

三輪緑山管理組合規約

- | | |
|-----|----------|
| 第1章 | 総 則 |
| 第2章 | 組合の運営 |
| 第3章 | テレビ共視聴施設 |
| 第4章 | グリーンベルト |
| 第5章 | 防犯カメラ |
| 第6章 | 補 則 |

第1章 総 則

(名 称)

第1条 本組合は三輪緑山管理組合（以下「本組合」という。）と称する。

(事 務 所)

第2条 本組合の事務所は、町田市三輪緑山住宅地（以下「住宅地」という。）内におく。

(団 体 の 性 格)

第3条 本組合は、区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）が適用されない「権利能力なき社団」であり、法人格は有しない。

(目 的)

第4条 本組合は、住宅地内の良好な住環境と景観の保全並びに組合員の共有物等の維持管理を図ることを目的とし、そのために三輪緑山自治会及び地域住民との連携に努めるものとする。

(構 成)

第5条 本組合は組合員をもって構成する。

(事 業)

第6条 本組合は第4条の目的を達成するため次の事業を行う。

- (1) 住宅の外周に設置されているグリーンベルトを景観保持のため維持管理すること。
- (2) テレビ共視聴施設（第35条に規定する施設をいう。）の委託契約会社による運用を管理すること。
- (3) 防犯カメラシステムの保全管理
- (4) その他目的達成に必要な事業

(組 合 員)

第7条 組合員の資格を取得する者は次のとおりとする。

- (1) 住宅地内に戸建専用住宅を建築し、又は所有する者
 - (2) 住宅地内に店舗併用住宅又は医療施設併用住宅を建築し、又は所有する者
- 2 前項に規定する組合員の資格を有する者は本組合に加入の申し込みをすることにより、組合員の地位を取得する。
 - 3 組合員の地位は宅地又は戸建専用住宅等を他に譲渡すること及び本人の死亡により失う。

(届 け 出 の 義 務)

第8条 組合員は、次の各号に定める行為を行う場合は、その旨を理事長に文書により届出なければならない。

- (1) 戸建専用住宅を他に譲渡する場合

- (2) 住所若しくは氏名を変更する場合
- (3) 相続があった場合
- (4) 新築・建て替えをする場合

2 前項の届出文書の様式は理事会が別に定める。

(管理負担金)

第9条 組合員は本組合に加入後直ちに管理負担金として一宅地について120,000円を納入しなければならない。ただし、組合員から戸建専用住宅等を取得したときはこの限りではない。

2 前項の管理負担金はいかなる理由があっても返還しない。

(管理負担金の内訳等)

第10条 管理負担金の内訳及びその用途は次のとおりとする。

- (1) 本組合運営の基金として 70,000円
- (2) グリーンベルトの植栽の負担金として 50,000円

(管理費)

第11条 組合員は一宅地（二宅地以上の宅地に一戸を建築した場合は一宅地とみなす。）について年額10,000円を管理費として本組合に納入しなければならない。

2 組合員は、管理費1年分を毎年4月1日に本組合指定口座に一括納入する。ただし、年度の途中で新築した場合は入居の翌月から当該年度末までの管理費を一括納入する。

3 既納の管理費はいかなる理由があっても返還しない。

(管理負担金額等の変更)

第12条 本組合は、管理負担金及び管理費の金額が経済情勢の変動などにより不相当となった場合には、総会で議決して金額を変更することができる。

2 本組合は、大災害などによりグリーンベルトの大規模改修が必要となった場合は、総会で議決して臨時に必要な費用を組合員から徴収することができる。

(規約の遵守等)

第13条 組合員は、住宅地内の住環境と景観の保全並びに組合員の共有物等の維持管理のため、この規約を遵守しなければならない。所有する宅地及び家屋を第三者に使用させるときはその第三者をして規約を遵守させなければならない。

2 組合員は屋根の高さを超える構築物を設置してはならない。

3 組合員は、本組合が行う管理物件の維持管理に協力しなければならない。

4 理事長はこの規約に違反していると認めるときは、理事会の議を経て

必要な勧告又は必要な措置をとることができる。

第2章 組合の運営

(総会の招集)

第14条 総会の招集は理事長が行う。

(招集通知)

