

洗足パークマンション 規約集

管 理 組 合 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 使 用 規 定
駐 車 場 使 用 細 則
自 転 車 及 び バ イ ク 置 場 使 用 規 定
防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則

洗足パークマンション管理組合

洗足パークマンション管理組合規約

(前 文)

洗足パークマンションの各区分所有者は、その敷地、建物及び附属施設の管理並びに使用に関する諸事項について、区分所有者間の利害の衡平と区分所有者相互の共同利益を図るため、以下の通り「洗足パークマンション管理組合規約」を定める。

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、洗足パークマンション（以下「本マンション」という。）の区分所有者が、その敷地、建物及び附属施設の利用するに当たり、相互に協力し、円滑な共同利用が図れるよう適切な保全と環境の維持向上に努めることを目的とする。

(用語の定義)

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、 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、 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう |
| 五、 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう |
| 六、 敷地 | 区分所有法第2項第5項の建物の敷地をいう |
| 七、 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう |
| 八、 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 |
| 九、 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。 |

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会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、同居する者に対して、この規約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洗足パークマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
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、住戸番号を付した住居とする。

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、次の通りとする。
 - 一、天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二、玄関扉は、外面仕上部分のみを共用部分とし、余の部分は全て専有部分とする。
 - 三、外気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。ただし、第67条により造作された占有使用部分を除く。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される配線、配管、ダクト、パイプシャフト、ガス熱源器等、当該専有部分の専用に供される部分（コンクリートに埋設された配管、配線を除く）を専有部分とし、共有関係を形成する設備、本管（本線）及び本管（本線）と専用管（支線）との接合部分は共用部分とする。
4. 専有部分の床面積は、別表第3に掲げる通りとする。
5. 専有部分として倉庫番号を付した倉庫の占有使用権を認める。倉庫は個人所有物であるが、組合が指定した場所内に設置し、定められた倉庫使用料金を毎月おさめなければならない。占有使用権を持つ区分所有者が、その住居を第三者に貸与するときは、その倉庫の占有使用権はそのまま貸与の対象とすることができる。また、占有使用権を持つ占有者が非居住者となった場合は、その使用権は直ちに喪失する。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第1に掲げる通りとする。

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及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共用部分等の共有持分は、別表第4に掲げる通りとする。

2. 各区分所有者の土地共有持分は、別表5に掲げる通りとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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、転貸、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 区分所有者は、その専有部分を専ら住居として使用し、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第2に掲げる専用庭、ルーフバルコニー、テラス、バルコニー、玄関扉（外面仕上部分）、窓枠及び窓ガラス（以下この条、第22条第1項及び別表第2において「バルコニー等」という。）について、その専有部分が存続する期間中、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者は、専用庭、ルーフバルコニー、テラス、バルコニー（室外機置場を含む）を通常の用法に従って使用し、当該部分に物置、構築物等を設置してはならない。
3. 占有者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(専有部分及び専用使用部分の立入)

第15条 区分所有者は、管理組合の指定する者が排水管清掃等の保守管理を行うために、専有部分に立入る場合は、これに協力するものとする。

2. 専用庭、ルーフバルコニー、テラス、バルコニー等を専用使用する区分所有者は、管理組合の指定する者が点検を行うために当該専用使用部分に立入る場合は、これに協力するものとする。外壁等大規模修繕工事を施工する場合も同様とする。
3. 前2項の規定は、占有者に準用する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- 一、 管理室、その他管理業務上必要な施設及び備品等については、管理受託者に無償で使用させる。
- 二、 電気室については、東京電力株式会社に無償で使用させる。
2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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を承認する。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者が、その専有部分について、修繕、床材の取替及び建物に定着する物件の取り付け造作等（以下「修繕等」という。）をする場合は、コンクリート壁、床スラブ、柱、梁等に穿孔、切欠、その他主要構造部及び建物の外観又は他の区分所有者の生活に影響を及ぼす施工をしてはならない。

2. 管理組合は、区分所有者が前項の違背行為を行った事実を知った場合は、その専有部分内に立入り、必要な調査を行い、原状復旧及び損害賠償を請求することができる。
3. 前2項の規定は、占有者に準用する。
4. 前1項の修繕等を行なおうとするときは、少なくとも着工日の2週間前までに理事長にその旨を、設計図・仕様書・行程表を添付した書面にて届け出て、許可を得なければならない。

(ペット飼育の禁止)

第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共有部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、且つ、水槽等内にみで飼育する観賞用魚類(金魚・熱帯魚)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、補助犬、聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

(駐車場、自転車及びバイク置場の使用)

第19条 区分所有者は、駐車場施設を、管理組合が別に定める「駐車場使用規定」及び「駐車場使用細則」に基づき運用することを承認するものとする。

2. 区分所有者は、自転車及びバイク置場を、管理組合が別に定める「自転車及びバイク置場使用規定」に基づき運用することを承認するものとする。
3. 使用契約者が使用料を2ヵ月以上滞納し、管理組合がその履行を書面で催告し、使用契約者が支払を履行しない場合は、当該契約者の使用権は失効する。

(使用細則)

第20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。

(専有部分の貸与及び組合運営協力費の納入)

第21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、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。

