



管理規約 細則・規定

六甲柏尾台住宅団地管理組合法人

2017年7月発行

六甲柏尾台住宅団地管理組合法人管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この六甲柏尾台住宅団地管理組合法人管理規約（以下「規約」といいます。）は、六甲柏尾台住宅内の共有土地及び附属施設並びに六甲柏尾台住宅外に存在する共有地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、六甲柏尾台住宅の建物の所有者（宅地を含む。）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。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地所有者 六甲柏尾台住宅の宅地を更地の状態の所有者をいう。
- 二 団地建物所有者 前号の宅地上の住宅所有者をいい、住宅の建築工事着手をもって、住宅が建築されたものとする。
- 三 占有者 団地建物所有者以外の賃借人又は使用借人をいう。
- 四 共有地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 五 附属施設 共有地上の附属施設をいう。
- 六 事業主 六甲柏尾台住宅地の売主をいう。
- 七 組合員 第24条に規定する。
- 八 準組合員 第25条に規定する。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の遵守義務)

第3条 団地建物所有者は、第1条の目的を達成するため、この規約及び使用細則等並びに総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則等並びに総会の決議を遵守させなければならない。
- 3 宅地所有者は、団地建物所有者となるまでの間、第59条及び第60条を遵守しなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地及び附属施設（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 この規約及び使用細則等並びに総会の決議は、団地建物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、団地建物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。

- 3 この規約及び使用細則等並びに総会の決議は、宅地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。

(団地管理組合法人)

第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって六甲柏尾台住宅団地管理組合法人（以下「六甲倶楽部」という。）を構成する。

- 2 準組合員は、六甲倶楽部の準構成員となる。
- 3 六甲倶楽部は、事務所をクラブハウス内に置く。
- 4 六甲倶楽部の業務、組織等については、第5章に定めるところによる。
- 5 組合員、準組合員、宅地所有者の相関図は、別表第6の通りとする。

第2章 土地及び附属施設の共有

(共有)

第7条 対象物件のうち、共有地及び附属施設は、団地建物所有者の共有とする。

(共有持分)

第8条 団地建物所有者の共有持分は、別表第5に掲げるとおりとする。

(分割請求の禁止)

第9条 団地建物所有者は、共有地及び附属施設の分割及び処分を請求することはできない。

第3章 用法

(共有地及び附属施設の用法)

第10条 団地建物所有者及び準組合員は、共有地及び附属施設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。

(共有地及び附属施設の第三者の使用)

第11条 六甲倶楽部は、次に掲げる共有地及び附属施設の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 クラブハウスその他対象物件の管理の執行上必要な施設を、管理を受託し、及び請け負った者
- 二 電気、ガス、水道、電話等の供給者が当該設備の保守点検を行うとき。

2 前項に掲げるもののほか、六甲倶楽部は、共有地及び附属施設の一部について、必要がある

と認めた場合は、理事会（第44条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経て、第三者に使用させることができる。

（使用細則）

第12条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（所有建物及び所有宅地の貸与）

第13条 団地建物所有者及び準組合員は、その所有する建物又は所有する宅地を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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。

（暴力団等の排除責任）

第14条 団地建物所有者及び準組合員は、次に定める者に宅地又は建物を譲渡又は貸与してはならない。

- 2 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条による暴力団及び暴力団員。
- 3 「無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律」第4条第2項による団体及び団体の役員又は構成員。
- 4 公序良俗に反する行為を行使する者又は行使しようとする者。

第4章 管 理

第1節 総 則

（団地建物所有者及び準組合員の責務）

第15条 団地建物所有者及び準組合員は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（共有地及び附属施設の管理）

第16条 共有地及び附属施設の管理については、六甲倶楽部がその責任と負担においてこれを行うものとする。

（損害保険）

第17条 団地建物所有者及び準組合員は、附属施設に関し、六甲倶楽部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。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、準組合員及び団地建物所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費)

第18条 団地建物所有者及び準組合員は、共有地及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、宅地1区画につき、別表第2に定める管理費を六甲倶楽部に納入しなければならない。

2 前項の宅地1区画とは、六甲柏尾台住宅地の開発時に区画した宅地とし複数区画を購入した後1区画として使用しても複数区画分とみなすものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第19条 六甲倶楽部が管理費について有する債権は、団地建物所有者及び準組合員の包括承継人及び特定承継人に対して行使することができる。

(管理費の使途)

第20条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共有地及び附属施設の維持管理費
- 三 クラブハウスの備品費、通信費その他の事務費
- 四 附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 運営・管理委託業務費
- 八 環境緑地帯の管理（剪定・消毒・植替え・雑草の除去等）に要する費用
- 九 宅地購入者による建築工事着手までの宅地内の除草
- 十 六甲倶楽部の運営に要する費用
- 十一 その他共有地及び附属施設の通常の管理に要する費用

(管理基金)

第21条 最初の団地建物所有者は、宅地の住宅の建築工事着手時に、管理基金として別表第3に定める金額を六甲倶楽部に支払うものとする。

2 前項の管理基金は、総会の決議により前条の経費に充当することができる。

3 六甲倶楽部に納入した管理基金は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

(修繕積立基金)

第22条 最初の団地建物所有者は、宅地の住宅の建築工事着手時に、修繕積立基金として別表第4に定める金額を六甲倶楽部に支払うものとする。

2 前項の修繕積立基金は、共有地及び附属施設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 共有地及び附属施設の一定年数の経過ごとに行う修繕
- 二 共有地及び附属施設の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 附属施設の変更に要する経費

四 クラブハウスの建替えに要する経費の充当

3 六甲倶楽部に納入した修繕積立基金は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

(区分経理)

第23条 六甲倶楽部は、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 管理基金
- 三 修繕積立基金

第5章 六甲倶楽部

第1節 組合員

(組合員の資格)

第24条 組合員の資格は、団地建物所有者（構成員）となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(準組合員の資格)

第25条 準組合員（準構成員）の資格は宅地所有者となった者で六甲倶楽部へ入会の意思を書面にて届出したときに取得し、宅地所有者でなくなったとき又は団地建物所有者（組合員）になったとき並びに退会の意思を書面にて届け出たときに喪失する。

- 2 準組合員は組合員と同等の権利・義務を有するものとする。ただし、第40条に定める議決権は有しないものとする。
- 3 団地建物所有者が新たに取得した宅地については、準組合員とする。

(届出義務)

第26条 新たに組合員及び準組合員の資格を取得し及び喪失した者は、直ちにその旨を書面（別記様式1）により六甲倶楽部に届け出なければならない。

第2節 六甲倶楽部の業務

(業務)

第27条 六甲倶楽部は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 六甲倶楽部が管理する共有地及び附属施設（以下「六甲倶楽部管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

- 二 六甲倶楽部管理部分の修繕
- 三 環境緑地帯の管理
- 四 準組合員による建築工事着手時までの宅地内の除草
- 五 長期修繕計画の作成及び変更に関する業務
- 六 宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書等の管理
- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 八 附属施設に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 九 共有地及び附属施設の変更及び運営
- 十 管理基金及び修繕積立基金の運用
- 十一 官公署との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 六甲倶楽部解散時における剰余財産の清算
- 十六 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第28条 六甲倶楽部は、前条に定める業務の全部及び一部を、専門業者等第三者に委託し、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29条 六甲倶楽部は、六甲倶楽部管理部分の管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、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30条 六甲倶楽部に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）
5名以上
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、六甲柏尾台住宅に現に居住する組合員及びその同居する配偶者の内から選出し、総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長、会計担当理事は理事の互選により選出する。

4 理事及び監事は、監事又は理事を兼ねてはならない。

(役員任期)

第31条 理事及び監事の任期は2年とし、再任を妨げない。

2 補欠の理事及び監事は理事会において選任するものとし、そ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 役員が前条第2項に定める資格を喪失した場合は、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第32条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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、総会の承認を得て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いを受けることができる。

(理事長)

第33条 理事長は、六甲倶楽部を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項を遂行する。

2 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における六甲倶楽部の業務の執行に関する報告をしなければならない。

3 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

4 理事長はその職務に関して、専門家に支援を求めることができる。

(副理事長)

