

大阪市立住まい情報センター
大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館
三井住友銀行天六施設
管 理 規 約

大阪市(以下「甲」という。なお所管は都市整備局、市民局及びこども青少年局)と、株式会社三井住友銀行(以下「乙」という。)は、本規約第3条に記載する敷地、建物及び附属施設の管理又は使用その他関連事項について、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年制定法律第69号。以下「法」という。)に基づき、管理規約を次のとおり定める。

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本規約は、第3条に記載する対象物件の管理又は使用に関する事項等を定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、ビル全体の調和と繁栄を図ることを目的とする。

(定 義)

第2条 本規約において、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。

- (1) 区分所有権とは、法第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者とは、法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 管理者とは、法第25条第1項の管理者をいう。
- (4) 占有者とは、法第6条第3項の占有者をいう。
- (5) 専有部分とは、法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 共用部分とは、法第2条第4項の共用部分をいう。
- (7) 敷地とは、法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (8) 共用部分等とは、共用部分及び附属施設をいう。
- (9) 専用使用権とは、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。
- (10) 専用使用部分とは、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。

(対象物件の表示)

第3条 本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(以下総称して「対象物件」という。)とする。

(規約の遵守義務)

第4条 区分所有者は、円滑に対象物件を維持するため、本規約及び第39条に定める使用細則(以下総称して「規約等」という。)を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、その所有する専有部分に勤務する者(以下「従業員」という。)に対して、規約等に定める事項を遵守させなければならない。

(規約等の効力)

第5条 規約等は、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、区分所有者が規約等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第2章 専有部分及び共用部分等の範囲等

(専有部分の範囲)

第6条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、別図第1に表示する部分とする。

- 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。

- (1) 壁は仕上材部分(下地ボードを含み、軽量鉄骨下地を除く。)まで、床及び天井は、それぞれの仕上材(下地を含む。)までを専有部分とする。
- (2) 扉及びシャッターは、占有者が負担して設置したものを除き、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 外部及び共用部分に接する窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。
- 3 専有部分内部に設置された附属設備は、専有部分に属する設備(以下「専有設備」という。)とする。ただし、火災報知設備及びその他防災設備等で、法令により専有部分に設置が義務づけられ、その設置目的ないし使用目的が専有部分のみにとどまらないものを除く。

- 4 電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備等の配管、配線設備で、幹線又は本管から専用使用を目的として設置された分岐線及び支管は、専有設備とする。ただし、専用使用を目的として分岐された配管設備のうち、専用計量器の設置されているものについては、その計量器から内側の部分を専有設備とする。

- 5 専有部分の面積表示は、本規約では壁芯計算による面積(建築基準法施行令第2条第1項第3号に定める床面積をいう。)によるものとし、登記上は別途、内法計算によるものとする。

(共用部分の範囲)

第7条 共用部分の範囲は、別表第2及び別図第1に表示する部分とし、第8条に定める規約共用部分を含め、区分所有者全員の共用に供される部分とする。

(規約共用部分)

第8条 区分所有者は、地下駐車場及び立体駐車場部分のほか、別表第2に表示する部分を規約共用部分と定め、その旨の登記を行うこととする。

(共用部分の共有持分)

第9条 前2条に定める共用部分は、区分所有者の共有とし、それぞれの共用部分の持分は、平成8年8月29日付け「施設建築物の建設に関する業務協定書」第5条に定める比率とする。

第3章 敷地の権利関係

(敷地関係)

第10条 別表第1に記載された敷地は、甲、乙がそれぞれ分有する。

(敷地の相互使用)

第11条 甲、乙は、それぞれ自己の所有地に他の区分所有者が対象物件の専有部分及び共用部分等の共有持分の一部を保有することを承諾する。

- 2 甲、乙は、それぞれの所有する土地の相互利用につき、その対価の授受は行わないものとする。
- 3 乙所有地の公租公課は、乙が負担する。
- 4 甲、乙は、それぞれの所有する土地の全部又は一部を、第三者に譲渡又は賃貸しようとするときは、事前に別途協議するものとする。

