
センチュリー府中の森公園

管 理 規 約 集

管 理 規 約
使 用 細 則
専用使用部分工事等施工基準
ペ ッ ト 飼 育 細 則
駐 車 場 使 用 細 則
駐 車 場 運 用 規 程
バ イ ク 置 場 使 用 細 則
自 転 車 置 場 使 用 細 則
専有部分の利用に関する禁止事項についての細則
防犯カメラの録画映像の取扱い規程
個 人 情 報 取 扱 細 則
申請・承認・契約・届出等書式集

管理規約改定履歴

第2期通常総会	平成21年6月21日可決	別表改定（管理費）
第4期通常総会	平成24年6月23日可決	別表改定（修繕積立金）
第7期通常総会	平成27年6月21日可決	別表改定（修繕積立金）、来客用駐車場運用規定改定
第8期臨時総会	平成27年12月20日可決	バルコニー禁煙に関する使用細則改定（第1条）
第9期通常総会	平成29年6月18日可決	専有部分の利用に関する禁止事項についての細則 制定、防犯カメラの録画映像の取扱い規程制定
第10期第1回臨時総会	平成29年11月26日可決	個人情報取扱細則制定
第10期通常総会	平成30年6月24日可決	管理規約改定（第12条 専有部分の用途、第35 条 役員）
第11期通常総会	令和元年6月30日可決	別表改定（修繕積立金）
第13期通常総会	令和3年6月19日可決	管理規約改定（第53条 理事会の会議及び議事）
第16期通常総会	令和6年6月15日可決	別表改定（修繕積立金）

目 次

管 理 規 約

第 1 章	総 則	1
第 2 章	専 有 部 分 等 の 範 囲	2
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有	2
第 4 章	用 法	2
第 5 章	管 理	5
第 1 節	総 則	5
第 2 節	費 用 の 負 担	6
第 6 章	管 理 組 合	7
第 1 節	組 合 員	7
第 2 節	管 理 組 合 の 業 務	7
第 3 節	役 員	8
第 4 節	総 会	9
第 5 節	理 事 会	12
第 7 章	会 計	13
第 8 章	雑 則	14
	附 則	17
使 用 細 則		24
専用使用部分工事等施工基準		27
ペット飼育細則		29
駐 車 場 使 用 細 則		31
駐 車 場 運 用 規 程		33
バイク置場使用細則		34
自 転 車 置 場 使 用 細 則		36
専有部分の利用に関する禁止事項についての細則		38
防犯カメラの録画映像の取扱い規程		39
個 人 情 報 取 扱 細 則		41
申請・承認・契約・届出等書式集		43

センチュリー府中の森公園

管 理 規 約

第1章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、センチュリー府中の森公園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、区分所有者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 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条第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センチュリー府中の森公園管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をセンチュリー府中の森公園内に置く。

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戸とする。
- 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。
 - 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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。
 - 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。
 - 4 前項の規定にかかわらず、別表第2に掲げる専有部分内に設けられた住宅情報盤及びそれらに附随する配線・配管（以下「警報装置」という。）は、共用部分とする。

（共用部分の範囲）

- 第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

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 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合により、別表第3—（1）に掲げるとおりとする。
- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（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、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宅とし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「他の用途」には、次の各号に掲げる場合を含む。
 - 一 旅館業法第2条に定める旅館業（同法第3条の許可を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 二 国家戦略特別区域法第13条に定める特例により旅館業法の適用を受けない営業（同法第13条の認定を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 三 前二号のほか、法令により旅館業法の適用が除外される営業を営む用途
 - 四 不特定の第三者に対する募集を行うことにより一つの住戸に多数の人数を居住させる用途
 - 3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（第3条第1項の届出を行わないで営まれる住宅宿泊事業を含む。）に使用してはならない。
 - 4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において当該区分所有者の専有部分に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該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。

（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权）

第14条 区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、室外機置場、玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、面格子、網戸、集合郵便受及び当該専有部分内の警報装置（以下この条、第21条第1項において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場・バイク置場・自転車置場の使用）

第15条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す駐車場（以下「駐車場」という。）について、特定の区分所有者との間で駐車場使用契約を締結し、使用させることができる。

2 前項により駐車場使用契約を締結した区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 第1項において区分所有者が他の区分所有者又は第三者にその専有部分を、譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。ただし、当該譲渡が同居の親族に対するもの、又はその専有部分の使用に変更を伴わない場合等については継続してその駐車場を使用することができる。

4 管理組合は、別表第2及び添付の図に示すバイク置場（以下「バイク置場」という。）について特定の区分所有者との間でバイク置場使用契約を締結し、使用させることができるものとし、その取り扱いについては前3項を準用する。

5 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す自転車置場（以下「自転車置場」という。）について使用申込みをし管理組合が承認した区分所有者に使用させることができるものとし、その取り扱いについては第1項から第3項を準用する。ただし、この場合第1項「区分所有者」は「居住の区分所有者または占有者」と読みかえるものとする。

6 前各項に定めなき事項については、別に定める「駐車場使用細則」・「バイク置場使用細則」・「自転車置場使用細則」によるものとする。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、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に使用させることができる。

一 管理事務室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 —— 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 集合住宅用変圧器（パットマウント） —— 東京電力株式会社

三 宅配ロッカー設置場所 —— 株式会社東精ボックス

四 機械式駐車場設置場所 —— 株式会社アサップ

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び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ができる。

（専有部分の修繕等）

第17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付け若しくは取替え（床のフローリング、ユニットバスの設置、所定の位置以外の主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取り付け、取り替え、間取りの変

更等以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、専有部分修繕等工事申請書(様式第一号)により理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、専有部分修繕等工事承認書(様式第二号)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専有部分修繕等工事申請書(様式第一号)を理事長に提出しなければならない。なお、前項の修繕等が床の張り替え、床材の変更をする場合には、遮音性能が各メーカーの企画による遮音等級L L-45の遮音性能を有する部材又はそれ以上の遮音性能を有する部材を使用すること。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 4 理事長は前項の承認をしようとする場合にはこれに先立ち、第2項の専有部分修繕等工事申請書(様式第一号)を所定の掲示場所に2週間掲示し、区分所有者及び占有者の縦覧に供するものとする。
- 5 前項の縦覧期間内に当該修繕等により騒音、振動等の影響を被る恐れのある区分所有者若しくは占有者より申し出があった場合は、理事長は当該修繕等の申請者からそれらの者に対し説明をさせることができる。
- 6 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 7 理事長又はその指定を受けた者は、本条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。

(使用細則)

第18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。

(ペットの飼育)

第18条の二 区分所有者はその所有する専有部分内において、ペット飼育細則(以下本条において「使用細則」という。)により限定列举されたペットについて、あらかじめペット飼育申請書(様式第三号)により飼育の申請を行い、ペット飼育承認書(様式第四号)による承認を受けることによって当該ペットを飼育することができるものとする。(ただし、使用細則で申請の不要のものを除く。)

- 2 理事長は前項による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会の決議を経なければならない。
- 3 理事長は前項の承認をしようとする場合にはこれに先立ち、第1項のペット飼育申請書(様式第三号)を所定の掲示場所に2週間掲示し、区分所有者及び占有者の縦覧に供するものとする。
- 4 前項の縦覧期間内に当該ペットの飼育等により、その臭気、鳴き声、体毛等の飛散により影響を被る恐れのある区分所有者若しくは占有者より申出があった場合には、理事長は申請者からそれらの者に対し説明をさせることができる。
- 5 第1項により承認を受けた区分所有者及び使用細則で申請の不要なペットを飼育する区分所有者(以下「ペット飼育者」という。)は当該ペットの飼育にあたり使用細則を遵守しなければならない。
- 6 理事長は前項のペット飼育者が使用細則を遵守しない場合若しくは当該ペットの存在が他の区分所有者の共同の利益に反すると判断した場合には理事会の決議を経て、第1項の承認の取り消し又は飼育の禁止を決定することができる。

- 7 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内においてペット飼育者の専有部分に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該ペット飼育者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、第三者使用に関する届出書兼誓約書（様式第五号）を管理組合に提出し、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第三者使用に関する届出書兼誓約書（様式第五号）を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第20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。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21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。

（窓ガラス等の改良）

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事のうち、窓ガラス、玄関扉について速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、別に施工基準を定めるものとする。

（必要箇所への立入り）

第23条 前2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りを請求することができる。

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

（損害保険）

第24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額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25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 管理準備金
- 三 修繕積立金及び修繕積立基金（以下「修繕積立金等」という。）

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

（承継人に対する債権の行使）

第26条 管理組合が管理費等及び第29条に規定する使用料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）

第27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 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等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 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十 会議費、広報及び連絡業務に要する費用、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用
- 十一 共視聴施設利用料
- 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28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 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

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

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。

(専用使用料及び使用料)

第29条 第15条の使用料及びその他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料等」という。)は、管理費に充てるほか、修繕積立金として積み立てることもできる。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第30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31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を組合員資格変更届出書(様式第六号)により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第32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、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

- 十七 インターネット接続サービス及び共視聴施設の利用・維持に関する業務
- 十八 対象物件に起因する建物近隣への電波障害対策施設の維持、管理に関する業務
- 十九 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33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）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34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、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35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1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。） 3名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、次に掲げる者のうちから、総会で選任する。
- 一 組合員（現に居住しているかどうかは問わない）。
 - 二 組合員（現に居住しているかどうかは問わない）の配偶者で現に居住している者。
 - 三 組合員（現に居住しているかどうかは問わない）の一親等以内の親族（成年者である）で現に居住している者。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第36条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず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き続きその職務を行う。
- 4 役員がセンチュリー府中の森公園内に居住しなくなった場合又は組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

第37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、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理 事 長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等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、区分所有法に定める管理者とする。

3 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。

(副 理 事 長)

第39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40条 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。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監 事)

第41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42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常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、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3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43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）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、対象物件内の専有部分の所在地あて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、第四号若しくは第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、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 建替えを必要とする理由

- 二 建物の建替え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み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、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（会議の目的が建替え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、理事会の承認を得て、5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44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（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2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45条 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 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通知しなければならない。

（議決権）

- 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第3—（1）に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一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総会開会までに理事長に届け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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 組合員が法人である場合で、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は前項のほか当該法人の役員または従業員でなければならない。
- 7 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。

(総会の会議及び議事)

第47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 規約の制定、変更又は廃止（ただし、管理費等及び使用料等の額を除く。）

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の復旧

五 第74条第3項の決議

六 インターネット接続サービス及び共視聴施設利用契約の不更新

七 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 建替え決議は、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48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 管理費等及び使用料等の額並びに賦課徴収方法

四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第28条第1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金の取崩し

七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起

すべき者の選任

- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 インターネット接続サービス及び共視聴施設利用契約の不更新
- 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49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50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。
- 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51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。

(招 集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の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（建替え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。

(理事会の会議及び議事)

第53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 前項に定めるほか、電話回線やインターネット回線等の電気通信により映像、画像、音声等が即時に他の出席者に伝わる会議システム（以下「WEB 会議システム」という。）を用いるこ