第34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35条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、六甲倶楽部の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費、管理基金、修繕積立基金の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第36条 監事は、六甲倶楽部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、六甲倶楽部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、臨時総会を招集することができる。

- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べるができるが議決権を有しない。

第4節 総会

(総会)

第37条 六甲倶楽部の総会は、組合員及び準組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、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38条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く10日前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員及び準組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、六甲倶楽部に対し組合員及び準組合員が届出(別記様式2)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、建物の所在地あてに発するものとする。ただし、その届け出のない準組合員に対しては、通知の発信は行わない。

(出席資格)

第39条 組合員及び準組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 団地建物所有者の承諾を得て建物を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べるができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第40条 各組合員の総会における議決権の割合は、組合員が有する共有持分割合によるものとする。

- 2 準組合員は議決権を有しない。ただし、意見を述べることができる。
- 3 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 4 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、次のいずれかの成年に達した者でなければならない。
 - 一 その組合員と同居する配偶者及び成人に達した一親等の親族
 - 二 他の組合員
- 5 組合員が法人である場合は、代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人は、次のいずれかでなければならない。

- 一 その法人の役員
 - 二 その法人の従業員
 - 三 他の組合員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(議決事項)

第41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 管理費及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の設定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 共有地及び附属施設の変更
- 七 第22条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立基金の取崩し
- 八 管理基金および修繕積立基金の保管及び運用方法
- 九 クラブハウスの建替え
- 十 滅失した附属施設の復旧
- 十一 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 六甲倶楽部管理部分に関する運営・管理委託契約等の締結
- 十三 その他六甲倶楽部の業務に関する重要事項

(総会の会議及び議事)

第42条 総会の会議は、第40条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の設定、変更又は廃止
 - 二 共有地及び附属施設の変更
 - 三 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 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、出席組合員とみなす。
- 5 第3項第一号において、規約の設定、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べきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 総会においては、第38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。

(議事録の作成、保管等)

第43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。

第5節 理事会

(理事会)

第44条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事は、他の理事に委任又は同居するその配偶者並びに同居する成人に達した一親等の親族に限り代理出席させることができるものとし、その代理人に自己の議決権を行使させるものとする。
- 3 前項の代理人は、代理権を証する書面（委任状）を提出するものとする。
- 4 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第45条 理事会は、理事長が招集する。

(理事会の会議及び議事)

第46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 議事録については、第43条の規定を準用する。ただし、第43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。

(議決事項)

第47条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の設定、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 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第48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。

第6章 会 計

(会計年度)

第49条 六甲倶楽部の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(六甲倶楽部の収入及び支出)

第50条 六甲倶楽部の会計における収入は、第20条に定める管理費、第21条に定める管理基金、第22条に定める修繕積立基金によるものとし、その支出は第20条、第21条及び第22条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第51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。ただし、変更の範囲が各会計において、管理費の年間収入の10%以内である場合又は緊急を要する経費の場合は、理事会の決議で変更できるものとする。

(会計報告)

第52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。

(管理費の徴収)

第53条 六甲倶楽部は、第20条に定める管理費について、組合員及び**準組合員**が各自開設する預金口座から口座振替の方法により、第55条に定める口座に受け入れることとし、毎月末日までに六甲倶楽部が指定した日に翌月分徴収する。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 前項の口座振替に要する費用は六甲倶楽部の負担とする。

3 前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、六甲倶楽部は、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、その組合員又は**準組合員**に対して請求することができる。

4 理事長は、未納の管理費の請求に関して、理事会の決議により、六甲倶楽部を代表して、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20条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費の過不足)

第54条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議により管理基金または修繕積立基金に繰り入れることができる。

2 管理費、管理基金、修繕積立基金に不足を生じた場合には、六甲倶楽部は組合員及び準組合員に対して管理費の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第55条 六甲倶楽部は、会計業務を遂行するため、六甲倶楽部の預金口座を開設するものとする。

2 前項の口座の開設又は廃止は総会の議決を要するものとする。

(借入れ)

第56条 六甲倶楽部は、第22条第2項に定める特別の管理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57条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿（準組合員を含む。）及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員及び準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。

(解散時の財産の清算)

第58条 六甲倶楽部が解散する場合、その残余財産について、第8条に定める団地建物所有者の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に帰属するものとする。

第7章 住環境の維持等

(住環境の維持)

第59条 組合員及び準組合員並びに宅地所有者は、住宅を建設（増改築含む）するに当たり、本地区に定められた地区計画の各規定を遵守するとともに六甲柏尾台住宅地建築に関する遵守事項を守らなければならない。

一 建築物の形態、意匠は区域周辺の自然及び良好な住宅地の環境、美観風致と調和するよう努めるものとする。

二 組合員及び準組合員並びに宅地所有者は、建物を新築或いは増改築する場合には、着工前に建築図面を理事会に提出し、承認を得るものとする。

三 組合員及び準組合員並びに宅地所有者は、自己の所有地といえども、宅地の利用及び建築物、工作物の構築に際しては、宅地の緑化に努め住宅地の環境保全に努めるものとする。

- 2 組合員及び準組合員並びに宅地所有者は、自己の所有地といえども、柏尾台の住環境を乱す以下の行為をしてはならない。
 - 一 政治・宗教などの活動ポスター掲示などの行為
 - 二 その他、六甲倶楽部が不相当と判断した行為
- 3 前項に違反した場合又は違反するおそれがある場合は、六甲倶楽部は、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又その行為を予防するため必要な措置を採ることを請求することができる。

(協定等の遵守義務)

- 第60条 団地建物所有者及び準組合員並びに宅地所有者は、下記各号の事項を遵守しなければならない。
- 一 六甲柏尾台住宅地建築に関する遵守事項（添付資料による。）
 - 二 六甲柏尾台住宅安全管理協議会規約（添付資料による。）

(必要個所の立入り)

- 第61条 六甲倶楽部は、組合員及び準組合員が所有する宅地であっても、環境緑地帯内に設置された、設備、配管、配線、植栽等の施設の維持管理、修繕のために適宜に無償で当該宅地に立入り、調査・施工することができる。
- 2 前項の場合、事前に団地建物所有者及び準組合員の承諾を得るものとし、団地建物所有者及び準組合員は拒否できないものとする。ただし、緊急を要する場合は事後報告とする。

(義務違反者に対する措置)

- 第62条 第59条及び第60条の規定に違反した場合又は違反するおそれがある場合は、六甲倶楽部は、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。
- 2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには理事会の決議によらなければならない。

(合意管轄裁判所)

- 第63条 この規約に関する六甲倶楽部と組合員及び準組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

- 第64条 規約及び使用細則に定めのない事項については、他の法令の定めるところによる。
- 2 規約、使用細則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65条 この規約を証するため、六甲倶楽部管理規約を承認した六甲柏尾台住宅総会議事録を添付した規約を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、団地建物所有者及び準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、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 団地建物所有者及び準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、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。）の閲覧を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

- 第1条 この規約は、平成22年6月27日の総会で「六甲倶楽部会則集」を変更し、新たに「六甲柏尾台住宅団地管理組合法人管理規約」を設定し平成22年11月1日から効力を発する。
- 第2条 「六甲倶楽部会則集」は、「六甲柏尾台住宅団地管理組合法人管理規約」の発効日をもって廃止する。
- 第3条 六甲柏尾台住宅の宅地が完売するまでは、理事会の承認のもとに、クラブハウスを事業主が販売事務所として使用することができる。ただし、その場合は、使用に伴う水道光熱費及び修理費等は事業主の負担とする。
- 第4条 この規約が発効する以前に宅地購入者と事業主が取り交わした約束等のうち、この規約の規定と相反するものがあっても、六甲倶楽部は遡及責任を免れるものとする。
- 第5条 第59条第1項第二号及び第60条、第61条、第62条第1項の規定は、六甲柏尾台住宅の宅地完売までは、事業主にも適用されるものとする。
- 第6条 第53条（管理費の徴収）第1項の規定は、平成23年4月分の管理費の請求から実施するものとする。
- 第7条 附則3条及び5条は、平成29年8月1日をもって効力を有しない。

