

**管理費等（重要事項）に係るご報告**

調査依頼年月日 2019年07月08日

マンション名 **鷺沼南パーク・ホームズ参番館** 住戸番号 201 号室

管理組合名 **鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合**

所在地 **〒216-0003 神奈川県 川崎市宮前区 有馬 4-3-16**

管理組合修繕積立金 *2019年06月末日現在	積立金口繰越金	金	87,561,749 円	
----------------------------	---------	---	--------------	--

管理費等の月額 (売却住戸負担額) *2019年06月末日現在	管理費	金	14,900 円	
	修繕積立金	金	11,780 円	

\*当マンションの駐車場の専用使用権は、管理規約の規定により、承継できません。  
ただし、譲渡又は買与する相手方が同居する家族の場合は承継可能です。

管理組合の借入金 **当マンション管理組合の金融機関からの借入金現在額**  
金 0 円 (2019年06月末日現在)

管理費等の滞納額 (売却住戸滞納額) *2019年06月末日現在	管理費	金	0 円	
	修繕積立金	金	0 円	

管理費等に支払遅延があるときは管理組合は遅延損害金を請求することができます。

管理費等の滞納額 (管理組合全体) *2019年06月末日現在	管理費	金	14,800 円	
	駐車場使用料	金	0 円	
	修繕積立金	金	11,690 円	

その他の事項 (管理費等改定・規約等改定 に関する理事会・総会の決定 事項等)	管理費の改定	(無)		
	積立金の改定	(無)		
	一時金の徴収	(無)		
	規約外の制約	(使用細則・リフォーム工事細則・防犯カメラ運用規程・建物状況調査運用規程)		
	管理規約上の特定区分所有者に対する 管理費等減免条項	(無)		

・本報告は、管理費等（重要事項）に係る記載であり、それ以外の事項（居住者のプライバシー・周辺建物の状況等に関する事項）については記載しておりません。また、記載事項は本書発行日時点での現況であり、今後の管理組合の決議によって変更（改定等）が行われることがあります。なお、記載事項以外については、当社は責任を負わないことを予めご了承下さい。  
・本報告は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書の規定に基づくものです。  
また、建物の区分所有等に関する法律第33条第2項、第42条第5項、第66条の規定により、当該マンションの利害関係人は管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。  
2019年 07月 09日

<管理業務事務代行会社>  
 東京都江東区豊洲5-6-52 NBF豊洲キャナルフロント  
 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社  
 事務センター

(主たる事務所の所在地)  
 東京都江東区豊洲5丁目6番52号 NBF豊洲キャナルフロント  
 マンション管理業者登録：国土交通大臣（4）第030042号



管理費等（重要事項）に係るご報告

業年次及び、共用部の内装・外観の修繕実施状況	業年次	1995年09月
	実施年	修繕工事内容（工事名称・修繕部位・内容等）
	2008年	エアコン設備（ミラー付）改修工事
	2008年	ガス漏れ検知器交換工事
	2010年	屋上防水改修工事
	2011年	機械式駐車場塗装工事
	2011年	機械式駐車設備修理
	2011年	給水管老朽度調査
	2012年	移動式粉末消火設備2基交換
	2012年	雨水排水ポンプ交換工事
	2013年	西側外壁補修工事
	2014年	電子ブレーキ設置工事
	2014年	ガス漏れ検知器交換工事
	2015年	消火器交換
	2015年	機械式駐車設備整備
	2015年	直結増圧給水改修工事
	2016年	共用部分LED照明導入工事
	2016年	ゴミ置場扉交換工事
	2016年	屋上防水・鉄部等塗装工事
	2017年	給水・給湯管ポンプ殺菌洗浄
	2017年	機械式駐車設備塗装工事
	2018年	共用部分PRシリンダー交換工事
	2018年	防犯カメラ設置工事
	2019年	ガス漏れ検知器交換工事

\* 上記記載事項は弊社が情報提供可能な範囲の実施内容のみ記載しております。

\* 専有部分の修繕実施状況に関しては、売却依頼主に確認して下さい。



## 「管理費等（重要事項）に係るご報告く添付資料」

## 麗沼南パーク・ホームズ参番館

項目	回答
<b>1. 管理体制関係</b>	
管理組合名	麗沼南パーク・ホームズ参番館管理組合
総戸数/総棟数（対象棟の戸数）	64戸/1棟
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合各役員の見任方法	立候補もしくは通常総会時に推薦
総会・決算関係	通常総会開催月 11月（決算月 8月）
理事会活動状況	6回/年開催
管理規約原本	変更 2018年11月
共用部分に付保している損害保険の種類	火災保険（管理組合向け）、個人賠償責任補償特約、病没賠償責任補償特約
使用細則等の規程	管理費等（重要事項）に係るご報告参照

