を押して他の居住者に非常を知らせるとともに、すみやかに警察等に通報すること。

(専有部分内工事)

第9条 住宅区分所有者等は、各自の専有部分であっても、他の住宅区分所有者等に影響を及ぼす恐れのある工事を行う際は、事前に「改修工事等工事許可願出書」をもって住宅部会長の許可を得なければならない。

- 2 専有部分内工事を行う場合には、別に定める「修繕等実施要綱」を厳守する。

第3章 共用部分

(エレベーター)

第10条 エレベーターの使用にあたって、次の各号のことに配慮する。

- 一 エレベーターの「カゴ」内において、喫煙、ゴミおよびタバコの吸い殻の放棄、または放痰しないこと。
- 二 エレベーターを遊戯、その他本来の目的以外の用で使用しないこと。
- 三 エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って運転し、インターホンは緊急の場合以外は使用しないこと。

(バルコニーおよび室外機置場等)

第11条 バルコニーおよび室外機置場、アルコーブにおいては、次の各号のことを行ってはならない。

- 一 バルコニーおよび室外機置場、アルコーブにおいて、花壇等の構築物、建造物を設置すること。
- 二 バルコニー、アルコーブは、緊急時に避難経路となるため、通行の妨げとなる物置・サンム等を設置すること。
- 三 バルコニーの隣戸との仕切板および避難昇降口は、緊急時の避難通路となるため、通行の妨げとなる物を立てかけたり、花鉢やプランターでふさぐこと。

- 四 バルコニーから、物を隣地に投げ入れたり、階下に落としたりすること。
- 五 バルコニー手摺の上に、花鉢など落下する危険性がある物を置くこと。
- 六 バルコニーの排水口に土や落ち葉を流すこと。
- 七 バルコニーのガーデニングにより、草木を外壁に這わしたり、バルコニー面から突出する樹木を置くこと。
- 2 バルコニーの使用については、次の各号を遵守すること。
 - 一 バルコニーでのガーデニングは、原則としてコンテナによるものとし、バルコニーに直接土砂等を敷かないこと。
 - 二 バルコニーに設置されている水栓の利用については、排水、飛散に十分配慮すること。
 - 三 バルコニーの排水口には、土や落ち葉を流さず、清掃を心掛けること。
 - 四 バルコニーには、直接散水しないこと。（バルコニー清掃は除く。）
- 3 室外機置場・アルコーブの使用については、次の各号を遵守すること。
 - 一 室外機置場は、室外機のみ置くことができる。
 - 二 室外機置場・アルコーブには上記以外、原則物を置いてはならない。

（使用上の注意）

- 第12条 共用廊下、階段、その他の共用部分については、次の各号のことを行ってはならない。
- 一 共有の敷地内および共用廊下、階段、踊り場等の建物共用部分に自転車、ベビーカー、荷物等の私有物を放置すること。
 - 二 共用部分において、高声、高吟、遊戯等を行うこと。
 - 三 共用廊下、階段、エレベーター、その他の壁、床、手摺等に落書をしたりキズをつけること。
 - 四 下着類の姿で廊下、階段等を歩くこと。
 - 五 理由の如何にかかわらず、共用部分への看板、掲示板、広告、宣伝、商号文書、図書類、標識等を設置・貼付または記入すること。
 - 六 新聞及び牛乳・ディナーサービス等の宅配業者に対し、オートロックの暗証番号を教えること。（ただし、住宅部会又は管理会社に申し出を行い、誓約書を受領した場合には、この限りではない。）

（損害賠償）

- 第13条 住宅区分所有者等の訪問客および関係者が、廊下、エントランスホール、玄関扉等建物共用部分、エレベーター等建物付属物を汚損、損傷、故障させた場合、理由の如何にかかわらず、その住宅区分所有者等の責任において損害賠償を行う。

（防犯カメラの画像の取扱い）

- 第14条 防犯カメラ装置に録画された画像は、住宅部会長が管理権限を有する。
- 2 住宅区分所有者等は、録画画像の閲覧を住宅部会長に要請することができる。
 - 3 住宅部会長は、次の各号の場合に限り、住宅部会運営委員会の決議を経て、録画映像を再生及び確認することができる。
 - 一 前項の要請があったとき
 - 二 公的機関からの要請があったとき
 - 三 その他関係者からの要請があったとき
 - 四 録画映像の再生確認が防犯上有効であると認められるとき
 - 4 住宅部会長は、録画映像の閲覧をするとき、関係者を同席させなければならない。
 - 5 住宅部会長は、次の各号の場合に限り、住宅部会運営委員会の決議を経て、録画映像の

複製を許可することができる。

- 一 録画映像を警察又は裁判所等への証拠品として提出する場合
- 二 公的機関からの要請があったとき

(特定共用施設の遵守事項)

- 第15条 住宅区分所有者等は、特定共用施設について、次の各号に定める規定を遵守しなければならない。
- 一 住宅宅配ロッカーについては、別に定める「住宅宅配ロッカー使用細則」によること。
 - 二 住宅自転車置場については、別に定める「住宅自転車置場使用細則」によること。
 - 三 コミュニティルーム（集会室）については、別に定める「コミュニティルーム（集会室）使用細則」によること。

第4章 雑 則

(違反に対する措置)

- 第16条 住宅部会長は、住宅区分所有者等がこの規程に定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該住宅区分所有者等に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは現状回復を求めることができる。
- 2 前項の措置に対して必要な費用は、すべて当該住宅区分所有者等が負担するものとする。

(住宅部会長の指示)

- 第17条 住宅区分所有者等は、管理上不都合と認められる行為について、住宅部会長から取り止めるよう指示があった場合、これに従わなければならない。
- 2 住宅部会長は、この細則に定めるもののほか、住宅部会総会または住宅部会運営委員会の決議により、軽易な事項又はこの規定の実施上必要な事項に関し、所定の指示又は措置をすることができる。

第5章 給排水、および電気

(水道料金)

- 第18条 水道料金は、集中各戸検針器より下関市水道局から請求を受けた使用料金を各自支払う。

(排水の注意)

- 第19条 排水管に布、綿、衛生用品に類するもの、紙おむつ、またはガム、タバコの吸殻、およびビニール製品等不溶性のものは流さないこと。

(電気料金)

- 第20条 電気料金は、各戸の計器により中国電力から請求を受けた使用料金を各自支払う。

第6章 清掃および塵芥類

(清掃)

- 第21条 玄関、廊下、階段その他共用部分（専用使用部分を除く。）の清掃は、管理委託契約の範囲内で管理者が行うが、各住宅区分所有者等においても衛生・清潔の保持に協力すること。

(ゴミ類の住宅ゴミ置場への搬入)

第22条 ゴミ類の住宅ゴミ置場への搬入は、下関市が指定するゴミ収集日の当日、収集の前に行い、それ以外の日には搬入しないようにすること。

2 粗大ゴミの搬入は、管理者が指示する時間および場所に行うこと。

第7章 冷 暖 房

(冷暖房機の設置)

第23条 冷暖房装置の配置にあたり、次の各号のことを行ってはならない。

- 一 冷暖房装置の配管のために指定個所（スリーブ）以外の壁、床等に改造を加えること。
- 二 廊下、側壁面に冷暖房機を取り付けたり、冷暖房機からの排水を廊下壁面に流すこと、ならびに共用部分に排水受けを設置すること。

終 章

(細則の変更及び廃止等)

第24条 この細則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則外事項)

第25条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部会総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

住宅集会室使用細則

住宅集会室使用細則

(目 的)

第1条 この細則は、住宅部会運営細則第4条に基づき、集会室の使用について必要な事項を定めるものとする。

(集会室の使用)

第2条 住宅の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「住宅区分所有者等」という。）は住宅部会長の承諾を得て次の各号に掲げる目的のため集会室を使用することができる。

- 一 管理組合及び各部会の業務に使用する場合
 - 二 ヴェルタワ下関の環境維持、共用物の管理、保全等の目的に使用する場合
 - 三 諸官公庁が住宅区分所有者等の公共の目的に関する説明会等に使用する場合
 - 四 電気、水道等の各社が公益的な業務を行い、組合員等のサービスを目的として説明会等に使用する場合
 - 五 自治会の各種行事の開催に使用する場合
 - 六 住宅区分所有者等相互の親睦を目的とした会合に使用する場合
 - 七 住宅区分所有者等のための料理、手芸等の各種講習会に使用する場合
 - 八 住宅区分所有者等のための学習会、PTA等の会合に使用する場合
 - 九 住宅区分所有者等の冠婚葬祭等の慶弔に使用する場合
 - 十 商品展示会、物品販売会等で特に部会長が使用を認めたもの
 - 十一 その他、前各号に照らして、住宅部会が必要かつ適正と認めたもの
- 2 前項にかかわらず、政治活動、宗教活動及びそれらに類する活動に使用することはできないものとする。

(使用時間)

第3条 集会室の使用時間は、原則として、午前9時から午後6時までとする。但し、住宅部会長が必要と認めたときは、この限りでない。

(使用者及び使用手続)