別表第1 対象物件の表示

- 1 管理組合法人の所有財産 (別掲1)
- 2 附属施設
 - ①クラブハウス、テニスコート、駐車場、樹木及び附属設備
 - ②環境緑地帯内の、設備、配管、配線、植栽等

別表第2 管理費

組合員	月額	宅地1区画につき	14,500円
準組合員	月額	宅地1区画につき	5,000円

別表第3 管理基金

宅地1区画につき 900,000円 (住宅建設時一括払い)

別表第4 修繕積立基金

宅地1区画につき 300,000円 (住宅建設時一括払い)

別表第5 共有持分割合

各宅地 1/組合員所有宅地区画総数

別掲1

六甲柏尾台団地管理組合法人所有財産目録

	土地の所在地	地目	面積(m ²)
1	山田町原野字大塚山4-3	山林	4,159.00
2	山田町原野字大塚山4-4	山林	743.00
3	山田町原野字大塚山4-5	山林	783.00
4	山田町原野字大塚山5-2-2	山林	7,438.00
5	山田町原野字大塚山5-2-16	山林	743.00
6	山田町原野字大塚山5-2-17	山林	892.00
7	山田町原野字大塚山5-2-19	山林	723.00
8	山田町原野字大滝山1-1-I	山林	2,408.00
9	山田町原野字大滝山1-1-8	山林	162.00
10	山田町原野字大滝山1-1-16	山林	0.70
11	山田町原野字大滝山1-2-6	雑種地	72.00
12	山田町原野字大滝山1-2-7	山林	2.38
13	山田町原野字大滝山1-2-11	山林	203.00
14	山田町原野字大滝山1-4	雑種地	211.00

15	山田町原野字大滝山1-6	雑種地	14.00
16	山田町原野字西ノ上2-1-14	山林	595.00
17	山田町原野字西ノ上2-1-15	山林	5,950.00
18	山田町原野字西ノ上2-1-16	山林	1,487.00
19	山田町原野字西ノ上2-1-39	山林	595.00
20	山田町原野字西ノ上2-9	山林	1,239.00
21	山田町原野字西ノ上2-10	山林	1,338.00
22	山田町原野字八王子24-1	雑種地	482.00
23	山田町原野字八王子24-2	宅地	5.88
24	山田町原野字八王子24-6	雑種地	184.00
25	山田町原野字八王子24-9	雑種地	52.00
26	山田町原野字八王子24-12	雑種地	40.00
27	山田町原野字八王子25	雑種地	1,140.00
28	山田町原野字八王子25-1	雑種地	42.00
29	山田町原野字八王子47	山林	89.00
30	山田町原野字大滝口11-10	雑種地	78.00
31	山田町原野字愛宕1	原野	1,685.00
32	山田町原野字愛宕2	原野	257.00
33	山田町原野字愛宕3	原野	158.00
34	山田町原野字愛宕4	溜池	297.00
35	山田町原野字愛宕5	原野	1,527.00
36	山田町原野字愛宕6	原野	386.00
37	山田町原野字愛宕7	原野	505.00
38	山田町原野字愛宕11	原野	476.00
39	山田町原野字愛宕12	原野	128.00
40	山田町原野字愛宕13	原野	495.00
41	山田町原野字愛宕14-1	原野	1,007.00
42	山田町原野字愛宕42-2	原野	1,156.00
43	山田町原野字愛宕50	原野	112.00
44	山田町原野字愛宕56	原野	39.00
45	山田町原野字愛宕58	原野	102.00
46	青葉台5-584	山林	158.00
47	青葉台5-585	山林	115.00
48	青葉台5-586	山林	89.00
49	青葉台5-587	山林	480.00
50	青葉台5-588	山林	541.00
51	柏尾台49	山林	10,652.00

52	柏尾台50	山林	1,247.00
53	柏尾台51	山林	38.00
54	柏尾台52	雑種地	5,072.00
55	柏尾台53	雑種地	1,817.00
56	柏尾台54	山林	5,274.00
57	柏尾台55	山林	2,557.00
58	柏尾台56	山林	22,793.00
59	柏尾台57	山林	4,039.00
60	柏尾台65-1	宅地	2,229.54
61	柏尾台91	宅地	1,223.14
	合計		98,525.64

クラブハウス(テニスコート、駐車場を
ふくむ)

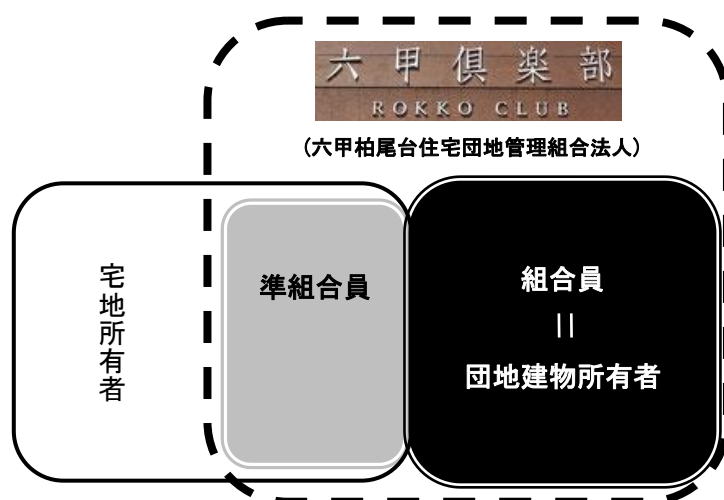
土地の所在地	地目	面積(㎡)
柏尾台3	宅地	3,637.50
建物の所在地		
柏尾台3		253.12

ごみ集積用地

土地の所在地	地目	面積(㎡)
柏尾台 7-13~19-10 計 6 筆	宅地	53.26

別表第 6

組合員(団地建物所有者)と準組合員並びに宅地所有者の相関図



年 月 日

組合員・準組合員資格変更届

六甲柏尾台団地管理組合法人
理事長 様

管理規約第26条の規定に基づき組合員及び準組合員（以下「組合員等」という。）の資格変更の届出をします。また、旧組合員等は六甲倶楽部の地位（権利・義務）を新組合員等に承継するとともに、新組合員等は旧組合員等の地位（権利・義務）を承継し、六甲倶楽部の規約及び使用細則等を遵守することを誓約します。

- 旧組合員 区画番号_____氏名 印
新組合員 区画番号_____氏名 印
 旧準組合員 区画番号_____氏名 印
新準組合員 区画番号_____氏名 印
 準組合員 区画番号_____氏名 印
組 合 員

（□に✓を記入して記名押印してください。）

備考

1. 資格変更日 年 月 日
2. 管理費の支払 旧組合員等 年 月まで支払
新組合員等 年 月から支払
3. 旧組合員等の退去予定日 年 月 日
新組合員等の入居予定日 年 月 日
4. 旧組合員等の転出先 (住所)
(電話番号)

別記様式2（管理規約第38条第2項関係）

通知受領場所届

年 月 日

六甲柏尾台団地管理組合法人
理事長 様

管理規約第38条第2項の規定に基づき、六甲柏尾台団地管理組合法人の総会の招集通知を受け
るべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員 区画番号 氏名 印

準組合員 区画番号 氏名 印

（に✓を記入して記名押印してください。）

記

通知を受けるべき場所

氏名（名称）

住所（所在地）

（電話） — —

テニスコート使用細則

六甲柏尾台団地管理組合法人管理規約（以下「管理規約」という。）第12条（使用細則）の規定に基づきテニスコートの管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

