

流星台景観緑地管理組合同規約

第1章 総則

(名称)

第1条 本組合は、流星台景観緑地管理組合（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、組合理事長の住所に置く。

第2章 目的及び事業

(目的)

第3条 本組合は、つくば市流星台D18，D19及びD20街区においてつくば市と地上権設定契約を締結する土地（以下「景観緑地」という。）の土地所有権を有する者が景観緑地の整備及び維持保全その他良好なまちの景観形成について望ましい事業を協同して実施し、長期にわたって環境資産としての価値を高めることに寄与することを目的とする。

(事業)

第4条 本組合は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事業を実施する。

(1) 景観緑地の整備及び維持保全に関すること

(2) その他、本組合の目的を達成するために総会において決議された事項

2 この規約の対象とする区域は、別図1に記載された景観緑地とする。

(業務の委託)

第5条 本組合は、理事会の提案に基づく総会の決議をもって業務の一部を他に委託することができる。

第3章 組合員

(構成と資格)

第6条 本組合の組合員（以下「組合員」という。）の資格は、第4条第2項に定める区域に土地所有権を有する者又は土地所有権を有する者から委任を受けた者とする。

- 2 組合員の資格は、前項に掲げる権利を他に譲渡することにより失う。譲渡によって当該権利を取得した者については、前項の規定に従う。

(組合員の名簿)

第7条 理事長は、組合員名簿を作成し、保存する。組合員名簿には、組合員の氏名又は名称、住所並びに第6条第1項に掲げる対象区画を記載するものとする。

(年会費、整備管理費及び設立負担金)

第8条 組合員は、第4条第1項に定める事業の費用として、理事会の提案に基づく総会の決議によって定める年会費及び整備管理費を本組合の指定する方法で本組合に納入しなければならない。

- 2 本組合に設立と同時に入会する組合員（所有地が共有の場合は代表者）は、設立負担金として5,000円を入会時に本組合の指定する方法で本組合に納入しなければならない。
- 3 いったん納入された年会費、整備管理費及び設立負担金は、いかなる理由があってもその返還を請求することができない。
- 4 本組合は、年会費及び整備管理費を徴収する場合において、つくば市から振込まれる地代から年会費及び整備管理費を相殺することができる。
- 5 組合員が年会費、整備管理費及び設立負担金を納期までに納付しないときには、本組合は、その未払金額について納入期限の翌日から起算して納付日までの日数に応じ、年利14.6%の遅延損害金を加算して請求できるものとする。
- 6 総会は、各組合員の権利の目的となる区画ごとに収支計算を行うことが合理的である場合には、理事会の提案に基づき、当該区画単位で整備管理費の負担を定めることができる。
- 7 この規約に定める整備管理費の額は、経済情勢の変動その他やむを得ない事由により不相当となった場合及び天災地変等で管理物件に大規模の修繕が必要となった場合には、総会の決議によりこれを改訂し、もしくは別に一時金を徴収することができる。
- 8 年会費、整備管理費及び設立負担金の納入に際して遅延が生じた場合には、本組合は、その組合員に対して時効による債権放棄を防止する目的で、訴訟の提訴を含むあらゆる債権管理措置を行うことができる。
- 9 年会費、整備管理費、及びつくば市から振込まれる地代に係る事務処理方法については別途細則でこれを定める。

(違反への対応)

第9条 組合員が法令、この規約及び別に定める細則並びに総会の決議（以下「規約等」という。）に違反した場合には、理事長は、理事会の議を経て、違反者に違反行為の中止又は是正措置の実施を勧告することができる。

2 違反者が前項に定める勧告に応じないときには、理事長は、理事会の議を経て、この規約の目的の範囲内で必要な措置を講ずることができる。

（外部の協定との関係）

第10条 組合員は、本組合がつくば市又は近隣住民の団体との間で総会の議を経て締結した協定については、誠実に遵守しなければならない。

第4章 役員

（役員）

第11条 本組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 2名
- (3) 会計担当理事 1名
- (4) 監事 1名