第4条 集会室は、住宅部会長が使用を承諾した者（以下「使用者」という。）が使用できるものとする。

- 2 集会室を使用しようとする者は、使用の目的、使用人員及び使用責任者、その他必要事項を記載した集会室使用申込書を住宅部会に提出し、集会室使用承諾書の交付を受けなければならない。

(集会室使用申込書の受付)

第5条 集会室使用申込書の受付は、使用する日の1ヶ月前からとする。

(使用承諾)

第6条 住宅部会長は、第4条第2項による使用申込みがあった場合は、その適否を確認のうえ、原則として集会室使用申込書の受付順に使用を承諾する。

- 2 住宅部会長は、前項において使用承諾後、その使用に関して目的に反することが判明した場合若しくは使用者がこの細則に違反若しくは定められた事項を遵守しないとき、又はその恐れのあるときは、使用承諾の取消又は使用を中止させることができ、更に以後の承諾をしな

いことができるものとする。

- 3 住宅部会長は、集会室の使用を承諾する場合に、必要があると認めるときは、使用条件を付すことができる。
- 4 使用承諾後において住宅部会長が冠婚葬祭など他の使用を優先させることが妥当と判断した場合は、使用者は、その決定に従わなければならない。

（使用料金）

第7条 住宅部会は、別表に定める使用料を使用者から徴収し、この使用料を管理費会計の住宅部会収入に繰り入れるものとする。

（使用料金の支払及び払戻し）

- 第8条 使用者は、前項に定める使用料を集会室の使用承諾を受けた後遅滞なく支払うものとする。
- 2 使用時間が第4条第2項により承諾を受けた使用時間より短くなった場合及び第6条第2項の規定により使用承諾の取消又は使用を中止された場合には使用者は、使用料の払戻請求をすることができない。

（使用日程表）

第9条 住宅部会は、集会室使用計画について日程表を作成し、使用申込者に対し閲覧できるように常備するものとする。

（使 用）

- 第10条 使用者は、集会室を使用するときは、事前に集会室使用申込書を住宅部会に提出し、住宅部会長及びその指定する者の指示に従うものとする。
- 2 使用者は、集会室の使用を終了したときは、室内の清掃整頓をし、火気のないことを確認のうえ、退出するものとする。但し、管理員の執務時間外の場合使用者は、施錠のうえ、後日速やかに鍵を住宅部会長若しくはその指定する者へ返却するものとする。
 - 3 集会室使用承諾書を受けた後、集会室の使用を中止する場合は、速やかに集会室使用承諾書を住宅部会に返却しなければならない。この場合において、使用日の前々日までに、集会室使用承諾書の提出がなければ、既納の料金は、返還しないものとする。

（禁止事項）

- 第11条 集会室の使用に際しては、使用者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 承諾された目的以外の使用をすること
 - 二 集会室を使用する権利を他に転貸すること
 - 三 無断で火気を使用、又は、危険物を持ち込むこと
 - 四 他に迷惑のかかる騒音、振動、臭気を発すること
 - 五 飲酒すること。（但し、使用目的により住宅部会長が適当と認める場合を除く。）
 - 六 その他使用条件又は使用上の注意事項に違反すること

（備品類の使用）

- 第12条 集会室の備品類（机、いす、灰皿、茶碗等）は、使用后必ず清掃のうえ、所定の位置に返却しなければならない。
- 2 使用者は、備品類を集会室から外へ持ち出してはならない。

(原状回復等)

第13条 使用者は、自己の責めに帰すべき事由により、集会室、又は備品等を毀損又は破損したときは、原状回復又は損失の補填をしなければならない。

(細則の変更及び廃止等)

第14条 この細則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則外事項)

第15条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

(宿泊についての事項)

第2条 集会室使用申込書に「宿泊申込書」として第10条（使用）により申込む。人数の欄に宿泊者氏名と電話を記すこと。

- 2 現在居住している住宅部居住者が保証する近親者等を4名（布団を必要とする人数）まで宿泊させることができる。同一申込者は原則として年間5泊以内とする。
- 3 宿泊時間帯は午後7時～翌朝午前8時迄とする。冠婚葬祭等の場合は連泊を認める。
- 4 料金は一人一泊1,000円とし、申込時に前納する。
- 5 バスタオル・洗面タオル・寝巻等は申込者が持参する。シーツ、枕カバー等の寝具類は宿泊が終わり次第、申込者がクリーニングに出し、クリーニング代を支払の上、返却する。ただし、申込者が寝具類を持参する場合は、この限りではない。
- 6 部屋の清掃は申込者が責任を持って行う。掃除機は申込者が持参する。
- 7 302号室（集会室）の鍵は前日に管理員か役員より受け取り、責任をもって返却する。万が一、紛失した場合は、鍵の作成費用を自己負担する。
- 8 本細則第2条第1項第2号の目的のため、302号室（集会室）の一部を管理員・清掃員の更衣室、控え室（勤務時間帯）、用具入れとして利用する事があるので、宿泊者は宿泊中であっても、これに協力すること。

別 表（第 7 条関係）

集会室使用料金表

種 別	使 用 目 的	使用料（1 時間当り）
営利を目的としないもの	○ 管理組合、住宅部会および施設部会の総会・理事会・運営委員会等（環境及び共用部分の管理、保存等に関する集会を含む。）に使用する場合 ○ 電気、水道等の各事業者が公共的な業務を行い、組合員等のサービスを目的として使用する場合 ○ 自治会の各種行事の開催等に使用する場合 ○ その他前各号に準じ住宅部会が必要かつ適正と認めたもの	無 料
	○ 住宅区分所有者等相互の親睦を目的とした会合に使用する場合 ○ 住宅区分所有者等のための料理、手芸等の各種講習会に使用する場合 ○ 住宅区分所有者等のための学習会、P T A等の会合に使用する場合 ○ その他前各号に準じ住宅部会が必要かつ適正と認めたもの	5 0 0 円
営利を目的とするもの	○ 商品展示会、物品販売会等で特に住宅部会長が使用を認めたもの ○ その他前号に準じ住宅部会が必要かつ適正と認めたもの	1,000 円

（注）使用時間が 1 時間に満たない場合でも 1 時間として料金を徴収する。

住宅自転車置場使用細則

XI. 住宅自転車置場使用細則

(目的)

第1条 この細則は、住宅部会運営細則第4条に基づき、住宅自転車置場（以下「当該施設」という。）の使用について必要な事項を定めるものとする。

(使用)

第2条 当該施設は、ヴェルタワ一下関に居住（住民登録し、現に居住していること。）する住宅の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「住宅区分所有者等」という。）の利便を図ることを目的として使用する。

(登録)

第3条 当該施設を使用する者（以下「使用者」という。）は事前に住宅部会に駐輪する自転車を登録しなければならない。

2 前項の使用人は、前項の登録と同時に住宅部会から交付されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。

(使用者の申し込み)

第4条 当該施設の使用を希望する住宅区分所有者等は、「自転車置場使用申込書」に必要事項を記入し、住宅部会に申し込まなければならない。

(損害賠償)

第5条 使用者が故意または過失等により当該施設を破損した場合は、住宅部会は使用者に対し損害賠償を請求することができる。

(違反者の処分)

第6条 住宅部会は当該施設を定期的に使用状況の点検を行い、違反車を発見した場合はこれを排除することができる。

2 前項を行うにあたり、住宅部会は住宅区分所有者等に対し、違反車を破棄する旨を10日間掲示をした後、その違反車の持ち主の申し出がない場合、破棄等の処分を行うことができる。

3 第1項の処分に対しては、自転車の持ち主は住宅部会および管理組合に対して何等の損害賠償の請求および異議申し立てを行うことはできない。ただし、前項の手順を住宅部会が行っていない場合はこの限りではない。

(使用者の管理)

第7条 使用者は、使用している自転車を自己の責任において管理するものとし、当該施設の破損、その他の事故について、住宅部会および管理組合に対し現状に復し、損害賠償等の請求をすることはできない。

(届出)

第8条 使用者は、住戸を第三者に譲渡した場合、または賃貸等により当該住戸から転出する場合は、ただちに管理者に届け出なければならない。

(細則の変更及び廃止等)

第9条 この規則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則に定めのない事項)

第10条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部会総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

住宅ペット飼育細則

XII. 住宅ペット飼育細則

(細則の遵守義務)

第1条 住宅の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「住宅区分所有者等」という。）は、住宅部会運営細則第4条に基づき小動物（以下「ペット」という。）を飼育しようとする場合は、「動物の保護および管理に関する法律」「狂犬病予防法」等関係法令を遵守すると共に、このペット飼育細則（以下「細則」という。）を遵守しなければならない。

(ペットクラブの設置)

第2条 住宅部会に、ペットクラブを設置する。

- 2 ペットクラブは、ペットを飼育する区分所有者全員で構成する。
- 3 ペットクラブには部長1名、副部長2名を置くものとする。
- 4 ペットクラブ部長は、定期的に飼育ペット状況を把握し、管理組合の要請があれば理事会に出席し、また住宅部会の要請があれば住宅部会運営委員会に報告しなければならない。