1. 使用時間

午前10時～午後6時（ただし、冬季については午後5時まで）

※使用時間帯以外での使用については延長できる場合もありますのでお申し出ください。

※ご使用単位は1回のお申し込みにつき2時間となっております。時間延長は空いていればできますので、クラブハウスにお申し込みください。

2. 使用料

使用料は無料です。

3. お申し込み方法

①クラブハウスに申し込み用紙を用意しておりますので、必要事項をご記入の上、お申し込みください。

②使用申込みは、ご使用希望日の1週間前までにお申し込みください。

③使用順位は、使用申込書の受理前後とします。

④お申し込み状況をクラブハウス掲示板でお知らせいたします。

⑤使用時間帯に空き時間がある場合は掲示板でお知らせし、先着順で空き時間を埋めていただきます。

4. 使用資格

組合員・準組合員ご家族及び組合員・準組合員ご家族と同伴のビジター

5. 使用に際しての遵守事項

テニスコートご使用に際しては、下記事項を遵守してください。

①コート内では、スポーツウェア・テニスシューズをご着用ください。

②コート内での食事、喫煙はご遠慮ください。

③ゴミ箱は置いておりませんので、ゴミや空き缶などはお持ち帰りください。

④終了時間が近づいたら次にご使用の方のために、コートのブラッシング、整地、整頓をよろしくお願い致します。

⑤お子様ご同伴の場合は、事故などに十分ご注意ください。（コート内でのけがや盗難などの事故については、ご使用者の責任となります。）

⑥コート内の乾燥や水溜まりなど異常のある場合は、クラブハウスにご連絡下さい。

クラブハウス使用細則

六甲柏尾台団地管理組合法人管理規約（以下「管理規約」という。）第12条（使用細則）の規定に基づきクラブハウスの管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

1. 使用室

- ・クラブラウンジ
- ・ヒーリングライブラリー

2. 使用時間及び休館日

- ①使用時間 午前10時～午後6時（ただし、冬季については午後5時まで）
- ②休館日 毎週火・水曜日 年末・年始（12月30日～1月4日）

3. お申し込み方法

- ①クラブハウスに申込み用紙を用意しておりますので必要事項をご記入の上、使用ご希望日の7日前迄にお申込みください。
- ②ご使用お申込み状況は掲示板でお知らせいたします。
- ③空きのある場合は先着順でお申込みを受付けます。

4. ご使用資格

- ①組合員・準組合員ご家族
- ②組合員・準組合員が属する文化活動、親睦会など

5. 使用目的及び優先順位

- ①組合員・準組合員の冠婚葬祭
- ②六甲倶楽部の会議（総会、理事会等）
- ③組合員・準組合員のための諸官庁、関係企業などの説明会
- ④組合員・準組合員相互の会合
- ⑤組合員・準組合員の親睦、文化、厚生を目的として行う活動
- ⑥組合員・準組合員の属する会や団体の集まり
- ⑦上記以外に理事長が必要と認めたもの

6. 使用不可とするもの

- ①政治活動
- ②宗教活動
- ③営業活動（理事会が認めた場合を除く）

7. 使用料

無料とします。

8. 鍵の貸与及び返却

- ①使用責任者の方はクラブハウスで鍵貸し出し簿にご記入のうえ、鍵を受け取り終了後は、すみやかにご返却ください。
- ②閉館時間を過ぎている場合は、通用口の施錠も行った上、セキュリティーカードをセットし、鍵とセットカードを玄関前の郵便ポストに入れておいて下さい。

9. 使用上の遵守事項

クラブラウンジ・ヒーリングライブラリーの使用に際しては下記の事項を遵守してください。

- ①ご使用の備品（湯呑み・椅子など）は清掃後、もとに戻しておいて下さい。
- ②クラブハウス内は全面禁煙とします。
- ③次の方がすぐに使えるよう室内の整理整頓をよろしくお願い致します。
- ④火気や危険物を持ち込まないようにお願い致します。
- ⑤施設内での事故、けが、盗難などについては、ご使用者の責任となりますのでご了承下さい。
- ⑥空調機をご使用の際は、終了時に必ずスイッチを切ってください。

六甲柏尾台住宅地建築に関する遵守事項

六甲柏尾台住宅地（以下、「当住宅地」という。）の良好な住環境の確保と共同の利益の増進を図るため、神戸市柏尾台地区計画の規定に基づき下記事項を定める。

I 建築をする前の基本事項

1. 建物の用途制限等

当住宅地は、都市計画法に基づき用途地域が第1種低層住居専用地域に指定されています。また、柏尾台地区地区計画が制定され、建築物の用途等が制限されています。用途地域及び地区計画による制限の主な内容は次の通りです。

なお、制限の詳細は神戸市都市計画局計画部計画課指導係までお問い合わせください。お問い合わせ先は後記一覧表をご参照下さい。

第1種低層住居専用地域：低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域。

建 蔽 率：40%（建築面積 \leq 敷地面積 \times 建蔽率）

容 積 率：80%（建築延床面積 \leq 敷地面積 \times 容積率）

高さ制限：10m（建築物の高さの最高限度）

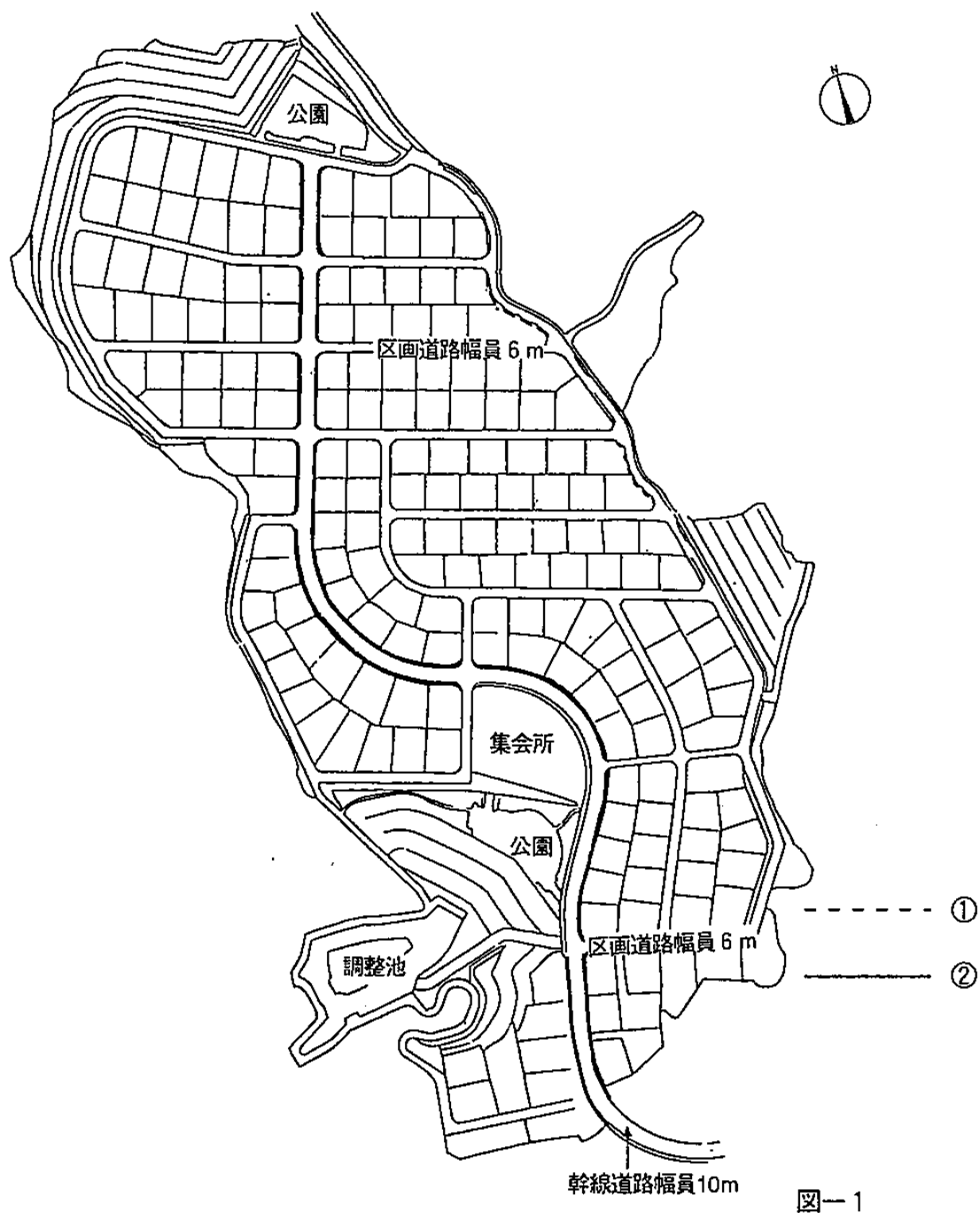
第一種高度地区：日照等確保の為、建築物の高さの最高限度が定められています。

地区計画による制限

① 建築物等の用途の制限：当住宅地に建築できるものは、建築基準法別表第2（イ）項第一号に掲げる建築物で、専用住宅及びそれに付随するもの（物置・ガレージ等）に限ります。