とができる。なお、WEB 会議システムは、会議参加者が会議体で開催するのと同等で、参加者相互の十分な議論が可能なものとする。

- 3 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。ただし、第 49 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 54 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 17 条に定める承認又は不承認
- 六 第 18 条の二に定める承認又は不承認、承認の取り消し及び飼育の禁止
- 七 支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起（訴訟代理人の選任を含む。）
- 八 前号の訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための管理費会計からの支出及び第 60 条第 2 項ただし書きに定める遅延損害金の減免措置。
- 九 第 67 条に定める勧告又は指示等
- 十 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第 55 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 7 章 会 計

（会計年度）

第 56 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月末日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第 57 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 29 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 27 条、第 28 条及び第 29 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 58 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。

（会計報告）

第 59 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。

（管理費等の徴収）

第 60 条 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料等について、組合員が各自開設する管理組合指定の預金口座から自動振替の方法により第 62 条に定める口座に受け

入れることとし、翌月分は当月の２７日までに一括して徴収する。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 組合員が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、管理組合は、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、その組合員に対して請求することができる。ただし、その遅延に正当な事由があると認められる場合には理事長は理事会の決議をもって遅延損害金の減免をなすことができる。
- ３ 理事長は、未納の管理費等及び使用料等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、第５４条第１項第七号所定の訴訟その他法的措置を迫行することができる。
- ４ 理事長は、前項により、原告（又は債権者。）となったときは遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合は第４５条第２項及び第３項の規定を準用する。
- ５ 第２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条に定める費用に充当する。
- ６ 組合員は、納付した管理費等及び使用料等について、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６１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。

- 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項に定める管理費等の負担割合により、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６２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。

（借入れ）

第６３条 管理組合は、第２８条第１項に定める業務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６４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６５条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第１０条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分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 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第６６条 区分所有者又は占有者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、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。

（理事長の勧告及び指示等）

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、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、その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、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、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は、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、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金の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め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め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。

7 理事長は、違約金として、第1項及び第2項の措置等に要する費用並びに区分所有法第57条第2項、第58条乃至第60条各第1項の措置に要する費用及びこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し当然請求することができる。

（合意管轄裁判所）

第68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裁判所（又は簡易裁判所。）をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

第69条 区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（細則）

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

（規約外事項）

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等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72条 この規約を証するため、区分所有者全員の規約承諾書が綴じこまれた規約を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、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、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の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 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、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。

（防火管理者）

第73条 管理組合は、防火管理のため、防火管理者を選出するものとする。

2 防火管理者は、第37条第2項に定める報酬を受けることができるものとする。

（暴力団、不良入居者等の排除責任）

第74条 区分所有者は、共同生活環境を侵害する恐れのある者、又は暴力団若しくはその構成員及び同準構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

一 対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の提示又は購入。

二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復して出入りさせる行為。

三 対象物件内又は対象物件に近接する場所においての暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪行為。

2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、「借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき、又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何ら催告を要せずに当該賃貸借契約は、当然解除となり、借受人は本物件を明けわたさなければならない」旨を明記した賃貸借契約書を交わさなければならない。

3 区分所有者が第1項又は、第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者に対して、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、センチュリー府中の森公園の最初に専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

2 この規約は、令和3年6月19日より改定、施行する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、最初の規約発効と同時に成立したものとする。

（管理費等）

第3条 各区分所有者の負担する管理費等（管理準備金・修繕積立基金を除く。）及び使用料等は、総会においてその額が決定されるまでは、管理費等については第25条に規定する方法により算出された別表第3—（1）の額とし、使用料等については別表第3—（2）の額とする。

2 管理準備金・修繕積立基金は、売主（株式会社飯田産業）から購入した区分所有者が引渡時に一括して管理組合に納入するものとする。

3 管理準備金は管理費に、修繕積立基金は修繕積立金にそれぞれ充当する。

4 各区分所有者の負担する管理準備金・修繕積立基金は、別表第3—（1）に掲げる額とし、売主（株式会社飯田産業）の指定する方法により、第2項の規定に基づいて、一の専有部分につき一回限り徴収するものとする。

（初会計年度）

第4条 管理組合の初会計年度については、第56条の規定にかかわらず附則第2条による管理組合設立日をもって期初とし、平成21年3月末日をもって期末とする。

（協定の承継）

第5条 管理組合は、売主（株式会社飯田産業）がセンチュリー府中の森公園建設のために、地方自治体、近隣住民等と取り決めた協定等を売主（株式会社飯田産業）より承継する。

別表第 1

対 象 物 件 の 表 示

マ ン シ ョ ン 名		センチュリー府中の森公園		
土 地	所 在 地 番	東京都府中市天神町二丁目 8 番地 1		
	地 目	宅地		
	地 積	登記記録面積	774.76㎡	
		実測面積	774.76㎡	(分譲対象面積)
		建築確認対象面積	774.76㎡	
分 譲 後 の 権 利 形 態	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権			
建 物	所 在 地	東京都府中市天神町二丁目 8 番地 1		
	総 戸 数	20戸（管理室1戸を含む）		
	構造・規模等	鉄筋コンクリート造、地上5階建		
	建 築 面 積	313.43㎡	建築延床面積	1,385.82㎡
	共 用 部 分 および 付 属 施 設	(1)建物部分 基礎・外壁・界壁・床スラブ・屋上・柱、エントランスホール、共用廊下、直通階段、風除室、バルコニー、室外機置場、車路、屋内平置駐車場、駐輪場、パイプスペース、EPS等専有部分に属さない建物部分		
		(2)附属設備 電気設備、集合郵便受、テレビ共聴設備、給排水衛生設備、空調設備、電話電信設備、消火設備、共同住宅用自動火災報知設備、照明設備、避難設備、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、玄関扉（錠及び内部塗装部分は除く）、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）・ガス配管設備・オートロック設備等専有部分に属さない附属設備、エレベーター設備、宅配ボックス、メールボックス、ケーブルテレビ受信設備、BS・CS110°アンテナ、インターネット設備		
		(3)附属施設 機械式駐車場、植栽、メッシュフェンス		
(4)規約共用部分 管理室、ゴミ置場				

別表第 2

敷地及び共用部分等における専用使用部分等の表示

区 分 専用使用部分等	1. 位 置	専用使用権者 2. 使 用 者	3. 用 法	4. 期 間	5. 条 件
バルコニー、 室 外 機 置 場	各住戸に接する バルコニー、 室 外 機 置 場	付 設 住 戸 の 区 分 所 有 者	通 常 の 用 法	区分所有権の 存続期間中	無 償
玄関扉・扉枠、 窓ガラス・窓枠、 面格子、網戸、 集 合 郵 便 受	各住戸に付設する 玄関扉・扉枠、 窓ガラス・窓枠、 面格子、網戸、 集 合 郵 便 受	当該専有部分の 区 分 所 有 者	同 上	同 上	同 上
警 報 装 置	各住戸に付随する 自動火災報知 器設備、インター ホン設備（住宅 情報基盤含む） 並びにそれらに 附随する配線・ 配管等	当該専有部分の 区 分 所 有 者	同 上	同 上	同 上

機 械 式 駐 車 場 ビ ッ ト 3 段 式	15 台	駐車場使用契約 を締結した区分 所 有 者	駐車場使用細則 及び駐車場使用 契 約 に よ る	駐車場使用 契約による	有 償
バ イ ク 置 場	1 台	バイク置場使用 契約を締結した 区 分 所 有 者	バイク置場使用細 則及びバイク置場 使用契約による	バイク置場使 用契約による	同 上
自 転 車 置 場	38 台	自転車置場使用 申込し承認を得 た区分所有者	自 転 車 置 場 使 用 細 則 に よ る	自 転 車 置 場 使 用 細 則 に よ る	同 上

別表第3－(1)

専有面積・管理費・修繕積立金・管理準備金・修繕積立基金・共有持分割合・議決権割合

住戸 番号	タイプ	専有 面積 (㎡)	管理費 (月額、単位:円)	修繕積立金 (月額、単位:円)	管理準備金 (引渡時一括) (単位:円)	修繕積立基金 (引渡時一括) (単位:円)	共有持分割合 (分母121084)	議決権 割合
101	A1	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
102	A'	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
103	B	67.41	21,980	24,330	36,600	424,620	6,741	1
201	A2	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
202	A	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
203	A'	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
205	B	67.41	21,980	24,330	36,600	424,620	6,741	1
301	A2	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
302	A	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
303	A'	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
305	B	67.41	21,980	24,330	36,600	424,620	6,741	1
401	A2	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
402	A	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
403	A'	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
405	B	67.41	21,980	24,330	36,600	424,620	6,741	1
501	C	58.08	18,930	20,960	31,400	364,680	5,808	1
502	A	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
503	A'	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
505	A3	63.08	20,560	22,770	34,200	396,900	6,308	1
		1,210.84	394,690	437,060	656,600	7,619,760	121,084	19

※修繕積立金：2024年9月分より上記金額に改定する。

別表第3—(2)

専 用 使 用 料 等

①駐車場使用料

種 類			台 数	金 額 (月額)
機械式駐車場 地上1段地下2段	昇 降 式 (6 台)	地上1段	2台	17,000円
		地下1段	2台	16,000円
		地下2段	2台	15,000円
	昇 降 式 (9 台)	地上1段	3台	18,000円
		地下1段	3台	17,000円
		地下2段	3台	16,000円