(ペットクラブの連帯責任)

第3条 ペットクラブは、ペットに関わるクレームおよびトラブルに対し、全体のこととして誠意をもって対応しなければならない。

(飼育申請)

第4条 ペットの飼育を希望するもの（以下「飼育者」という。）は、別に定める「ペット飼育申請書」をペットクラブに提出し、ペットクラブ部長を通じて住宅部会に届出るものとする。

(飼育申請書添付書類)

第5条 ペット飼育申請書には、次の書類を添付しなければならない。

- 一 誓約書
- 二 犬の場合は、法に定められた予防注射および登録が行われていることを証する書類

(飼育の表示)

第6条 飼育者は、別に住宅部会が発行するラベルを玄関に貼付しなければならない。とくに犬については法令に定められた保健所が交付するラベルも併せて貼付すると共に鑑札・注射済票をペットにつけなければならない。

(飼育制限)

第7条 飼育を認められるペットは、成長時の体長が80cm程度の犬または猫のみとする。体長とは胸の上から尻尾の根元までの長さとする。

- 2 飼育を認められるペットの数は、合わせて2匹以内とする。

(飼育ルール)

第8条 ペットの飼育者は、清潔で静かな居住環境を保持するため、次の事項を守るものとする。

- 一 法定の予防注射や登録を確実にし、獣医師による定期的に健康診断を年1回以上受けさせ、健康を保つことに留意しなければならない。

- 二 不妊去勢手術を施す等、繁殖制限には十分配慮しなければならない。
- 三 ペットの飼育の場所は、基本的に専有部分に限るものとし、共用部の専用使用部分であるバルコニーでの飼育はできないものとする。
- 四 共用部分および専用使用部分では、給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等の行為は避け、専有部分で行うことを基本とする。
- 五 ペットをつれて専有部分を出る際には、犬は鎖・紐等で必ずつなぎ、猫の場合は抱きかかえるものとし、人に恐怖感や衣服を汚すことのないよう十分注意しなければならない。
- 六 屋外を散歩させる場合は、排便を屋内で済ませるよう十分しつけ、排尿については十分処理をすることとする。
- 七 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期による鳴き声などに十分注意する。
- 八 専有部分内において、抜け毛等による排水管の詰まりを避けるため、定期的に排水口を清掃する。
- 九 ペットのエレベーター利用については、次の各号に定める規定を守るものとする。
 - (1) 原則として2号機を使用する。(右側の小エレベーター) 2号機のみを呼び求めることはどうしても困難な場合があり、止むを得ず1号機になる場合もある。
 - (2) 機内では抱きかかえて乗る。或いは首紐をつけて乗る。
 - (3) エレベーターホール(一階・二階)では(2)に準じる。(手を離さない)
 - (4) 先客が居る場合は許可を得て乗る。
- 十 三階の共用庭園では散歩させない。(オシッコなどマーカーと藪の中での処理が困難)
- 十一 ベランダにペットを出さない。
- 十二 爬虫類・甲殻類(自分で移動する動物)鳥類(鳴声や音を発する動物)も必ず届け出る。
- 十三 来客のペット同伴者に以上の事を説明して訪れていただく。

(健康診断の報告)

第9条 予防注射・健康診断の結果は、ペットクラブ部長に報告しなければならない。

(ペットの死亡時の処理)

第10条 飼育を認められたペットが死亡した場合は、法令に定められた届出をすると共にペットクラブ部長に報告の上、死体は動物霊園に埋葬するか、下関市の指定する方法にて処理しなければならない。

(規則違反)

第11条 飼育者がこの細則に違反した場合は、住宅部会は当該飼育者のペット飼育を禁止することができる。

(細則の変更及び廃止等)

第12条 この細則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則に定めのない事項)

第13条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部会総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

住宅宅配ボックス使用細則

XⅢ. 住宅宅配ボックス使用細則

(目的)

第1条 この規則は、住宅部会運営細則第4条に基づき、宅配 BOX（以下「住宅宅配ボックス」という。）の使用について必要な事項を定めるものとする。

(使用目的)

第2条 住宅宅配ボックスは、住宅の区分所有者および占有者ならびにその家族（以下「住宅区分所有者等」という。）が不在時に各種配達物（以下「配達物」という。）を住宅区分所有者等に代わって受取り、一時保管の為に使用する。

(保管期間)

第3条 配達物の保管期間は、保管開始から5日間とする。

- 2 保管期間が経過し、住宅部会が連絡をしたにもかかわらず、配達物の引取りがない場合、住宅宅配ボックスを開扉し配達物を別途保管、廃棄等の処置をすることができるものとする。
- 3 前項の場合、住宅区分所有者等は当該処置に対して損害賠償の請求、異議申立をすることはできないものとする。

(保管できない配達物)

第4条 住宅部会は、保管できない配達物は別紙のとおりとし、保管できない物と判明した場合、必要な措置を講ずることができる。

- 2 前項の場合、住宅区分所有者等またはその関係者は当該措置について住宅部会に対して損害賠償の請求、その他の異議を申し立てることはできない。

(管理)

第5条 住宅部会は必要に応じ、住宅宅配ボックスを開扉し、配達物の内容を確認することができるものとする。

- 2 住宅部会は、配達物の有無にかかわらず一定期間ごとに、住宅宅配ボックスを開け、内部の清掃を行うことができる。

(損害賠償)

第6条 住宅区分所有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は、住宅部会は住宅区分所有者等に対し損害賠償等の請求をすることができる。

(細則の変更及び廃止等)

第7条 この細則の変更又は廃止は、住宅部会総会の決議により行う。

(細則に定めのない事項)

第8条 この細則に特に定めがない事項に関しては、住宅部会総会の決議により定める。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

保 管 で き な い 配 達 物 (案)

第4条第1項に定める配達物は、次のとおりとする。

- (1) 住宅宅配ボックスの許容範囲以外のもの
- (2) 住宅宅配ボックスを汚損または破損する恐れのあるもの
- (3) 販売サンプル等受取人の特定できないもの
- (4) 動物
- (5) 生鮮食品、その他腐敗しやすいもの
- (6) 発火・引火・爆発等の恐れのあるもの
- (7) 現金および株券・債権等の有価証券類、宝石、貴金属類
- (8) 封筒、葉書類等の郵便物

施設部会運営細則

XIV. 施設部会運営細則

(遵守義務)

第1条 この施設部会運営細則（以下「細則」という。）は、ヴェルタワ下関管理規約（以下「規約」という。）第59条第2項に定める細則であり、施設の区分所有者は、この細則を遵守する義務を負う。

(目的)

第2条 この細則は、ヴェルタワ下関の施設の区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。

(施設部会)

第3条 施設の区分所有者は、第2条に定める目的を達成するため、施設の区分所有者全員をもって施設部会を構成する。

(細則等)

第4条 施設部会は、対象物件の管理又は使用について必要があるときは、別に細則等を定めることができる。

(施設部会員の資格)

第5条 施設部会員の資格は、施設の区分所有者となったときに取得し、施設の区分所有者でなくなったときに喪失する。

(業務)

第6条 施設部会は、次に掲げる業務を行う。

- 一 施設の区分所有者が管理する専用使用部分について施設部会が行うことが適当であると認められる管理行為
- 二 管理組合から付託された業務
- 三 その他施設部会員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第7条 施設部会は、前条に定める業務の全部又は一部を、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（以下「適正化法」という。）第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(役員)

第8条 施設部会に次の役員を置く。

- 一 施設部会長
 - 二 施設副部会長
 - 三 監事
- 2 役員は、総会で選出された施設の役員がこれにあたる。
 - 3 施設部会長、施設副部会長および監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第9条 役員の任期は管理組合の役員の任期と同様とする。ただし再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が役員資格者でなくなった場合には、その役員は地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第10条 役員は、法令、規約、管理組合の決議はもとより施設部会の決議に従い、施設部会員のため、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と報酬（以下「役員活動費」という。）を受けることができる。

(施設部会長等)

第11条 施設部会長は、施設部会を代表し、その業務を統括するほか、管理組合から付託された事項につき施設部会総会（第13条に定める「施設部会総会」をいう。以下同じ。）又は施設部会運営委員会（第22条に定める「施設部会運営委員会」をいう。以下同じ。）の決議により、施設部会長の職務として定められた業務を遂行する。

- 2 施設副部会長は、施設部会長を補佐し、施設部会長に事故があるときは、その職務を代理し、施設部会長が欠けたときは、その職務を行う。

(監事)

第12条 監事は、施設部会の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、施設部会総会を招集することができる。

(施設部会総会)

第13条 施設部会総会は、施設部会員全員で組織する。

- 2 施設部会総会は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）に定める集会とする。
- 3 施設部会長は、必要と認める場合には、施設部会運営委員会の決議を経て、いつでも施設部会総会を招集することができる。
- 4 施設部会総会の議長は、施設部会長が務める。

(招集手続)

第14条 施設部会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、施設部会員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し施設部会員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない施設部会員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、前項の届出のない施設部会員に対しては、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16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。
- 5 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、施設部会長は、施設部会運営委員会の承認を得て、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。