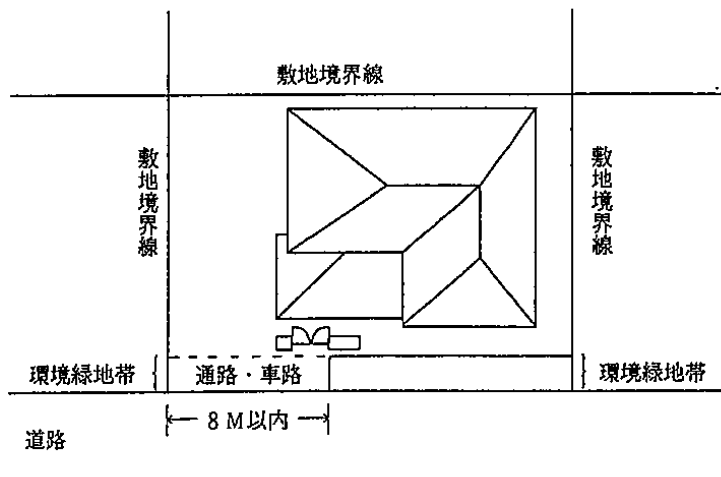
② 壁面位置の制限：柏尾台地区地区計画により、下記 図-1 表記の道路境界線①から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面までの距離は2m以上とします。

また、道路境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は1.75m以上とし、①・②以外の敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上とします。



2. 良好な居住環境の確保

- ① 当住宅地は、豊かでかつ良好な居住環境を保つため、柏尾台地区地区計画が制定されており、それによって建築物の敷地面積の最低限度が300㎡に決められています。また、建築物の建築面積の最低限度は50㎡に決められています。
- ② 自然環境と調和のとれた緑豊かな居住環境を維持する為、柏尾台地区地区計画により、当住宅地の道路に沿った部分には環境緑地帯が設置されています。この環境緑地帯は緑地としての利用のみに限定され、車庫・物置等の建築物や擁壁の築造や門柱・塀等の工作物・電気・有線（CATV・有線放送等）の引込柱の設置は一切できません。但し、電気（埋没によるもの）・ガス・水道等の供給設備や通路・車路はこの限りではありません。（図一 2 参照）



図一2

3. 諸施設の説明

① 電気及び電話

引込みについては、関西電力株式会社及び西日本電信電話株式会社にお申込下さい。電柱・支柱・支線及び街路（外）灯等の移設及び撤去はできません。

なお、供給等の都合により、電柱・支柱・支線・機器等が新設・移設されることがありますのでご了承下さい。また、宅地内に設置されている電柱・支柱・支線等の占用については、関西電力株式会社と別途契約を締結して頂きます。

② ガス

当住宅地は、大阪ガス株式会社の天然ガスが供給されており、引込管は各宅地内に引込済です。

③ 上水道

当住宅地は、神戸市水道供給規定に基づき、神戸市営水道が給水され、引込管は各宅地内に引込済です。

④ 下水道

当住宅地は、神戸市公共下水道が敷設され、雨水と汚水の分流方式を採用しております。

雨水は、宅地内側溝及び雨水桝を通じて道路側溝に流して下さい。

汚水・雑排水（風呂・台所及び洗濯水等）は、宅地内に設置済の汚水桝に直接放流して下さい。雨水が汚水桝に絶対に混流しないよう接続には特に注意して下さい。また、汚水桝は常時開閉ができるようにしておいて下さい。

⑤ ゴミステーション

当住宅地では、近隣の団地建物所有者の方々が共同で使用するゴミステーションを設けています。ゴミステーションに隣接する宅地所有者若しくは団地建物所有者に迷惑をかけないように、指定場所・指定日時を厳守してご利用下さい。また、常に清潔に保つように心掛けて下さい。

II 宅地・外構・基礎等について

1. 宅地の維持管理

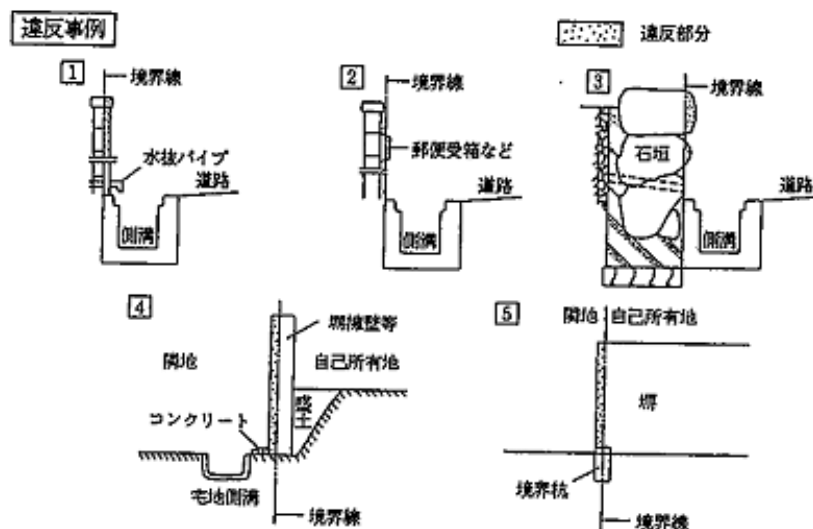
宅地内の維持管理については、周囲に迷惑をかけないように適時除草・清掃等の管理をお願いします。また、土砂等の流出防止対策についても充分ご注意ください。

2. 宅地境界（敷地境界）

- ① 宅地の境界点は、コンクリート杭又は金属プレートを設置して明示しています。
- ② 道路境界は、通常 道路側構の構造物までとなっております。また、隣地境界は、境界点を結んだ線ですので、柵若しくは塀等の構造物を設置する場合には、関係する宅地所有者若しくは団地建物所有者と立会いの上、施工後にトラブルのないよう充分に注意して下さい。

なお、他人の土地又は道路等に構造物が越境した場合、宅地所有者若しくは団地建物所有者の費用で直ちに是正していただきます。（図－3参照）

- ③ 環境緑地帯の植栽は、景観形成に大変重要です。周辺景観に合致するように、高木及び低木を配置してください。高木については、針葉樹（糸杉等）としてください。



図－3

3. 境界杭等の維持管理

境界杭等は、大変重要なものですので、下記の事項に留意して厳重に管理して下さい。

- ① 引渡し後の境界は、宅地所有者若しくは団地建物所有者の責任において維持管理して下さい。
- ② 境界杭等の紛失・移動は隣接地とのトラブルの原因になります。擁壁や塀等の工事の為、境界杭付近を掘削する時は、関係する宅地所有者若しくは団地建物所有者と立会いの上、施工後にトラブルのないよう充分に注意して下さい。

境界杭等を誤って破損・紛失又は移動させた場合、関係する宅地所有者若しくは団地建物所有者と立会いの上、宅地所有者若しくは団地建物所有者の責任と負担において復元して下さい。なお、場合によっては刑法第262条の2「境界毀損」の適用を受ける事がありますのでご注意ください。

- ③ 擁壁又は塀等の構造物で、境界杭等を埋没させないように常時視認できるようにして下さい。
- ④ 境界杭等を、工事等で一時的に撤去する必要がある時は、事前に関係する宅地所有者若し