<b>2. 共用部分関係</b>	
基本事項	建築年次 1995年9月 竣工
	共用部分に関する規約等の定め 管理規約参照
	専用使用に関する規約等の定め 管理規約参照
駐車場	全台数・仕様等 単層昇降式 全38台
	使用資格 参照条文 管理規約 第 15 条 又は 使用細則 第 3 条 倉等人の使用の可否 可（契約者は区分所有者）
	権利承継可否 管理費等（重要事項）に係る報告書参照
	中種別等の内容 使用細則参照
	空き状況 最新情報は管理支店までお問い合わせください。
	フューティング状況 最新情報は管理支店までお問い合わせください。
	募集方法 ウエイティング登録者がいない場合は、空きが発生都度抽選（利用者がいない場合は随時受付）
	駐車場使用料 月額14,000円～18,000円

## 自転車置場・バイク置場（ミニバイク置場）

自転車置場	全台数・仕様等 平置き ※空いているスペースに停めてください
	一世帯あたりの台数制限 なし
	一区画あたりの使用料 ステッカー一代として 200円
	ステッカーの貼付 必要あり
	空き状況 最新情報は管理支店までお問い合わせください。
	募集方法 随時受付
バイク置場	全台数・仕様等 平置き ※空いているスペースに停めてください
	使用資格 参照条文 なし 置場人の使用の可否 課用上、可
	権利承継可否 不可
	一世帯あたりの台数制限 なし
	一区画あたりの使用料 ステッカー一代として 200円
	ステッカーの貼付 必要あり
	空き状況 最新情報は管理支店までお問い合わせください。
	募集方法 随時受付

## 3 売却依頼主負担管理費等関係

管理費	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
修繕積立金	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
その他使用料等	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
管理費等支払方法	①自動引き落としの場合：毎月27日に翌月分を口座引き落とし ②管理費等決済サービスの場合：希望する方は、指定書類を提出することにより、管理費等を三井のすまいLOOPクレジットカードから支払うことが可能となります。（引渡し日はカード会社により異なります。）
管理費等支払手続	①自動引き落としの場合：三井住友銀行、SMBCファイナンスサービス提供金融機関 ②管理費等決済サービスの場合：三井のすまいLOOPクレジットカードのみ使用可能



4 管理組合収支関係

		直近の収支報告(確定額)	当年度の収支予算(予定額)
収支及び予算の状況	管理費会計収入総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	管理費会計支出総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	管理費会計繰越額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	管理費会計資産総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	管理費会計負債総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金会計収入総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金会計支出総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金会計繰越額(修繕積立金繰越額)	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金会計資産総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金会計負債総額	総会議案書(写)内収支報告書参照	総会議案書(写)内収支報告書参照
	※詳細は、総会議案書(写)内収支報告書を参照して下さい。		

管理費等滞納・徴入の状況	管理費滞納額	総会議案書(写)内収支報告書参照
	修繕積立金滞納額	総会議案書(写)内収支報告書参照
	借入金残高	総会議案書(写)内収支報告書参照
※詳細は、総会議案書(写)内収支報告書を参照して下さい。		

管理費等の変更予定等	管理費	管理費等(重要事項)に係るご報告参照
	修繕積立金	管理費等(重要事項)に係るご報告参照
	その他住居料等	管理費等(重要事項)に係るご報告参照
※ 管理費等の変更予定ありとは、理事会で検討中又は様式への上げが決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。		
修繕積立金の定め	修繕積立金に関する規約等の定め	管理規約参照
管理費等の滞免措置	特定の区分所有者に対する管理費等の滞免措置	管理費等(重要事項)に係るご報告(管理規約参照)

5 専有部分使用状況関係

専有部分用途	住宅として使用のみ ※民法不可	
	管理規約等参照	
専有部分使用規制	ハットの割合制限	あり
	使用種別等制限	
	専有部分内工事の制限	あり
	使用種別等制限	
	楽器等音に関する制限	あり
	使用種別等制限	
詳細は、使用種別等を参照して下さい。		
マンション全体の規約による規制	一括受電方式の導入	なし

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	あり
共用部分等の修繕実施状況	管理費等(重要事項)に係るご報告参照
	※ 当修繕は管理組合が一定年数毎に毎年に計画的に行う大規模修繕工事をいし、弊社の情報提供可能な範囲といたします。
	※ 売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。
大規模修繕工事実施予定	総会議案書参照
※ 大規模修繕工事実施予定ありとは、理事会で検討中又は総会への上げが決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。	

7 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	なし
調査実施日	
調査対象	
調査内容	
調査結果	



8 耐震診断の内容

耐震診断の有無	なし
耐震診断の内容	--

9 管理形態

マンション管理業者名	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
業者種別	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
主たる事務所所在地	管理費等（重要事項）に係るご報告参照
委託（委託）形態	全部

10 管理事務所関係

管理開始年月	--
管理開始期付額	--
管理事務所電話番号	--
本物件担当事業所電話番号	下記お問合せ先参照
本物件担当者氏名	下記お問合せ先参照

11 宅地建物取引業法第35条に定める書類の保存の状況

書類の名称	備考	保存の状況
確認の申請書および添付図書ならびに確認済証	新築時のもの	一部あり
検査済証	新築時のもの	なし
※確認済証・検査済証が発行されたことを証する書面として、台帳記載事項証明書を保存しております。		
確認の申請書および添付図書ならびに確認済証	増改築等の際のもの（増改築を行った物件である場合）	該当なし
検査済証	増改築等の際のもの（増改築を行った物件である場合）	該当なし
既存住宅性能評価書（共用部分）	取付住宅性能評価を受けた住宅である場合	該当なし
定期調査報告書	建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合	あり
新築基準等に適合していることを証する書類	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合	該当なし
建物状況調査報告書	共有部分の建物状況調査については、売却依頼先にご確認下さい。	該当なし