(施設部会員の総会招集権)

- 第15条 施設部会員が施設部会員総数の5分の1以上及び第17条に定める議決権総数の5分の1以上にあたる施設部会員の同意を得て、会議の目的を示して施設部会総会の招集を請求した場合には、施設部会長は、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施設部会総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 施設部会長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした施設部会員は、施設部会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施設部会総会においては、第13条第4項にかかわらず、議長は、施設部会総会に出席した施設部会員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、施設部会員の中から選任する。

(出席資格)

- 第16条 施設部会員のほか、施設部会運営委員会が必要と認めた者は、施設部会総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、施設部会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、施設部会総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ施設部会長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第17条 各施設部会員の議決権および議決権の内容については、規約第49条を準用する。

(施設部会総会の会議及び議事)

- 第18条 施設部会総会の会議は、前条に定める議決権総数の半数以上を有す施設部会員が出席しなければならない。
- 2 施設部会総会の議事は、出席施設部会員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、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施設部会総会の議事は、前項にかかわらず、施設部会員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 施設部会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 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席施設部会員とみなす。
 - 5 第3項の議事において、一部の施設部会員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その施設部会員の承諾を得なければならない。この場合において、その施設部会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 施設部会総会においては、第14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。

(施設部会総会の議決事項)

- 第19条 次の各号に掲げる事項については、施設部会総会の決議を経なければならない。
- 一 細則等の制定、変更又は改廃（施設部会において決議することとした細則等のみ。）
 - 二 施設部会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
 - 三 管理組合から付託された事項

四 その他施設部会員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な事項
(施設部会総会の議事録の作成、保管等)

第20条 施設部会総会の議事については、規約第52条を準用する。

(施設部会総会の書面による決議)

第21条 規約により施設部会において決議することとした場合において、施設部会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 施設部会において決議することとした事項については、施設部会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 施設部会において決議することとした事項についての書面による決議は、施設部会総会の決議と同一の効力を有する。

(施設部会運営委員会)

第22条 施設部会運営委員会は、施設部会員全員で構成し、施設部会運営委員会の定めるところに従い、施設部会の業務を担当する。

- 2 施設部会運営委員会の議長は、施設部会長が務める。

(施設部会運営委員会の招集)

第23条 施設部会運営委員会の招集は、施設部会長が招集する。

(施設部会運営委員会の会議及び議事)

第24条 施設部会運営委員会の会議は、施設部会員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席施設部会員の過半数で決する。

(施設部会運営委員会の議決事項)

第25条 施設部会運営委員会は、この細則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 細則等の制定、変更又は改廃に関する案
- 二 その他の施設部会総会提出議案
- 三 管理組合から付託された事項

(細則の変更及び改廃)

第26条 この細則の変更又は改廃は、施設部会総会の決議により行う。

(細則外事項)

第27条 この細則に定めのない事項については、施設部会総会の決議により定める。

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

施設使用細則

XV. 施設使用細則

(遵守義務)

第1条 この施設使用細則（以下「細則」という。）は、施設部会運営細則第4条に基づき定める細則であり、施設の区分所有者は、この細則を遵守する義務を負う。

(目的)

第2条 この細則は、ヴェルタワ下関の施設の区分所有者及び占有者並びにその従業員（以下「施設区分所有者等」という。）の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。

(業種)

第3条 施設において、次の各号の業種については開業できない。

- 一 工場又は倉庫
- 二 1階部分を住宅の用に供するもの
- 三 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営むもの。

(禁止事項)

第4条 施設区分所有者等は、規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の基礎部分、建物の躯体（構造柱、構造壁、梁、スラブ等）に穴をあけたり、切削したりするなどの行為をすること
- 二 敷地又は施設管理部分において無断で営業行為をすること
- 三 敷地又は施設管理部分において物品等を放置すること
- 四 所定の場所以外で荷さばき又は駐車をすること。
- 五 所定の投棄方法、区分によらないで塵芥を処理すること
- 六 危険を及ぼしたり、建物の美観を損なわせたりする行為をすること
- 七 火災報知器、消火設備、非常口若しくは避難階段その他の機能を低下させ、又は妨げること
- 八 爆発性、引火性のある物品を館内へ無断で搬入すること
- 九 窓、出入口、サッシュ等の施錠及び閉店後の消灯、火気の後始末を怠ること
- 十 他の施設区分所有者等に迷惑を及ぼすような専有部分の模様替えを行うこと
- 十一 公序良俗に反する行為を為す者に対し、専有部分を譲渡又は貸与すること
- 十二 前各号に掲げるもののほか、良好な環境を阻害する行為をすること

(承諾事項)

第5条 施設区分所有者等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ施設部会長の承諾を得なければならない。

- 一 専有部分内の大規模の造作付加、修繕又は模様替えその他現状の変更
- 二 錠若しくは設備機器の新設、増設、移転又は改修等
- 三 法令に定めのある危険物、爆発物、準危険物若しくは特殊可燃物の搬入又は貯蔵
- 四 大型金庫その他重量物若しくは長尺物の搬入又は据付
- 五 敷地又は施設管理部分の一時的な占有
- 六 共用部分の機器の一時的な運用

- 七 敷地又は施設管理部分への広告、看板又は文章等の掲示
- 八 その他施設部会運営委員会が定めた行為

(届出事項)

第6条 施設区分所有者等は、次の各号に掲げる事項については、書面により施設部会長に届け出なければならない。

- 一 責任者、緊急時における連絡先を変更したとき
- 二 名称、屋号、代表者氏名等を変更したとき
- 三 営業時間、定休日を変更したとき
- 四 営業形態、業種、主たる販売品目及びこれを変更しようとするとき
- 五 臨時に休業しようとするとき
- 六 引越し、その他多量の荷物の搬入又は搬出を行うとき
- 七 専有部分及び附属設備の破損又は故障の修繕を行うとき
- 八 盗難にあったとき、又は金品を拾得若しくは損失したとき
- 九 災害、事故又は急病が発生したとき、又は応急の措置を取ったとき
- 十 迷子を発見したとき、又は一時的に保護したとき。
- 十一 共用部分の破損又は故障を発見したとき
- 十二 その他施設部会運営委員会が定めた事項

(注意事項と弁償)

第7条 施設区分所有者等は、第5条第1号から第4号までに規定する行為をしようとするときは、次の各号に掲げる事項を遵守し、万一事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償しなければならない。

- 一 材料若しくは残材の運搬等により共用部分を破損し、又は汚損しないこと
- 二 共用部分に材料又は残材を放置しないこと
- 三 工事人の出入りを必要とするときは、緊急の場合を除き10日前までに施設部会長に届け出ること
- 四 工事人等が他の区分所有者等に迷惑をかけないように注意すること
- 五 工事の時間は施設部会長の定めた時間とすること
- 六 その他施設部会長の指示に従うこと

(調査)

第8条 施設部会長又はその指示を受けた者は、この細則の施行について、必要な限度において、施設区分所有者等が第4条各号及び第5条各号に掲げる行為を行ったときは、当該箇所に入り、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができる。

(専有部分の管理)

第9条 専有部分の管理に関しては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 施設区分所有者等は、専有部分について、防火防犯等に留意し、火元責任者を定め、各人において管理すること
- 二 施設区分所有者等は、専有部分について、防虫防鼠及び衛生に留意し、グリストラップ等の正常な管理に努めること
- 三 施設区分所有者等は、自己及び他の施設区分所有者等の財産保全に努めるため、専有部分について自己の費用において損害保険を付保すること
- 四 施設区分所有者等は、発生した塵芥を管理者の定めた場所に適正な方法で廃棄すること

- と
- 五 専有部分の出入口及びサッシュの鍵は各自が保管し、戸締り、施錠は各自の責任において行うこと
 - 六 空調その他の業務用等の屋外設備機器の騒音に留意し、室外機を設置する場合は必ず定められた範囲内に設置し、設置後についても騒音等で他の区分所有者及び近隣住民に迷惑を及ぼさないようにその適正な維持管理に努めること
 - 七 その他施設部会長の指示に従うこと

（共用部分の管理及び使用）

第10条 施設区分所有者等は施設駐輪場及び施設ゴミ置場等の共用部分について、常に清潔と整理整頓に努め、顧客及び他の施設区分所有者等に迷惑をかけないように留意しなければならない。

（苦情の対処）

- 第11条 施設区分所有者等は、自己の営業その他の事項について顧客、来館者から苦情を受けた場合、自らの責任において直ちに処置するとともに、施設部会長又はその委託を受けた者に連絡しなければならない。
- 2 施設区分所有者等は、ヴェルタワ下関に関する苦情を顧客、来館者から受けた場合は、直ちに施設部会長又はその委託を受けた者に連絡しなければならない。

（住宅部会との協議）

第12条 施設部会は、施設区分所有者等が行う工事又は催事等により住宅に影響を及ぼす恐れがあると認めるときは、あらかじめ住宅部会との協議を行う。

（違反に対する措置）

- 第13条 施設部会長は、施設区分所有者等がこの細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該施設区分所有者等に対し警告を行い、中止させ、又は原状回復を求めることができる。
- 2 前項の措置に要する費用は、全て当該施設区分所有者等が負担しなければならない。