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及び使用細則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、この規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を、別表第7に定める様式により管理組合に提出しなければならない。
3. 前2項により、その専有部分を第三者に貸与する区分所有者は、当該区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する期間中、管理組合運営にかかる協力費(以下「組合運営協力費」という。)として別表第3の2に掲げる金額を毎月管理費に加算して納入しなければならない。
4. 管理組合は前項の協力を通常管理に要する費用に充当するものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第22条 区分所有者は、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。

2. その所有する住居を第三者に占有使用させる場合は、その責任において、当該占有者に対し、規約、総会等の決議及び別に定める使用細則を遵守させなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合が、その責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの(バ

ルコニーの排水口の点検、清掃、窓ガラスの破損の修理等)については、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。

2. 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管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(居住者名簿への記載義務)

第24条 居住する区分所有者、および占有者は、緊急時の連絡を可能とするため、居住者名簿へ必要事項を届け出なければならない。

2. 居住者名簿は理事長保管とし、理事長は守秘義務を負う。

(必要箇所への立入)

第25条 前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又は専用使用部分への立入を請求することができる。

2. 前項により立入を請求された者は、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、正当な理由がなく立入を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入をした者は、速やかに立入をした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第26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。

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一、 管理費

二、 修繕積立金

2. 管理費等の額については、各区分所有者が区分所有する専有面積割合で算出し、その額は別表第3に掲げる通りとする。
3. トランクルームを所有する区分所有者及び駐車場、自転車・バイク置場を使用する区分所有者は、当該部分にかかる別表第3の3. 4. 5. 6に掲げる使用料（以下「敷地及び共用部分等に係る使用料」という。）を管理組合に納入しなければならない。
4. 第1項の管理費等及び前項の使用料については、総会の議決を経て改定される都度この別表を差替えるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第28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。

(管理費の使途)

第29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、 管理委託費

二、 共用部分等の水道光熱費及び電話料

三、 エレベーター、揚水ポンプ、消防設備等の保守点検費、貯水槽等の清掃費・簡易

- 専用水道検査費等
- 四、 什器備品費
- 五、 共用部分等に係る火災保険、賠償保険料及びその他の損害保険料
- 六、 経常的な小修繕費
- 七、 定期清掃費、雑排水管清掃費及び植栽手入費
- 八、 管理組合運営費、管理経費及び公租公課
- 九、 居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十、 建築設備定期検査報告費及び特殊建築物等定期調査報告費
- 十一、 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十二、 その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

2. 修繕積立金は、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およびそれに伴う下記の費用
 - 劣化診断等の調査・診断費
 - 設計・管理費
 - 長期修繕計画作成費
 - 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、 敷地及び共用部分等の変更
 - 四、 建物の建替に係る調査
 - 五、 その他敷地及び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となる管理
3. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てるものとする。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(マンション建替時における修繕積立金の取崩)

第31条 管理組合は、前条第2項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替決議（以下「建替決議」という。）又は建替に関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替に係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費を充当することができる。

2. 前項の場合、管理組合は、管理組合の消滅時において、建替不参加者に帰属する修繕積立金を除いた金額を限度に取崩すことができるものとする。

(使用料)

第32条 敷地及び共用部分等に係る使用料は、通常の管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てるものとする。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第33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34条 新たに組合員の資格を取得又は喪失した者は、直ちにその旨を別表第8の様式により、管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第35条 管理組合は、次の各号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（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理等
- 二、 組合管理部分の修繕
- 三、 長期修繕計画を定期的（約5年毎）に見直し、計画の作成又は変更に関する業務、及び長期修繕計画書の管理
- 四、 修繕等の履歴情報の整理及び保管
- 五、 建物の建替に係る調査に関する業務
- 六、 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 七、 組合員が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 八、 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 九、 修繕積立金の運用
- 十、 官公署、地元町内会等との渉外業務
- 十一、 居住者間のコミュニティ形成に関する業務
- 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、 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六、 その他、組合員の共同利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
- 十七、 管理規約を適宜点検し、必要に応じて総会の決議により改定する。

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者（以下「管理受託者」という。）に委託して執行することができる。

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
 - 二、 副理事長
 - 三、 理事 3名
 - 四、 監 事 1名
- 2. 理事の選任は、原則として現に居住する組合員の中から総会で選任する。
 - 3. 第1項の職責は、毎年1回役員の互選により選任する。

(役員の任期)

- 第38条 役員の任期は、定期総会開催時から翌期定期総会終結時までとする。ただし、再任を妨げない。
- 2. 役員に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、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続きその職務を行う。
 - 4. 役員が組合員でなくなった場合においては、当該役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

- 第39条 役員は、法令、規約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、総会の決議を経て役員としての活動に応ずる必要経費の支払と手当を受けることができる。

(理事長)

- 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、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業務を遂行する。
- 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、定期総会において、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. 理事長は、理事会及び総会の承認を経て、原則として現に本マンションに居住する組合員の中から顧問を置くことができる。顧問の任期は、第36条の規定を準用する。

(副理事長)

- 第41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42条 会計理事及び総務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。

(監 事)

- 第43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、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ことができる。

第4節 総 会

(総 会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始後3ヵ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、理事長もしくは、理事長が指名する総会に出席した組合員が務める。

(招集手続)

第45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（会議の目的が建替決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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日本国内の宛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宛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. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一、 建替を必要とする理由
 - 二、 建物の建替をしない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立られている金額
6. 建替決議を会議の目的とする総会を招集する場合は、少なくとも会議を開く日の1ヵ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45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（会議の目的が建替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、理事会の承認を経て3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。