12 備考

	<p>○懸念および共用部分における重大事故・事件について</p> <p>なし</p> <p>○専有部分における特記事項</p> <p>自殺等の事件、火災事故、漏水・間接水 隣住戸とのトラブル          隣住戸とのトラブル          原住戸の結構（敷力図など）          係争・訴訟案件等、管理組合員への伝達事項</p> <p>○ゴミ出しに関する情報</p> <p>各自治体HP参照</p> <p>○自治体等により設定されている配電・防犯制度</p> <p>なし</p> <p>○設計図等保管場所</p> <p>管理用室</p> <p>○テレビ共有について</p> <p>CATV：イッツ・コミュニケーションズ          衛星放送（BS・CS）：BS・CS視聴可能（有料チャンネルは個別契約必要）          ※なお、新4K8K衛星放送の視聴範囲についてはCATV会社へお問い合わせください。</p> <p>○インターネットサービスについて</p> <p>NTT、U-NEXT、KDDI（各個別契約必要）</p> <p>○引越し時のルール</p> <p>管理組合（管住会社）への通知が必要（可能であれば事前にお知らせを掲示）</p>
--	--

（注意）上記内容は作成口現在の情報であり、管理組合の決定等により変更となる場合がありますので、詳細は弊社フロントマネージャーまでお問い合わせください。

お問い合わせ先：川崎支店 担当：広瀬 電話番号：044-738-1431



# 鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約



鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約

目 次

第1章 総 則

第1条	目 的	1
第2条	定 義	1
第3条	規約、使用細則等及び総会の決議の遵守義務	1
第4条	対象物件の範囲	1
第5条	規約、使用細則等及び総会の決議の効力	2
第6条	管理組合	2

第2章 専有部分等の範囲

第7条	専有部分の範囲	2
第8条	共用部分の範囲	2

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条	共 有	3
第10条	共有持分	3
第11条	分割請求及び単独処分禁止	3

第4章 用 法

第12条	専有部分の用途	3
第13条	敷地及び共用部分等の用法	3
第14条	バルコニー等の専用使用権	3
第15条	駐車場の使用	4
第16条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	4
第17条	専有部分の修繕等	5
第18条	使用細則	5
第19条	ペット飼育	5
第20条	専有部分の貸与	5
第21条	暴力団員の排除	5

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

第 22 条	区分所有者の責務	6
第 23 条	敷地及び共用部分等の管理	6
第 24 条	窓ガラス等の改良	6
第 25 条	必要箇所への立入り	6
第 26 条	損害保険	7

### 第2節 費用の負担

第 27 条	管理費等	7
第 28 条	承継人に対する債権の行使	7
第 29 条	管理費	7
第 30 条	修繕積立金	8
第 31 条	使用料	9
第 32 条	使用料に係る承継人に対する債権の行使	9

## 第6章 管 理 組 合

### 第1節 組 合 員

第 33 条	組合員の資格	9
第 34 条	届出義務	9
第 35 条	国外居住組合員の届出義務	9

### 第2節 管理組合の業務

第 36 条	業 務	9
第 37 条	業務の委託等	10
第 38 条	専門的知識を有する者の活用	10

### 第3節 役 員

第 39 条	役 員	10
第 40 条	役員任期	11
第 41 条	役員欠格条項	11
第 42 条	役員誠実義務等	11

第 43 条	利益相反取引の防止	11
第 44 条	理 事 長	11
第 45 条	副理事長	12
第 46 条	理 事	12
第 47 条	監 事	12

#### 第 4 節 総 会

第 48 条	総 会	12
第 49 条	招集手続	13
第 50 条	組合員の総会招集権	14
第 51 条	出席資格	14
第 52 条	議 決 権	14
第 53 条	総会の会議及び議事	15
第 54 条	議決事項	15
第 55 条	議事録の作成、保管等	16
第 56 条	書面による決議	16

#### 第 5 節 理 事 会

第 57 条	理 事 会	17
第 58 条	招 集	17
第 59 条	理事会の会議及び議事	17
第 60 条	議決事項	17
第 61 条	専門委員会の設置	18

#### 第 7 章 会 計

第 62 条	会計年度	18
第 63 条	管理組合の収支及び支出	18
第 64 条	収支予算の作成及び変更	18
第 65 条	会計報告	19
第 66 条	管理費等の徴収	19
第 67 条	管理費等の過不足	20
第 68 条	預金口座の開設	20
第 69 条	借 入 れ	20
第 70 条	帳票類の作成、保管	20

第 71 条	消滅時の財産の清算	21
--------	-----------	----

#### 第 8 章 雑 則

第 72 条	義務違反者に対する措置	21
第 73 条	理事長の勧告及び指示等	22
第 74 条	合意管轄裁判所	23
第 75 条	官公庁及び近隣住民との協定の遵守	23
第 76 条	規 程	23
第 77 条	準 拠 法	23
第 78 条	言 語	23
第 79 条	規約外事項	23
第 80 条	防火管理者の選任	23
第 81 条	規約原本等	23