くは団地建物所有者と立会いを行い、最終的には必ず復元して下さい。

4. 玄関・車庫等の設置場所

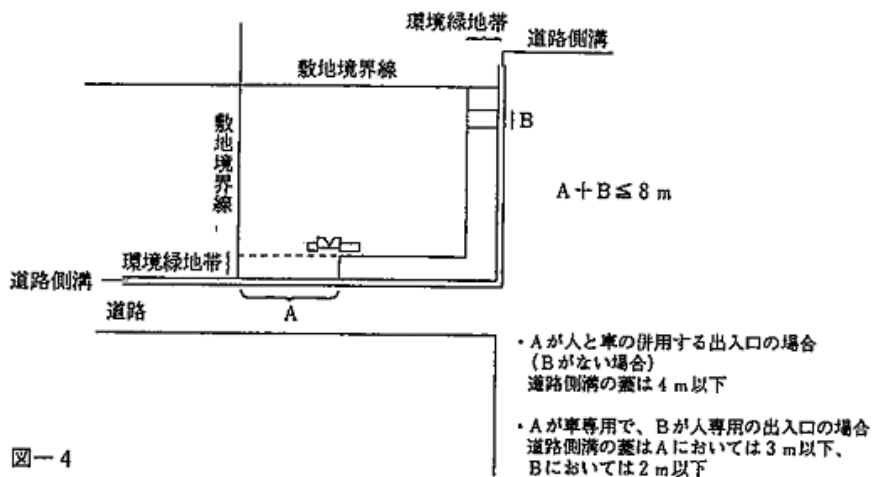
① 車庫等の出入口の設置

ア. 出入口等のため、道路側溝に蓋をする幅は、人の出入口は2 m以下、車の出入口は3 m以下、人及び車の出入口が同一の場合は4 m以下となっております。

イ. 柏尾台地区地区計画により、各宅地の道路に面した部分には環境緑地帯が設置されていますが、宅地への出入口を設置する場合に限りこの環境緑地帯の切開ができます。切開できる限度は1宅地あたり2ヵ所以内かつその切開した合計が8 m以内です。(図-4参照)

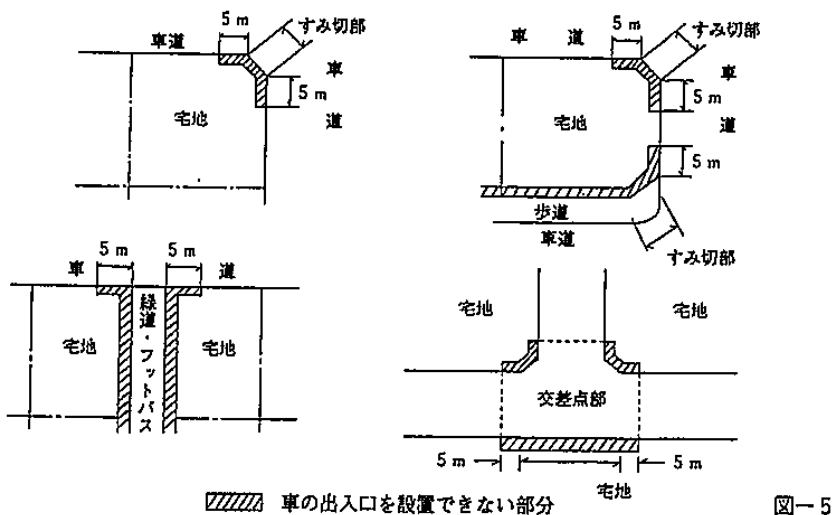
但し、歩道に面した部分に出入口がある宅地の場合、歩道切下げの位置変更については神戸市長の許可が必要な場合があります。

詳細につきましては、神戸市北土木事務所にご確認下さい。



ウ. 角地にあたる宅地の場合は、隅切部分及び隅切角から5 m以内には、車の出入口は設置できません。(図-5参照)

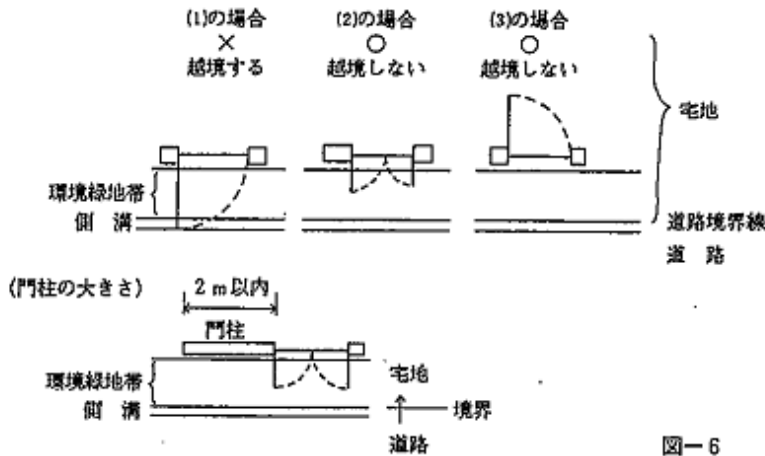
エ. 交差点の側端から5 m以内は、車の出入口は設置できません。(図-5参照)



② 電柱・支線・街路（外）灯及び街路樹等の位置は変更できませんので、出入口の位置及び建物の配置等を決定する際には充分注意して下さい。

5. 門扉等の構造

道路境界は、通常 道路側構の構造物までとなっておりますので、門扉等を設置する際は、境界を越境しないよう内開きとするか、外開きの場合は、扉を開いた状態で境界を越境しないような位置に設置して下さい。（図－6 参照）また、車庫の扉についても同様です。

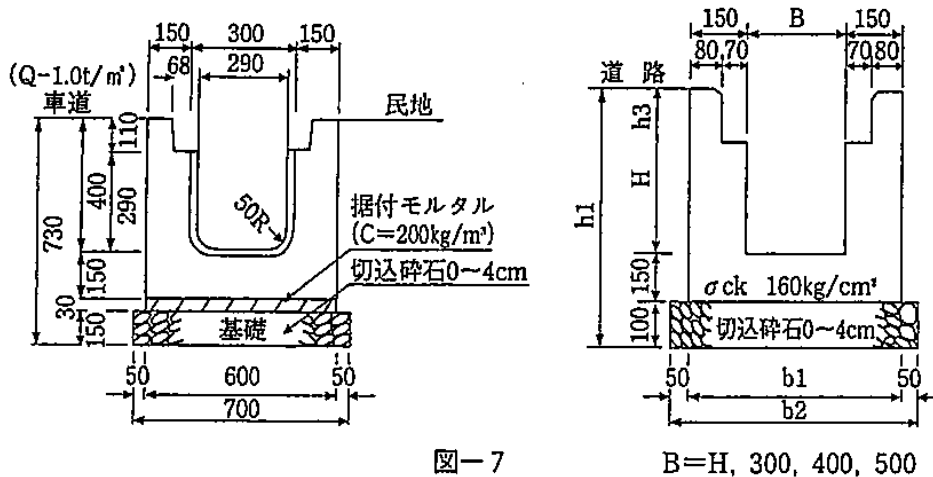


図－6

6. 道路側溝蓋の設置

道路側溝に蓋を設置するときは、宅地所有者若しくは団地建物所有者の負担において設置し、以下を遵守して下さい。

- ① 側溝蓋は、グレーチング又はダクタイル若しくは鉄筋コンクリート製の堅固なもので、取り外して側溝の清掃ができるものとして下さい。化粧仕上げや彩色はしないで下さい。
- ② 側溝の標準断面は下記 図－7の通りですが、再度、現地調査を行って適合するものを設置して下さい。
- ③ 道路側溝に蓋を設置するときは、必ず「道路占用・掘削工事許可申請書」を神戸市北土木事務所に提出し、占用許可を受けてください。



図－7

- ④ 出入口等のため、道路側溝に蓋をする幅は、人の出入口は2 m以下、車の出入口は3 m以下、人及び車の出入口が同一の場合は4 m以下となっております。
- ⑤ 側溝蓋は、道路面と同じ高さになるように設置して下さい。
- ⑥ 無許可での側溝蓋の設置及び上記の条件に適合しない側溝蓋を設置した場合は、宅地所有者若しくは団地建物所有者の負担と責任で撤去していただきます。

7. かさ上げ工事等

宅地の法面等を有効利用するため、擁壁・石積み等を設置する場合は、宅地造成等規制法の規定により、神戸市長の許可が必要な場合があります。詳細につきましては、神戸市北土木事務所にご確認下さい。

8. 宅地排水施設

- ① 宅地地盤面の排水は、宅地内で処理し、隣接地へ排水を行わないで下さい。
- ② 法面の雨水、擁壁の水抜き穴からの浸透水に限り、低い側の宅地所有者若しくは団地建物所有者が処理して下さい。
- ③ 隣接境界に擁壁を設置し、水抜き穴を設ける場合は、自然浸透水以外の水が流出しないようにして下さい。
- ④ 宅地の排水管理については、水たまりなどができないよう良好な状態を保って下さい。