（選任等）

第12条 本組合の役員は、組合員のなかから総会において選任する。

- 2 役員の仕事については、役員の間で互選とする。
- 3 監事は、理事又は本組合の職員を兼ねることができない。

（役員の必要経費）

第13条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要な経費の支払を受けることができる。

（任期）

第14条 役員の任期は2年とし、任期満了時に改選する。ただし、任期満了時に総会において再任の決議をすることを妨げない。また、本組合の設立年度に選任する役員の任期は、この限りではない。

2 役員が任期の満了又はやむを得ぬ事情によって退任する場合には、後任の役員を選出するため総会を開催しなければならない。当該総会を経て後任の役員が選

出されるまでは、退任する役員は、組合の業務の執行に支障が生じないように引き続きその職務を行う。

(理事長)

第15条 理事長は本組合を代表し、総会の決議に基づき、かつ、理事会の議を経て本組合の業務を執行する。

(副理事長)

第16条 副理事長は、次の業務を行う。

- (1) 理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその業務を代行する。
- (2) 総会及び理事会の会議招集通知文及び議案書の作成と送付並びにそれらの会議の記録を行い、出席者若しくは議決権行使書提出者又は委任状提出者の名簿を含む議事録を作成する等の文書事務全般を行う。

(理事)

第17条 会計担当理事は、経費の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第18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督し、その結果を通常総会において報告する。

- 2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(顧問)

第19条 本組合は、その運営及び活動に関する助言及び指導を求めるために、顧問を若干名選任することができる。

- 2 顧問は、理事会の議を経て理事長が委嘱する。
- 3 顧問の任期は、1年間とする。

(事務所の設置)

第20条 本組合は、その運営及び活動において、その事務作業を円滑に処理するために事務所を設け、必要な職員を置くことができる。

第5章 総会

(総会の招集)

第21条 総会の招集は、理事長がこれを行う。

(招集通知)

第22条 総会を招集するには、その予定日より原則として10日前に会議の目的たる事項を示して各組合員に通知しなければならない。ただし、特段の事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めたときには、その期間を5日に短縮することができる。

(通常総会)

第23条 総会は、組合員全員で組織する。

2 通常総会は、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内にこれを招集する。

(臨時総会)

第24条 臨時総会は、必要のある場合に随時これを招集する。第22条の規定は、次条第1項による場合を含めて、臨時総会の招集について準用する。

(組合員による招集の請求)

第25条 組合員が組合員総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的たる事項を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、臨時総会を招集しなければならない。

2 前項において、請求する組合員は、議題とすべき事項及びその理由を記載した書面を理事長に提出しなければならない。

(出席資格)

第26条 組合員のほか、理事長が理事会の議を経て必要と認めた者は、招集通知にその氏名及び出席を必要とする理由が掲げられる場合に限り総会に出席することができる。

(議長)

第27条 総会の議長は、総会で選出する。ただし、理事会は、その候補を総会に提案することができる。

(議決事項)

第28条 以下各号の事項は、総会の決議をもって定めなければならない。

- (1) 規約及び細則の制定、変更又は廃止
- (2) 役員を選任又は解任
- (3) 年会費及び整備管理費の徴収方法及びその金額
- (4) 毎年度の収支決算、事業報告、収支予算及び事業計画
- (5) 景観緑地の整備管理計画書の作成又は変更
- (6) 本組合の事業に関する管理委託契約の締結
- (7) その他本組合の業務に関する重要事項

2 景観緑地の整備管理計画書の軽微な変更で、理事会が承認することをもって総会の決議とみなすものについては、別途細則でこれを定める。

(議決権)

第29条 組合員は、総会での議決において1個の議決権を有する。ただし、第6条に掲げる権利が共有の場合には、共有者全員で1個の議決権を有し、その代表者がそれを行使する。

(議決方法)

第30条 総会は、議決権の総数の過半数にあたる組合員が出席し、若しくは議決権行使書を提出し、又は議決権の行使について書面で委任した代理人が出席した場合に有効に成立する。総会の決議は、それらの者の議決権数の過半数をもって

これを決し、可否同数の場合には議長の決するところによる。ただし、第28条

第1号及び総会においてその必要があると議決された事項については、全議決権数の3分の2以上の賛成を必要とする。議長は、この場合には、自己が有する議決権を行使してそれを賛成議決権数に算入することができる。