#### 附 則

第 1 条	規約の発効	24
第 2 条	管理組合の設立	24
第 3 条	第 1 年度役員を選任及び任期	24
第 4 条	第 1 年度の管理費等の額	24
第 5 条	第 1 年度の会計年度	24
第 6 条	第 1 年度予算	24
第 7 条	修繕積立基金	24
第 8 条	経過措置	24
第 9 条	特約事項	25
第 10 条	型板ガラスについて	25
別表第 1	対象物件の表示	26
別表第 2	共用部分の範囲	26
別表第 3	バルコニー等の専用使用権	27
別表第 4	共有持分表	28
別表第 5 - 1	新 1 年度の管理費の額	30
別表第 5 - 2	駐車場使用料	31

# 鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約

## 第1章 総 則

### ( 目 的 )

第 1 条 この規約は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館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項の建物の共用部分をいう。
- 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、使用細則等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、第 19 条に定める使用細則、第 77 条に定める規程（以下「使用細則等」という。）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、使用細則等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、使用細則等及び総会の決議の効力 )

第 5 条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、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、使用細則等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、区分所有法第 3 条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合 (以下「管理組合」という。)を構成する。

2. 管理組合は、事務所を鷺沼南パーク・ホームズ参番館内に置く。
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 (以下「住戸部分」という。)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・扉枠は、錠 (シリンダー) 及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、面格子は、専有部分に含まないものとする。
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. 前項にかかわらず、第 14 条に定めるバルコニー等に附属する設備の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 専有部分より配線された照明設備並びにこれに附属する配線設備等は専有部分とする。
  - 二 給湯器ボイラーは、専有部分とする。
  - 三 その他配線、配管、ダクト等については、専有部分の専用に供する部分のみ専有部分とする。

( 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 2 に掲げるとおりとする。

### 第3章 敷地及び共用部分等の範囲

(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、別表第4に掲げるとおりとする。

(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、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. 区分所有者は、その専有部分を短期、長期にかかわらず、休憩所又は宿泊施設等として使用してはならない。

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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(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3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、エアコン室外機置場、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸、面格子、集合郵便受、インターホン警報設備（以下この条、第24条第1項及び別表第3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、専用使用権を有することを承認する。

2. インターホン警報設備については、第24条の定めにかかわらず、システム全体を正常に機能させる必要があることから、通常の使用に伴う保存行為と費用負担は管理組合とする。ただし、住戸に附属する機器の清掃及び電気料金の支払い等については、専用

使用权を有する者が自己の責任においてこれを行う。

3. 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。

( 駐車場の使用 )

第 15 条 管理組合は、駐車場について、特定の区分所有者に駐車契約使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用している区分所有者は、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 項により駐車場を使用している区分所有者は、管理組合へ書面で届け出ることにより、その所有する専有部分の占有者に限り、自己の責任と負担において当該駐車場を使用させることができる。
4. 前項において、区分所有者は当該駐車場の使用者から使用料を徴収することができる。ただし、その額は、管理組合が定める駐車場使用料を超えてはならない。
5. 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したときは、その区分所有者の駐車契約は効力を失う。
6. 前項にかかわらず、譲渡の相手方がその所有する専有部分に同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族であるときは、当該同居する配偶者又は同居する二親等以内の親族は、当該駐車場を使用することができる。
7. 駐車場の使用については、別に定める使用細則に従うものとする。
8. 前各項にかかわらず、駐車場区画に空きがある場合は、総会の決議を経て管理組合が指定する第三者に駐車契約または駐車場租借契約等により使用させることができる。月額の駐車場使用料については、別表第 5 - 2 に記載された金額とは別に定めることができる。

( 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、管理用室、管理用倉庫、管理用トイレ、清掃員控室、その他管理業務上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者及び保守点検業者等に無償で使用させることができる。
- 二 電気、ガス、給排水等の設備の設置場所については、電気事業者、ガス事業者及び神奈川県等に無償で使用させることができる。
- 三 電話、テレビ、インターネット等の設備の設置場所及び引込柱等については、東日本電信電話株式会社、CATVサービス提供会社、光ファイバーテレビ放送サービス提供会社、インターネット接続サービス提供会社及び保守点検業者等に、関連設備設置及び電話線若しくはケーブル引込等のために無償で使用させることができる。
- 四 歩道状空地については、一般第三者の通行の用に供するために無償で使用させるこ

とができる。

五 防火水槽については、近隣への消火活動を行う者に無償で使用させることができる。

六 各委託契約等に基づく各サービスの提供場所については、各サービス提供会社に、当該サービス提供のために無償で使用させることができる。

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を行おうとするときは、別に定める使用細則に従うものとする。

（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（その他諸細則を含む。この規約において同じ。）を定めるものとする。

2. 各種共用設備又は対象物件を一体として契約を締結した設備については、メーカー又は供給会社作成の取扱説明書及び使用規程により運用するものとする。

（ペット飼育の禁止）

第 19 条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用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、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）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、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