(組合員の総会招集権)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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、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（会議の目的が建替決議であるときは、2ヵ月と1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42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47条 組合員のほか、理事長が必要と認めた者は、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、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、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書面で通知しなければならない。

（議決権）

第48条 組合員は、その区分所有する住居1戸につき1議決権を有する。その議決権については、別表第6に掲げる通りとする。

2. 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一つの組合員とみなす。
3. 前項により一つ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別表第9の様式により、総会開会までに理事長に届出なければならない。
4. 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。
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、その組合員と同居する者（法人の場合は、役員又は使用人）、他の組合員でなければならない。
6. 前項の場合において、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. 一人の組合員がもちうる議決権は3個を限度とする。

（総会の会議及び議事）

第49条 総会の会議は、前条第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、使用細則及び諸規定等の制定、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を除く）
 - 三、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
 - 四、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等の復旧
 - 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. 建替決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4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。
6. 第3項第一号において、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。

7. 第3項第二号において、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べきときは、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。
8. 第3項第三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。
9. 総会においては、第43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50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、 管理費等並びに敷地及び共用部分等に係る使用料の額、組合運営協力費の額並びに賦課徴収方法
- 四、 規約、使用細則及び諸規定等の制定、変更又は廃止
- 五、 長期修繕計画の作成又は変更
- 六、 第22条第2項に定める管理の実施
- 七、 第28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、修繕積立金の取崩
- 八、 第29条に定める建物の建替に係る計画又は設計等を行う経費の修繕積立金の取崩
- 九、 修繕積立金の保管及び運用方法
- 十、 区分所有法第57条第1項の訴えの提起
- 十一、 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
- 十二、 建物価格の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等の復旧
- 十三、 区分所有法第62条第1項の場合の建替
- 十四、 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
- 十五、 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六、 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51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。

(書面による決議)

第52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ものとする。
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

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2. 理事長は、5分の1以上の理事が理事会の招集を請求した場合には、速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続については、第43条（建替決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。
4. 理事長は、理事会を招集する場合には、監事に通知するものとする。

(理事会の会議及び議事等)

第55条 理事会の会議は、理事の半数以上（理事長を含む）の出席（書面又は委任状を含む）をもって開くことができる。

2. 理事会の議事は出席理事（書面又は委任状を含む）の過半数で決する。
3. 理事会の議事録については、第49条（第4項を除く）の規定を準用する。

(議決事項)

第56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、使用細則及び諸規定等の制定、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65条に定める勧告又は指示等
- 六、 義務違反者に対する措置、訴訟の提起等
- 七、 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第58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及び第30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30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59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 前項にかかわらず、理事長は、新会計年度から定期総会開催までの期間、理事会の承認を得て前会計年度の収支予算枠を超えない範囲で執行することができるものとする。
3. 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。

(会計報告)

第60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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30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、当月分は原則として当月1日(当日が金融機関休業日の場合はその翌日)に管理受託者名義の口座に受入れ、収納額を管理組合理事長名義の管理費等保管口座(管理受託者が通帳を保管、取引印は代理人届出印を使用して支払を代行)に収納した後、修繕積立金については、管理受託者が、当月末までに第61条に定める管理組合の修繕積立金等を保管する口座(通帳及び取引印は管理組合が保管)に移換するものとする。

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. 管理費等を銀行振込により収納する組合員は、その旨を管理組合に通知し、管理組合理事長名義の管理費等保管口座に、当月分の管理費等を前月末までに納付するものとする。
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%(日歩4銭)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条に定める管理費に充当する。
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。

(管理費等の過不足)

第62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会計あるいは修繕積立金会計に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、組合員に対して第25条第2項に定める負担割合により、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63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)

第64条 管理組合は、第28条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入をすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第65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。

(消滅時の財産の清算)

第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、別表第4に定める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 義務違反に対する措置

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者又は占有者（以下「区分所有者等」という）が、法令、規約、総会の決議及び使用細則に違反したとき、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、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、占有者が、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、規約、総会の決議及び使用細則に違反したとき、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には、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講じることができる。
 - 一、 行為の差止、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迫行すること
 - 二、 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還請求又は受領に関し、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
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止等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止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。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(義務違反者に対する措置)

第68条 区分所有者等が、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、理事長は理事会及び総会の決議を経て、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。

第9章 補 足

(原占有使用者にかかる容認事項)

第69条 区分所有者は、従前においてバルコニー又はルーフバルコニーの一部を占有し、当該部分に屋根、障壁等を用いて造作し占有使用している者（以下「占有使用者」という。）について、次の各項に定める事項を遵守することを条件に、これを容認するものとする。

2. 占有使用者は、前項の占有使用部分の維持管理を適切に行い、万一、屋根、障壁等の造作が原因で、他の区分所有者及び管理組合が雨漏り等の被害を被り、又は第三者に損害を与えたときは、被害者の請求に基づきその損害を賠償すること。
3. 占有使用者は、造作物の耐震、防災等に関し、所轄官庁から管理組合又は当該占有使用者に対し、是正勧告等を受けた場合は、その占有使用者の責任と負担において対処すること。
4. 区分所有者（占有使用者を含む）は、将来本マンションを第三者に譲渡又は賃貸するときは、前3項の事項を告知し、遺漏なくこれを承継させるものとする。