2 代理人は、代理権を証する書面(委任状)を総会の議長に提出しなければならない。

(議決の範囲)

第31条 総会においては、第22条及び第25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。

(総会の決議にかわる書面による合意)

第32条 第28条に定める事項について組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録)

第33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、議事経過の要領及びその結果を記載する。

3 議事録は、理事長が保管し、回覧するものとする。

4 議事録の保存期間は、この規約の対象となる区域における地上権設定契約終了までとする。

第6章 理事会

(理事会)

第34条 理事会は、理事長、副理事長及び理事をもって構成する。

(議長)

第35条 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集手続き)

第36条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事会の招集については、その予定日より原則として5日前に会議の目的たる事項を示して各理事に通知しなければならない。ただし、別段の定めがある場合には、その限りでない。

(理事による理事会招集権)

第37条 理事が理事総数の半数以上にあたる理事の同意を得て、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するものとする。

(議決事項)

第38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について総会への提案をあらかじめ審議しなければならない。

- (1) 規約及び細則の制定、変更又は廃止に関する案
- (2) 年会費及び整備管理費の徴収方法及びその金額に関する案
- (3) 毎年度の収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (4) 景観緑地の整備管理計画書の作成又は変更に関する案
- (5) その他の総会提出議案
- (6) 総会から付託された事項

(議決方法)

第39条 理事会の決議は、理事の過半数以上が出席し、その議決権の過半数をもってこれを決議する。

(議事録)

第40条 理事会の議事録については、第33条第1項、第2項及び第4項の規定を準用する。

(書面での決議)

第41条 やむを得ない理由のため理事会に出席できない理事は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決することができる。

- 2 前項の規定により表決した理事は、理事会に出席したものとみなす。

(部会)

第42条 本組合の事業活動を円滑にするため、又は緊急課題の解決を図るため、理事会の議決を経て、部会を設けることができる。

- 2 部会の組織及び運営に関する必要な事項は、理事会の議を経て総会で定める。

第7章 会計

(経費)

第43条 本組合の経費は、第8条に定める年会費、整備管理費及び設立負担金の収入をもってこれにあてる。

(経費の支弁)

第44条 本組合の財産管理、経費の支弁その他会計に関する一切の事項は、理事会の議を経て理事長の責任において行う。会計担当理事は理事会に対して、また監事は総会に対して計算書類に基づいて報告しなければならない。

2 本組合は、組合員から預託された年会費、整備管理費及び設立負担金を安全かつ適切な方法で運用するものとする。

3 軽微な経費の支弁で理事会の議を要しないものについては別途細則でこれを定める。

(会計年度)

第45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。

(消滅時の財産の清算)

第46条 本組合が消滅する場合には、その残余財産は、法令の規定を順守した上で、議決権の割合に応じて、解散決議時の組合員に帰属するものとする。ただし、第8条第5項の定めに従って区画単位で整備管理費の負担を定めた場合には、その事情を考慮して帰属を定めなければならない。

(帳票類の作成等)

第47条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他の帳票類を作成して保管するものとする。

(収支予算等)

第48条 理事長は、収支予算案及び事業計画案について、通常総会の承認を得なければならない。

2 理事長は、毎会計年度当初から収支予算案について通常総会の承認を得るまでの間に、第4条に定める業務の遂行のために要する必要最小限の費用に限り理事会の議を経て支出することができる。

3 収支予算を変更しようとするときには、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得るものとする。

(収支決算等及び監査)

第49条 理事長は、毎会計年度の収支決算案及び事業報告案を、監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得るものとする。

(金融機関取引口座の開設)

第50条 本組合は、会計業務を遂行するため、本組合の預金口座を開設するものとする。

(会計の過不足)

第51条 会計に不足が生じた場合には、理事長は、総会の決議を経て、その都度必要な金額の負担を組合員に求めることができる。

第8章 雑則

(細則)

第52条 本組合の業務運営について必要な細則は、理事会の提案に基づき総会の決議によって定めることができる。

(規約外事項)