（施設部会長の指示又は措置）

第14条 施設部会長は、この細則に定める事項のほか、この細則の実施上必要な事項に関し、指示又は措置を行うことができる。

（細則の変更及び改廃）

第15条 この細則の変更又は改廃は、施設部会総会の決議により行う。

（細則外事項）

第16条 この細則に定めのない事項については、施設部会総会の決議により定める。

附則

（細則の発効）

第1条 この細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

不在区分所有者への郵送料徴収に関する細則

(徴収金額)

- 第1条 不在区分所有者は、年間における理事会議事録や総会資料及び各種お知らせを各々郵送に係る費用として、年間1,980円／戸を管理組合へ支払うものとする。
- 2 前項の郵送に掛かる費用について、1年に満たない不在区分所有者については、月割りを行い、日割り計算は行わないものとする。
 - 3 第1項の郵送に掛かる費用については、毎年、2月27日（当該日が金融機関の休日にあたる場合はその翌営業日）に管理費等と共に引き落されるものとする。

大規模修繕工事専門委員会運営細則

(目的)

第1条 この細則は、ヴェルタワ下関（以下「本マンション」という。）における大規模修繕工事の実施に際し、ヴェルタワ下関管理規約第58条に基づく理事会の諮問機関として必要な事項を定めることにより、大規模修繕工事を円滑かつ適正に執行することを目的とする。

2. 前項の大規模修繕工事とは、「建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事」を指す。

(名称)

第2条 前条の諮問機関は、ヴェルタワ下関管理組合大規模修繕工事専門委員会（以下「委員会」という。）と称する。

(委員会の役割)

第3条 委員会は、理事会を補佐するため理事会の諮問機関として大規模修繕工事に関する事項について調査、検討し、答申するものとする。

(委員会の構成)

第4条 委員会は、5名以上の人数をもって構成する。

(委員の資格)

第5条 委員会の委員は、修繕専門委員（以下「委員」という。）と称する。

2. 理事長、副理事長を除く理事は委員を兼務することができる。
3. 委員は、本マンションに現に居住する組合員から、理事会からの推薦または公募により理事長が理事会の決議を得て選任する。

(役員)

第6条 委員会に次の役員を置く。

- 一 委員長 1名
- 二 副委員長 1名

2. 委員長及び副委員長は、委員の互選により選任する。

(委員の任期)

第7条 委員の任期は、第5条第3項の理事長の選任を受けた日から第19条に定める委員会解散の日までとする。

(委員の誠実義務等)

第8条 委員は、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

(委員会への運営費等の支払い)

第9条 管理組合は、総会の決議を得て、委員会の運営に必要な経費を委員会へ支払うことができる。

(委員長)

第10条 委員長は、委員会を代表し、その業務を統括する。

2. 委員長は、理事会から諮問された事項の経過を適宜理事会に報告しなければならない。
3. 委員長は、諮問された事項が終了した場合は理事会に答申するものとする。また、理事長の指示により総会等において発表するものとする。

(副委員長)

第11条 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理し、委員長が欠けたときは、その職務を行う。

(委員)

第12条 委員は委員会を構成し、委員会の定めるところに従い、委員会の業務を担当する。

(委員会の招集)

第13条 委員会は、委員長が必要の都度招集する。

2. 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(委員会の議事)

第14条 委員会の議事は、出席委員の過半数で決するものとする。

(諮問内容)

第15条 委員会は第1条の目的を達成するため、理事会からの諮問に基づき、大規模修繕工事实施の計画から工事完了に至るまでの次の各号を審議する。

- 一 建物の調査・診断に関すること
- 二 工事範囲、工事仕様、広報、工事費及び見積等の適否に関すること
- 三 工事発注方式、施工業者等の剪定に関すること。
- 四 工事内容について施工業者との打合せに関すること
- 五 工事竣工検査に関すること
- 六 その他理事会から諮問のあった事項に関すること

(外部専門家への委託)

第16条 理事会は、前条各号の業務についてはその一部を総会の決議を得て外部の専門家に委託することができる。

(委員会運営費等)

第17条 委員会の運営に要する費用は、管理費会計から支出する。

2. 前条に要する委託費用は、総会決議を得て修繕積立金会計から支出することができる。

(決定事項の記録)

第18条 委員長は、委員会等での決定事項を記録しなければならない。

2. 記録には、決定した事項等を記載し委員長、副委員長及び委員のいずれかが署名押印するものとする。

3. 委員長は本記録を理事長に提出する。

(委員会の解散)

第19条 理事長は大規模修繕工事に関する委員会の業務が完了したと認めたとき、又は、委員会から担当業務は完了した旨の申出がなされたとき、理事会の決議により委員会を解散するものとする。

(附則)

この細則は、2019年6月1日から、効力を発する。

届 出 様 式

年 月 日

ヴェルタワ下関

管理組合 理事長 殿

号室区分所有者

氏 名

㊞

誓約書（第三者使用届）

このたび、私の所有する専有部分を、下記の者が使用することになりましたのでお届けいたします。なお、下記使用者に管理規約、諸規程および使用細則等を遵守させることをお約束いたします。

記

1. 使 用 者 名

2. 区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む)

賃借人・親子・兄弟（姉妹）・親族・知人・使用人・その他
()

3. 使用者入居予定 年 月 日

4. 区分所有者の連絡先 住所
電話

誓 約 書

上記のとおり、今般ヴェルタワ下関に入居するにつきまして、ヴェルタワ下関管理規約、諸規程および使用細則、決議等を了承遵守することを誓約いたします。

(入居者)

㊞

年 月 日

ヴェルタワ下関

管理組合 理事長 殿

新区分所有者

氏名 ㊞

区分所有者

氏名 ㊞

区分所有者変更届

この度、 号室を 年 月 日付をもって下記のとおり変更いたしましたので、新旧区分所有者連署のうえ、お届けいたします。

なお、新区分所有者はヴェルタワ下関管理規約、諸規程および使用細則、決議等を了承遵守することを誓約いたします。

また、管理費等につきましては、 年 月 日分から新所有者が納付いたしますので、併せてお届けいたします。

記

1. 新区分所有者（氏名）
2. 旧区分所有者（氏名）
3. 新所有者の入居予定日 年 月 日
入居までの連絡先
(電話)
4. 旧所有者の転出先（または住所）
(電話)
5. その他の事項

年 月 日

ヴェルタワ下関管理組合

理事長 殿

議決権行使代表者届出書

共有で所有する「
」〔区画番号 号〕の議決権行使について、下記の者を
代表者に選任いたしましたので、届け出いたします。

記

1. 区画番号 階 号

2. 議決権行使の代表者 (氏 名)
(住 所)
(電話番号)

区分所有者(共有者)全員の氏名・押印

氏名	印
氏名	印
氏名	印
氏名	印
氏名	印

(様式第2号)

年 月 日

改修工事等工事許可願出書

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

殿

号室

区分所有者

氏名

㊞

管理規約第17条に基づき、今般下記要領にて専有部分の改修工事を実施したく、ご了承願います。

記

1. 工 事 内 容

2. 工 事 期 間 年 月 日 () から

年 月 日 () までの 日間

3. 施 工 業 者

4. 添 付 資 料 設計図、仕様書、工程表等

(様式第3-1号)

年 月 日

駐車場使用申込書

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

殿

区分所有者

号室

氏名

㊞

駐車場運用細則第3条に基づき、今般、駐車場 No. の使用を申し込みます。

なお、私が駐車場の使用が許可された場合は、ただちに使用契約を締結するとともに、駐車場運用細則を遵守します。

キ リ ト リ 線

駐車場使用申込受付票

年 月 日

区分所有者

号室

氏名

殿

ヴェルタワ下関管理組合

駐車場 No.

の使用申し込みを受付致しました。

理事長受付印

㊞

(様式第3-2)

年 月 日

駐車場使用者変更届

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

殿

区分所有者

号室

氏名

㊞

使用者

氏名

㊞

駐車場運用細則第8条に基づき、私（区分所有者）

は、

駐車場 No. の使用者を（使用者）

に変更いたします。

区分所有者および占有者は、駐車場運用細則を遵守いたします。

使用者の駐車車両

（1）車 輛 名 称

（2）車輛登録番号

年 月 日

駐車場使用契約解約届

ヴェルタワ下関管理組合
理事長 殿

区分所有者 _____ 号室

氏名 _____ 印

駐車場使用契約書第8条に基づき、今般、駐車場 NO. _____ を _____ 年 _____ 月 _____ 日をもって解約したく、お届けします。

使用料については1ヶ月の予告期間をもたずに解約届を提出した場合は、解約当月の使用料1ヶ月分を支払います。

.....キ.....リ.....ト.....リ.....線.....