第4章 区分所有権の譲渡等

(分離処分等の禁止)

第12条 区分所有者は、専有部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除いて、専有部分と共用部分の共有持分及び本建物の敷地利用権を、相互に分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(区分所有権の譲渡)

第13条 区分所有者は、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、相当の期間を定めて、他の区分所有者がこれを買受けるか否か書面をもって通知するものとし、当該区分所有者がこれを買受けないとの意思表示をした後でなければ譲渡することができない。

- 2 前項の譲渡に際しては、他の区分所有者の書面による承諾を必要とする。
- 3 区分所有権の譲渡を受けた者が、規約等に定める区分所有者としての権利・義務の一切を自動的に承継するよう、譲渡人は、譲受人との間で取り決めなければならない。

第5章 庇及びアーケードの維持管理

(庇及びアーケードの維持管理費の負担義務)

第14条 平成11年3月31日付け「庇及びアーケードの建設に関する基本合意書」(以下「アーケード建設合意書」という。)第3項の財産区分に基づき天六商店街振興組合所有とされるアーケード部分の維持管理に係る費用については、平成12年1月18日付け「庇及びアーケードの維持管理に関する協定書」に基づき、天六商店街振興組合からの請求額を、第25条の管理費の一部として甲、乙それぞれが負担する。

- 2 「アーケード建設合意書」第3項の財産区分に基づき甲及び乙の所有とされる庇部分の維持管理に係る費用については、第25条の管理費の一部として甲、乙それぞれが負担する。

第6章 対象物件の管理運営

第1節 管理組合

(管理組合)

第14条の2 区分所有者は、全員をもって、大阪市立住まい情報センター等建物管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、対象物件の管理及び区分所有者の共同の利益を維持増進するために必要な業務を行う。
- 3 管理組合の事務所は、対象物件内に置く。

(役員)

第14条の3 管理組合に、代表及び監事の役員を置く。

- 2 代表及び監事は、区分所有者のうちから、集会の決議により選任する。

(役員の任期)

第14条の4 役員の任期は、集会において別に定める場合を除き、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 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。
- 3 役員の所属する区分所有者が区分所有権を失った場合においては、その役員はその地位を失う。
- 4 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

(代表)

第14条の5 代表は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約等又は集会の決議により、代表の職務として定められた業務を遂行する。

(監事)

第14条の6 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を集会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時集会を招集することができる。

第2節 管理者

(管理者の選任及び解任)

第15条 管理組合は、管理者及び管理者の任期を集会の決議により、管理者を選任又は解任するものとし、管理者の任期を決定する。

(管理の委託)

第16条 管理組合は、建物の共用部分等及び敷地の管理等を管理者に委託するものとする。

(管理者の業務)

第17条 管理者は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 敷地及び共用部分等の維持及び保存に必要な業務
- (2) 共用部分等の清掃、消毒、塵芥処理

- (3) 共用部分等の動力、電力、冷暖房、光熱、給水、排水、防水、昇降機等の設備の維持、運転、操作、保守、点検等の業務
- (4) 共用部分等の防犯、防災等の業務
- (5) 敷地及び共用部分等に係る管理費及び修繕費、第39条の使用細則等に定める使用料並びに第28条の2に定める個別経費等の計算、徴収、収支報告の業務
- (6) 共用部分等の変更にならない修繕、補修、部品交換等の保全管理
- (7) 共用部分等についての火災保険等の契約
- (8) 建物の管理上必要となる、電気事業法(昭和39年法律第170号)等関連法令に基づく、電気主任技術者等の選任
- (9) 官公署、町内会等との渉外業務
- (10) 敷地及び共用部分等の風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 規約等又は集会の決議により、管理者の職務として定められた業務
- (12) 規約等の占有者等に対する徹底業務
- (13) 管理組合が共用部分等と一体的に管理することが適当と認める専有部分の管理に係る業務
- (14) その他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ために必要な業務