（専有部分の貸与）

第 20 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、この規約及び使用細則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、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等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等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

（暴力団員等の排除）

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には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員等（暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第六号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員等にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員等であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2. 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員等ではないこと及び契約後において暴力団員等にならないことを確約する旨の誓約書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 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 区分所有者は、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4条第2項に従い、対象物件の管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たす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 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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）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。
3. 区分所有者は、第1項ただし書の場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りではない。
4. 前項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
5. 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

#### ( 窓ガラス等の改良 )

第 24 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。

#### ( 必要箇所への立入り )

第 25 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. 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
5. 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 26 条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- 一 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
    - イ. 共用部分等の火災保険
    - ロ. 共用部分等の地震保険
    - ハ. 施設所有者管理者賠償責任保険
    - ニ. 個人賠償責任保険
    - ホ. 共用部分等に係るその他の損害保険
  - 二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管
2. 理事長は、前項第一号の契約に基づく保険金（前項第一号ニを除く。）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、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、他の事情を一切勘案しない。
3. 前項により算出する管理費等の額は、一円単位を四捨五入するものとする。

( 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、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

( 管 理 費 )

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 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、地震保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 七 管理委託費
- 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 管理組合の運営に要する費用
- 十一 CATV受信に係る費用
- 十二 その他第 37 条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第 30 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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）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等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合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がある場合には、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. 第 1 項にかかわらず、円滑化法第 108 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 120 条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、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マンション敷地売却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。

4. 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。

5. 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。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、第29条の通常の管理に要する経費に充てるほか、一部を第30条の修繕積立金として積み立てる。

(使用料に係る承継人に対する債権の行使)

第32条 管理組合が前条の使用料について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

## 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し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

(国外居住組合員の届出義務)

第35条 日本国外に居住する組合員は、日本国内に管理組合からの通知を受ける所在地又は代理人及びその所在地(以下本条において「所在地等」という。)を定め、管理組合に届け出なければならない。また、所在地等に変更、解除があった場合には、遅滞なく、その旨を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36条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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54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
- 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及び長期修繕計画書の管理
  - 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
  - 五 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 103 条第 1 項に定める、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、地震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 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
  - 十二 官公署、町内会等との渉外業務
  - 十三 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
  - 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 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務（業務の委託等）

第 37 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 38 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 39 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 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） 3名

四 監事 1名

2. 理事及び監事は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。また、役員に欠員が生じたときのために、あらかじめ総会で役員補欠2名を選任しておき、理事会で役員補欠から補充することとする。
3. 前項にかかわらず、さらに欠員が生じたときは理事会で補充できるものとする。
4. 理事長及び副理事長は、理事のうちから、理事会で選任することができる。

（ 役員 の 任期 ）

第 40 条 役員 の 任期 は 1 年 と する。た だ し、再 任 を 妨 げ ない。

2. 第 39 条 第 2 項 及 び 第 3 項 に お い て、理 事 会 で 補 充 さ れ た 役 員 は、理 事 会 決 議 に よ り 選 任 さ れ た と き か ら 直 ち に 役 員 に 就 任 し、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 組 合 員 で な く な っ た 場 合 及 び 鷺 沼 南 パ ー ク ・ ホ ー ム ズ 参 番 館 に 現 に 居 住 し な く な っ た 場 合 に は、そ の 役 員 は そ の 地 位 を 失 う。

（ 役員 の 欠 格 条 項 ）

第 41 条 次 の 各 号 の い ず れ か に 該 当 す る も の は、役 員 と な る こ と が で き ない。

- 一 成 年 被 後 見 人 若 し く は 被 保 佐 人 又 は 破 産 者 で 復 権 を 得 ない も の
- 二 禁 錮 以 上 の 刑 に 処 せ ら れ、そ の 執 行 を 終 わ り、又 は そ の 執 行 を 受 け る こ と が な く な っ た 日 か ら 5 年 を 経 過 し ない 者
- 三 暴 力 団 員 等（暴 力 団 員 又 は 暴 力 団 員 で な く な っ た 日 か ら 5 年 を 経 過 し ない 者 を い う。）

（ 役員 の 誠 実 義 務 等 ）

第 42 条 役 員 は、法 令、規 約 及 び 使 用 細 則 等 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、正 当 な 理 由 が な く、そ の 業 務 に 関 し て 知 り 得 た 組 合 員 等 の 秘 密 を 漏 ら し て は な ら ない。ま た、役 員 で な く な っ た 後 も 同 様 と する。
3. 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。

（ 利 益 相 反 取 引 の 防 止 ）

第 43 条 役 員 は、次 に 掲 げ る 場 合 に は、理 事 会 に お い て、当 該 取 引 に つ き 重 要 な 事 実 を 開 示 し、そ の 承 認 を 受 け ね ば な ら ない。

- 一 役 員 が 自 己 又 は 第 三 者 の た め に 管 理 組 合 と 取 引 を し よ う と す る と き。
- 二 管 理 組 合 が 役 員 以 外 の 者 と の 間 に お い て 管 理 組 合 と 当 該 役 員 と の 利 益 が 相 反 す る 取 引 を し よ う と す る と き。