(町内会活動の参加)

第70条 組合員及び占有者は、共同生活における公共性を認識、理解し、町内会活動にも参加して協調性を図るものとする。

(防火管理者)

第71条 防火権原者は理事長が当たり、理事長は、理事会及び管理受託者と協議して、消防法に定める防火管理者を選任する。

2. 防火管理者は、消防庁から勧告又は消防設備点検業者から保全等の指導、要請を受けた場合は、理事長に報告し、その指示に従い対処する。

(自衛消防隊の編成等)

第72条 理事長は、理事会及び防火管理者と協議して自衛消防隊を編成しなければならない。

2. 本マンションに現に居住する組合員は、自衛消防隊に所属し、防災等の活動に従事しなければならない。この規定は、占有者にも適用する。

(消防計画)

第73条 理事長は、防火管理の徹底を図るため、防火管理者及び理事会と協議して消防計画を作成し、組合員及び占有者に通知しなければならない。

第10章 雑 則

(反社会的団体および不良入居者の排除責任)

第74条 区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者及び風俗関係者、極左、極右、カルト教並びに暴力団等の反社会的団体及びその構成員に対して、当該専有部分を譲渡又は貸与してはならない。又、自ら反社会的団体の構成員となり、その専有部分を事務所又は宿泊所として使用し、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一、対象物件への反社会的団体の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ビラ、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示若しくは配布又は搬入。
- 二、対象物件内に反社会的団体の構成員、同準構成員を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- 三、対象物件内又は本マンションに隣接する場所に於いて粗野または乱暴な言動をして、他の区分所有者、占有者及び本マンションに勤務する管理人、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

- 四、対象物件内又は本マンションに近隣する場所に於いて、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕禁止、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤・拳銃・刀剣類の保持又は製造・販売、火薬類等に関する犯罪の実行、又は区分所有者と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
2. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が反社会的団体、若しくはその構成員であることが判明したとき、又は前各号の何れかに該当する行為をしたときは、何らの催告を要せずに当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸契約書を取り交わし、その賃貸契約書の写しを理事長当て提出しなければならない。
3. 区分所有者が、第1項から第2項までの規定に違反したときは、当該区分所有者はこの排除と被害に対する賠償の責に応じなければならない。
4. 区分所有者が、第1項から第2項までの規定に違反したときは、総会の決議により当該区分所有者に対して、その専有部分の全面的な使用禁止を請求することができる。
5. 前項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め、一切を当該区分所有者の負担とする。

(合意管轄裁判所)

- 第75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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
2. 第48条第十号及び第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(規約外事項)

- 第76条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法、その他の法令に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)

- 第77条 この規約を証するため、本議案書に議事録を編綴したものを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、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、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。
3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(施行)

- 第1条 この規約は、平成17年9月26日から施行する。

(原規約の失効)

- 第2条 原規約は、この規約が施行すると同時に失効する。

原規約	昭和59年7月1日施行
改正	平成17年9月26日
改正	平成20年8月31日
改正	平成21年9月13日
改正	平成26年9月28日

別表第1 (本規約第4条、第8条)

対象物件の表示

物 件 名		洗足パークマンション
敷地	所 在	東京都大田区北千束2丁目525番地1
	面 積	647.63㎡(登記)
	権 利 関 係	所有権の共有
建 物	住 居 表 示	東京都大田区北千束2丁目2番11号
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上7階建 塔屋2階 共同住宅1棟 建築面積 351.96㎡ 延床面積 2,075.69㎡
	専 有 部 分	総専有面積 1,555.25㎡ 戸数33戸
	共用部分等	1. 建物部分（専有部分に属さない建物部分） アプローチ、エントランス、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、廊下、階段、屋上、塔屋、メーターボックス、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、梁、基礎部分、ルーフバルコニー、テラス、バルコニー等専有部分に属さない建物部分 2. 附属設備（専有部分に属さない建物部分の附属設備） 電気設備、エレベーター設備、給・排水設備、高架水槽、雨水・排水設備、避雷設備、TV受信設備、消防設備、照明設備、給・排気設備、集合郵便受、建物案内板、掲示板、電気・電話等の配管・配線等専有部分に属さない建物部分の附属設備 3. 規約共用部分 管理室 4. 附属施設 コンクリート塀、ネットフェンス、庭木、専用庭、外灯、駐車場、自転車・バイク置場、散水栓、受水槽（ポンプ機器）ゴミ置場、排水施設等専有部分に属さない附属施設

別表第2 （本規約第14条、第18条、第22条）

バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	使用料	使用者
玄関扉 (外面仕上部分)	無償	各住居の区分所有者及び占有者
外気に接する 窓枠・窓ガラス	無償	各住居の区分所有者及び占有者（造作により 取付けられたものを除く）
専用庭	無償	専用庭に面する住居の区分所有者及び占有者
ルーフバルコニー	無償	ルーフバルコニーに面する住戸の区分所有者 及び占有者
テラス	無償	テラスに面する住居の区分所有者及び占有者
バルコニー	無償	バルコニーに面する住居の区分所有者及び占有者
駐車場	有償 別表3の3による	各住居の居住者
自転車置場	有償 別表3の4による	各住居の居住者
バイク置場	有償 別表3の5による	各住居の居住者

管理費等の表示 (月額)

1. 管理費、修繕積立金 (専有面積に比例して定める)