2 管理者は、前項の職務に関し、管理組合を代理する。

(管理業務の再委託)

第18条 管理者は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託、又は請け負わせることができる。

(管理者の立入権)

第19条 管理者又は管理者の指定する者は、共用部分の保守点検行為を行うため、又は建物の保全、衛生、防火、電気、ガス、水道、電話等の設備の保全、又は救護のために、必要がある場合には、あらかじめ区分所有者の承諾を得て、必要最小限度において、専有部分に立入り必要な処置を講ずることができる。

- 2 管理者は、前項の場合にかかわらず、やむを得ないと認められるときは、区分所有者の承諾を待たないで専有部分に立入り、必要な処置を講ずることができる。この場合、事後当該専有部分の区分所有者に経過の報告をしなければならない。

(電気主任技術者の指示又は措置)

第20条 区分所有者は、専有部分に属する電気機器又は電気設備の工事、維持及び運用に関し、第17条第1項第8号により管理者が選任する電気主任技術者の指示又は措置に従わなければならない。

(管理者の事務報告)

第21条 管理者は毎年、4月1日から翌年3月31日までの一年間の管理に関する事務報告を第42条第2項の通常集会において行わなければならない。

(管理者の誠実義務)

第22条 管理者は、法令、規約等及び集会の決議に従い、区分所有者のために誠実にその職務を行うものとする。

第3節 費用の負担

(単独負担の費用)

第23条 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

- (1) 専有部分の公租公課
- (2) 専有部分の清掃、修繕、改造及び模様替え等の費用
- (3) 専有部分で使用する電気、ガス、空調、上下水道及び電話等の費用
- (4) 前各号に規定するもののほか、専有部分の維持管理に要する費用

(管理費の負担義務)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する費用に充てるため、専有部分の使用の有無にかかわらず管理費を負担しなければならない。

- 2 管理費についての負担割合は専有部分の面積比率を基に定めた次の比率とする。

甲 72.22% (都市整備局:63.11%、市民局:8.54%、こども青少年局:0.57%)

乙 27.78%

- 3 前項にかかわらず、2階、3階の共用部分のうち、甲の住情報施設としての専有部分と乙の専有部分との共用に係る部分については、当該箇所に係る管理費の一部を3階部分の甲、乙の専有面積比率を基に定めた次の比率により負担するものとする。
なお、ここでいう管理費の一部とは、清掃費、水道、電気、ガスの費用及び空調機器の保守点検費をいう。

甲 37.39% (都市整備局:37.39%)

乙 62.61%

- 4 第2項にかかわらず、地下駐車場及び立体駐車場に係る管理費については、平成8年8月29日付け「施設建築物の建設に関する業務協定書」第5条に定めた次の比率により負担するものとする。

甲 75.12% (都市整備局:67.30%、市民局7.33%、こども青少年局:0.49%)

乙 24.88%

- 5 管理費の支払方法等については別に定める管理費等取扱規則による。

(管理費の内容)

第25条 管理費は次の各号に掲げる通常の管理、運営に要する費用に充当する。

- (1) 管理委託費
- (2) 共用部分等に係る電気、ガス、水道(下水道を含む)等の使用料金
- (3) 共用部分等に係る設備の保守点検費及び運転管理費
- (4) 補修に要する費用
- (5) 管理事務費
- (6) 共用部分等に係る火災保険料その他損害保険料
- (7) 集会の開催、運営に要する費用
- (8) アーケードに接続する庇部分の維持管理に要する費用
- (9) 町内会等の負担金
- (10) 前各号に規定するもののほか、敷地及び共用部分等の通常の管理、運営に要する費用

(補修及び修繕)