②バイク置場使用料

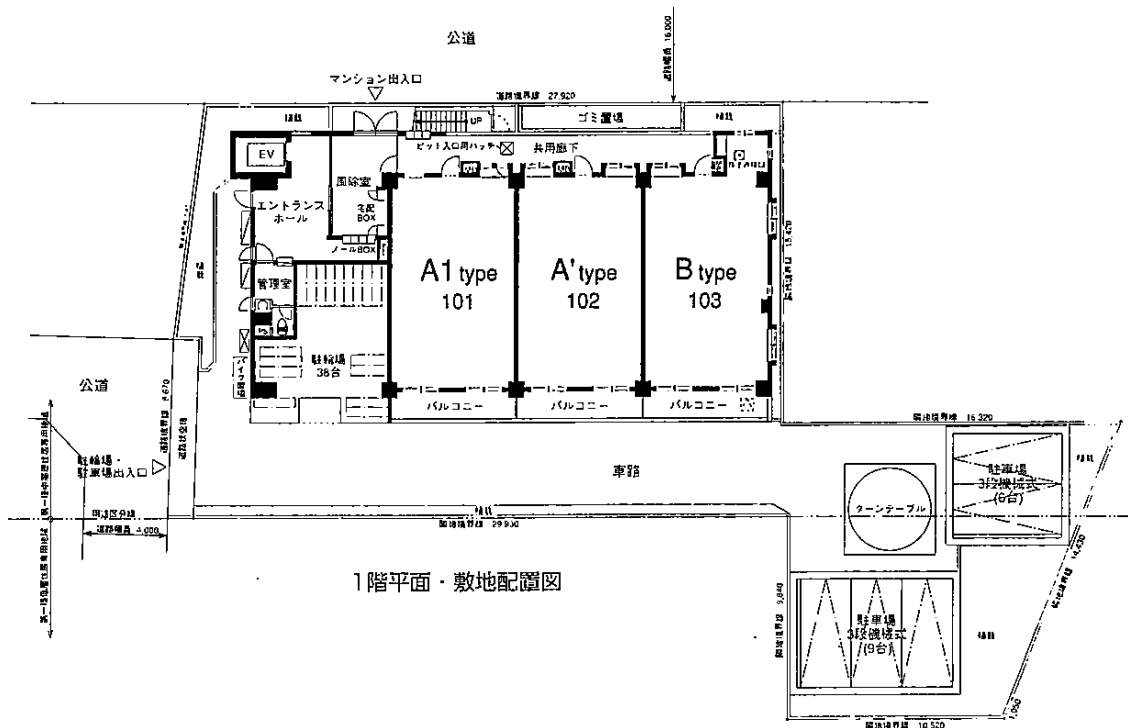
1台当たり 月額500円

③自転車置場使用料

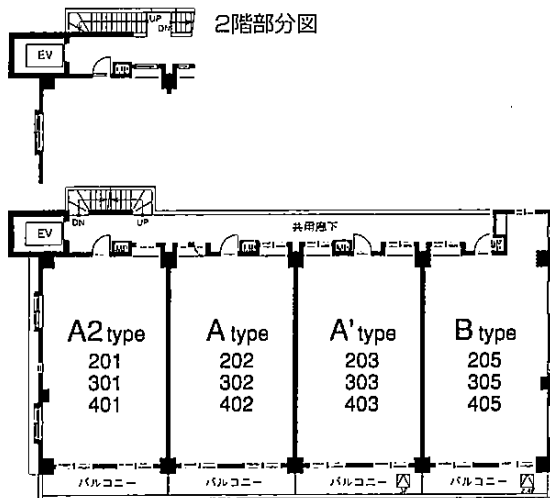
1台当たり 上段月額100円

下段月額200円

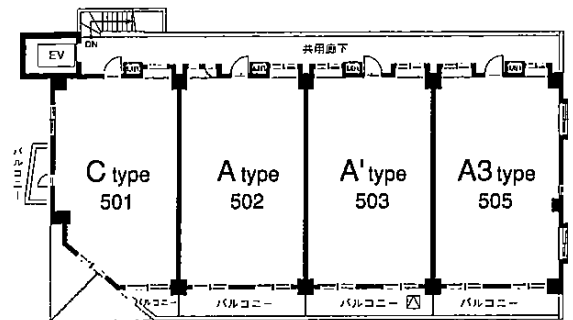
各階平面図



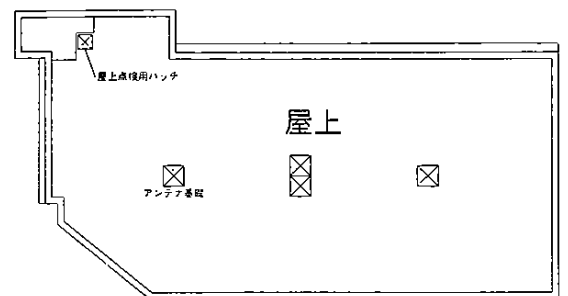
1階平面・敷地配置図



2～4階平面図



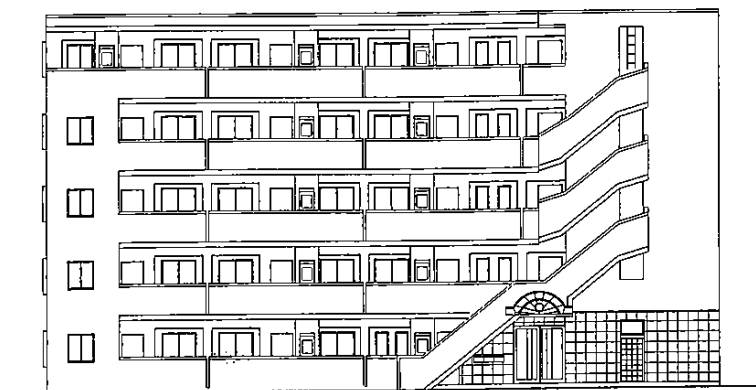
5階平面図



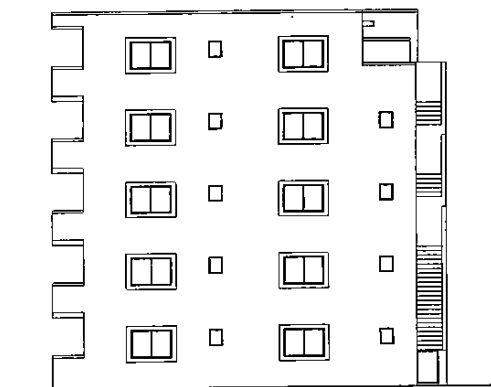
R階平面図



各階立面図



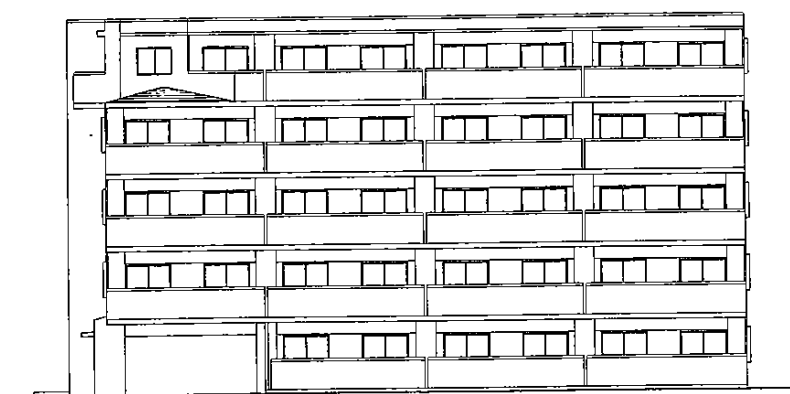
北側立面図



東側立面図



西側立面図



南側立面図

使 用 細 則

センチュリー府中の森公園の区分所有者及び居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するためにセンチュリー府中の森公園の管理規約第18条に基づき次のとおり「使用細則」を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 センチュリー府中の森公園の専有部分を所有又は占有する者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各住戸は居住以外の用に供してはならないこと。
- (2) 建物の外観・躯体に影響を及ぼすような改修工事等を行ってはならないこと。
- (3) 建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、不潔、悪臭のある物品を持ち込んで서는ならないこと。
- (4) 玄関扉、窓ガラス、網戸に文字・装飾をいれたり、外観を変更してはならないこと。
- (5) 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気、ガス、給排水、通信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならないこと。
- (6) バルコニー、室外機置場（以下「バルコニー等」という。）においては、安全面のみならず美観上及び衛生上の管理を十分に行うこと。
- (7) バルコニー等には物置等の構築物を設置してはならないこと。
- (8) バルコニー等には物品等を格納したり、放置したりしないこと。
- (9) 共用部分等の管理のため、管理者が事前に通知の上、バルコニー等の専用使用部分への立入を行う場合には、これに協力すること。
- (10) 冷暖房室外機は、バルコニー等の所定の場所に床置きとすること。
- (11) バルコニー等に土砂・水等を搬入しないこと。又、バルコニー等で火気の使用及び喫煙をしないこと。
- (12) バルコニー等に排水又は乾燥の妨げになるようなものを設置、あるいは放置しないこと。
- (13) 本使用細則の規定にかかわらず、バルコニー等の利用について、別に施工基準を定めるものとする。
- (14) バルコニー等の手摺及び窓枠等に洗濯物・ふとん等を干さないこと。
- (15) 窓・バルコニー等から物品等を投下しないこと。
- (16) テレビ・ステレオ・楽器等の音量を著しく上げたり、他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動等を発しないこと。
- (17) 当該住戸を各種学校及び教室等（学習塾、カルチャー教室等）として使用しないこと。
- (18) トイレでは必ずトイレットペーパー等水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流さないこと。
- (19) 厨房等の排水口には、排水に支障をきたしたり腐食を促進するような油類・薬品類・食品くず等を流さないこと。
- (20) 住戸内に水・油・薬品等をこぼさないよう充分注意すること。
- (21) 各住戸を保安上好ましくない目的に使用したり、危険人物の出入りを許したりしてはならないこと。
- (22) インターネット接続サービスの利用にあたっては、利用契約・利用規約の定めを遵守すること。
- (23) その他各専有部分及び専用使用部分の使用にあたっては、公序良俗に反する行為をしたり、他の居住者に迷惑や危害を及ぼすような行為をしないこと。

（共用部分等の使用）

第2条 居住者は、共用部分等の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 屋上等に出入りしないこと。
- (2) 階段又は共用廊下等の共用部分（指定位置を除く。）に、構築物又は冷暖房室外機等を設置したり、物品等を放置してはならないこと。

- (3) 自動車、自転車等を指定場所以外に駐車あるいは保管しないこと。なお、自転車置場は 自転車のみの駐輪に限るものとする。
- (4) 敷地内の樹木を伐採したり、芝生を剥いではならないこと。
- (5) ごみ等を投棄したり、悪臭を発する物品及び発火・引火・爆発の恐れのある危険物等を放置しないこと。
- (6) 看板・標識・広告等を掲示・設置してはならないこと。
- (7) ごみを搬出する場合は、定められた方法により行い、指定場所以外には絶対置かないこと。
- (8) その他共用部分の使用にあたっては、良識に従い他の居住者に迷惑を及ぼすような行為をしてはならないこと。

(宅配ロッカーの使用)

第3条 居住者は、宅配ロッカーの使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 宅配ロッカーの使用は、次の目的に限るものとする。
 - ①居住者が不在時に各種配達荷物を当該居住者に代わり受け取り又は発送する場合。
 - ②居住者が衣類クリーニング等の目的で業者に発送依頼をする場合。
- (2) 宅配ロッカーに保管する荷物は、重量制限、ロッカーサイズ（間口・奥行・高さ）によって制限があること。
- (3) 次のものは保管しないこと。
 - ①生鮮食料品、その他腐敗しやすい物
 - ②動物、植物
 - ③危険物、発火物、油類等
 - ④現金・書留
 - ⑤公序良俗に反する物、その他保管に適さないと認められる物
- (4) 居住者が、第(1)号②の目的でロッカーを利用する場合、その発送荷物は必ずビニール袋等に入れてロッカー内に収めること。
- (5) その他、管理者の指示に従うこと。

(管理組合への届出義務)

第4条 居住者は、次の行為をするときは事前に書面で管理組合に届出なければならない。

- (1) 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき（「第三者使用に関する届出書兼誓約書」（様式第五号））。
- (2) 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき（「組合員資格変更届出書」（様式第六号））。
- (3) 転勤、出張等により長期にわたり留守にするとき（「不在届出書」（様式第七号））。

(管理組合の承認事項)

第5条 居住者は次の行為をするときは事前に書面で管理組合に届出て、その承認を得なければならない。

- (1) 大型あるいは重量のある物（大型金庫等）の搬入及び備え付けをするとき（「重量物搬入・設置届出書」（様式第八号））。
- (2) マンション内で行事、催し物等を行うとき（「行事・催し物等届出書」（様式第九号））。