単位：円

専有面積 ㎡	戸数	管理費	修繕積立金	合 計	住戸番号
53.35	1	17,870	13,730	31,600	102
43.10	2	14,440	11,090	25,530	103.203
44.63	6	14,950	11,480	26,430	104.305.404.505.603.701
55.03	6	18,440	14,160	32,600	105.306.405.506.604.702
40.95	1	13,720	10,540	24,260	201
37.22	1	12,470	9,580	22,050	202
60.60	2	20,300	15,590	35,890	204.403
32.87	1	11,010	8,460	19,470	205
66.75	1	22,360	17,170	39,530	206
25.45	1	8,530	6,550	15,080	301. (101共有管理室)
33.40	1	11,190	8,590	19,780	302
62.02	1	20,780	15,960	36,740	303
60.40	1	20,230	15,540	35,770	304
58.31	1	19,530	15,000	34,530	401
62.29	1	20,870	16,030	36,900	402
30.18	1	10,110	7,770	17,880	501
27.26	1	9,130	7,010	16,140	502
33.67	1	11,280	8,660	19,940	503
51.17	1	17,140	13,170	30,310	504
32.95	1	11,040	8,480	19,520	601
41.65	1	13,950	10,720	24,670	602
1,555.25	33	521,030	400,160	921,190	

2. 組合運営協力費 (本マンションに居住しない区分所有者)

1 住戸当たり一律 1,000 円

3. 駐車場使用料

① 1 台当たり 24,400 円 (2 台収容)

② 1 台当たり 27,600 円 (1 台収容)

4. 自転車置場使用料

1 台当たり 300 円

5. バイク置場使用料

1 台当たり 1,000 円

6. トランクルーム置場使用料

1 件当たり 500 円

別表第4 (本規約第10条第1項、第64条)

共用部分等の共有持分割合

住戸番号	持分割合 (分母：155,525)		
	附属施設	共用部分	規約共用部分
102	5,335	5,335	5,335
103	4,310	4,310	4,310
104	4,463	4,463	4,463
105	5,503	5,503	5,503
201	4,095	4,095	4,095
202	3,722	3,722	3,722
203	4,310	4,310	4,310
204	6,060	6,060	6,060
205	3,287	3,287	3,287
206	6,675	6,675	6,675
301	2,545	2,545	2,545
302	3,340	3,340	3,340
303	6,202	6,202	6,202
304	6,040	6,040	6,040
305	4,463	4,463	4,463
306	5,503	5,503	5,503
401	5,831	5,831	5,831
402	6,229	6,229	6,229
403	6,060	6,060	6,060
404	4,463	4,463	4,463
405	5,503	5,503	5,503
501	3,018	3,018	3,018
502	2,726	2,726	2,726
503	3,367	3,367	3,367
504	5,117	5,117	5,117
505	4,463	4,463	4,463
506	5,503	5,503	5,503
601	3,295	3,295	3,295
602	4,165	4,165	4,165
603	4,463	4,463	4,463
604	5,503	5,503	5,503
701	4,463	4,463	4,463
702	5,503	5,503	5,503
計	155,525	155,525	155,525

土地共有持分表

住戸番号	土地共有持分 (分母：100000)	住戸番号	土地共有持分 (分母：100000)
102	3430	402	4005
103	2771	403	3896
104	2870	404	2870
105	3538	405	3538
201	2633	501	1941
202	2393	502	1753
203	2771	503	2165
204	3896	504	3290
205	2114	505	2870
206	4292	506	3538
301	1636	601	2119
302	2148	602	2678
303	3988	603	2870
304	3884	604	3538
305	2870	701	2870
306	3538	702	3538
401	3749	計	100000

※上記土地共有持分は、不動産登記簿に登載されたものを表示したもの。

別表第6 (本規約第46条第1項)

議決権 (1 住戸 1 議決権)

住戸番号	専有面積㎡	個 議決権	住戸番号	専有面積㎡	個 議決権
102	53.35	1	402	62.29	1
103	43.10	1	403	60.60	1
104	44.63	1	404	44.63	1
105	55.03	1	405	55.03	1
201	40.95	1	501	30.18	1
202	37.22	1	502	27.26	1
203	43.10	1	503	33.67	1
204	60.60	1	504	51.17	1
205	32.87	1	505	44.63	1
206	66.75	1	506	55.03	1
301	25.45	1	601	32.95	1
302	33.40	1	602	41.65	1
303	62.02	1	603	44.63	1
304	60.40	1	604	55.03	1
305	44.63	1	701	44.63	1
306	55.03	1	702	55.03	1
401	58.31	1	33戸	1555.25	33

別表第7 (本規約第20条第2項、第21条第2項)

年 月 日

洗足パークマンション管理組合
理事長 殿

(〒 -)

現住所

区分所有者

印

TEL ()

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸を、次の通り第三者に使用させることになりましたので、本規約第20条第2項及び第21条第2項の規定によりお届けします。

使用住戸番号		使用者の入居(予定)日	年 月 日
使用者氏名			
仲介業者名	TEL		
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む)	占有者 親子 兄弟姉妹 親族 その他 ()		
使誓 用約 者事 の項	当該住居を使用するために当たり、別に定める「使用細則」を遵守することを誓約します。 年 月 日 (使用者) 氏名 印		

別表第8 (本規約第32条)