（ 理 事 長 ）

第 44 条 理 事 長 は、管 理 組 合 を 代 表 し、そ の 業 務 を 統 括 す る ほ か、次 の 各 号 に 掲 げ る 業

務を遂行する。

一 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

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

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。

5. 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第 45 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、理事長が欠けたるときはその職務を行う。

(理事)

第 46 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. 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第 47 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、いつでも、理事及び第 44 条第 1 項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3. 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。

4. 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6. 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7. 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第4節 総 会

##### ( 総 会 )

第 48 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 か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 49 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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは 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 53 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又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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. 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第 4 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 売却を必要とする理由
  - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 2 条第 2 項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額

7. 建替え決議又はマンション敷地売却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。
8. 第51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。
9. 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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50条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第52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又はマンション敷地売却決議であるときは、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48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51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52条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族

- 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 他の組合員
  - 四 組合員が法人の場合は、管理監督的立場の従業員又は役員
6. 組合員又は代理人は、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 53 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。ただし、本項第二号のうち共用部分の変更は組合員総数の過半数及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
    - 一 規約の制定、変更又は廃止
    - 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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第 25 条第 2 項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
    - 三 区分所有法第 58 条第 1 項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、第 59 条第 1 項の区分所有権の競売又は第 60 条第 1 項の占有に係る専有部分の引き渡しに関する訴えの提起
    - 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 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. マンション敷地売却決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上で行う。
6. 前 5 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 総会においては、第 49 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 54 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 30 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り崩し
- 七 第 30 条第 2 項及び第 3 項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第 23 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 項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費、役員報酬の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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 55 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 56 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57条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長及び副理事長の選任

3. 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招集)

第58条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事が半数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. 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4. 理事会の招集手続については、第49条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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59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。ただし、理事がやむを得ず理事会の会議に出席できない場合、当該理事からの代理権を証する書面（委任状）を管理組合に提出することにより、委任を受けた同居する配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は同居する一親等の親族に限り、代理出席することができる。代理出席した者の意見及び議決については、委任をなした理事が全責任を負い、その意見及び議決に反することはできない。

2. 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

3. 議事録については、第55条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第55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60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 64 条第 3 項に定める承認又は不承認
  - 六 第 66 条第 7 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 七 第 73 条に定める勧告又は指示等
  - 八 共用部分の管理に関する事項
  - 九 総会から付託された事項
  - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
2. 第 54 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決することができる。
- ( 専門委員会の設置 )
- 第 61 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 62 条 管理組合の会計年度は毎年 9 月 1 日から翌年 8 月 31 日までとする。

( 管理組合の収入及び支出 )

第 63 条 管理組合の会計における収入は、第 27 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 29 条から第 31 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 64 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。

3. 理事長は、第 62 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間

に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第 29 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
4. 前項の規定に基づき行った支出は、第 1 項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
  5. 理事会が第 60 条第 1 項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第 2 項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
  6. 理事長は、第 23 条第 5 項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

( 会計報告 )

第 65 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 66 条 管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料について、次の方法により各組員から一括して徴収し、第 68 条に定める口座に受け入れることとする。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。

- 一 各組員が指定した預金口座から、当月分を前月 27 日までに自動振替する方法。
  - 二 管理組合が認めたクレジットカードのうち、各組員が指定したクレジットカード（以下「指定カード」という。）の代金決済に基づき、集金代行会社から当月分を当月初 2 営業日までに立替納付させる方法。
2. 前項第二号を利用する組員は、管理組合が委託した集金代行会社が毎月行う指定カードの承認行為について、指定カード発行会社の承認が得られず、管理組合からその旨通知を受けた場合は、通知を受けた月の 27 日までに納付すべき金額を第 69 条に定める口座に振込むものとする。
  3. 前項の対象となった組員は、以降の徴収を第 1 項第一号の方法に変更されることを承認するものとし、再度、第 1 項第二号の方法を指定する場合は、管理組合に対して申込書を提出しなければならない。
  4. 組員が第 1 項第一号並びに第 2 項に定める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期日の翌日を起算日とした年利 18% の遅延損害金、督促（督促手続きを含む。以下本条において同じ。）及び徴収の諸費用（印紙代、切手代、弁護士費用等を含む。以下本条において同じ。）、未払管理費等請求訴訟及び強制執行の手續並びに保全処分等これらに附随する手續に要した諸費用（印紙代、

切手代、弁護士費用、予納金、登記費用等を含む。)を加算して、その組合員に対して請求することができる。

5. 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
6. 管理費等及び使用料を滞納している組合員が、その一部を納付してきた場合には、理事会の判断で充当順を決めることができ、当該組合員はその決定に異議を唱えることはできない。
7. 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。
8. 第4項に基づき請求した遅延損害金、督促及び徴収の諸費用、未払管理費等請求訴訟及び強制執行の手續並びに保全処分等これらに附随する手續に要した諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
9. 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67条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、第29条の定めにかかわらず、修繕積立金に充当することもできるものとする。

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27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68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69条 管理組合は、第30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。