9. 基礎工事

基礎工事の設計にあたっては、宅地毎に地盤及び地質等を充分調査し、適切な基礎工事を行って下さい。

10. 宅地周囲の囲い

- ① 柏尾台地区地区計画により、道路に面する部分の塀は、生垣又は高さ1.2 m以下の透視可能なフェンスと植栽を併設したもの以外は設置できません。また、道路に面する部分に塀と門柱が連続する場合は、門柱の長さは2 m以内として下さい。
- ② 隣接敷地境界上に隣接する宅地所有者若しくは団地建物所有者と共同で塀・垣及び柵等を設ける場合は、あらかじめ隣接する宅地所有者若しくは団地建物所有者と相談して施工し、トラブルのないよう十分に注意して下さい。
- ③ 隣地に面する部分に塀・垣および柵等を設ける場合は、生垣または高さ1.2 m以下の透視可能なフェンスと植栽を併設したものを設置して下さい。
- ④ ゴミステーションに隣接する宅地所有者若しくは団地建物所有者は、塀等の構造物を設置する場合は、ゴミステーションの構造物と完全に縁を切って設置して下さい。
また、施工に際しゴミステーションに損傷を与えた場合は、宅地所有者若しくは団地建物所有者の負担と責任で復旧していただきます。

Ⅲ 建築工事等の着手にあたって

1. 建築工事等にあたっての留意事項

建築工事等にあたっては、下記の留意事項を必ず遵守の上、設計・施工していただきます。

- ① 引渡し時の宅地の地盤高は変更できません。(但し、諸官庁の許認可があるものは除く。)
- ② 電柱・支柱・支線または街路灯及び支線等の移設はできません。
- ③ 既設の汚水柵・雨水柵・水道止水栓及びガス引込管の位置変更はできません。

- ④ 汚水柵は常時開閉して点検できるように施工して下さい。
- ⑤ 水道・電気メーターは、道路から通常の方法で検針できる場所に設置して下さい。水道については、将来メーターの取替ができる場所に設置して下さい。ガスメーターは、マイコンメーターによる自動検針とした場合には、道路から見えない場所への設置も可能です。
- ⑥ 境界標識（境界杭・金属プレート等）は、建築工事及び外構工事完了後も常時視認できるようにして下さい。
- ⑦ 宅地内の雨水排水は、必ず雨水柵か宅地内側溝へ放流して下さい。また、汚水排水は必ず汚水柵に放流し、雨水との混流は絶対しないように施工して下さい。
- ⑧ 門塀・車庫及び擁壁等の構造物が環境緑地帯や道路境界及び隣接境界を越境しないように施工して下さい。
- ⑨ その他の規制につきましては、工事着工前に諸官庁及び六甲倶楽部にご相談下さい。
- ⑩ 工事施工に際しては、近隣の宅地所有者若しくは団地建物所有者とのトラブルがないよう、充分注意して下さい。
- ⑪ 建築・外構・造園等の工事の着手にあたっては、必ず事前に各施工業者等を六甲倶楽部に届け出てください。また、各施工業者等は後記六甲倶楽部安全・管理協議会規約に基づき、六甲倶楽部安全・管理協議会に参加し、六甲倶楽部安全・管理協議会規約及び六甲倶楽部安全・管理協議会規約細則、本規約を遵守していただきます。

2. 工事中の留意事項

- ① 道路（歩道・側溝も含む）に資材等を放置しないで下さい。
- ② 道路（歩道・側溝も含む）でコンクリート及びモルタルを練らないで下さい。
- ③ キャタピラー車両及びレッカー等特殊車両の通行・使用に際しては、鉄板等を敷き、道路を損傷しないよう注意して下さい。
- ④ 当住宅地内の施設について、汚損・損傷しないようにして下さい。
- ⑤ 他人の迷惑となるような行為は行わないで下さい。
- ⑥ 建築廃材や残土の処理は、当住宅地外にて搬出・処分して下さい。
- ⑦ 道路（歩道・側溝も含む）は、作業後必ず清掃を行って下さい。
- ⑧ 生コン車の作業終了後の清掃は、必ず当住宅地外で行い、当住宅地内では絶対に行わないで下さい。
- ⑨ 道路側溝には、建築資材等が落下しないように措置を講じて下さい。
- ⑩ 境界については、コンクリート杭及び金属プレート等を設置して明示していますので、これらを移動したり、境界を不明瞭にしたりしないようにして下さい。

3. 諸官庁に提出する書類及び手続き

① 宅地造成等許可申請

当住宅地は「宅地造成等規制区域」ですので、切盛土工事及び擁壁工事等を施工する場合は、宅地造成等規制法に基づき神戸市長の許可が必要となる場合があります。詳細は神戸市北土木事務所にご相談下さい。なお、当該申請は二次造成となりますので、下記 一次造成の許可番号が申請に必要となります。

開 発 変 更 許 可	平成3年12月16日	第637号
開発行為に関する検査済証	平成4年10月21日	第3208号
宅地造成等規制法許可証	平成3年12月16日	第3-220号
宅地造成に関する検査済証	平成4年10月21日	第4-143号

② 開発許可申請

敷地面積が500㎡以上の宅地の区画・形質を変更する場合は、前記宅地造成許可と同時に開発許可も必要となります。詳細は神戸市北土木事務所にご相談下さい。

③ 道路占用・掘削工事許可申請

宅地及び車庫の出入口等に側溝蓋を設置する場合又は建築工事等に伴い、道路の占用及び掘削をする場合は、道路占用及び掘削の許可が必要となります。詳細は神戸市北土木事務所にご相談下さい。

④ 道路使用許可申請

建築工事に伴い、道路を使用する場合は、道路交通法に基づく道路使用許可が必要です。詳細は兵庫県神戸北警察署にご相談下さい。

4. 供給施設及び排水施設の手続き

① 宅地内には、水道本管及びガス本管より枝管が引込まれています。宅地所有者若しくは団地建物所有者の責任において管理して下さい。

② 電気・ガス及び上下水道の配線・配管工事は、公認または認定業者に施工を発注すると共に、下記の書類を提出し、完成検査を受ける必要があります。なお、下記の書類は、供給又は使用契約とは別のものです。

摘 要	提 出 書 類		提 出 先
	着 工 前	完成後	
電 気	電気工事申込書	配線図面	関西電力(株)神戸営業所 TEL (078) 392-6200
ガ ス	ガス工事申込書		最寄りの大阪ガスサービスショップ
上 水 道	給水工事許可申請書 兼給水工事設計書	検査依頼書	神戸市水道局北営業所 TEL (078) 592-4000
下 水 道	排水設備計画確認書 申請書	完成届	神戸市下水道局工務課 TEL (078) 331-8181 (代)

(注) 上記の書類の提出は、公認または認定業者が代行します。

5. その他の手続き

① 当住宅地には、CATV施設が設置されています。引込みにあたっては、J:COM神戸・芦屋へご連絡下さい。(別途設置費用等の負担が発生します。)

(窓口)・J:COM神戸・芦屋(株式会社ケーブルネット神戸・芦屋)

神戸市東灘区御影町2-3-1 フリーダイヤル: 0120-999-000

- ② 当住宅地では、必ず建築物にはセキュリティ設備を設置していただきます。(設置費用等の負担が発生します。)セキュリティ設備の設置にあたっては、大阪ガスセキュリティサービス株式会社またはセコム株式会社へご連絡下さい。

(窓口)・ 大阪ガスセキュリティサービス株式会社 営業第三部営業第2チーム
 大阪市淀川区十三本町3-6-35 (大阪ガス淀川ビル内) TEL:06-6303-4115
 セコム株式会社 大阪分譲部 大阪分譲2課
 大阪府中央区北浜2丁目5-22 (ORIX北浜ビル6F) TEL:06-6205-7495

手続関係機関一覧表

項目	提出先及び確認先	電話
道路占用・掘削工事 許可申請	神戸市北土木事務所	(078) 981-5191
歩道一部改築工事 施工承認申請		
開発許可申請	神戸市土木局	(078) 981-5191
宅地造成許可申請	北土木事務所	
建築確認申請	神戸市都市計画局 計画部計画課指導係	(078) 331-8181
道路使用許可申請	兵庫県神戸北警察署	(078) 594-0110