年 月 日

洗足パークマンション管理組合
理事長 殿

(〒 ー)

住 所
(旧組合員)氏名

印

(〒 ー)

住 所
(新組合員)氏名

印

所 有 名 義 変 更 届

このたび住戸番号 を(売買・贈与・相続・その他)により、下記の通り所有名義を変更しましたので、本規約第32条の規定により、組合員資格の喪失についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が 年 月 日 (月分) から新組合員の負担とします。

記

1. 所有名義変更期日 年 月 日

2. 新組合員の入居(予定)日 年 月 日

新組合員の電話番号

3. 旧組合員の転出先

(〒 ー)

(住 所)

(電話番号)

4. 仲介業者名

(電話番号)

別表第9 (本規約第46条第3項)

年 月 日

洗足パークマンション管理組合
理事長 殿

(〒 ー)

住 所
組合員 (共有者)

印

(〒 ー)

住 所
組合員 (共有者)

印

(〒 ー)

住 所
組合員 (共有者)

印

議 決 権 選 任 届

私は、住戸番号 ー を共有する者ですが、このたび本規約第46条第3項の
規定により、下記の者を選任し、被選任者もこれを承諾したのでお届けします。

被議決権選任者氏名

以上

使 用 細 則

洗足パークマンションの区分所有者及びその家族並びに占有者及びその家族（以下「居住者」という。）は、洗足パークマンション管理組合規約（以下「本契約」という。）第20条の規定により、互いに快適な生活環境を維持するため、以下の通り使用細則を定め、これを遵守する。

1. 一般禁止事項

- 一、騒音悪臭を伴う行為及び風俗、美観上好ましくない用途に使用すること。
- 二、専用庭、テラス、バルコニー、ルーフバルコニー（以下次項において「バルコニー等」という）に展望鏡、BSアンテナ、無線用アンテナ等を設置すること。
- 三、バルコニー等に、物置若しくはこれに類する工作物を構築又は設置すること。
- 四、玄関扉、窓ガラス等に文字を書いたり張紙等をすること。又、破損等により保全する場合は、同程度の物・色彩を用いること。
- 五、管理組合の許可なく掲示物の掲示又は文書等の配布をすること。
- 六、重量物、発火、爆発の恐れのある危険物及び不潔、悪臭のある物品等を持込むこと。
- 七、居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物及び恐怖感を与える爬虫類等を飼育すること。
- 八、共用部分を不法に占有し、又は、共用部分に物品を放置すること。
- 九、共用部分である駐車場や1階ベランダ下、地面での植栽は、消防取水口への障害や、通行など日常生活の障害にならないよう配慮すること。また、理事長から排除や処分の要請があった場合は速やかに処理すること。
- 十、共用廊下及び階段等に配膳物を置くこと。
- 十一、物品等を外部に投棄すること。
- 十二、電気、ガス、給・排水管等諸設備の許容量に影響を及ぼす設備、機械器具等を無断で新設、付加又は変更すること。
- 十三、塵芥及び煙草の吸殻等を所定の場所以外に投棄すること。
- 十四、排水管に布、綿、紙オムツ、生理用品に類する物及びガム、煙草の吸殻、ビニール製品等不溶性の物を流すこと。
- 十五、ガス、水道栓を開放漏洩のまま放置すること。又、浴室以外の床に水を流すこと。
- 十六、敷地内及び共用部分等（アプローチ、廊下、階段、駐車場、駐輪場等）で、器物破損、又、居住者に迷惑をかける恐れのある遊びをすること。
- 十七、駐車場、駐輪場以外の場所に自動車、自転車及びバイク等を止めること。
- 十八、夜（午後10時以降）から、早朝（午前7時以前）にかけて、ピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏したり、テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ及び各種の楽器等の音量を著しくあげること。
- 十九、住居内外で大声を上げ喧騒音を発すること。
- 二十、バルコニー床面、窓枠、窓ガラスの清掃をする場合、必要以上に水を使用すること。
- 二一、その所有する専有部分を住宅以外に使用又は賃貸すること。
- 二二、その所有する専有部分を暴力団及びその構成員用として居住又は賃貸すること。
- 二三、屋上、その他立入禁止区域及び危険な場所に立入ること。
- 二四、その他社会通念上、明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をすること。

2. 一般遵守事項

- 一、 区分所有者が、その所有する専有部分を第三者に占有使用させる場合は、定められた書面により遅滞なく管理組合に届出ること。
- 二、 盲導犬、介助犬等と同居する場合は、その旨を遅滞なく書面により管理組合に届出ること。
- 三、 居住者は、敷地及び共用部分を常に清潔に使用すること。
- 四、 居住者は、バルコニー等で鑑賞用鉢を使用する場合には、枯葉や培養土等が飛散及び流出し、上下階、両隣り等の住戸に迷惑をかけないように注意すること。また、培養土等を雨水管に流さないこと。
- 五、 居住者は、早朝（午前7時以前）及び夜間（午後10時以降）での電気掃除機、電気洗濯機の使用を互いに自粛すること。
- 六、 居住者は、ゴミ排出については、町内会及び管理組合の示達事項等を遵守すること。
- 七、 居住者は、ゴミ置場を使用する場合、ゴミの収集区分を遵守して清潔に使用すること。
- 八、 居住者は、来訪者にも本細則の制限事項を守らせること。