年 月 日

駐車場使用契約解約届受付書

区分所有者 _____ 号室

氏名 _____ 殿

ヴェルタワ下関管理組合

駐車場 No. _____ の使用契約解約届を受付けしました。

なお、使用料については1ヶ月の予告期間をもって解約届を受け付けた場合は、その月の日数で日割り計算を行います。

理事長受付印	㊞
--------	---

平面駐車場使用申込書

ヴェルタワ下関管理組合
理事長 殿

氏名
号室
印

私は平面駐車場の使用を希望するため、駐車場運用細則第19条に従い申し込みます。

① 使用日 入庫 月 日 () 時 分 ~
出庫 月 日 () 時 分

② 使用目的

③ 使用料金 (駐車場運用細則 第19条第3項参照)
時間 円
(3時間未満/200円、3時間以上6時間未満/400円、6時間以上12時間未満/600円)

平面駐車場使用承認書

氏名
号室
殿

ヴェルタワ下関管理組合

申し込みのあった平面駐車場の使用について承認いたします。

使用月日 入庫 月 日 () 時 分 ~
出庫 月 日 () 時 分

(様式第4-1号)

年 月 日

バイク置場使用申込書

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

殿

区分所有者

号室

氏名

印

バイク置場使用細則第3条に基づき、今般、第 区画の使用を申し込みます。
なお、私が駐車場の使用が許可された場合は、ただちに使用契約を締結するとともに、バイク置
場使用細則を遵守します。

キ リ ト リ 線

バイク置場使用受付票

年 月 日

区分所有者

号室

氏名

殿

ヴェルタワ下関管理組合

バイク置場第

区画の使用申し込みを受付致しました。

理事長受付印

印

(様式第4-2)

年 月 日

バイク置場使用者変更届

ヴェルタワ下関管理組合

理事長

殿

号室

区分所有者

氏名

㊞

使 用 者

氏名

㊞

バイク置場使用細則第7条に基づき、私（区分所有者）

は、

バイク置場 No 〇〇〇 の使用者を（使用者）

に変更いたします。

区分所有者および占有者は、駐車場運用細則を遵守いたします。

年 月 日

バイク置場使用契約解約届

ヴェルタワ下関管理組合
理事長 殿

区分所有者

号室

氏名

㊞

バイク置場使用契約書第10条に基づき、今般バイク置場第 区画を 年 月 日をもって解約したく、お届けします。

使用料については1ヶ月の予告期間をもたずに解約届を提出した場合は、解約当月の使用料1ヶ月分を支払います。

・・・・・・・・・・キ・・・・・・・・リ・・・・・・・・ト・・・・・・・・リ・・・・・・・・線・・・・・・・・

年 月 日

バイク置場使用契約解約届受付書

区分所有者

号室

氏名

殿

ヴェルタワ下関管理組合

バイク置場 第 区画の使用契約解約届を受付けしました。

なお、使用料については1ヶ月の予告期間をもって解約届を受け付けた場合は、その月の日数で日割り計算を行います。

理事長受付印

㊞

(様式第5号)

年 月 日

看板・広告等設置届出承認書

ヴェルタワ下関

部会長

殿

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

期 間	年 月 日(曜日)～ 年 月 日(曜日)
設 置 場 所	
種 類	①看 板 ②広 告 ③宣 伝 ④その他()
規 格 等	大きさ 縦 mm 横 mm 奥 mm その他
備 考	

ヴェルタワ下関看板設置管理規則第2条第2号に基づき、上記のとおり看板・広告等の設置を承認いたします。

年 月 日

ヴェルタワ下関

部会長

印

(様式第6号)

年 月 日

集会室使用申込書

ヴェルタワ下関

住宅部会長 殿

号室

使用責任者 氏名 印

集会室使用細則第4条第2項に基づき、下記使用要領にて使用したく申し込みいたします。

使用日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分 (時間)
使用料金	無 償 有 償 (円)
使用人数	人
使用目的	
その他	

部会長承認印	印
--------	---

年 月 日

集会室使用承諾書

号室

氏名 殿

ヴェルタワ下関 住宅部会

下記期日の使用を承認します。

使用日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分 (時間)
使用料金	無 償 有 償 (円)

(様式第7号)

年 月 日

自転車置場使用申込書

ヴェルタワ下関管理組合

住宅部会長 殿

区分所有者 号室

氏名 ⑩

住宅自転車置場使用細則第4条に基づき、今般下記の駐輪場の使用を、申込みいたします。

申 込 種 類	※車 輛 型 式	申 込 台 数
自 転 車		台目

※車輛型式欄には、は型式・色をご記入ください。

ペット飼育申請書

年 月 日

ペットクラブ部長 殿
經由
ヴェルタワ下関住宅部会

住宅部会長 殿

ヴェルタワ下関 号室

氏名 ⑩

私は、下記のペットを飼育致したいので、ペット飼育細則第4条に従い必要書類添付の上、飼育申請致します。

記

1.	ペットの種別	:	犬 ・ 猫	犬 ・ 猫
2.	種 類	:		
3.	性 別	:	雄 ・ 雌	雄 ・ 雌
4.	名 前	:		
5.	生 後 年 月 数	:	年 ヶ月	年 ヶ月
6.	体 長	:	c m	c m
7.	色	:		
8.	登 録 年 月	:	年 月	年 月
9.	予防注射年月	:	年 月	年 月
10.	繁殖制限措置の方法	:		

※添付書類 登録証
予防接種受診表
健康診断書
写真

誓 約 書

ペットクラブ部長 殿
経由
ヴェルタワ下関住宅部会

住宅部会長 殿

私はペット飼育申請書記載のペット飼育に関し、「住宅ペット飼育細則」を遵守し、他の住民の方々に対し一切危害、迷惑をおかけいたしません。

万一違反した場合は、ペット飼育細則第11条に基づき住宅部会の指示に従うことを誓います。

年 月 日

ヴェルタワ下関

号室

氏名

⑩

キ リ ト リ 線

上 申 書

ペット飼育に関し申請があったので、その内容が相違ないことを確認致しました。問題がないペットと考え、承認したことをご報告致します。

年 月 日

ペットクラブ部長

⑩

(様式第8号-3)

年 月 日

ペットクラブ部長 殿
経由
ヴェルタワ下関住宅部会

号室

氏名 印

ペットクラブ退会届出書

ペット飼育細則第10条に基づき、下記の理由によりペットクラブの退会を申し出ます。

(退会理由)

部長 受付印	印
-----------	---

.....キ.....リ.....ト.....リ・線.....

年 月 日

承認書

ヴェルタワ下関ペットクラブ 部長 殿

飼育者 号室

氏名 殿

ヴェルタワ下関管理組合

別紙のとおりペットクラブの退会申請があったので、その内容が相違ないことを確認いたしました。承認したことをご報告いたします。

部長 承認印	印
-----------	---

(様式第 9 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

施設工事等届出承認書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

届 出 内 容	①造作付加 ②修繕/模様替え ③錠・設備機器新設 ④その他
期 間	年 月 日 (曜日) ~ 年 月 日 (曜日)
場 所	
施工責任者氏名等	(氏 名)
	(住 所)
	(責任担当者)
届出理由及び 作 業 内 容	

施設使用細則第 5 条第 1 号、2 号、に基づき、上記の専有部分内工事及び錠・設備機器新設等を承認いたします。

年 月 日
ヴェルタワ下関 施設部会長

印

(様式第10号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

危険物等持込み届出承認書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

期 間	年 月 日 (曜日) ～ 年 月 日 (曜日)
危険物の内容 及 び 数 量	
届出理由及び具 体的な使用方法	
備 考	

施設使用細則第5条第3号に基づき、上記の危険物等の持込みを承認いたします。

年 月 日
ヴェルタワ下関 施設部会長

印

(様式第 11 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

重量物・長尺物等搬出入届出承認書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

期 間	年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分から 年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分まで
物品名・数量・重量	
搬出入責任者名	
備 考	

施設使用細則第 5 条第 4 号に基づき、上記の重量物・長尺物の搬出入を承認いたします。

年 月 日
ヴェルタワ下関 施設部会長

印

(様式第 1 2 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

特定箇所一時使用届出承認書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

届 出 内 容	①販売促進活動 ②ワゴン販売 ③広告・装飾 ④イベント活動 ⑤その他
期 間	年 月 日 (曜日) ～ 年 月 日 (曜日)
責 任 者 等	(氏 名)
	(住 所)
	(責任担当者)
備 考	

施設使用細則第 5 条第 5 号に基づき、上記のとおり特定箇所の一時使用を承認いたします。

年 月 日
ヴェルタワ下関 施設部会長

印

(様式第 13 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

共用部分の機器の一時運転等届出承認書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

期 間	年 月 日 (曜日) ~ 年 月 日 (曜日)
使 用 機 器	①冷暖房 ②照明 ③エレベーター () ④エスカレーター ⑤その他 ()
使 用 箇 所	
備 考	