第26条 敷地及び共用部分等の補修及び修繕を次のとおり区分する。

- (1) 補 修: 経常的に発生する軽微な補修
 - (2) 短期計画修繕: 集会の決議を経て定められた、概ね5年間の設備機器等に係る短期修繕計画に基づき行う修繕、点検等
 - (3) 長期計画修繕: 集会の決議を経て定められた、概ね30年間の長期修繕計画に基づき行う修繕
 - (4) 特別修繕: 前号に掲げるもの以外の修繕で、不測の事故その他の事由により発生した相当規模の損傷の修繕
- 2 補修に係る費用は、管理費の一部として各区分所有者が負担する。
 - 3 短期計画修繕、長期計画修繕及び特別修繕に係る費用は、その工事区分毎に、平成8年8月29日付け「施設建築物の建設に関する業務協定書」第5条に定める負担割合に応じて、各区分所有者が負担する。
 - 4 短期修繕計画及び長期修繕計画は、集会の決議を経て適宜見直すものとする。

(修繕の実施)

第27条 短期計画修繕、長期計画修繕及び特別修繕は、集会の決議を経て、管理者が実施することができる。

- 2 前項の場合において、管理者は、設計図、仕様書及び工程表並びに見積書を集会に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、管理者は、緊急の場合、必要最小限の範囲において特別修繕を行うことができる。この場合、管理者は事後速やかに集会で報告し、決議を経て、前条第3項の規定に基づき、各区分所有者にその費用の負担を求めることが

できる。

(収入の配分)

第28条 地下駐車場及び立体駐車場の運営に伴う収入並びに建物共用部分等の使用に伴う収入については、管理者は、第24条第2項から第4項までの規定に定める比率に基づき各区分所有者に配分するものとする。

(専有部分に係る費用等の支払い義務)

第28条の2 区分所有者は、管理組合が共用部分等と一体的に管理することが適当と認める専有部分の管理に係る費用（以下「個別経費」という。）を負担しなければならない。

- 2 個別経費の支払方法等については別に定める管理費等取扱規則による。

第4節 専有部分の使用・変更等

(専有部分の用途)

第29条 区分所有者は、その専有部分を別表第1に掲げる用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 前項の専有部分の用途を変更しようとするときは、あらかじめ他の区分所有者に書面により申し出て、その承認を受けなければならない。
- 3 区分所有者は、原則として共用部分の変更が生じるような専有部分の用途、構造等の変更を行うことができない。

(専有部分の管理)

第30条 区分所有者は、その専有部分につき自己の責任と負担において、管理しなければならない。

- 2 区分所有者は、それぞれの専有部分の扉鍵を管理するものとする。

(専有部分の貸与)

第31条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、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、その専有部分の貸与にかかる契約に、規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めることとする。

(専有部分の模様替え等)

第32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り付け若しくは取り替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あら

かじめ、管理者にその旨を申請し、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管理者に提出しなければならない。
- 3 管理者は第1項の規定による申請について、承認又は不承認とするときは、集会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、承認の範囲において、専有部分の修繕等に係る共用部分の使用又は工事を行うことができる。
- 5 管理者又はその指定を受けた者は、修繕等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。

第5節 共用部分の使用・変更等

(敷地及び共用部分等の用法)

第33条 区分所有者は、敷地及び共用部分等を、その用法及び規約等に従って使用するものとする。

(区分所有者の使用)

第34条 区分所有者は、他の区分所有者の同意を得て、共用部分の用法を損なわない範囲で、共用部分に専有設備等を設置し、もしくは共用部分を使用することができるものとする。

(扉鍵の所有・使用)

第35条 共用部分の扉鍵は、区分所有者の共有とする。

- 2 前項の共用部分の扉鍵は、管理者が管理する。
- 3 管理者は、管理上必要と認める専有部分の扉鍵を預かることができる。
- 4 管理者は、次の各号による場合のほかは、前項の扉鍵を使用してはならない。
 - (1) 管理上必要とするとき
 - (2) 緊急やむを得ないとき
 - (3) あらかじめ、区分所有者の指定した者の請求があったとき