(帳票類等の作成、保管)

第70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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2. 理事及び監事は組合員名簿を以下の目的の範囲内で利用できるものとし、管理委託先にその内容を閲覧させることができる。

- 一 理事会議事録の送付や総会招集の案内・議事録の送付、その他管理組合の連絡
- 二 災害等の緊急時の連絡
- 三 管理組合が、法令・規約に基づいて行う業務

3. 第1項により組合員名簿を閲覧する組合員又は利害関係人は、以下の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 閲覧に伴い知り得た組合員等の情報漏洩
- 二 組合員名簿のコピー
- 三 組合員名簿の第三者への貸し出し
- 四 組合員名簿記載者への誹謗、中傷
- 五 組合員名簿を利用しての商品販売等の営業行為
- 六 組合員名簿を利用しての団体入会の勧誘行為
- 七 組合員名簿を利用しての選挙の事前運動、選挙運動又はこれに類する行為及び公職選挙法に抵触する行為
- 八 公序良俗に反する行為
- 九 法令に違反する行為、違反のおそれのある行為
- 十 犯罪的行為に結びつく行為
- 十一 その他、前各号に関連する行為

4. 理事長は、第36条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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。

5. 理事長は第55条第3項（第59条第3項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第4項並びに第81条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第71条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第9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72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。

2. 区分所有者は、前項の措置による督促（督促手続きを含む。以下本条において同じ。）及び徴収の諸費用（印紙代、切手代、弁護士費用等を含む。以下本条において同じ。）、催告、訴訟及び強制執行並びに保全処分等これらに附随する手続に要した諸費用（印紙代、切手代、弁護士費用、予納金、登記費用等を含む。以下本条において同じ。）をその相手方に請求することができる。
3. 前項に基づき請求した督促及び徴収の諸費用、催告、訴訟及び強制執行並びに保全処分等これらに附随する手続に要した諸費用に相当する収納金は、第 29 条に定める費用に充当する。

（理事長の勧告及び指示等）

第 73 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. 理事長は、前項の措置による督促（督促手続きを含む。以下本条において同じ。）、及び徴収の諸費用（印紙代、切手代、弁護士費用等を含む。以下本条において同じ。）、催告、訴訟及び強制執行並びに保全処分等これらに附随する手続に要した諸費用（印紙代、切手代、弁護士費用、予納金、登記費用等を含む。以下本条において同じ。）をその相手方に請求することができる。
5. 前項に基づき請求した督促及び徴収の諸費用、催告、訴訟及び強制執行並びに保全処分等これらに附随する手続に要した諸費用に相当する収納金は、第 29 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 49 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

( 合意管轄裁判所 )

第 74 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 54 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

( 官公庁及び近隣住民との協定の遵守 )

第 75 条 区分所有者は、管理組合が官公庁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。

( 規 程 )

第 76 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、別に規程を定めることができる。

( 準 拠 法 )

第 77 条 この規約に関する管理組合と組合員間の関係は日本法を準拠法とし、同法に従って解釈されるものとする。

( 言 語 )

第 78 条 この規約、使用細則等、その他関連する書面は日本語によって作成する。

( 規約外事項 )

第 79 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。

( 防火管理者の選任 )

第 80 条 管理組合は、原則として区分所有者の中から防火管理者を選任する。

( 規約原本等 )

第 81 条 この規約を証するため、区分所有者全員が規約を承認した旨を書面に記入し、その書面を添付した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、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。) 並びに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面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、規約原本等及び現に有効な使用細則等の内容を記載した書面の保管場所を掲示しなければならない。

(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)

第82条 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、別に定める運用規程に従うものとする。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館区分所有者全員が規約第81条に定める規約原本への記名押印をもって設定され発効する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、この規約発効と同時に設立されたものとする。

(第1年度役員を選任及び任期)

第3条 第1年度の役員は規約第39条第2項及び第54条第1項第十三号の定めにかかわらず抽選で選出する。

2. 第1年度の役員は規約第40条第1項の定めにかかわらず、この規約発効の日から、平成8年8月31日までとする。

(第1年度の管理費等の額)

第4条 各区分所有者の負担する第1年度の管理費等及び専用使用料は別表第5の額とする。

(第1年度の会計年度)

第5条 第1年度の会計年度は規約第62条の定めにかかわらず、この規約発効の日から平成8年8月8日までとする。

(第1年度予算)

第6条 第1年度予算は規約第54条第1項第二号、第60条第1項第一号及び第64条第1項の定めにかかわらず管理業務受託者から提出されたものを、理事会において追認する。

(修繕積立基金)

第7条 区分所有者は、竣工時に一括徴収する修繕積立基金を大規模な修繕に要する費用として積立てることとし、積立金勘定に操り入れる。

(経過措置)

第 8 条 この規約の効力が発生する日以前に、三井不動産販売株式会社による有料駐車場の専用使用者の決定については、この規約の効力が発生する日において規約第 15 条第 1 項の定めにかかわらず管理組合が追認するものとする。

( 特約事項 )

第 9 条 区分所有者は、対象物件内の川崎市が所有する公共汚水枡 (付帯施設を含む) について、管理上必要がある場合には関係者が敷地内に作業等のため立ち入ることを容認する。