六甲倶楽部安全・管理協議会規約

六甲柏尾台住宅地の良好な住環境の確保と共同の利益の増進を図るため、六甲柏尾台団地管理組合法人管理規約（以下、「本規約」という。）第60条（協定等の遵守義務）の規定に基づき下記事項を定める。

（名 称）

第1条 本協議会は六甲倶楽部安全・管理協議会（以下、「本協議会」という。）と称する。

（目 的）

第2条 六甲柏尾台住宅地（以下、「当住宅地」という。）内において建築工事を行う施工者は、必ず本協議会に加入し、施工者は、工事期間中において相互理解のもと、工事の安全ならびに当住宅地内の宅地及び当住宅地施設の維持・管理について協力することを目的とする。

（組 織）

第3条 本協議会は、各施工者の現場責任者及び六甲柏尾台団地管理組合法人（以下、「六甲倶楽部」という。）の理事3名以上が委員となり、構成される。

（運 営）

第4条 本協議会の運営は、委員より委員長1名を選出し、その委員長が必要に応じ本協議会を招集し開催する。本協議会は第2条の目的遂行のため、遵守事項を定め、各施工者の現場責任者は自社及び下請業者に対し、これの周知徹底を図るものとする。

（委員の任期）

第5条 委員の任期は、各工事期間の着手から完了までとする。

（脱 会）

第6条 前条に定める任期完了をもって脱会とする。

（預託金）

第7条 本協議会は、各施工者より当住宅地内において、建築工事中当住宅地施設に損傷を与えその責任を帰すべき原因者が不明のものについて、当該補修費に充てるための預託金を一戸当たり50万円を着工時に徴収し、六甲倶楽部に預託するものとする。

（預託金の清算）

第8条 前条に定める預託金は、第6条の脱会時に清算する。清算方法については、別途定める細則による。

（住宅地施設）

第9条 本規約において住宅地施設とは、次に掲げるものを言う。

- ① 当住宅地内宅地
- ② 環境緑地帯
- ③ 道路施設
- ④ 汚水排水施設
- ⑤ 雨水排水施設
- ⑥ 上水道施設
- ⑦ ガス施設

- ⑧ 植栽樹木
- ⑨ 消防施設
- ⑩ 電柱
- ⑪ 街路灯
- ⑫ 擁壁等土留構造物
- ⑬ その他住宅地内公共施設

(その他)

第10条 本規約に取り決めのないものは、その都度本協議会に図り処理するものとする。

附 則

第1条 宅地の全部が分譲されるまでは、六甲倶楽部の業務等は事業主が代行するものとする。

第2条 前条は、平成29年8月1日をもって効力を有しない。

六甲倶楽部安全・管理協議会規約細則

1. 本協議会の委員は、必要な都度開催される本協議会に出席しなければならない。
2. 預託金の保管及び出納に関する一切の責任は、六甲倶楽部が負うものとする。
3. 預託金は、建築工事期間中当住宅施設に損傷を与え、その責任を帰すべき原因者が不明のものについて、本協議会の決議をもってその補修費を定め充当するものとする。
4. 預託金使用する場合の各施工者の負担額は次の計算式による。

$$\text{使用補修額} \times \frac{\text{各施工者抛出預託金}}{\text{預託金総額}}$$

但し、清算の対象となる工事箇所及び清算の時期については、当住宅地内における各施工者の工事箇所及び工事工程に整合すべく、六甲倶楽部が責任をもって公正なる調整を図ることとする。

5. 脱退時における預託金の返還額は、下記①・②のいずれかの額とする。
 - ① 預託金を使用していない場合は、抛出預託金の全額
 - ② 預託金を使用した場合は、抛出預託金と前4項による負担額の累計との差額とする。
6. 建築工事中における遵守事項は、別途定める六甲倶楽部住宅工事管理規定の通りとする。
7. 宅地施設の状況については、引渡時の現状をもって区分し、以降の破損は原因者負担とする。
当現状把握は、本協議会による視察により各委員確認の上、住宅施設の撮影を行い、清算の根拠とする。
8. 管理目的達成のため、本協議会による巡回視察により適切なる管理を行うこととする。

六甲倶楽部住宅工事管理規定

この規定は、六甲倶楽部安全管理協議会細則に基づき、各施工者等が六甲柏尾台住宅地（以下、「当住宅地」という。）内において建築工事を施工する際、当住宅地内の安全・生活環境保全及び建築工事を円滑に行うため、下記遵守事項を規定する。

1. 提出書類について

工事施工者等は、工事着工にあたって六甲倶楽部に対し区画ごとに次の書類を提出することとする。

- ① 工事着工届
- ② 現場代理人、監理・主任技術者選任届
- ③ 現場組織表・連絡先届
- ④ 工事工程表
- ⑤ 図面（配置図・各階平面図・立面図・断面図・矩計図・外構平面図）

2. 打合せ及び連絡について

- ① 各工事施工者等においては、工事責任者を定め、工事打合せ及び連絡事項等の連絡に当たらせる。
- ② 工事責任者は、工事の進捗状況を定期的に六甲倶楽部に報告し、工事現場の安全及び清掃に努める。

3. 作業について

- ① 工事用資材は、全て工事を施工する宅地（以下、「当該宅地」という。）内に集積するものとし、無断で当住宅地内の使用及び集積又は放置しないこと。
- ② 工事に関わる廃棄物は、当住宅地内で処分又は廃棄しないこと。
- ③ 生コン車の洗車は当住宅地内で一切行わないこと。
- ④ 左官のモルタル等セメント類の使用を、当該宅地内以外では行わないこと。
- ⑤ 道路及び道路側溝等に土砂が流入しないような措置をすること。万一流入した場合に、直ちに除去・清掃を行うこと。
- ⑥ 資材搬入・荷降ろし及び建築工事施工に際し、他の当住宅地内構造物（ガス立上り管・止水栓・汚水雨水会所等）及び公共施設等を破損・汚損しないよう留意すること。万一破損・汚損した場合は、速やかに六甲倶楽部に報告し、立会いの上、直ちに原状復旧すること。
- ⑦ 騒音を発する恐れのある工事については、日祝日並びに午前9時以前及び午後5時以降は行わないこと。
- ⑧ 台風等の強風の恐れのある場合は、防護シート及び建築資材等の飛散・倒壊等の安全に留意すること。

4. 車両について

- ① 当住宅地内の道路では、一般の車両及び通行人等の安全を守り、迷惑をかけないように十分に留意すること。
- ② 工事関係車両は、六甲倶楽部より指示された場所に駐車すること。
- ③ 工事車両が、やむを得ず当該宅地周辺に駐車する際は、他車両及び通行人等の妨げになら

ないよう十分に留意すること。

- ④ 幹線道路及びブロック敷道路での駐車・資材搬入・荷降ろし等の作業は行わないこと。やむを得ず前記作業を行う場合は、事前に六甲倶楽部の許可を得ること。
- ⑤ 違法な改造を行った車両の出入りは一切禁止する。なお、発見した場合は即時退場を命じる。

5. その他

- ① 各工事施工者等は、当該宅地及びその周辺を整理・整頓し、常に清潔かつ安全に作業できるよう心がけること。
- ② 各工事施工者等は、当該宅地内に廃材置場を必ず設け、資材の廃材・梱包材・空缶・タバコの吸殻・ゴミ等を集積し、定期的に各工事施工者等が責任をもって処分するものとし、当住宅地内に廃棄・処分・飛散しないようにすること。また、火事にも十分に留意し、必ず防炎シート等で保護すること。
- ③ 火気の使用については十分注意し、必ず後始末を行い、確認すること。
- ④ 各工事施工者等は、当該宅地内に水洗の仮設トイレを設置し、衛生面にも十分に留意すること。
- ⑤ 各工事施工者等は、上記記載の注意事項に該当した場合には、速やかに六甲倶楽部の指示に従うこと。
- ⑥ 各工事施工者等は、記載のない注意事項に関しても、六甲倶楽部より注意を受けた場合は、その指示に従うこと。