(専用使用权)

第36条 区分所有者は、別表第3に掲げる共用部分等を専用使用部分とし、同表の専用使用权者欄に掲げる者が専用使用权を有することを承認する。

- 2 前項の専用使用权を有するものは、同項の専用使用部分を同表に掲げる用法以外に使用してはならない。

- 3 第1項の専用使用権は、専有部分と分離して譲渡、貸与等の処分をしてはならない。

(駐車場の使用)

第37条 管理者は、地下駐車場及び立体駐車場部分については、原則として、時間貸しにより運営するものとする。

- 2 前項によらず管理者は、集会の決議に基づき、特定の区分所有者又はその占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 3 前項の規定により駐車場を使用する区分所有者又はその占有者は、集会の決議により定める駐車場使用料を管理組合に納付しなければならない。
- 4 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、第2項の駐車場使用契約はその効力を失う。

(看板等の設置)

第38条 区分所有者又はその占有者は、建物内部において営業上必要な看板、案内表示板、シャッター表示等(以下「看板等」という。)を、集会の決議による区分所有者の承認を得て設置することができる。

- 2 前項の看板等の日常の維持管理、修繕、撤去等は、当該看板等の設置者がその責任と負担においてこれを行う。
- 3 管理者は、第1項の承認を受けないで、又は承認条件に違反した看板等が設置されたときは、直ちに撤去又は是正を当該看板等の設置者に命じなければならない。

(使用細則)

第39条 対象物件の管理又は使用については、本規約のほか、必要に応じて、集会の決議を経て、別途使用細則等附属規定を定めるものとする。

(共用部分等の変更)

第40条 共用部分等の変更は、各区分所有者の合意によるものとする。

- 2 前項の場合において、共用部分等の変更が、専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の区分所有者の承諾を得るものとする。
- 3 第1項に規定する共用部分等の変更で、特定の区分所有者のために行う変更については、当該区分所有者の費用負担により行うものとする。
- 4 共用部分等の変更に関して、必要な範囲内で区分所有者の専有部分に立ち入る必要がある場合は、管理者は、当該区分所有者の同意を得るものとする。
- 5 修繕等を行う場合に、共用部分等に影響を及ぼすときは、管理者にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

(敷地又は共用部分等の不法占拠)

第41条 管理者は、敷地又は共用部分等を不法に占拠された場合は、これを排除する命令をし、この命令に従わないときは、直ちに不法占拠者を排除するための必要な措置を講ずるものとする。

- 2 管理者は、区分所有者が敷地又は共用部分等の不法占拠により被害を被った場合は、不法占拠者に対して損害の賠償を請求することができる。

第7章 集会

(集会の招集)

第42条 集会は、通常集会及び臨時集会とし、法に定める集会とする。

- 2 管理者は、通常集会を毎年2回招集しなければならない。
- 3 管理者は、必要と認める場合は、いつでも臨時集会を招集することができる。
- 4 区分所有者は、管理者に対して、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を要請することができる。

(招集手続き)

第43条 集会を招集するためには、少なくとも集会開催日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、区分所有者に通知しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで集会を開くことができる。

(議長)

第44条 集会の議長は、管理者の代表者又はその指定した者がつとめる。

(議決権)

第45条 区分所有者の議決権は、第24条第2項に定める割合とする。

- 2 区分所有者は、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。
- 3 前項の場合において、区分所有者が代理人によって議決権を行使するときは、あらかじめ集会の開会までに、代理人の氏名及び住所を記載した書面を管理者に提出しなければならない。
- 4 代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。

(集会の決議)

第46条 集会においては、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ものとし、集会の決議は、法又は規約等に別段の定めのない限り、各区分所有者の合意によるものとする。

(占有者の意見)

第47条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、集会の議事について利害関係を有する場合は、集会に出席して意見を述べることができる。

(集会の決議に代わる書面による合意)