(災害防止)

第6条 居住者は、災害防止のために以下の事項に留意しなければならない。

- (1) 防犯・防火に充分注意し、外出の際は、施錠・火気の確認をすること。
- (2) 盗難、火災発生の場合又は不審者を発見したときは、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報すること。
- (3) バルコニー等及び管理避難用通路は緊急時の避難通路となるので第1条に記載の事項を遵守して、常に支障のない状態にしておくこと。
- (4) 火災、地震発生時に避難する際は絶対にエレベーターを使用してはならないこと。

(その他遵守事項)

第7条 居住者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 道路に駐車しないこと。
- (2) その他本使用細則に定めのない事項、及び不明な点については管理者の指示に従うこと。

(附 則)

第1条 本使用細則は管理規約発効日より実施する。

専用使用部分工事等施工基準

管理規約第22条第2項及び使用細則第1条(13)号に基づき、管理規約及び使用細則の規定にかかわらず、専用使用部分の工事等について遵守すべき事項を次のとおり定める。

(承認事項)

第1条 次の工事の場合、あらかじめ「専用使用部分工事申請書」（様式第十号）を理事長に提出し、書面による承認を受けなければならない。

- (1) バルコニー等内における設置造形物・設置附加物の設置（工事を伴う変更及び除却を含む。以下「模様替え」という。）
 - (2) 冷媒管を保護・被覆する為のエアコン配管カバーの設置又はバンド等による固定をする場合（双方とも躯体にカールプラグで固定する場合）で長さ25mmを超えるカールプラグを用いての工事
 - (3) 窓ガラス用フィルムの貼付
 - (4) 管理規約第23条第3項に基づく防犯・防音又は断熱ガラスへの取り替え工事
- 2 前項の申請においては次の内容を明示した設計図・仕様書及び工程表を添付しなければならない。
- (1) 設置附加物(置敷タイル等の床材・椅子・テーブル)、窓ガラス用フィルム、防犯・防音又は断熱ガラスの内容・数量・設置位置・設置方法（窓ガラス用フィルムについてはサンプルを添付）
 - (2) 工事業者

(届出事項)

第2条 次の工事の場合、あらかじめ「追加錠等設置届出書」（様式第十二号）を理事長に届出なければならない。

- (1) 冷媒管を保護・被覆する為のエアコン配管カバーの設置又はバンド等による固定をする場合（双方とも躯体にカールプラグで固定する場合）で、長さ25mm以下のカールプラグを用いての工事の場合
- (2) 玄関扉に追加の錠を設置する場合

(遵守事項)

第3条 模様替えの内容は、次の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 建物の外観上、美観を損ねるような工事を行ってはならないこと。
 - (2) 将来的に隣接地又は他のバルコニー等若しくは他の住戸又は共用部分へ越境する可能性のないものとする。
 - (3) 建築(増築)確認を要する構築物の設置は行うことはできない。
 - (4) 避難通路(専用使用部分のうち、避難に必要な有効幅60cm以上若しくは法令の定める幅員の通路)や避難器具の開口部の大きさ・操作面積・降下空間・隔壁板周辺の避難経路が明瞭に確保されるよう計画し、維持管理しなければならないこと。また実際の避難に支障をきたす物品や灯油その他の危険物を設置してはならないこと。
 - (5) 排水処理に支障がなく、通風の妨げとならぬよう計画しなければならないこと。その他に排水路（排水溝）・排水口（ルーフドレイン・オーバーフロー管）を確保し、特にバルコニーについては常に床面の乾燥に努め、排水性能を維持しなければならないこと。（裏面素材に耐候性・耐食性樹脂の下地マットが加工されたユニット式の置きタイル・ウッドデッキパネル以外の床材は禁止）
 - (6) 管理組合が行う大規模修繕工事・消防設備点検等に際して、設置物の取り除き等の必要が生じた場合は、自己の責任と負担で行うほか、理事長の指示に従うこと。
- 2 エアコン配管カバーの設置又はバンド等により躯体に固定する場合には、外観に影響を及ぼさないような形状、色とするものとし、美観を損ねるような設置（固定）を行ってはならない。また、カールプラグは、外壁がタイル貼である場合には目地部分に設置すること。
- 3 窓ガラス用フィルムの貼付については、売主が分譲時にオプション設定したもののについては、これに準じた透明度（可視光線透過率75%以上かつ可視光線反射率10%以下）を有するものとし、それ以外の理由で分譲時に設置されていたものを貼付し直す場合については、同等のものを貼付するものとし、建物の外観に影響を及ぼし又は美観を損ねるような貼付を行ってはならない。また、熱線を吸収し熱割れの可能性があるものは網入りガラスに施工しない。

- 4 防犯・防音又は断熱ガラスへの取り替えについては、次の条件を全て満たす場合に限りできるものとする。ただし、消防法等の法令上、又は障子（サッシ可動部のフレームをさす）の物理的構造上、装着できるガラスの厚みに制限があるので、単板ガラスの場合などその箇所によっては防犯・防音又は断熱ガラスへの取り替えができない場合があること。なお、取り替えを行った場合の窓ガラス（売主が分譲時にオプション設定し、設置した場合を含む）は、専有物として当該区分所有者に帰属せず、当マンションの共用部分とみなすものとする。
- (1) 窓枠・障子の変更・加工・取り替えを一切ともなわないこと。
 - (2) 既設の障子（室内側の額縁部分は除く）への内窓又は外窓の増設はできないこと。
 - (3) F I X窓については、足場がない場合、外側の防水コーキングができないため、ガラスの取り替えができない。
 - (4) 分譲時に設置されていた窓ガラスと比べて、ガラスの透明度が外観上著しく異なること。
 - (5) 建築基準法等の法令又はプライバシーの保護により、窓ガラスが網入り、型板ガラスである箇所及び偏光フィルムを貼付している箇所がある場合には、変更後もその効用が損なわれないものであること。また、ガラスブロック又は偏光ガラスである箇所は変更できない。
- 5 追加錠については外観に影響を及ぼさないように形状は下記のものと同等のものを基本とする。
- なお、玄関扉の錠の交換及び玄関扉への追加の錠の設置をした場合は、遠隔監視システムに支障のないよう、管理組合の指示に従い、遠隔監視システムに関する警備会社との必要な手続きを行う。

（承認手続）

第 4 条 理事長は承認を行う場合には、管理規約第 1 7 条の規定を準用するものとする。

（附 則）

第 1 条 本専用使用部分工事等施工基準は管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本専用使用部分工事等施工基準の効力が発生する以前に、売主又はその指定するものが分譲時にインテリアオプション設定した工事については、本専用使用部分工事等施工基準第 4 条を適用しない。

ペット飼育細則

（目的）

第 1 条 この細則はセンチュリー府中の森公園に居住する組合員及び占有者（以下「居住者」という。）がペットの飼育に関し、守るべき事項について管理規約第 18 条の二に基づきペットの飼育について必要な規則を定めるものとする。

（飼育の条件）

第 2 条 飼育することが出来るペットは次のものに限定する。観賞用の小鳥、魚類、うさぎ等ケージ等で飼育できる小動物他、犬又は猫とする。なお、犬猫については次の条件によることとする。

- (1) 犬猫あわせて二匹までに限定すること
- (2) 成獣時の状態で体長（首の付け根から尻尾の付け根）は 50 cm 以下で、体重 10 kg 以下のものとする

（飼育の手続）

第 3 条 犬猫の飼育を希望するものは、管理組合に対し申請を行い、許可を得なければならない。

- 2 前項の許可を受けた飼育者（以下「飼育者」という。）は、犬又は猫の飼育を中止した場合は、その旨を管理組合に届け出なければならない。
- 3 前 2 項の申請、届出は、「ペット飼育申請書」により、管理組合に提出するものとする。
- 4 飼育の申請を行う場合は、「ペット飼育申請書」（様式 第三号）に次の書類を添付しなければならない。
 - (1) 「ペット飼育誓約書」
 - (2) 犬の場合は法に定められた狂犬病予防注射及び登録が行われていることを証する書類
- 5 管理組合は、前 2 項に掲げる書類の審査を行い、飼育内容が適正であると認めた場合に「ペット飼育承認書」（様式 第四号）を交付するものとする。

（飼育の明示）

第 4 条 犬の飼育者は府中市が交付した登録ラベルを玄関に貼り付けるとともに、犬には鑑札を取り付けなければならない。

（予防注射等）

第 5 条 犬の飼育者は毎年法で定められた狂犬病予防接種を受けなければならない。その予防接種を受けた旨を示す注射済票を犬に取り付けなければならない。

- 2 飼育者は獣医師による定期的な健康診断を年一回以上受けさせなければならない。
- 3 飼育者は第 1 項の予防注射並びに前項の健康診断の結果を、管理組合に報告しなければならない。
- 4 前項の報告は、「注射済票（書類）」及び「健康診断報告書」（写し）をもって、管理組合に提出するものとする。

（遵守事項）

第 6 条 飼育者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 専有部分内で飼育することとし、バルコニー等で放し飼いにしないこと
- (2) 専有部分内で給餌、排便、洗浄、ブラッシング、抜け毛の処理等を行うこと。また、窓を開けたままでブラッシングしないこと
- (3) 定期的に脱臭剤を散布し、清潔な環境を守るようにすること
- (4) エレベーター、開放廊下、階段等の共用部分においては、籠等の容器に入れるか首輪をし

て引き紐でつないだ上、抱きかかえること

- (5) 共用部分で遊ばせないこと（専用使用部分を含む）
- (6) 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声の無いように注意すること
- (7) 不妊去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること
- (8) ペットが死亡した場合には、適切な取扱いを行い、敷地内には埋葬しないこと
- (9) 地震、火災等の非常災害時には、ペットを保護するとともにペットが他の居住者に危害を及ぼさないように留意すること
- (10) ペットには必要なレベルの「しつけ」を行うこと
- (11) その他、他の居住者に迷惑になる行為をしないこと

（違反に対する処置）

第 7 条 管理組合の理事長が、区分所有者及び占有者の 3 名以上の署名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときは、理事会に対し直ちにその申請に関わる調査と公平な審議を行うよう求めるものとし、理事会はその審議の結果及び改善策を管理組合へ報告しなければならない。

- 2 理事会は前項の調査及び審議の結果、当該飼育者が著しく他の区分所有者又は占有者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し警告又は指示もしくは勧告を行わなければならない。
- 3 前項によっても改善が成されない場合には、理由の如何を問わず理事長が直接第 3 条第 5 項の許可を取り消すことが出来る。
- 4 管理組合は第 1 項の申請者の氏名を決して公表してはならない。なお、申請者の氏名が匿名又は偽名である場合には、これを採用してはならない。

（損害賠償）

第 8 条 飼育者は、自己の飼育する動物が他の居住者または第三者若しくは建物等に傷害、汚損、破損等の損害を与えた場合、その責任を負い誠意を持って損害の賠償等、問題解決に当るものとする。