第53条 規約等に定めのない事項については、法令の規定に従い、総会の決議によって定める。

(規約の保管・閲覧)

第54条 この規約の原本は、理事長が保管し、利害関係人から請求があったときはこれを閲覧させなければならない。

(留意事項)

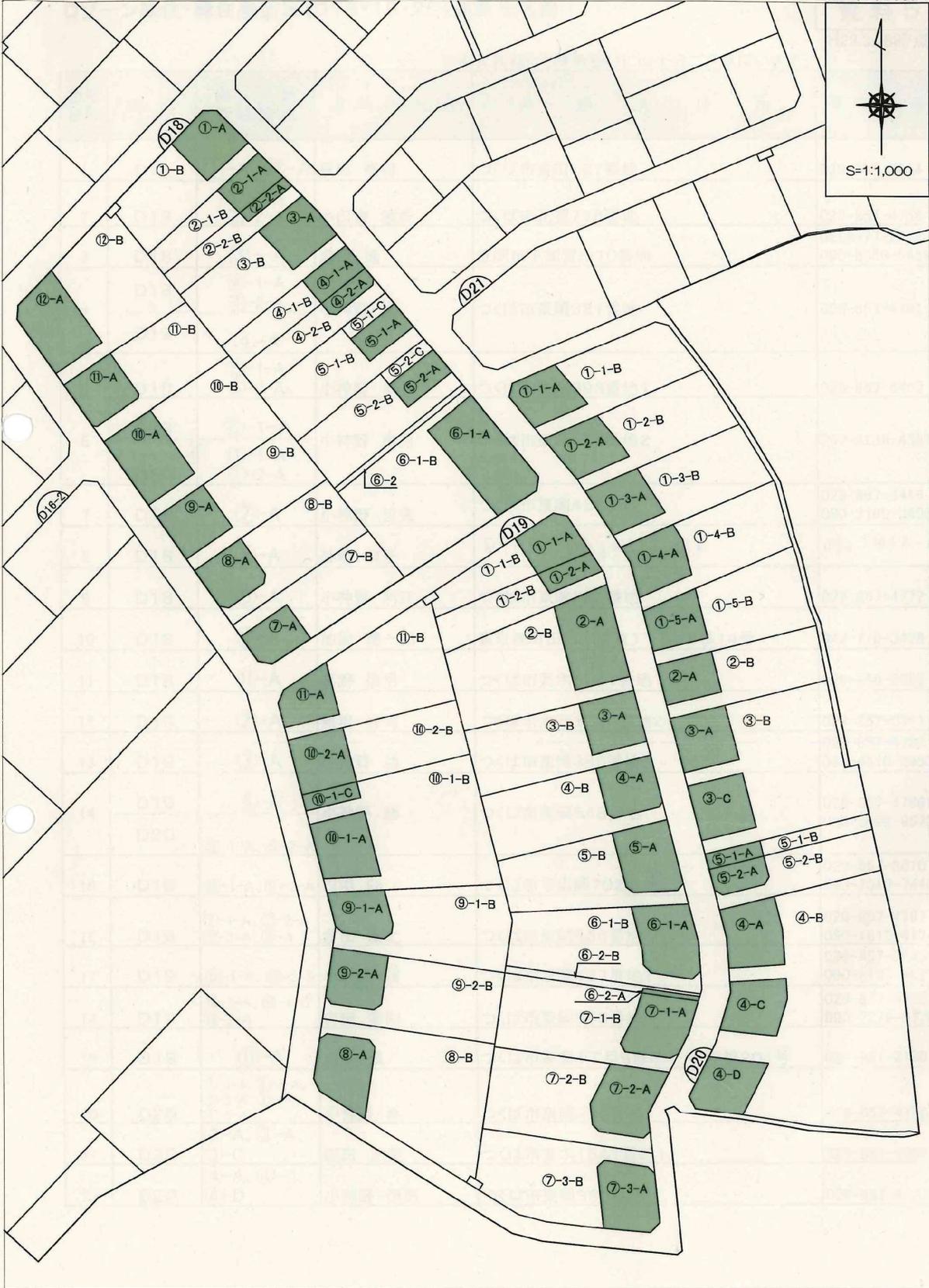
第55条 理事長は、業務の遂行にあたり、組合員の個人情報の取り扱いに留意するものとする。