第15条 総会を招集するにはその予定日の5日前までに会議の目的たる事項を示して組合員に通知しなければならない。ただし、総会の開催が緊急を要すると理事長が認めたときはその期間を短縮することができる。

(通常総会)

第16条 通常総会は毎年1回4月に招集する。

(臨時総会)

第17条 臨時総会は必要がある場合に招集する。

(組合員による招集の請求)

第18条 全組合員の4分の1以上から請求があった場合、理事長は総会を招集しなければならない。

- 2 前項の場合において、請求をする組合員は会議の目的たる事項と招集の理由を記載した文書を理事長に届出なければならない。

(特別出席者)

第19条 組合員のほか、理事会が特に必要があると認めた者は総会に出席することができる。

(議長)

第20条 総会の議長は理事の互選により選出するものとする。

(定足数)

第21条 総会は組合員総数の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決することができない。

- 2 前項の場合において、総会に付議される事項について委任状によりその意思を表示した者は出席したものとみなす。

(議決事項)

第22条 次の各号に掲げる事項は総会の議決を得なければならない。

- (1) この規約の改廃
- (2) 役員を選任又は解任
- (3) 管理費等の徴収方法及びその金額の変更
- (4) 管理負担金の徴収方法及びその金額の変更
- (5) 事業内容の変更

- (6) 毎年度の会計報告及び収支予算
- (7) 組合の運営の基本的な事項の決定及び変更
- (8) 前各号に掲げる事項のほか組合員の利害に関わる基本的事項

(議決権及び議決方法等)

- 第23条 組合員は一宅地につき1個の議決権を有する。
- 2 総会の議事は出席組合員の過半数で決し、可否同数の時は議長の決するところによる。ただし、前条第1号に掲げる規約の改廃(第3号及び第4号にかかる改定を除く)については組合員が有する議決権総数の過半数の賛成を必要とする。
 - 3 組合員は、組合員と同居する家族又は組合員から住宅を借り受けている者に限りそれらの者を代理人として議決権を行使することができる。

(議事録)

- 第24条 総会の議事については議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には議事経過とその結果を記載し、議長が署名しなければならない。
 - 3 議事録は利害関係人の請求があったときは閲覧させることができる。
 - 4 理事会は議事録の閲覧請求があったときは閲覧の可否を決定する。

(役員)

- 第25条 本組合に理事及び監事(以下「役員」という。)9名以内をおき、その内訳は理事7名以内及び監事2名以内とする。
- 2 役員は、組合員の中から総会の議決により選任する。
 - 3 理事は、理事会において理事長1名及び副理事長2名を互選するものとする。
 - 4 理事と監事は兼ねることができない。

(顧問)

- 第26条 本組合に顧問をおくことができる。
- 2 顧問は理事会の承認を得て理事長が委嘱する。
 - 3 顧問の任期は役員の任期に準ずる。

(任期)

- 第27条 役員の任期は通常総会で選任されたときから次の通常総会終了までとする。ただし、再任を妨げない。
- 2 役員はその任期満了の日までに組合員の資格を失ったときは、役員の資格を失う。
 - 3 役員の補充選任又は定員の範囲内において増員の必要が生じた場合は、組合員の中から理事会の議決により選任するものとし、任期は他の役員の残任期間とする。

(理事会)

- 第28条 理事会は理事をもって構成し、本組合の運営全般及び事業の執行について意思決定する。
- 2 理事会は理事の過半数が出席しなければ開催することができない。
 - 3 理事会の議事は出席者の過半数で決し、可否同数の場合には理事長の決するところによる。
 - 4 理事会には必要に応じて第26条に規定する顧問を出席させることができる。
 - 5 理事会の議事録は議事の経過と結果についてその要旨を記載し、次の理事会までに全理事の承認を得るものとする。

(理事長等の職務)

- 第29条 理事長は本組合を代表し、この規約等に基づいて業務を執行する。
- 2 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代理する。
 - 3 本組合業務の執行に関して理事長が取得した権利及び負担した義務は組合に帰属する。

(監事)

- 第30条 監事は、本組合の財産状況及び組合業務の執行状況を監査し、その結果を通常総会に報告する。

(経費)