（盲導犬等）

第 9 条 居住者が盲導犬、聴導犬、介護犬等の動物を必要とする場合には、管理組合並びに他の居住者は盲導犬等の必要性に十分配慮しなければならないものとする。

- 2 盲導犬等については、次に掲げる項目を除外する。
 - (1) 第 2 条第(2)号
 - (2) 第 6 条第(4)号

（規則の改廃）

第 10 条 本飼育細則改廃は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。

- 2 本飼育細則の定めのない事項については、理事会の決定するところによる。

附則

（規則の発効）

第 1 条 この飼育細則の効力は最初の住戸の引渡しがあった時に発する。

駐 車 場 使 用 細 則

センチュリー府中の森公園管理規約第15条に基づき、駐車場の使用に関して次のとおり駐車場使用細則を定める。

（駐車場の使用者及び契約）

- 第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す駐車場（以下「駐車場」という。）について以下の各号に該当する区分所有者（以下「居住の区分所有者等」という。）との間で別に定める駐車場使用契約（以下「使用契約」という。）を締結することができる。ただし、一住戸一台迄とする。
- (1) 本人又はその同居の親族が使用する為に使用契約の締結を希望する居住の区分所有者
 - (2) 区分所有者が法人である場合、その法人の代表取締役、その他の役員若しくは従業員が社宅等として入居する場合の当該役員又はその同居の親族が使用する為に使用契約の締結を希望する法人の区分所有者
 - 2 駐車場契約者が、同居の親族に使用者を変更するとき及び管理規約第15条第3項ただし書き所定の場合は、その旨の届出があった場合に限り、継続して当該駐車場を使用できるものとする。
 - 3 前各項に基づく届出は、所定の書式「駐車場契約・解約・変更等申請書」（様式 第十三号）を提出することにより行うものとする。

（空き区画の使用）

- 第2条 前条により使用者の決定後、駐車場が満車とならない場合、管理組合は、別に定める駐車場運用規程に定める順位に従い、駐車場の使用希望者との間で、使用契約を締結することができる。

（契約期間）

- 第3条 契約期間は、契約した日から管理規約第56条に定める会計年度末までとし、その後の契約においては、駐車場契約者又は管理組合より解約の申し出がない場合は、次の会計年度末まで1年間毎に更新される。

（契約の終了）

- 第4条 駐車場の使用を終了する場合、駐車場契約者は、管理組合に対し解約希望日の1ヶ月前迄に、所定の書式「駐車場契約・解約・変更等申請書」（様式 第十四号）を提出するものとする。ただし、即時終了する場合は、その月の使用料は返還しないものとする。

（遵守事項）

- 第5条 駐車場を使用する者は、以下の事項を遵守しなければならない。
- (1) 車路及び駐車場内は徐行運転を遵守し指定されている区画に整然と駐車すること。
 - (2) 駐車場内に表示されている指示に従い、また周囲の状況をよく把握するなど安全面での注意を怠らないこと。
 - (3) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発する物品などを積載した車輛は駐車してはならないこと。
 - (4) 駐車場には、駐車場使用契約第3条記載の車輛以外のいかなる物品も放置してはならないこと。
 - (5) 警笛、空ぶかしなど近隣及び他の居住者に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
 - (6) 車輛を離れるときは、必ずサイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、盗難及び損傷防止に注意すること。
 - (7) 敷地内においては、歩行者及び出庫車を最優先とすること。
 - (8) 駐停車中は、無用なアイドリングをしないこと。
 - (9) 駐車場に駐車できる車輛は一般自動車とし、平置区画は所定の区画内に支障なく駐車できる大きさ以下、また、機械式区画は次ぎの寸法・重量以下のものとするもの。ただし、車種によっては、駐車できない場合があること。

<機械式駐車場地上1段地下2段昇降式（6台）>

タイプ	全長	全幅	全高	重量
地上1段（2台）	4, 900mm	1, 800mm	2, 100mm	2, 000kg
地下1段（2台）	4, 900mm	1, 800mm	1, 550mm	2, 000kg
地下2段（2台）	4, 900mm	1, 800mm	2, 100mm	2, 000kg

<機械式駐車場地上1段地下2段昇降式（9台）>

タイプ	全長	全幅	全高	重量
地上1段（2台）	5, 0 5 0 mm	1, 8 5 0 mm	2, 1 0 0 mm	2, 0 0 0 kg
地下1段（2台）	5, 0 5 0 mm	1, 8 5 0 mm	1, 5 5 0 mm	2, 0 0 0 kg
地下2段（2台）	5, 0 5 0 mm	1, 8 5 0 mm	2, 1 0 0 mm	2, 0 0 0 kg

(10) 機械式駐車場の使用にあたっては取扱説明書を熟読し、操作方法等を十分に把握すること。

(11) 夜間の車輛の出し入れは、必要最小限度とすること。

(12) 乙（地下ピット部利用者）は、局地的大雨や台風時に雨水が、敷地内、駐車ピット等へ流入してくることが想定される場合は、地上部分へ事前に移動するなど対応を図ること。

(13) 駐車場内の施設器具及び他人の車輛等を破損・汚染せしめたときは、直ちに管理者に連絡してその指示に従うこと。

(14) 前各号に掲げる他、管理者の指示に従うこと。

（解 除）

第 6 条 駐車場契約者が使用契約に違反した場合、又は次の各号の一にでも該当したときは、管理組合は催告の上、使用契約を解除することができる。

(1) 駐車場使用料並びに管理費等の支払を3ヶ月分以上怠ったとき

(2) 本使用細則第1条第3項に定める届出を行わないとき

(3) 本使用細則第5条に定める遵守事項に違反したとき

(4) 駐車場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき

(5) その他、他の駐車場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合が駐車場契約者として不相当と判断したとき

2 前項の場合、当該駐車場契約者は速やかに指定駐車場所を明渡し、駐車場契約に附随して貸与されている備品類を管理組合に返還しなければならない。

（管理組合の免責・使用者の賠償義務）

第 7 条 第5条(12)を含む天災地変、火災、盗難、悪戯その他により駐車場内の車輛等に損害が生じても、管理組合は、一切その責任を負わない。

2 使用者は、故意又は、過失で管理組合又は、他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

（附 則）

第 1 条 本使用細則は管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本使用細則の効力が発生する以前に、当初の使用者及び使用区画は売主が決定し、管理組合はその決定を承継する。

駐 車 場 運 用 規 程

駐車場使用細則第2条に基づき駐車場運用規程を次のとおり定める。

- 第 1 条 専有部分の居住の区分所有者等のうち、駐車場を必要としない者がいたため駐車場に空区画がある場合、管理組合は、当該空区画について二次募集を行い駐車場使用細則第1条第1項にかかわらず、専有部分の賃借人のためその使用を希望する区分所有者に対し、使用契約を締結することができる。
- 2 前項の募集に対し希望する区分所有者がなかった場合又はなお空区画がある場合には三次募集を行い、個人所有、法人所有とに関わらずまた居住、非居住にかかわらず2台以上の使用を希望する区分所有者に対し使用契約を締結することができる。
- 3 前2項の使用契約は、本運用規程に基づく制約のあるものとする。
- 第 2 条 前条の使用契約(以下前条第1項のものを「B使用契約」といい、第2項のものを「C使用契約」という。)の締結にあたっては、その全てに抽選又は先着順により契約者に順位を付すものとする。この際、B使用契約の順位はC使用契約より常に上位にあるものとする。
- 2 駐車場の使用契約を締結していない居住の区分所有者等または身障者優先区画の該当者より使用の申し出があった場合には、その区分所有者のための使用契約を優先するものとし、前項のB使用契約及びC使用契約のうち最下位順位のものを解消させてこれにあてるものとする。
- 3 B使用契約又はC使用契約の解消にあたり、管理組合は、当該解消対象の使用契約を有する区分所有者又は当該駐車場の使用者に対し、2ヶ月以上の期間を定めた告知をなさなければならない。
- 4 解消の対象となるB使用契約又はC使用契約は、前項の告知に基づき駐車場が明け渡され、又は告知期間が経過したときに解消される。

バイク置場使用細則

センチュリー府中の森公園管理規約第18条に基づき、バイク置場及びバイク置場（以下「バイク置場」という。）の使用に関して次のとおりバイク置場使用細則（以下「本細則」）という。）を定める。

（バイク置場の使用者及び契約）

第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示すバイク置場について以下の各号に該当する区分所有者との間で別に定めるバイク置場使用契約を締結することができる。

- (1) 本人又はその同居の親族が使用する為にバイク置場使用契約の締結を希望する居住の区分所有者
- (2) 区分所有者が法人である場合、その法人の代表取締役、その他の役員、若しくは従業員が社宅等として入居する場合の当該役職員又はその同居の親族が使用する為にバイク置場使用契約の締結を希望する法人の区分所有者
- 2 バイク置場契約者が、同居の親族に使用者を変更するとき及び規約第15条第3項ただし書き所定の場合は、その旨の届出があった場合に限り、継続して当該バイク置場を使用できるものとする。
- 3 前各項に基づく届出は、所定の書式「バイク置場契約・解約・変更等申請書」（様式バ・第一号）を提出することにより行うものとする。

（空き区画の使用）

第2条 前条により使用者の決定後、バイク置場に空き区画がある場合、管理組合は、バイク置場の使用希望者に対して、空き区画の補充を行うものとする。なお、その決定については駐車場使用細則第2条を準用する。

- 2 前項により使用者を募集してもなお空き区画がある場合は、管理組合は、暫定的に自転車置場として運用できるものとする。この場合、「バイク置場使用契約書」を利用者と締結し、使用料は、バイク置場の使用料とする。また、バイク置場として使用する旨のバイク置場使用契約が締結された場合には、これを優先して一定の告知期間後自転車置場としての利用を取り止めるものとする。

（契約期間）

第3条 バイク置場の契約期間は、バイク置場の使用契約をした日から規約第56条に定める会計年度末までとし、その後の契約においては、バイク置場契約者の解約の申し出又はバイク置場契約解除の通告がない場合は、次の会計年度末まで1年間毎に更新される。

（許可の終了）

第4条 バイク置場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1ヵ月前迄に、所定の書式「バイク置場契約・解約・変更等申請書」（様式バ・第一号）を提出するものとする。ただし、即時終了する場合は、その月の使用料は返還しないものとする。

（遵守事項）

第5条 バイク置場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地内は降車して手押しで移動するものとし、指定されている区画に整然と駐車すること。
- (2) バイク置場内に表示されている指示に従い、また周囲の状況をよく把握するなど安全面での注意を怠らないこと。
- (3) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発する物品などを積載した車輛は駐車しないこと。
- (4) バイク置場には、車輛以外のいかなる物品も放置してはならないこと。

- (5) バイク置場を離れるときは、必ずキーを抜き、スタンドを確認し、盗難及び損傷防止に注意すること。
- (6) 敷地内においては、歩行者及び退場者を最優先とすること。
- (7) 駐輪可能なバイクは所定の区画内に支障なく駐輪できる大きさ以下のものとする。
- (8) 警笛・空ぶかしなど、他の居住者に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。