3. 家電リサイクル法による廃棄製品の処理

居住者は、家電リサイクル製品（テレビ、冷蔵庫、エアコン、洗濯機）を処分する場合は、市で製品毎に金額を定めた額のリサイクル券を郵便局で購入してその製品に貼付し処理すること。

4. 引越時における遵守事項

洗足パークマンションに入居又は転居する者（以下「引越者」という。）は、事前にその旨を管理組合に通知したうえで、以下の事項を遵守すること。

- 一、 引越者が、家財等を入・搬出する場合は、エントランス、廊下、階段床、エレベーター等（以下「共用部分」という。）の入・搬出をする経路に養生を施し、共用部分に損傷を与えないように注意して作業すること。
- 二、 引越時に出る不用な調度品等は、当該引越者の責任と負担において処理すること。
- 三、 過って共用部分に損傷を与えた場合（運送業者の責任によるものを含む）は、その引越者の責任において原状に復すること。

駐 車 場 使 用 規 定

洗足パークマンション管理組合は、洗足パークマンション管理組合規約第18条第1項（以下「本規約」という。）の規定により、洗足パークマンション駐車場使用規定（以下「本規定」という。）を設け、以下の通り運用するものとする。

（駐車場の管理）

第1条 駐車場の管理は、洗足パークマンション管理組合（以下「管理者」という。）が当たるものとする。ただし、この業務は第三者（管理受託者）に委託することができる。

（使用制限）

第2条 駐車場使用契約者は、洗足パークマンションに現に居住する区分所有者（以下「区分所有者」という。）あるいは占有者に限るものとし、使用上の権利をその理由の如何にかかわらず第三者に名義貸し、転貸又は譲渡することはできないものとする。

（駐車場使用契約及び使用权）

第3条 管理者は、別に定める駐車場使用契約を区分所有者との間で締結する（以下「駐車場使用契約者」という。）ものとする。

2. 使用权は駐車場使用契約の締結により得るものとする。
3. 使用权は1住戸1区画とする。
4. 駐車場使用契約の期間は1年とし、管理者から特段の申出がない限り、駐車場使用契約者は、この使用权を更新することができる。

（解約届及び空区画に関する公募）

第4条 駐車場使用契約者は、駐車場使用契約を解約する場合には、1ヵ月前にその旨を管理者に届出るものとする。また、管理者は、速やかに空区画に対する新たな使用者を公募抽選にて決めるものとする。

2. 抽選は居住する区分所有者を第1優先として公募・抽選を行なう。
3. 居住する区分所有者に使用希望者がいない場合、占有者に対し公募・抽選を行なう。

（駐車場利用証明書の発行）

第5条 管理者は、駐車場使用契約者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき自動車保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合には、当該証明書を発行しなければならないものとする。

（駐車時間）

第6条 駐車時間は1日24時間全日駐車制とし、契約自動車は、随時所定の場所に駐車することができるものとする。

（駐車場使用料）

第7条 駐車場使用料は、本規約別表第3の3に掲げる額とし、この使用料は本規約第27条に定める管理費に充当する。

（駐車場使用料の改定）

第8条 管理者は、総会の決議を経て、地元近隣相場の額を超えない範囲で、駐車場使用料を改定することができる。

（駐車場使用料の支払等）

第9条 駐車場使用契約者は毎月1日（当日が休日の場合はその翌日）に当月分の駐車場使用料を管理者の指定する方法により管理費に加算して支払うものとする。

2. 契約期日に端数ある場合は、1ヵ月を30日として日割計算を行う。
3. 解約期日に端数ある場合でも、受領済金員は返還しない。

（用途変更の禁止）

第10条 駐車場は、駐車場以外の目的に使用してはならないものとする。

2. 駐車場は、現状有姿のまま使用するものとし、常に清潔を保ち、近隣の迷惑となる行為等を一切行わず、管理者の注意事項を遵守するものとする。

（管理者への届出及び承認）

第11条 駐車場使用契約者は、駐車する車の車種・登録番号等を事前に管理者に届出るものとする。なお、車種・登録番号等に変更が生じた場合、当該使用者はその都度、その旨を管理者に所定の様式により届出るものとする。

2. 駐車場使用契約者は、出張その他の都合により3ヵ月以上駐車場を使用しない場合は、事前にその旨を管理者に所定の様式により届出その承認を得ること。無許可の場合管理者は、その使用権を取消することができる。

（賠償義務等）

第12条 駐車場使用契約者及び当該契約者の同居人、その他来訪者等が、故意又は過失により駐車場施設及び駐車中の他の自動車又は附属品に損害を及ぼした場合には、当該契約者の責任と負担において相手方と交渉し、その損害を賠償しなければならない。

（その他遵守事項）

第13条 駐車場使用契約者は、駐車場内に修理工具、スペアタイヤ、ガソリン容器等の物品を置かないことを遵守し、駐車場を使用するものとする。

（使用権の失効）

第14条 駐車場使用契約者は、駐車場使用料の支払を履行することにより使用権を保全することができる。

2. 駐車場使用契約者が、駐車場使用料（管理費等を含む）を1ヵ月以上滞納、管理者の催告に応じないときは、この使用権は効力を失う。
3. 前項のほか、本規定の一つでも違背したときは、使用権は効力を失い、その使用区画を管理者に速やかに返還しなければならない。
4. 駐車場使用契約者が、組合員の資格を喪失した時、あるいは居住しなくなった時はその使用権は直ちに消滅する。