附則

この規約は、平成 年 月 日から施行する。

中根・金田台地区 Dゾーン緑住・緑住農街区

H29年3月現在



景観緑地管理組合の会計事務に関する細則

第1条（目的）

本細則は、流星台景観緑地管理組合（以下「組合」という。）第8条第9項に定めにより年会費、整備管理費、つくば市から組合の口座に振り込まれる地代（以下「年会費等」という。）の事務処理について、明朗かつ公正さを確保するため必要な手続きを定めるものである。

第2条（組合員の整備及び管理委託）

組合員は、毎年度開始の1か月前までに、自ら所有する景観緑地の面積、整備及び管理に係る植栽の規格・数量を示し、整備及び管理を組合に委託することを申し出ることができる。

2. 前項の委託の申し出があったとき、組合は景観緑地整備管理計画書に記載された整備及び管理を標準とし、管理数量および精算金額を見積もり、当該組合員に通知し了解を得るものとする。

第3条（年会費及び整備管理費の用途）

景観緑地の整備および管理に要する組合の経費のうち、第3項に掲げる整備管理費から支払うもの以外のものは、年会費から支払う。

2. 組合員の年会費は所有する画地数、面積に関わらず同額とする。

3. 景観緑地の新規植栽（客土、肥料等を含む）、除草・植栽管理作業・清掃に係る委託費・賃金、保険に要する経費、その他景観緑地の管理に要する経費として役員の過半数の承認を得たものは整備管理費から支払う。

4. 組合員は、所有する景観緑地の区域の植栽の管理に組合が要した額及び同区域の面積に応じ、整備管理費を負担する。

第4条（年会費等の徴収・精算）

年会費、整備管理費等の徴収方法は組合規約に定めるほか、次項以下によるものとする。

2. 年度途中で会員になったものは、当該年度の年会費を納めなければならない。

3. 組合は、当該年度の管理作業終了後、各組合員が所有する景観緑地の整備および管理に実際に要した経費を精算するにあたり、管理に要した金額を、内訳を付して組合員に請求するものとする。

4. 組合は、精算後の余剰金を地権者に返還するものとする。ただし、総会において、返還金の一部を組合に留め置く旨が了承されたときは、当該金額を控除した額を地権者に返還するものとする。

第5条（景観緑地以外の土地の管理の受託）

組合は、流星台の景観緑地以外の土地について、当該土地の所有者から管理を受託することができる。

2. 前項の管理の受託に係る事務の方法については、第2条から前条の規定を準用するものとする。

景観緑地の整備管理計画書の軽微な変更に関する細則

第1条 (目的)

本細則は、流星台景観緑地管理組規約第28条第2項の景観緑地の整備管理計画書（以下「計画書」という）の軽微な変更について定めるものである。

第2条 (軽微な変更の申し出)

組合員は、次の1～3のいずれかに該当する事項について、計画書の変更を理事会に申し出ることができる。

1. 枯損樹木の交換
2. 樹木の補植
3. 花壇の設置・拡大

第3条 (理事会の承認)

前条の計画書変更の申し出があったとき、理事会は当該変更が、「つくば市景観緑地に関する要綱」等の趣旨に反することなく、かつ緑地の機能および管理に支障ないと判断した時は承認し、計画書変更の手続きを行うものとする。

軽微な経費の支弁で理事会の議を要しないものに関する細則

(目的)

第1条 本細則は、流星台景観緑地管理組合（以下「組合」という。）の流星台景観緑地管理組合同規約（以下「規約」という。）第44条第3項に定める軽微な経費の支弁で理事会の議を要しないものについて定めるものである。

(理事会の議を要しない経費)

第2条 理事会の議を要しない軽微な経費の支弁とは、組合活動に重大な支障を及ぼすことがないもので次に掲げる事項とする。

- (1) 組合の活動に係る事務用品等
- (2) 組合活動に係る5,000円以下の物品の購入及び行為等

2 第1項に係る経費の支弁を行ったときは、次回の理事会において報告し承認を受け
ることとする。