(解 除)

第 6 条 使用者がバイク置場使用契約に違反した場合、又は次の各号の一にでも該当したときは、管理組合は、催告の上本契約を解除することができる。

- (1) バイク置場使用料並びに管理費等の支払を3ヶ月分以上怠ったとき
- (2) 本細則第1条第3項に定める届出を行わないとき
- (3) 本細則第5条に定める遵守事項に違反したとき
- (4) バイク置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき
- (5) その他、バイク置場契約者が他のバイク置場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合がバイク置場契約者として不相当と判断したとき

2 前項の場合、当該バイク置場契約者は速やかに指定駐輪場所を明渡し、バイク置場契約に附随して貸与されている備品類を管理組合に返還しなければならない。

(管理組合の免責・使用者の賠償義務)

第 7 条 天災地変、火災、盗難、悪戯その他によりバイク置場内のバイク等に損害が生じても、管理組合は、一切その責任を負わない。

2 使用者は、故意又は、過失で管理組合又は、他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(附 則)

第 1 条 本使用細則は管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本使用細則の効力が発生する以前に、当初の使用者及び使用区画は売主が決定し、管理組合はその決定を承継する。

自転車置場使用細則

センチュリー府中の森公園管理規約第18条に基づき、自転車置場の使用に関して次のとおり自転車置場使用細則を定める。

（自転車置場の使用者及び使用申込）

- 第1条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す自転車置場（以下「自転車置場」という。）について、本建物の居住者に使用させることができる。ただし、一住戸二台迄とする。
- 2 自転車置場の使用を希望する場合、当該住戸の区分所有者は「自転車置場使用申込・終了届」（様式自・第一号）に必要事項を記入のうえ、管理組合に提出するものとする。
- 3 管理組合は、前項の自転車置場の使用申込を受けたときは、抽選若しくは公正な方法により使用者を決定する。
- 4 管理組合は、前項により自転車置場の使用者を決定したときは、当該使用者に「ステッカー」を交付する。
- 5 前項の「ステッカー」は、自転車置場を使用する自転車に貼付しなければならない。
- 6 ステッカーの貼付のない自転車は、当該自転車を処分する旨の掲示をして一定期間経過した後、理事会の決議により遺失物として取り扱う。

（空き区画の使用）

- 第2条 前条により使用者の決定後、自転車置場に空き区画がある場合、管理組合は、二台目使用希望者に対して、空き区画の補充を行うものとする。この場合において、空き区画の補充完了後、自転車置場を使用していない区分所有者から自転車置場の使用希望があった場合、最も使用台数の多い区分所有者の自転車置場の使用を終了させてこれにあてるものとし、この該当者が複数ある場合には、抽選等の方法により区画を決定する。管理組合は、使用終了の対象となる区分所有者に対し、終了する日の1ヶ月前までに通知を行うものとする。

（使用期間）

- 第3条 使用期間は、売主から専有部分を引渡されたとき若しくは前二条により決定された日から、本建物に居住しなくなった日又は次条に定める日までとする。

（使用の終了）

- 第4条 自転車置場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し使用終了希望日の1ヶ月前迄に「自転車置場使用申込・終了届」（様式自・第一号）を提出するものとする。

（使用料の支払・変更）

- 第5条 自転車置場使用料は別表第3-(2)のとおりとし、区分所有者は各自開設する管理組合指定の預金口座から自動振替の方法により、自転車置場使用料を支払うものとし、次の各項の定めに従う。
- 2 使用開始日が属する月の自転車置場使用料は無償とする。また、月の中で使用を終了した場合であっても、自転車置場使用料の日割精算は行わない。
- 3 管理組合は、諸事情により必要と認めるときは、総会の決議を経て自転車置場使用料を変更することができる。

（遵守事項）

- 第6条 自転車置場を使用する者は、以下の事項を遵守しなければならない。
- (1) 指定されている区画に整然と駐輪すること。また、ステッカーの貼付のない自転車は、駐輪してはならないこと。なお、エントランスホール、廊下、階段等の共用部分には、駐輪しないこと。

- (2) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発する物品などを積載した自転車は駐輪してはならないこと。
- (3) 自転車置場には指定の自転車以外のいかなる物品も放置してはならないこと。
- (4) 自転車を離れるときは、必ず施錠してスタンドを確認し、盗難及び損傷防止に注意すること。
- (5) 敷地内においては、歩行者及び出庫車を最優先とすること。
- (6) 駐輪可能な自転車は所定の区画内に支障なく駐輪できる大きさ以下のものとし、特に電気自転車・マウンテンバイク（類型車）・買物カゴ等を付けた自転車及び子供用自転車等については、あらかじめ確認のうえ使用申込をすること。また、下段に駐輪する自転車の荷台に買い物カゴ・幼児用シート等を取り付ける場合、上段の自転車の出し入れに支障がないよう十分留意し、もし影響がある場合には、他の買い物カゴ等への交換又は取り付け位置の変更等により、速やかに改善しなければならない。
- (7) 警笛など、近隣及び他の居住者に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (8) 自転車置場内の施設器具及び他人の自転車等を破損・汚染せしめたときは、直ちに理事長に連絡してその指示に従うこと。
- (9) 前各号に掲げる他、理事長の指示に従うこと。

（解 除）

第 7 条 使用者が本使用細則の各条項の一にでも違反したときは、管理組合は催告の上、自転車置場の使用決定を取り消すことができる。

（管理組合の免責・使用者の賠償義務）

第 8 条 天災地変、火災、盗難、悪戯その他により自転車置場内の自転車等に損害が生じても、管理組合は、一切その責任を負わない。

2 使用者は、故意又は、過失で管理組合又は、他の者に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

（附 則）

第 1 条 本使用細則は管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本使用細則の効力が発生する以前に、当初の使用者及び使用区画は売主若しくは売主の指定する者が決定し、管理組合はその決定を承継する。

専有部分の利用に関する禁止事項についての細則

センチュリー府中の森公園管理規約第18条及び第48条第4号に基づき、次のとおり「専有部分の利用に関する禁止事項についての細則」（以下「本細則」という。）を定める。本細則の用語の意義は、センチュリー府中の森公園管理規約における用語と同一とする。

（目的）

第1条 本細則は、センチュリー府中の森公園の専有部分の管理また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、良好な住環境を確保することを目的とする。

（禁止事項）

第2条 区分所有者及び占有者は、直接・間接、有償・無償を問わず、専有部分の全部または一部（以下、単に「専有部分」という。）を以下に該当する長期・短期居住・宿泊・滞在用としての貸与をしてはならない。

- （1）個人住宅（宿泊施設）を貸し出す人向けの情報媒体等（ウェブサイト等、Airbnb等）を利用した専有部分の貸与。
- （2）専有部分の居室（キッチン、トイレ及び風呂を除く。）の数（以下「室数」という。）を超える者（区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族を除く。）による居住・宿泊・滞在に対する貸与。（いわゆる、脱法ハウスと呼ばれる利用に供するもの等）

（勧告及び指示等）

- 第3条 理事長は、専有部分が前条に該当する専有部分の貸与に供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者及び占有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。
- 2 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、及び各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して、専有部分が前条に該当する専有部分の貸与に供されていると推認した場合、理事長は、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が前条に該当する専有部分の貸与に供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事長が指名した者複数名が、専有部分又は専用使用部分に立ち入ることを請求できる。
 - 3 理事長は、前条に該当する専有部分の貸し出しに供されていると認めた時は、理事会の決議を経て、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、前条に該当する専有部分の貸与を中止するよう請求することができる。

附 則

第1条 この細則は、平成29年6月18日（通常総会後）から効力を発する。

防犯カメラの録画映像の取扱い規程

- 第1条 防犯カメラの録画映像を閲覧または、複製（ダビング）を希望する者は、防犯カメラ閲覧・複製記録台帳にその旨、記帳しなければならない。また、その後、理事長がその内容を確認し、当該台帳の承認印欄に理事長印が押印されなければ閲覧・複製（ダビング）はできない。
- 第2条 前項において閲覧を承認する場合、1名以上の理事に要請された内容を通知し、理事長、通知した理事もしくは管理会社を同席させ、録画映像を閲覧させることができる。閲覧後は、理事会にその内容をすみやかに報告する。
- 第3条 警察・裁判所・検察等の公的機関が令状等を持って録画映像の閲覧又は提出を要請した場合は、この要請に従い録画された画像を再生・確認・ダビングすること及びハードディスク又は当該個所をダビングしたVTRを提出することが出来るものとする。
- 第4条 前項による公的機関の要請が極めて緊急で当該要請を直接受けた管理会社は、理事長の承認を受ける余裕が無い場合に限り、録画された画像の再生・確認・VTRへのダビングに応じることができるものとする。ただし、この場合において処置を講じた管理会社は、事後速やかに理事長に報告し、理事長はその報告を追認するものとする。

附 則

- 第1条 この規程は、平成29年6月18日より施行する。

防犯カメラ閲覧・複製記録台帳

[illegible]

個人情報取扱細則

センチュリー府中の森公園の区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人および来館者等（以下「居住者等」という。）の個人情報の適正な取扱い等に関し、本細則を定める。

（定 義）

第 1 条 本細則において「個人情報」とは、「個人情報の保護に関する法律（平成十五年五月三十日法律第五十七号）」（以下、「個人情報保護法」という。）第 2 条第 1 項に定義するものをいう。

（利用目的の特定）

第 2 条 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行の範囲内に限り個人情報を利用するものとする。

（適正な取得）

第 3 条 管理組合が取得する個人情報は、管理規約等の定めにより提出される書類、防犯カメラに保存される映像等、その他管理組合が業務遂行上取得する一切の個人情報とし、管理組合は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

（保 管）

第 4 条 管理組合は、その取得した個人情報について、紛失又は漏洩等に留意し、必要な安全管理措置を講じるものとする。

2 個人情報の取扱責任者は理事長とし、必要に応じた安全管理措置の追加などに努めなければならない。

（委託等）

第 5 条 管理業務および修繕等に必要な場合は、管理組合が保有する個人情報を管理会社およびその他の委託業者等へ提供することができる。

2 前項に基づく個人情報の提供は、守秘義務条項等を定めた契約を締結することにより行わなければならない。

3 管理組合は委託先等に対し適正な監督を行い、必要に応じて委託先等からの報告を求めることができる。

（第三者への提供）

第 6 条 第 2 条にかかわらず、法令に基づく個人情報の第三者への提供依頼があった場合は、理事会の決議を経て提供することができる。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のため緊急を要する場合等、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告するものとする。

2 個人情報の第三者への提供が法令に基づくものでない場合は、あらかじめ本人の承諾を得るものとする。

（開示および訂正）

第 7 条 居住者等から管理組合が保有する本人の個人情報の開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応をすみやかに取らなければならない。