- 第31条 本組合の経費は、管理負担金、管理費その他の収入をもって充てる。
- 2 本組合の経費の支払いその他会計に関する事務は理事会の責任において行う。

(資産)

- 第32条 当組合の資産は、現預金及び固定資産とする。
- 2 当組合の保有する現預金は、確実な金融機関に預け入れ、保管する。

(会計年度)

- 第33条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(予算及び決算)

- 第34条 予算は通常総会に提案し、議決を経て執行しなければならない。
- 2 決算は監事の監査を経て通常総会に報告しなければならない。
 - 3 決算において余剰が生じた場合は翌年度予算に繰り越すことができる。

第3章 テレビ共視聴施設

(範囲等)

第35条 テレビ共視聴施設とは、テレビジョン放送（衛星放送を含む。）、電波及びFMラジオ放送電波伝送のためのケーブル、専用柱、機器類及び各戸の保安器並びに専用チューナーをいう。

- 2 前項のテレビ共視聴施設は委託契約会社の所有とし、その管理区分は別図第1のとおりとする。

(使用できる者等)

第36条 テレビ共視聴施設を使用できる者は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 組合員
- (2) 理事会が使用を認めた者

- 2 前項第2号に規定する者の負担する使用負担金は理事会が定める。
- 3 第1項第2号に定める者は本章の組合員の義務規定を遵守しなければならない。
- 4 組合員は、住宅の屋根の上若しくは敷地内に住宅の屋根を超えるアンテナを設置してはならない。

(宅地内の施設)

第37条 組合員は、自己の宅地内にテレビ共視聴施設の一部が設置されていること及びこれらに変更される場合があることを承諾しなければならない。

- 2 組合員は、前項のテレビ共視聴施設を委託契約会社の承諾なしに移設することができない。
- 3 組合員は、第1項のテレビ共視聴施設に関して委託契約会社及び他の組合員に対し、その対価を請求することができない。
- 4 委託契約会社又は委託契約会社の指定する者は、テレビ共視聴施設の保守又は管理のため、組合員の承諾を得てその宅地内に立ち入ることができる。

(負担区分等)

第38条 別図第1に規定する所有者が管理する部分に属するテレビ共視聴施設（委託契約会社より貸与されたチューナーは除く。）は組合員の所有とし、その工事費は組合員の負担とする。

- 2 組合員は、テレビ共視聴施設を適切に使用しなければならない。
- 3 組合員は、自己の宅地内の引込線を第三者に使用させてはならない。
- 4 組合員は、建物の新築、増改築などの理由により自己の宅地内のテレビ共視聴施設を一時的に撤去しなければならない場合は委託契約会社に届出なければならない。
- 5 組合員は、自己の責任によりテレビ共視聴施設（委託契約会社より貸与されたチューナーを含む。）を破損し、故障を生じさせたときは、自

己の負担において委託契約会社又は委託契約会社の指定する業者により修復しなければならない。

(各戸へのケーブルの引き込み)

- 第 39 条 組合員は、自己の宅地内にテレビ受信のために新たにタップオフ端子からケーブルを引き込みたいときは委託契約会社に届出なければならない。
- 2 前項の引き込み工事は委託契約会社又は委託契約会社の指定した業者が行うものとする。
 - 3 組合員は、第 1 項の引き込み工事経費及び必要な機器代を委託契約会社に納入しなければならない。

第 4 章 グリーンベルト

(施工の承諾義務)

- 第 40 条 組合員は、建物竣工時に自己所有地外周にグリーンベルトが施工されることを承諾する。植栽は、竣工時に本組合が施すものとする。なお、グリーンベルトの仕様は組合員と本組合とで協議し決定するものとする。

(所有区分)

- 第 41 条 グリーンベルト内の植栽は組合員の総有とし、組合員所有部分との所有区分は別図第 2 のとおりとする。

(グリーンベルトの管理)

- 第 42 条 グリーンベルトの維持管理は、組合員から一任されて、本組合が行うものとする。
- 2 本組合の行う維持管理の内容は、年間を通じての植栽の保全、消毒、施肥及び剪定とし、グリーンベルト内の水やり、除草及び清掃は組合員が行う。

(ブロック部分の形状の変更等)