施設使用細則第 5 条第 6 号に基づき、上記のとおり共用部分の機器の一時運転等を承認いたします。

年 月 日
ヴェルタワ下関 施設部会長

印

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

各種責任者等届出（新規・変更）書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

入居 責任者	氏名(フリガナ)	
	住所(自宅)	
	電話番号	勤務先 () 自宅 ()
防火担当 責任者	氏名(フリガナ)	
	住所(自宅)	
	電話番号	勤務先 () 自宅 ()
火元 責任者	氏名(フリガナ)	
	住所(自宅)	
	電話番号	勤務先 () 自宅 ()
食品衛生 責任者	氏名(フリガナ)	
	住所(自宅)	
	電話番号	勤務先 () 自宅 ()
緊急連絡 責任者	氏名(フリガナ)	
	住所(自宅)	
	電話番号	勤務先 () 自宅 ()
備考		

※この名簿は施設部会において厳重に保管いたします。

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

名称・屋号等届出（新規・変更）書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

名 称	
店 舗 名	
代表者氏名等	
備 考	

(様式第16号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

営業時間・定休日（新規・変更）書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

営 業 時 間	午前・午後 時 分 ～ 午前・午後 時 分
定 休 日	
備 考	

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

営業形態・業種・主たる販売品目届出（新規・変更）書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

営業形態 業 種	
主たる販売品目	
備 考	

(様式第18号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

臨時休業届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

臨時休業 期 日	年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分 ～ 午前・午後 時 分
届 出 理 由	
備 考	

(様式第 19 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

引越・荷物搬入等届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

日 時	年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分から 年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分まで
物品数・数量等	
搬出入責任者名	
備 考	

(様式第20号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

専有部分等の破損・故障の修繕等届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

修繕等の内容	
期 間	年 月 日 (曜日) ~ 年 月 日 (曜日)
修繕等の箇所	
施工責任者氏名等	氏 名
	住 所
	電話番号
届出理由及び 作 業 内 容	
備 考	

(様式第21号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

盗難被害届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたしますので、ご承認願います。

盗難被害日時	年 月 日 (曜日) ~ 年 月 日 (曜日)
盗 難 場 所	①自己専有区画内 ②その他(具体的に)
盗難物の内容及び 被 害 状 況	
被害者の氏名等	氏名 (フリガナ)
	役職名・肩書
	連絡先 電話
備 考	

(様式第 2 2 号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

拾得物・遺失物届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

拾得・発見日時	年 月 日 (曜日) ～ 年 月 日 (曜日)
拾得・発見場所	①自己店舗内 ②その他(具体的に)
拾得物・遺失物の 内 容	
拾得物・遺失物 発見者の氏名	氏名 (フリガナ)
	役職名・肩書
	連絡先
備 考	

殿

印

電話番号

年 月 日 (曜日) ～ 午前 ・ 午後 時 分頃

①自己専有区画内 ②その他(具体的に)

279

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

迷子届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

発見日時	年 月 日 (曜日) ～午前 ・ 午後 時 分頃
発生場所	①自己専有区画内 ②その他(具体的に)
迷子の特徴等	①性別 (男 女) ②年齢 (才) ③その他 ()
発見時の状況 及びその後の 措置の状況	
備 考	

(様式第25号)

年 月 日

ヴェルタワ下関 施設部会長

殿

共用部分の破損・故障等届出書

区分所有者等名

印

住所(連絡先)

電話番号

下記のとおり届出いたします。

発 見 日 時	年 月 日 (曜日) ~ 午前 ・ 午後 時 分頃
発 見 場 所	①自己専有区画内 ②その他(具体的に)
破損及び故障の状況	
備 考	

しものせき市民活動センター

駐車場運用基準

しものせき市民活動センターの駐車場の運用を以下の通り定めます。

①運用する駐車場は全部で 5 台分とします。

②3 台分は小・中・大の各会議室 1 室ご利用につき 1 台分を、利用者に利用時間内のみ提供します。

③2 台分はセンター利用者の諸事情により提供するとともに、指定管理者の管理運営上の理由で必要とする場合に使用します。

- ・作業室の利用者から申し出があった場合、空きがあれば 1 台分を提供します。
- ・身障者による施設利用などの申し出があった場合、空きがあれば 1 台分を提供します。
- ・指定管理者のスタッフが 22 時までの勤務の場合に 1 台分を使用する場合があります。
- ・指定管理者が市民登録団体の取材や他の施設等、自動車を使用して訪問する際に 1 台分を使用する場合があります。
- ・特別な来客等により駐車を許可する場合があります。

下関市市民活動保険制度要綱

(目的)

第1条 この要綱は、下関市内の市民活動に伴い発生する事故について、市民活動保険制度（以下「本保険制度」という。）を実施することに関し必要な事項を定めることにより、市民が安心して市民活動に参加できるよう支援し、もって市民活動の活性化を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 市民活動 自主的かつ主体的で、営利を目的とせず、不特定かつ多数のものの利益の増進に寄与することを目的とする活動のうち次に掲げるものをいう。この場合において、実費弁償相当額のみを得る場合は、営利を目的としたものとみなさないものとする。

ア 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）別表に掲げる活動

イ 地縁に基づき地域社会の維持及び形成を図る活動

ウ 市又は市が出資した法人若しくはこれに準ずる団体が行う事業への協力活動

エ 下関市住民自治によるまちづくりの推進に関する条例（平成26年条例第54号）第2条第3号のまちづくり協議会の行う事業に係る活動

(2) 市民活動団体 下関市内に活動の拠点を置いて組織的かつ継続的に市民活動を行う団体のうち、市民が代表を務め、その活動が次のいずれにも該当しないものをいう。

ア 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とするもの

イ 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反対することを主たる目的とするもの

ウ 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第3

条に規定する公職をいう。以下同じ。)の候補者(当該候補者になろうとする者を含む。)若しくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、若しくはこれらに反対することを目的とするもの

(3) 活動者 市民活動団体等において、市民活動を実践し、従事等する者をいう。

(4) 賠償補償対象者 市民活動団体、活動者、市又は市が出資した法人若しくはこれに準ずる団体をいう。

(5) 傷害補償対象者 活動者をいう。

(市民活動の範囲)

第3条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる活動は、市民活動とみなさないものとする。

(1) 企業によるCSR活動

(2) 山岳又は海難救助ボランティア活動、災害救助ボランティア活動等の緊急時における活動

(3) 銃器を使用する害獣駆除ボランティア活動

(4) 野焼き又は山焼きを行うボランティア活動

(5) その他危険度の高い活動

2 市民活動に該当する活動の具体例は、概ね別表1に掲げるとおりとする。

3 市民活動に該当しない活動の具体例は、概ね別表2に掲げるとおりとする。

(保険期間)

第4条 本保険制度の保険期間は、毎年4月1日午後4時から翌年4月1日午後4時までとする。

(保険契約)

第5条 市は、本保険制度を実施するために保険料を負担し、損害保険会社(以下「保険会社」という。)と賠償補償対象者及び傷害補償対象者を補償の対象とした保険契約を締結するものとする。

(保険の対象)

第6条 本保険制度は、次の各号のいずれかに該当する場合において

適用する。

- (1) 賠償補償対象者が、市民活動中に他人に身体傷害又は財物損壊等を与え、法律上の賠償責任を負担すること（以下「賠償事故」という。）により損害を被る場合
- (2) 傷害補償対象者が、市民活動中（市民活動を行う場所と自宅の間の通常の経路による往復中を含む。ただし、当該往復があらかじめ予定されていた行動であったことが名簿等により確認できる場合に限る。）に発生した偶然の事故（以下「傷害事故」という。）により死亡又は負傷した場合で、別表3に定める支給事由に該当する場合。

（適用除外）

第7条 前条の規定にかかわらず、本保険制度は、賠償事故のうち次の各号のいずれかに該当するものには、適用しないものとする。

- (1) 賠償補償対象者の故意による事故
- (2) 戦争、テロ、暴動、騒じょう、労働争議その他社会的騒乱による事故
- (3) 地震、噴火、洪水、津波等の自然災害による事故
- (4) 日本国外の裁判所において提訴された損害賠償請求訴訟に係る事故
- (5) 賠償補償対象者と世帯を同じくする親族等に対する事故
- (6) 施設の新築、改築、修理、取り壊し等の工事に起因する事故
- (7) 航空機、昇降機、自動車又は施設外における船舶若しくは車両（原動力がもっぱら人力である場合を除く。）若しくは動物の所有、使用、管理に起因する事故
- (8) チェーンソーの使用による事故
- (9) その他本保険契約に適用される約款及び特約条項等に定めのあるもの

2 前条の規定にかかわらず、本保険制度は、傷害事故のうち次の各号のいずれかに該当するものには、適用しないものとする。

- (1) 傷害補償対象者の故意、重大な過失若しくは法令違反又は飲酒、

薬物等の使用による事故

- (2) 戦争、テロ、暴動、騒じょう、労働争議その他社会的騒乱による事故
- (3) 地震、噴火、洪水、津波等の自然災害による事故
- (4) 傷害補償対象者の自殺行為、犯罪行為又は闘争行為による事故
- (5) 傷害補償対象者の無資格運転、酒酔い運転等での自動車等による事故
- (6) 傷害補償対象者の脳疾患、疾病又は心神喪失による事故
- (7) 傷害補償対象者の妊娠、出産、早産、流産又は外科的手術その他の医療措置による事故
- (8) 大気汚染、水質汚濁等の環境汚染による事故（ただし、環境汚染の発生が不測かつ突発的事故による場合には、この限りではない。）
- (9) 頸部症候群（むちうち症）又は腰痛で他覚症状のないもの
- (10) 熱中症、虫によるかぶれ、細菌性食中毒等のうち、市民活動の実施との因果関係が不明なもの
- (11) その他本保険契約に適用される約款及び特約条項等に定めのあるもの