（個人情報の取扱いについて）

第 8 条 理事長は、本細則の定めを取りまとめた「個人情報の取扱いについて」を作成し、所定の掲示場所に掲示することができる。

（附 則）

第 1 条 本細則は平成 29 年 11 月 26 日より施行する。

センチュリー府中の森公園 個人情報の取扱いについて

- ① 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行のため、個人情報を取得し、その業務遂行の範囲内で利用します。
- ② 管理組合が取得した個人情報は、管理規約等の定めに従い適正に保管します。
- ③ 管理組合が保有する個人情報の取扱いについて、管理業務遂行のため管理会社等に委託しますが、委託先を適正に監督します。
- ④ 管理組合が保有する個人情報を第三者に提供する場合は、人命の保護等緊急を要する場合を除き、原則としてあらかじめ本人の同意を得ます。
- ⑤ 管理組合が保有する個人情報について、本人からの開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応をいたします。

センチュリー府中の森公園管理組合

書 式 集 目 次

専有部分修繕等工事申請書（様式 第一号）	44
専有部分修繕等工事承認書（様式 第二号）	45
ペット飼育申請書（様式 第三号）	46
ペット飼育承認書（様式 第四号）	47
第三者使用に関する届出書兼誓約書（様式 第五号）	48
組合員資格変更届出書（様式 第六号）	49
不在届出書（様式 第七号）	50
重量物搬入・設置届出書（様式 第八号）	51
行事・催し物等届出書（様式 第九号）	52
専用使用部分工事申請書（様式 第十号）	53
専用使用部分工事承認書（様式 第十一号）	54
追加錠等設置届出書（様式 第十二号）	55
駐車場使用契約書	56
駐車場契約・解約・変更等申請書（様式 第十三号）	58
バイク置場使用契約書	59
バイク置場契約・解約・変更等申請書（様式 バ・第一号）	61
自転車置場使用申込・終了届書（様式 自・第一号）	62

様式 第一号

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合

理事長 殿

申請者

(号室)

氏 名

認印

専有部分修繕等工事申請書

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、
管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

1. 対象住戸 _____ 号室

2. 工事内容

3. 工事期間 _____ 年 _____ 月 _____ 日から _____ 年 _____ 月 _____ 日迄

4. 施工業者

5. 添付書類 設計図、仕様書、及び工程表

以 上

年 月 日

殿

専有部分修繕等工事承認書

年 月 日に申請のありました_____号室における専有部分の修繕等の
工事については、実施することを承認します。

【条 件】

センチュリー府中の森公園管理組合
理事長

センチュリー府中の森公園管理組合
理 事 長 殿

申請者
(号室)

氏 名 認印

ペット飼育申請書

この度、私は私の所有する専有部分内において次のとおりペットの飼育を希望しますので、その写真を添付のうえ申請します。

ペットの種類・サイズ・性別・年齢 合計 ≤ 2 頭	犬・猫の別 ☐ 犬・ ☐ 猫 ペットの種類 () 体長 (cm ≤ 50 cm) 体重 (kg ≤ 10kg) 性別 ☐ オス・ ☐ メス 年齢 (歳)
	犬・猫の別 ☐ 犬・ ☐ 猫 ペットの種類 () 体長 (cm ≤ 50 cm) 体重 (kg ≤ 10kg) 性別 ☐ オス・ ☐ メス 年齢 (歳)
緊 急 連 絡 先	住 所
	氏 名
	TEL

※ 体長の測定 —— 首の付け根から尻尾の付け根までの長さを測定して下さい。

区分所有者確認欄

住 所 _____

氏 名 _____ 認印 _____

ペット飼育誓約書

私は、ペット飼育者として承認された場合は本規約及びペットの飼育に関する使用細則を遵守し他に危害・迷惑をかけません。万一、違反した場合は貴職及び理事会もしくは総会の決定に従うとともに他の区分所有者の生命、財産等への損害を生じさせた場合はその損害賠償の責任を負うことを誓約いたします。

理事長印		誓約者印	
------	--	------	--

年 月 日

(号室)

殿

ペット飼育承認書

年 月 日に申請のありました(_____ 号室)のペット飼育申請につきましては、下記の条件にて承認します。

記

1. 飼育にあたっては管理規約第18条の二、ペットの飼育に関する使用細則等の各条項を遵守し他に危害、迷惑をかけないこと。
2. 本件承認後といえども万一管理規約、使用細則に違反することとなった場合には承認を取り消すと同時に、他の区分所有者及び居住者等の生命、財産等への損害を生じさせた場合はその損害賠償の責任を負うこと。

以 上

センチュリー府中の森公園管理組合
理事長

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合 御中

(届出者)

氏名

認印

第三者使用に関する届出書兼誓約書

この度、私の所有する専有部分を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第19条、使用細則第4条(1)の規定に基づき届出ます。

専有部分番号	号室	使用者の入居(予定)日	年 月 日
使用者氏名		連絡先	TEL
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む)	賃借人	親子	兄弟姉妹
	使用人	その他()	親族
区分誓約 所約 有 事 者 項	専有部分を貸与するにあたり、規約第74条(暴力団、不良入居者等の排除責任)の規定を遵守することを誓約します。 年 月 日 (区分所有者) 氏名 認印		
使用誓約 者 事 の 項	専有部分を使用するにあたり、規約・諸細則を遵守することを誓約します。 年 月 日 (使用者) 氏名 認印		
区分所有者の連絡先 又は移転先	住所 〒 電話番号		
海外転出の場合の 国内代理人	住所 〒 電話番号 氏名又は代理人		

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合 御中

組合員資格変更届出書

管理規約第31条、使用細則第4条（2）の規定に基づき、組合員資格の変更を届出ます。

なお、新組合員は管理規約の規定により、管理組合の指定する金融機関へ管理費等の支払い口座を開設し、下記の管理費等の支払い開始日から管理費等を負担します。

旧組合員 号室

氏名 _____ 認印

転出先 住所：〒

電話：

新組合員 住所：

電話：

氏名： _____ 認印

変更年月日 _____ 年 月 日

記

1. 管理費等の支払い開始期日

旧組合員 年 月分迄徴収

新組合員 年 月分より徴収

2. 実際の入居予定年月日： 年 月 日

3. 誓約事項

(1) 賃貸借の有無

賃貸に出すときは、第三者使用に関する届出書兼誓約書（様式 第五号）を提出します。

(2) その他

※旧組合員の方に管理費等及び使用料等の未納分がある場合には、新・旧組合員の双方で負担します。

以 上

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合 御中

(号室)

氏 名

認印

不 在 届 出 書

私は、下記のとおり 年 月 日から 年 月 日まで不在にしますので、
使用細則第4条（3）により下記の事項を届出ます。

1. 理 由

2. 緊急連絡先

（1）住 所

（2）電 話

（3）連 絡 先

3. その他連絡事項

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合

理 事 長 殿

届 出 者

(号室)

氏 名

認印

重量物搬入・設置届出書

私が所有する専有部分に下記の重量物を搬入・設置したいので使用細則第5条(1)により届出ます。なお次の事項を遵守します。

1. 使用細則第1条の(2)、(3)に該当しないこと。
2. 本件搬入・設置に起因して第三者の生命、財産等に損害を生じた場合には私が全責任を負います。

記

搬入・設置物の名称	
寸 法	全長 全幅 全高
重 量	
設 置 場 所	
搬入経路・搬入方法（クレーン作業の有無等）	
搬入作業の日時	年 月 日 時から、 年 月 日 時まで

以 上

.....
管理組合記入欄

受 付 年 月 日	年 月 日
設 置 の 可 ・ 否	可 ・ 否
管 理 者 氏 名	

理 事 長
承 認 印

センチュリー府中の森公園管理組合
理 事 長 殿

届出者
(号室)
氏 名 認印

行 事 ・ 催 し 物 等 届 出 書

今般、下記の行事・催し物を実施したいので届出ます。なお実施にあたっては次の事項を遵守します。

1. 管理規約、及び使用細則の各条項を遵守すること。
2. 本件実施に起因して第三者の生命、財産等に損害を生じた場合には私が全責任を負います。

記

行 事 ・ 催 し 物 の 内 容	
実 施 希 望 日	
実 施 場 所	
参 加 者	

以 上

管理組合記入欄

受 付 年 月 日	年 月 日
可 ・ 否	可 ・ 否
管 理 者 氏 名	印

理 事 長 承 認 印	
----------------	--

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合

理 事 長 殿

申 請 者
(号室)
氏 名

認印

専用使用部分工事申請書

今般、下記により専用使用部分の工事を実施することとしたいので、管理規約・使用細則の規定に基づき申請します。

なお、本申請書が掲示される間(2週間)、申出者に対し工事内容を説明します。

記

1. 対 象 住 戸 _____ 号室

2. 工 事 個 所

3. 工 事 内 容 _____

4. 工 事 期 間 _____ 年 月 日から _____ 年 月 日迄

5. 施 工 業 者

6. 添 付 書 類 設計図、仕様書、及び工程表

以 上

縦 覧 期 間	理事長受理印
年 月 日より	
年 月 日まで	

(号室)

殿

専用使用部分工事承認書

年 月 日に申請のありました (号室) の専用使用部分の
工事については、下記の条件にて実施することを承認します。

記

1. 本件承認後といえども万一管理規約、使用細則に違反することとなった場合には
承認を取り消すとともに、貴殿の責任と負担において原状に復すること。
2. 使用にあたっては管理規約、使用細則を遵守すること。

以 上

センチュリー府中の森公園管理組合

理事長

センチュリー府中の森公園管理組合
理事長 殿

届出者
(号室)
氏 名 認印

追加錠等設置届出書

今般、下記の工事を実施することとしたいので、管理規約・使用細則の規定に基づき届出
ます。
なお、専用使用部分工事等施工基準を遵守します。

記

- 1. 対象住戸 _____ 号室
- 2. 設置時期 _____ 年 _____ 月 _____ 日
- 3. 工事内容 _____
- 4. 施工業者 _____

以 上

.....