- 第 43 条 組合員は、グリーンベルトブロック部分の形状を変更しようとするときは、あらかじめ理事長に文書で申し出てその承諾を得なければならない。
- 2 組合員は、グリーンベルトブロック部分を破損したときは速やかに本組合に連絡し、自己の負担により原状回復しなければならない。

(宅地内への立ち入り)

- 第 44 条 本組合及び本組合の指定するものは、グリーンベルトの維持管理のために組合員の宅地内に承諾を得て立ち入ることができる。

第5章 防犯カメラ

(所有形態)

第45条 防犯カメラシステムは、組合員の総有とする。

(設置と運用)

第46条 防犯カメラシステムは、本組合が設置・保全し、運用は三輪緑山自治会防犯カメラ運用規約に基づいて自治会が行う。

(契約形態)

第47条 防犯カメラシステムは、本組合が三輪緑山自治会に無償貸与する。貸与にあたっては、使用貸借契約（覚書）を締結し、期間は同契約に定める。

第6章 補則

第48条 この規約の定めるもののほか、本組合の運営に必要な事項は理事会が定めることができる。

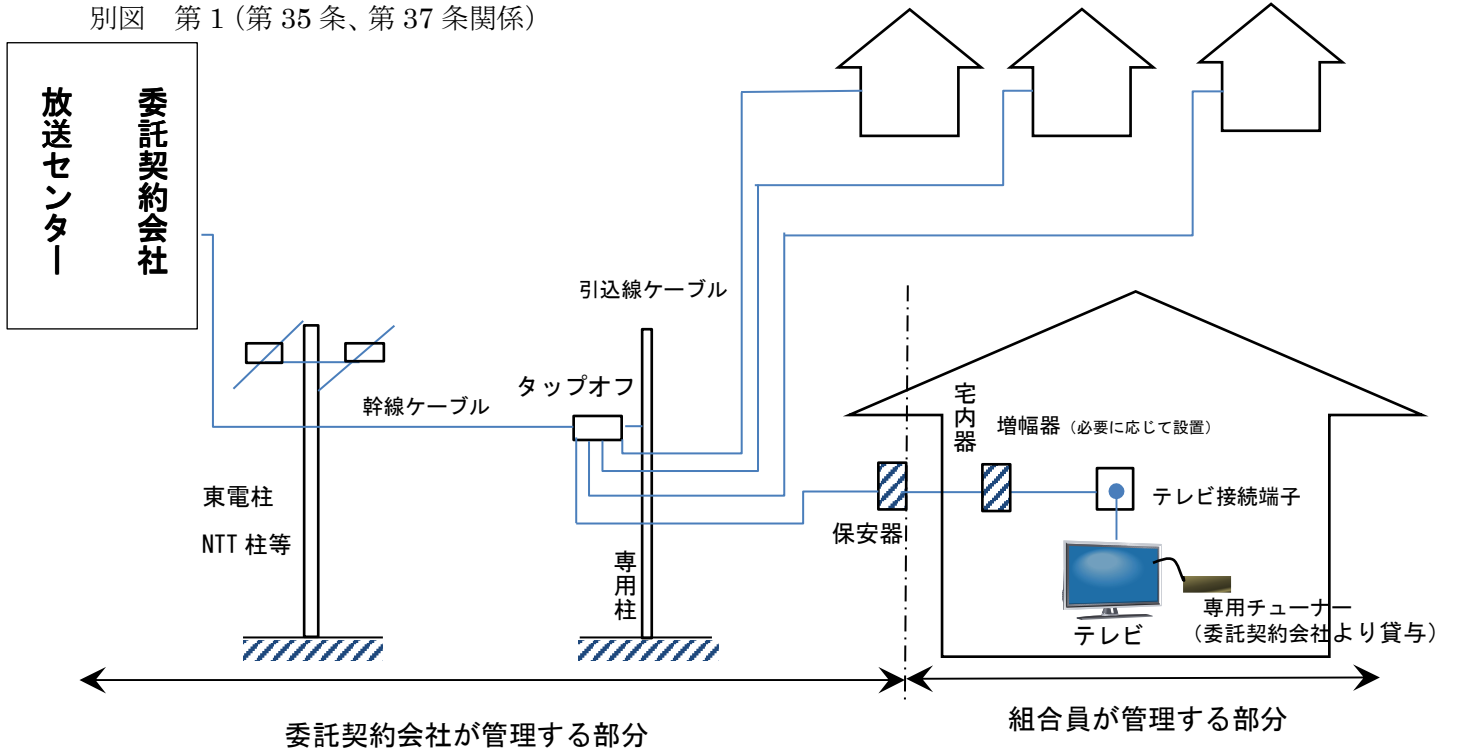
- 2 この規約において文書で理事長に申し込むこと又は届けることとされた文書の様式は理事会が別に定める。