（賠償事故に係る補償金の種類及び限度額等）

第8条 賠償事故において補償されるべき補償金の種類及び金額は、次に掲げる損害又は費用の額に相当する合計額から別表4左欄に定める補償金の種類に応じて同表右欄に定める自己負担額（免責金額）を減じた額とする。ただし、その額が同表中欄に定める補償金支払限度額を超える場合は、補償金の額は当該補償金支払限度額とする。

- (1) 賠償補償対象者が被害者に支払うべき損害賠償金（損害賠償金を支払うことによって代位取得するものがある場合はその価額を控除する。）
- (2) 賠償補償対象者が損害の防止又は軽減のために支出した費用で、保険会社が承認したもの
- (3) 賠償補償対象者が保険会社の承認を得て支出した、訴訟費用、

弁護士報酬、仲裁、和解又は調停に関する費用

(4) 賠償補償対象者が本保険制度の事務に協力するために支出した費用

(5) その他保険契約で定める損害又は費用

2 賠償補償対象者が他の賠償責任保険契約等を締結している場合において、それぞれの保険契約（本保険制度を含む。）について、他の保険契約がないものとして算出したてん補責任額の合計額が損害の額を超えるときは、本保険制度によるてん補責任額の当該合計額に対する割合によって損害をてん補することとする。

3 被保険者相互間の賠償責任についても、それらに準ずる損害をてん補する。

（傷害事故に関する補償金の種類及び限度額等）

第9条 傷害事故において支給されるべき補償金の種類、支給事由及び補償金額は、別表3に定めるとおりとする。

2 保険会社は、別表3左欄に掲げる補償金の種類に応じて、傷害補償対象者1人につき、同表右欄の補償金額を支払うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、保険会社は、傷害補償対象者1人ごとに、同一の事故によりすでに支払った後遺障害補償金（以下「既払後遺障害補償金」という。）がある場合は、死亡補償金は既払後遺障害補償金相当額を控除した残額をもって支払限度額とし、また、同一の補償期間内にすでに支払った既払後遺障害補償金がある場合は、後遺障害補償金は、既払後遺障害補償金相当額を差し引いて支払う。

4 市が傷害補償対象者に対して法律上の損害賠償責任を負担する場合は、傷害事故による補償金は損害賠償の補償金に充当する。

（事故発生報告及び事故審査）

第10条 市長は、賠償事故又は傷害事故（賠償事故及び傷害事故の同時発生を含む。）の発生について、賠償補償対象者及び傷害補償対象者（以下「補償対象者」という。）から、市民活動団体等の責任者を通して、報告を受けるものとする。

2 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、本保険制度の適

用の可否について審査し、本保険制度の適用範囲内と判断した場合は、速やかに保険会社に対して事故報告書を提出する。

（事故判定会議）

第 1 1 条 市長は、前条第 2 項の規定による審査を行う際に必要と認めるときは、事故判定会議に意見を求めることができる。

2 前項の事故判定会議は、必要に応じて設置するものとし、設置、組織及び運営に関し必要な事項はその都度定める。

（補償金の請求）

第 1 2 条 賠償事故の補償金の支給を受けようとする賠償補償対象者は、損害賠償責任に係る訴訟、仲裁、和解、調停その他法律的な解決がなされた後に、補償金請求に必要な書類（以下「補償金請求書」という。）を保険会社に提出するものとする。

2 傷害事故の補償金の支給を受けようとする傷害補償対象者（死亡補償にあつては、死亡した者の法定相続人等）は、別表 3 に定める支給事由の充足（入院補償金及び通院補償金にあつては、全ての治療の完了）後に補償金請求書を保険会社に提出するものとする。

（補償金の支払等）

第 1 3 条 保険会社は、第 1 0 条第 2 項の規定により、市から事故報告書の提出があつた事故については、補償対象者より補償金請求書の提出を受けて審査及び認定を行い、補償金の支払が決定された場合は、補償対象者に当該決定された額の補償金を支払うものとする。

2 市は、補償金の支払を行わない。

3 市は、第 1 項で決定された補償金の額に対し何らの責任も負わない。

4 市長は、補償金請求に係る手続の状況を把握するため、保険会社から補償金請求者に対し補償金を支払った旨の通知を受けるものとする。

（損害賠償の免除）

第 1 4 条 市は、本保険制度による補償を行う事由につき、同一の事由によって市が賠償責任を負担する場合は、本保険制度で支給され

る補償額まで民法又は国家賠償法による損害賠償の責任を免れる。

(その他)

第 15 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

(附 則)

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

(附 則)

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

(附 則)

この要綱は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別表 1 （第 3 条関係）

区分	具体例
地域社会活動	自治会活動（役員会、総会、研修会、市報や会報等の回覧、掲示板への印刷物等の掲示、運動会、盆踊り等の祭事、募金活動など）、防犯活動（子どもの見守りなど）、防火又は防災活動（火災予防運動、防災訓練など）、交通安全運動（街頭指導、安全旗の設置など）、清掃活動（道路、河川、公園、排水溝その他公共施設の清掃、草刈りなど）、環境衛生活動（資源ごみの回収、リサイクル活動、ごみステーションの管理、害虫の防除や駆除など）、健康増進活動（住民健診の補助、献血奨励、健康体操など）及びこれらのための準備活動
青少年健全育成活動	子ども会活動、ボーイスカウト又はガールスカウトの活動、地域の青年会等の指導又は育成活動、家庭や地域における文庫活動、非行防止パトロール等の活動及びこれらのための準備活動
社会福祉又は社会奉仕活動	社会福祉施設援護活動（建物の修理や植栽等の手入れ、施設の清掃、リハビリテーション訓練の支援、行事等の支援、習い事の指導、慰問、理美容やマッサージ等の提供、託児、カウンセリング、点訳、リーディングサービス、手話など）、在宅高齢者や在宅身体障害者等のホームヘルプ、ガイドヘルプ、手話通訳、就労や社会復帰のための援護等の活動及びこれらのための準備活動
社会教育活動	スポーツ又はレクリエーション活動（危険度の低いスポーツ、キャンプやハイキングなどのレクリエーション、健康体操など）、文化活動（講習会や研修会、伝統文化や地域文化の伝承や振興、芸術の

	振興、美術館や博物館等のボランティアなど)等の活動及びこれらのための準備活動
市又は市が出資した法人若しくはこれに準ずる団体が行う事業への協力活動	市民一斉清掃活動（美化美化大作戦、ごみゼロ活動、クリーンアップ作戦など）、アダプションプログラム制度による活動、防災訓練、式典、社会教育活動、講演会、映画会等への参加や手伝い、その他市の業務への協力のための活動

別表 2（第 3 条関係）

具体例
(1) 政治、宗教、営利及び自己のために行う活動
(2) 公務災害補償の対象となる活動
(3) イベント等の市民活動に、主催者（運営者）としてではなく、専ら利益を享受するために一般参加者として参加して行う活動
(4) 親睦を図るための活動（町内会の旅行や市外への研修視察等、公民館や体育館を借りて会員のみで行う自主グループ活動等）

別表 3（第 6 条、第 9 条、第 1 2 条関係）

補償金の種類	支給事由	補償金額 (1 人当たり)
死亡補償金	傷害補償対象者が、傷害事故の発生した日から起算して 1 8 0 日以内に死亡した場合	3 0 0 万円
後遺障害補償金	傷害補償対象者が、傷害事故を直接の原因として当該傷害事故の発生した日から起算して 1 8 0 日以内に後遺障害を生じた場合（その期間内に当該後遺障害の生ずることが確定しなかった	後遺障害の程度により、死亡補償金の 4 パーセントから 1 0 0 パーセントに相当する額

	場合は、１８１日目における医師の診断により将来当該後遺障害の生ずべきことが推定された場合)	
入院補償金	傷害補償対象者が、傷害事故を直接の原因として、生活機能又は業務機能に支障をきたしたため、入院による治療を受けた場合（当該傷害事故の発生日から起算して１８０日以内の間に限る。）	入院１日につき ３，０００円
通院補償金	傷害補償対象者が、傷害事故を直接の原因として、生活機能又は業務機能に支障をきたしたため、通院による治療を受けた場合（当該傷害事故の発生日から起算して１８０日以内の間に限るものとし、対象となる通院日数は９０日を限度とする。）	通院１日につき ２，０００円

別表４（第８条関係）

補償金の種類	補償金支払限度額	自己負担額
身体補償	１人当たり限度額　６，０００万円 １事故当たり限度額　３億円 期間中限度額　３億円	５千円
財物賠償	１事故当たり限度額　３００万円 期間中限度額　３００万円	５千円
受託物賠償	１事故当たり限度額　３００万円 期間中限度額　３００万円	５千円