（管理責任）

第15条 管理者は、駐車場使用契約者が駐車中、盗難、損傷事故に遭っても、その責を負わないものとする。

（規定の効力）

第16条 本規定は、駐車場使用契約者の同居人及び当該契約者の来訪者に対しても、その効力を生ずるものとする。

（経過措置）

第17条 本規定が効力を発する日以前において、駐車場を使用している契約者は、第3条第1項にかかわらず、管理者と駐車場使用契約を締結している者とみなすものとする。

以上

届出様式 (第11条第1項)

年 月 日

洗足パークマンション管理組合
理事長 殿

(届出者)氏名 (住戸番号) ⑩

変 更 届

私は、 敷地内有料駐車場の指定区画を契約する対象自動車は、
下記の通りですので本規定第11条第1項の規定によりお届けします。

車検証記載の使用 者の氏名又は名称	
使用者の住所	
車名・年式	
自動車登録番号	
用 途	
排 気 量	

届出様式第2（第11条第2項）

年 月 日

洗足パークマンション管理組合
理事長 殿

(届出者)氏名 (住戸番号) ⑩

許可願

この度、私は下記の理由により駐車場を使用できないため、本規定第11条第2項の規定によりお届けします。なお、駐車場使用料については、使用权を保全するため従来通りお支払いすることを約します。また、私が不在中における駐車場の有効利用については、管理組合にその権限を一任します。

記

駐車場区画No.

不在予定期間 年 月 日 ～ 年 月 日

理 由

以上

駐 車 場 使 用 細 則

駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

1. 駐車場は自動車の駐車以外の目的で使用してはならない。
2. 駐車場及びその付近においては、徐行し安全運転をすること。
3. 駐車場及びその付近においては、特に騒音の防止に努めること。
4. 駐車場においては、指定の区画内に駐車すること。
5. 自動車内に現金、貴重品、その他大切な物品を留置しないこと。
6. 自動車から離れるときは、事故防止のため必ず施錠すること。
7. 駐車場に引火物、危険物等を持込まないこと。
8. 駐車場及びその付近に紙屑、煙草の吸殻その他、汚物を捨てないこと。
9. 駐車場内の不法駐車の排除に、積極的に協力すること。
10. 駐車場が空いている場合に限り、管理室でキーを預けることを条件に来客者に一時駐車させることを了承すること。
11. 駐車場使用者は、入出庫の際には相互に協力すること。
12. 駐車場で、アイドリングをしないこと。
13. 駐車場内は、他の使用者の迷惑にならないよう清潔に使用すること。
14. 緊急非常時(災害時等)には、管理者及び当該事業者（電気、ガス、水道等）の指示に従い協力すること。
15. 前各号に掲げるもののほか、総会の決議事項に従うこと。

以上

自転車及びバイク置場使用規定

洗足パークマンションの管理組合は、洗足パークマンション管理組合規約第18条第2項（以下「本規約」という。）の規定により、洗足パークマンション自転車及びバイク置場使用規定（以下「本規定」という。）を設け、下記の通り運用するものとする。

（置場の管理）

第1条 自転車及びバイク置場（以下「置場」という。）の管理は、洗足パークマンション管理組合（以下「管理者」という。）が、当たるものとする。ただし、この業務は第三者（管理受託者）に委託することができる。

（使用者の制限）

第2条 使用契約者は、洗足パークマンションの区分所有者及びその家族並びに占有者及びその家族（以下「居住者」という。）に限るものとし、当該契約者は第三者に名義貸し又は転貸又は譲渡することはできないものとする。

（使用契約）

第3条 管理者は、置場の利用希望者にその使用を認める証としてシールを交付するものとする。（以下「使用契約者」という。）。

2. 使用契約者は、管理者の交付したシールを契約自転車及びバイクの見易い位置に貼付し、管理者が指定する置場に駐輪するものとする。
3. 置場の使用契約の期間は1年とし、管理者から特段の申出がない限り使用契約者は毎年その使用契約を更新することができる。

（使用料）

第4条 使用料は、本規約別表第3の4.5.に掲げる額とし、この使用料は本規約第27条に定める管理費に充当する。

2. 使用料は、総会の決議を得て改定することができる。
3. 使用料は、毎月1日（当日が休日の場合はその翌日）に当月分を管理者の指定する方法により管理費に加算して支払うものとする。
4. 契約期日に端数ある場合は、1ヵ月を30日として日割計算を行う。
5. 解約期日に端数ある場合でも、受領済使用料は返還しない。

（管理責任）

第5条 管理者は、使用契約者の自転車及びバイクが盗難、損傷等の被害に遭ってもその責を負わない。

2. 使用者は、相互に協力して整理整頓を励行し、かつ管理者の注意事項を遵守すること。

（廃棄処分）

第6条 管理者は、シールの貼付のない自転車及びバイクが、置場又は敷地又は共用部分に駐輪している場合は、掲示板に1ヵ月間告示して所有者が不明の場合には、これを廃棄処分することができる。

（規定の効力）

第7条 本規定は、使用契約者の同居人及び当該契約者の来訪者に対してもその効力を生ずるものとする。

(経過措置)

第8条 本規定が効力を発する日以前において、置場を使用している者は、第3条第1項にかかわらず、管理者と使用契約を締結している者とみなすものとする。

以上