附則

- 1 この規約は、2024年5月1日から施行する。
- 2 三輪緑山管理組規約（2019年（令和元年）5月1日施行）は廃止する。
- 3 廃止された三輪緑山管理組規約に基づき行われた本組合の決定及び行為はなお効力を有する。ただし、決定及び行為が法的な効力を有しない場合はこの限りではない。

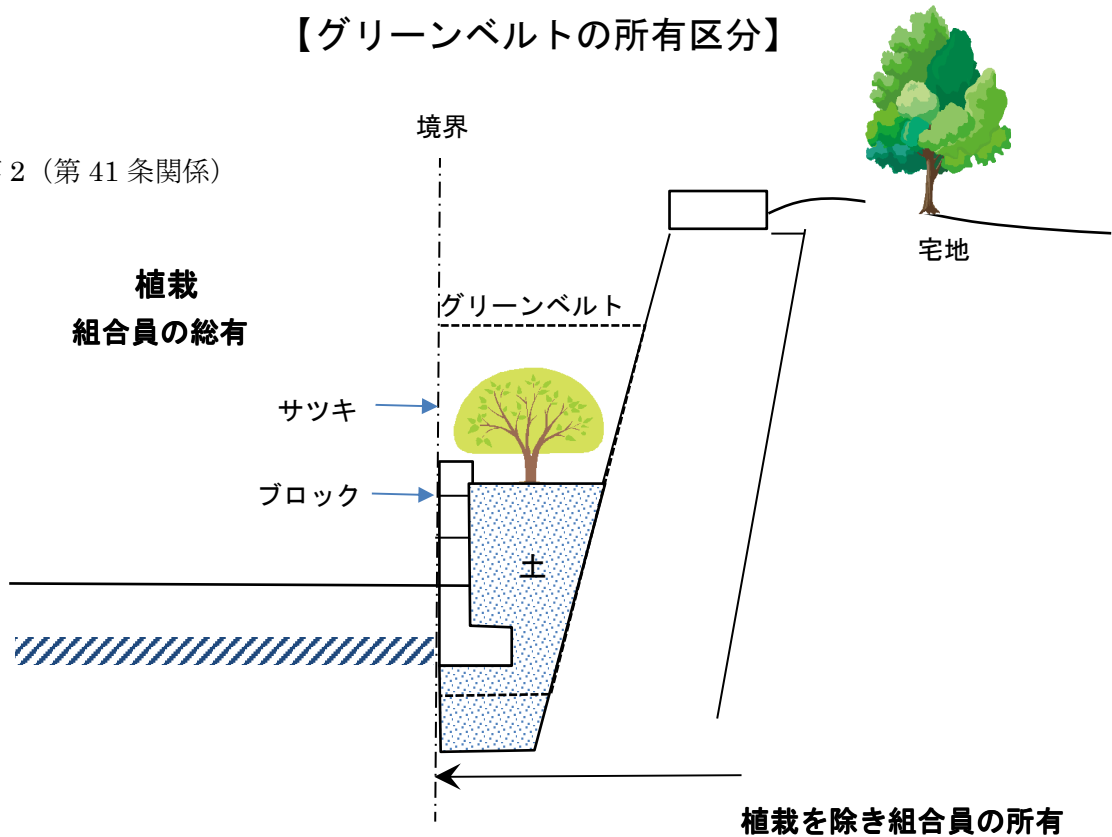
【共視聴施設の管理区分】

別図 第1 (第35条、第37条関係)



【グリーンベルトの所有区分】

別図 第2 (第41条関係)



〒195-0055

東京都町田市三輪緑山 1 丁目 2 番地 2

三輪緑山管理組合

☎ 044-987-0831

Fax 044-299-9871