第48条 区分所有者全員の書面による合意があるときは、集会の決議に代えて書面により決議をすることができる。

(議事録の作成、保管等)

第49条 集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、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれを確認のうえ署名押印する。

3 管理者は、議事録及び前条の書面を保管し、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、これ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。

第8章 雑則

(規定外事項)

第50条 規約等に定めのない事項については、法及びその他の法令の定めるところによるものとし、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、信義と誠実をもって区分所有者が協議のうえ決定する。

(損害賠償)

第51条 区分所有者は、自己若しくはその従業員、賃借人、訪問者等の故意又は過失により、共用部分等又は他の区分所有者の専有部分に破損又は故障を生ぜしめたときは、直ちに管理者に通知し、その修理の費用及びこれによって生じた損害を補償しなければならない。

(合意管轄裁判所)

第52条 本規約に関する訴訟については、大阪地方裁判所をもって、第一審裁判所とする。

(規約原本)

第53条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1部作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者は原本の写しを保管するものとする。
- 3 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、管理者は規約原本の閲覧をさせなければならない。この場合において、管理者は、閲覧につき、相当の時間、場所等を指定することができる。

(規約の発効)

第54条 本規約は平成11年10月6日から効力を発する。

附則

- 1 この改正規約は平成21年4月1日から施行する。

附則

- 1 この改正規約は平成25年4月1日から施行する。
- 2 第15条の規定にかかわらず、平成24年4月1日から平成24年7月31日までの管理者は改正前の第15条に規定する者とし、平成24年8月1日から平成28年3月31日までの管理者を次期管理者とする。

附則

- 1 この改正規約は平成26年4月1日から施行する。

附則

- 1 この改正規約は平成27年4月1日から施行する。

附則

- 1 この改正規約は平成27年10月6日から施行する。
- 2 第15条の規定にかかわらず、平成28年3月31日までの管理者の任期は改正前のとおりとする。

附則

- 1 この改正規約は平成28年4月1日から施行する。

附則

- 1 この改正規約は平成30年8月20日から施行する。

附則

- 1 この改正規約は平成31年4月1日から施行する。

平成31年3月29日

甲 大阪市北区中之島1丁目3番20号
大阪市長職務代理者 大阪市副市長 田中 清剛

乙 大阪市中心区北浜4丁目6番5号
株式会社三井住友銀行

別表第 1

■対象物件の表示（第 3 条関係）

物 件 名		大阪市立住まい情報センター 大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館 三井住友銀行天六施設
全 体 敷 地	所在地	大阪市北区天神橋6丁目29番1, 29番2, 30番3, 40番8, 50番1, 53番 大阪市北区天神橋7丁目28番1, 28番2
	面 積	実測数量 3,392.49㎡
一 棟 の 建 物	所在地	大阪市北区天神橋6丁目30番3他
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地下1階、地上10階、塔屋1階 建 築 面 積：2,582.03㎡ 延 べ 面 積：19,560.10㎡ 容積対象床面積：18,082.08㎡
	用 途	事務所、集会場、博物館等
付 属 施 設		駐車場施設、外灯設備、外部案内板等

別表第2（第7条、第8条関連の全体共用部分）

■法定共用部分

階 層		法定共用部分の名称
建物の根幹的構造部分及び附属部分		建物の基礎、柱、梁、外壁、界壁、屋根、庇、床、天井、その他の躯体部分
空間部分	地下1階	EV、非常EV、EVホール 階段室、附室（1、2） PS、DS、EPS 受水槽室、機械室、電気室 AC室（1、2） 消火ポンプ室 ポンベ室 階段（1及び6）下物入れ 公衆トイレ 排煙シャフト
	地上1階	EV、非常EV、EVホール 階段室（階段（3）を除く）、附室（1、2） PS、DS、EPS 風除室（1、4）、エントランスホール、廊下 AC室（1） 階段（3）下物入れ（1） トイレ 排煙シャフト
	地上2階	EV、非常EV 階段室（階段（3）を除く）、附室（2） PS、DS、EPS 排煙シャフト 避難バルコニー
	地上3階	EV、非常EV 階段室（階段（3）を除く）、附室（1、2） PS、DS、EPS EVホール、廊下、ロビー AC室（1） トイレ 排煙シャフト 避難バルコニー
	地上4階 ～8階	EV、非常EV 階段室（1、2）、附室（2） PS、DS、EPS 避難バルコニー