理 事 長 確 認 印	
----------------	--

駐車場使用契約書

センチュリー府中の森公園管理組合(以下「甲」という。)と
(以下「乙」という。)とは、センチュリー府中の森公園管理規約の定めに基づき、次のとおり駐車場使用
契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(契約の目的)

第 1 条 甲は、センチュリー府中の森公園区分所有者である乙に対し、駐車場の使用を承諾
し、乙は駐車場使用料を甲に支払うことを約した。

(駐車場所)

第 2 条 本契約による駐車場所は次のとおりとする。

駐車場所 NO _____

(自動車の表示)

第 3 条 乙は、前条の駐車場を使用する自動車の車種及び車輛登録番号(変更を含む。)を
あらかじめ甲に届出なければならない。

車種 _____ 車輛登録番号 _____

(駐車場使用料)

第 4 条 駐車場使用料は月額 金 _____ 円也と定め、乙は翌月分を当月 27 日ま
でに管理費等とともに、甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用開始月については日割計算により駐車場使用料を支払い、本契約終了月
については当月分全額を支払うものとする。

3 駐車場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

(乙の義務)

第 5 条 乙は駐車場の使用に際しては、駐車場使用細則及び甲又は甲の指定する者の指示を
遵守しなければならない。

2 乙は自動車の車種、車輛登録番号に変更があった場合、速やかに甲に届出なければ
ならない。

3 乙の利用区画が機械式駐車場である場合には、乙は本契約時に甲より貸与を受ける
機械式駐車場の操作キーを自己の責任と負担において管理・使用するものとし、紛失・
破損等をした場合には速やかに甲に通知し、甲の指示に従い、費用を負担するものと
する。

4 乙は機械式駐車場の操作キーを本契約終了と同時に甲に返還するものとする。

(乙の賠償義務)

第 6 条 乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係するものが、故意又は
過失により建物、敷地及びその附属施設並びに駐車中の他の車輛等に損害を与えたと
きは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

(甲の免責)

第 7 条 自動車の保管・管理の責任は乙が負うものとする。

(譲渡・転貸の禁止)

第 8 条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡・転貸してはならない。

(契約期間及び更新)

第 9 条 本契約期間は、契約した日から管理規約第 5 6 条に定める会計年度末までとする。
ただし、期間満了の 1 ヶ月前迄に甲又は乙より解約の申し出がない場合は、本契約は更に 1 ヶ年更新されるものとし、以後同様とする。

(解約・終了)

第 10 条 本契約期間中に解約または終了しようとするときは、乙は 1 ヶ月前迄に甲に予告しなければならない。ただし、乙は第 4 条に定める駐車場使用料相当額を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約または終了することができる。

(解 除)

第 11 条 乙が、本契約に違反した場合、又は次の各号の一にでも該当したときは、甲は催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 駐車場使用料並びに管理費等の支払を 3 ヶ月分以上怠ったとき
- (2) 駐車場使用細則第 1 条第 3 項に定める届出を行わないとき
- (3) 駐車場使用細則第 5 条に定める遵守事項に違反したとき
- (4) 駐車場の管理に関する甲の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき
- (5) その他、他の駐車場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、甲が駐車場契約者として不相当と判断したとき

2 前項の場合、乙は速やかに指定駐車場所を明渡し、本契約に附随して貸与されている備品類を甲に返還しなければならない。

(契約の当然終了)

第 12 条 乙が、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、本契約は当然に終了する。

(緊急時の退避)

第 13 条 乙（地下ピット部利用者）は、局地的大雨や台風時に雨水が、敷地内、駐車場地下ピット等へ流入してくることが想定される場合は、地上部分へ移動するなど事前に対応を図ること。

(協議による解決)

第 14 条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上、解決するものとする。

年 月 日

甲

印

貸与品 受領確認印欄 (乙)	印
----------------------	---

(号室)

乙

印

(管理組合記入欄)

貸与品 返却確認欄

センチュリー府中の森公園管理組合
理 事 長 殿

(契約申込時確認事項)

私は、管理規約に基づく駐車場使用細則、駐車場使用細則第2条に基づく駐車場運用規程並びに駐車場契約書の内容を十分理解の上、本書式をもって、駐車場契約を申し込みます。

申請者
(号室)
氏 名 認印

駐車場契約・解約・変更等申請書

種 別 ※該当する項目番号に ○を付けてください	1. 契約申込	2. 使用者変更	3. 解約申込
駐 車 場 場 所 (区 画 番 号)	N O.		
契約・解約・変更等 年 月 日	年 月 日		
駐 車 場 使 用 者 (同 居 人) ※2を選択した場合			
車 種			
車 輛 登 録 番 号			
車 輛 寸 法 ・ 重 量	全高 mm 全幅 mm 全長 mm 重量 k g 車検証をご覧になり、ご記入ください。		

(管理組合記入欄)

理事長受理印

バイク置場使用契約書

センチュリー府中の森公園管理組合(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)とは、センチュリー府中の森公園管理規約の定めに基づき、次のとおりバイク置場使用契約を締結する。

(契約の目的)

第 1 条 甲は、センチュリー府中の森公園区分所有者である乙に対し、バイク置場の使用を承諾し、乙はバイク置場使用料を甲に支払うことを約した。

(駐輪場所)

第 2 条 本契約による駐輪場所は次のとおりとする。

駐輪場所 NO _____

(バイクの表示)

第 3 条 乙は、上記バイク置場を使用するバイクの車種及び車輛登録番号(変更を含む。)をあらかじめ甲に届出なければならない。

車種 _____ 車輛登録番号 _____

(バイク置場使用料)

第 4 条 バイク置場使用料は月額 金 _____ 円也と定め、乙は翌月分を当月 27 日までに管理費等とともに、甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2. 乙は、使用開始月については日割計算によりバイク置場使用料を支払い、本契約終了月については当月分全額を支払うものとする。

3. バイク置場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

(乙の義務)

第 5 条 乙はバイク置場の使用に際しては、バイク置場使用細則及び甲又は甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

2. 乙はバイク置場の車種、車輛登録番号に変更があった場合、すみやかに甲に届出なければならない。

(乙の賠償義務)

第 6 条 乙又はその代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係するものが、故意又は過失により建物、敷地及びその附属施設並びに駐車中の他のバイク・自動車等に損害を与えたときは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

(甲の免責)

第 7 条 バイクの保管・管理の責任は乙が負うものとする。

(譲渡・転貸の禁止)

第 8 条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡・転貸してはならない。

(契約期間及び更新)

第 9 条 本契約の有効期間は、 _____ 年 _____ 月 _____ 日から _____ 年 _____ 月 _____ 日までとする。但し、期間満了の 1 ヶ月前迄に甲又は乙より解約の申し出がないときは、本契約は更に 1 ヶ年更新されるものとし、以後同様とする。

(解 約)

第10条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は1ヵ月前迄に甲に予告しなければならない。但し、乙は第4条に定めるバイク置場使用料相当額を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約することができる。

(解 除)

第11条 乙が次の各号の一にでも該当したときは、甲は催告の上本契約を解除することができる。

- (1) バイク置場使用料並びに管理費等の支払を3ヶ月分以上怠ったとき
- (2) バイク置場使用細則第1条第3項に定める届出を行わないとき
- (3) バイク置場使用細則第5条に定める遵守事項に違反したとき
- (4) バイク置場の管理に関する管理組合の指示、注意等に従わず、不相当と判断したとき
- (5) その他、バイク置場契約者が他のバイク置場契約者に対して、著しく迷惑をかける等、管理組合がバイク置場契約者として不相当と判断したとき

2 前項の場合、当該バイク置場契約者は速やかに駐輪場所を明渡し、本契約に附随して貸与されている備品類を管理組合に返還しなければならない。

(契約の当然終了)

第12条 乙が、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、本契約は当然に終了する。

(協議による解決)

第13条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上解決するものとする。

年 月 日

甲

印

(号室)

乙

認印

様式 バ・第一号
年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合
理 事 長 殿

申請者
(号室)
氏 名 認印

バイク置場契約・解約・変更等申請書

種 別 ※該当する項目番号に ○を付けてください	1. 契約申込	2. 使用者変更	3. 区画変更	4. 解約申込
バイク置場場所 (区 画 番 号)	N O.			
契約・解約・変更等 年 月 日	年 月 日			
バ イ ク 置 場 使 用 者 (同 居 人) ※2を選択した場合				
バイク置場場所 (区 画 番 号) ※3を選択した場合	N O.			
車 種				
車 両 登 録 番 号				

(管理組合記入欄)

理事長受理印

様式 自・第一号

年 月 日

センチュリー府中の森公園管理組合
理 事 長 殿

届出者

センチュリー府中の森公園

号室

氏 名 _____ 認印

自転車置場使用申込・終了届

私は、自転車置場使用細則を確認し、自転車置場の（※使用申込・終了）を届出ます。

※いずれかに○を付してください。

（管理組合記入欄）

使用開始・終了年月日	年 月 日
(備 考)	

理事長受理印

区画 NO. _____

センチュリー府中の森公園 内規・運用ルール

来客用駐車場運用規定

1. 利用対象区画

利用対象区画は空き区画を利用し、別紙 来客用駐車場区画面図に示された区画が対象となる。
但し、契約が発生した段階で当該区画は利用対象区画よりはずれる。

2. 使用制限

居住者が所有する車の一時駐車、居住者への来客及び当マンションに居住する者が荷物の積み下ろし等で短時間利用(以下 短時間利用という)する場合に限る。

3. 利用方法

- (1) 来客駐車場の利用を希望する者は、可能な限り事前に予約手続きを行わなければならない。
- (2) 予約手続きの方法は使用希望者がエントランスホール掲示板の予約状況表に住戸番号および利用時間を記入する方法となる。
- (3) 予約可能範囲は使用希望月から翌月末までとする。
- (4) 機械式駐車およびターンテーブルの鍵は、管理事務所室ドアノブの鍵箱に保管することとし、鍵の保管については、使用者が責任を持って行わなければならない。
- (5) 駐車場を利用する場合(短時間利用も含めて)は、管理組合指定の「来客者駐車場利用カード」にその旨を記入の上、よく見える位置に表示し、他の者に対してその車の所有者が分かるよう周知しなければならない。
- (6) 短時間利用する場合において、利用時間が30分以内であれば無償、30分を超える場合なら1時間利用したものとみなす。
- (7) 短時間利用を行い、30分を超える利用があった場合は予約状況表へその時間帯を記入しなければならない。

4. 使用料

- (1) 使用開始から合計7時間以内は、1時間ごとに100円とする。
- (2) 使用開始から合計7時間を超え、合計24時間以内は一律800円とする。
- (3) 使用開始から合計24時間を超えた場合は、上記(1)、(2)へ戻る。
- (4) 使用料は、予約状況表に基づき当月集計分を翌々月の管理費等と合算して引落される。
- (5) 徴収した使用料は管理費会計の雑収入へ計上する。

5. 注意事項

- (1) 駐車可能な車のサイズは、全長 5.050mm、全幅 1.850mm、全高 2.100mm、重量 2.000 kgである。
予め駐車される車のサイズをご確認した上で、利用する。
- (2) 来客用駐車場に駐車する車両の管理は、使用者もしくは車両の所有者が行うものとし、事故・トラブル等が生じた際は、使用者もしくは車両の所有者自身の責任と負担を持って、解決を図る。
- (3) 無断駐車(予約表に記載のないもの、住戸番号の表示のないもの)については車両番号を記録の上駐車禁止の張り出しを行い、改善が見られない場合には理事会決議の上、来客用駐車場の運用を中止する場合がある。
- (4) その他運用に支障が生じる違反行為が続く場合、理事会決議で来客用駐車場の運用を中止する場合がある。

平成21年1月11日 第1期 第1回 理事会にて制定

平成24年6月23日 第4期通常総会にて改定

平成27年6月21日 第7期通常総会にて改定

来客用駐車場区画図

※  は来客用駐車区画を示す。(No.3 下段西、No.6 下段中央、No.9 下段東)

※ 使用契約の希望者が出た時点で当該区画の運用を終了します。

駐車可能な車のサイズ

- ・全長 5050 mm
- ・全幅 1850 mm
- ・全高 2100 mm
- ・重量 2000 kg

(東) (中央) (西)

7	4	1	上段
8	5	2	中段
9	6	3	下段

操作盤

(南)
(北)

下段	中段	上段
12	11	10
15	14	13

操作盤

ターンテーブル