階 層		法定共用部分の名称
	地上9階	EV、非常EV 階段室（1，2）、附室（2） PS、DS、EPS EV機械室 避難バルコニー
	地上10階	EV、非常EV 階段室（1，11，12） PS、DS、EPS EV機械室 電気室
	PH	階段室 PS、DS EV機械室
附 属 設 備	受変電設備 発電設備 動力設備 監視盤設備 照明設備 ガス設備 給水設備 排水設備 換気設備 電話設備 TV共聴設備 放送設備 自動消火設備 昇降機設備 避雷針設備	専有部分に属さない電気配線、水道管等共用部分としての 建物の附属物（共用設備）一切

■規約共用部分

階 層		規約共用部分の名称
空 間 部 分	地下1階	地下駐車場（機械式28台収容） 中央監視室 清掃人控室 清掃人等使用倉庫 シャワー室
	地上1階	立体駐車場（機械式40台収容） 防災センター 荷捌室

別表第3(第36条関連)

■専用使用部分の表示

専用使用部分	位 置	専用使用者権	用 法	条 件	管 理
敷 地	符号A-1 別図第2-①, ③ のとおり	甲	施設用案内看板の 設置場所としての 用法	無 償	甲
	符号A-2 別図第2-①, ④ のとおり	乙	営業用自立行灯看板の設置場所としての用法	無 償	乙
	符号A-3 別図第2-①, ⑤ のとおり	甲	施設用案内看板の 設置場所としての 用法	無 償	甲
	符号A-4 別図第2-①, ⑥ のとおり	甲	建築モニュメント の設置場所としての 用法	無 償	甲
	符号A-5 別図第2-①, ⑦ のとおり	甲	同 上	無 償	甲
	符号A-6 別図第2-①, ⑩ のとおり	甲	施設用案内看板の 設置場所としての 用法	無 償	甲
外 壁	符号B-1 別図第2-①, ⑧, ⑨のとおり	甲	施設用の壁面文字 看板の設置場所と しての用法	無 償	甲
	符号B-2 別図第2-①, ⑧, ⑩のとおり	乙	営業用の壁面文字 看板の設置場所と しての用法	無 償	乙
	符号B-3 別図第2-①, ⑪ のとおり	甲	施設用案内看板の 設置場所としての 用法	無 償	甲

専用使用部分	位 置	専用使用者権	用 法	条 件	管 理
1階ロトンダ 天 井	符号C-1 別図第2-①, ⑫, ⑬のとおり	甲	建築モニュメント の設置場所として の用法	無 償	甲
1階ロトンダ 柱	符号D-1 別図第2-①, ⑭ のとおり	甲	建築モニュメント の設置場所として の用法	無 償	甲
	符号D-2 別図第2-①, ⑮ のとおり	甲	同上	無 償	甲
1階エントランスホール	符号E-1 別 図 第 2 - ① のとおり	甲	館内映像案内装置 の設置場所として の用法	無 償	甲
地 下 1 階 公 衆 ト イ レ	符号F-1 別 図 第 2 - ② のとおり	甲	略称「公衆トイレ使 用に関する協定書」 (注)に基づく用法	無 償	甲 (環境局)

(注)平成11年10月1日付け「大阪市立住まい情報センター、大阪市立子育ていろいろ相談センター、及び(仮称)住友銀行天六ビルディング建物の『地下1階トイレ』の公衆トイレ使用に関する協定書」をいう。