( 型板ガラスについて )

第 10 条 区分所有者は対象物件建第にあたり、近隣住民のプライバシー保護を目的として、111号室、201号室、301号室の北側に設置された型板ガラスについて、将来とも仕様の変更及び取り外し等できないことを承認する。

別表第1

## 対象物件の表示

物 件 名		鷺沼南パーク・ホームズ参番館		
所 在 地		神奈川県川崎市宮前区有馬4丁目3-7 (地番)		
敷	地 目	宅 地		
	面 積	1, 988. 00 m <sup>2</sup>		
地	権 利 関 係	共 有		
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上6階建 地下1階建 共同住宅1棟他 建築面積 897. 88 m <sup>2</sup> 延べ面積 4, 175. 37 m <sup>2</sup>		
	専 有 部 分	住戸部分	延床面積 m <sup>2</sup>	(専有部分の表示面積は内法 計算上の延床面積である。)
付 属 施 設		(1) 駐車場及びその付属物 (2) フェンス、植栽、外灯、車路及びその他敷地の付属物 (3) 屋外ゴミ置場、雨水調整池及びそれらの付属物		

別表第2

## 共用部分の範囲

1. エントランス、エントランスホール、風除室、メールコーナー、共用廊下、アルコール、共用階段、バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場、エレベーター機械室、電気室、配電盤室、管理用室、管理用トイレ、管理用倉庫、エレベーターシャフト、パイプスペース、メーターボックス及びその他建物部分のうち専有部分に属さない部分
2. 屋内ゴミ置場、自転車置場及びそれらの付属物
3. 建物の基礎、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、電動シャッター及びその他構造部分のうち専有部分に属さない部分
4. 電気設備、照明設備、エレベーター設備、CATV受信設備、機械式駐車設備、給排水衛生設備、受水槽、ガス設備、換気設備、防犯・防災設備、避難設備、集合郵便受、宅配ロッカー及びその他建物付属物のうち専有部分に属さない部分
5. ポンプ室及びその付属物

別表第3

## バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場	玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、
位置	各住戸に接するバルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場	各住戸に付属する玄関扉および扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、電動シャッター
専用使用者	付設住戸の区分所有者	同 左
用法	バルコニー、ルーフバルコニー、冷暖房用室外機置場として	玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、電動シャッターとして
	バルコニー、ルーフバルコニーは、緊急避難時に避難通路として	
期間	区分所有権存続期間中	同 左
設定	区分所有権の取得に伴伴	同 左
使用料の要否	無 償	無 償
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用权を有する者	同 左

別表第4

## 共有持分表

住戸番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (359,501)分比	住戸番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (359,501)分比
108	61.51	6,151	402	62.01	6,201
109	65.70	6,570	403	74.50	7,450
110	65.70	6,570	404	55.56	5,556
111	81.95	8,195	405	65.70	6,570
201	62.01	6,201	406	65.70	6,570
202	62.01	6,201	407	65.70	6,570
203	74.50	7,450	408	61.51	6,151
204	55.56	5,556	409	65.70	6,570
205	65.70	6,570	410	65.70	6,570
206	65.70	6,570	411	81.95	8,195
207	65.70	6,570	503	74.50	7,450
208	61.51	6,151	504	55.56	5,556
209	65.70	6,570	505	65.70	6,570
210	65.70	6,570	506	65.70	6,570
211	81.95	8,195	507	65.70	6,570
301	62.01	6,201	508	61.51	6,151
302	62.01	6,201	509	85.70	8,570
303	74.50	7,450	510	65.70	6,570
304	55.56	5,556	511	81.95	8,195
305	65.70	6,570	603	74.50	7,450
306	65.70	6,570	604	55.56	5,556
307	65.70	6,570	605	65.70	6,570
308	61.51	6,151	606	65.70	6,570
309	65.70	6,570	607	65.70	6,570
310	65.70	6,570	608	61.51	6,151
311	81.95	8,195	609	65.70	6,570

別表第4

## 共有持分表

住戸番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (359,501)分比	住戸番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (359,501)分比
610	65.70	6,570	611	81.95	8,195

## 別表第5-1

## 第1年度の管理費等の額

(月額：円)

住戸番号	管理費	修繕積立金	合計	住戸番号	管理費	修繕積立金	合計
108	14,800	1,480	16,280	402	14,900	1,490	16,390
109	15,800	1,580	17,380	403	17,900	1,790	19,690
110	15,800	1,580	17,380	404	13,300	1,330	14,630
111	19,700	1,970	21,670	405	15,800	1,580	17,380
201	14,900	1,490	16,390	406	15,800	1,580	17,380
202	14,900	1,490	16,390	407	15,800	1,580	17,380
203	17,900	1,790	19,690	408	14,800	1,480	16,280
204	13,300	1,330	14,630	409	15,800	1,580	17,380
205	15,800	1,580	17,380	410	15,800	1,580	17,380
206	15,800	1,580	17,380	411	19,700	1,970	21,670
207	15,800	1,580	17,380	503	17,900	1,790	19,690
208	14,800	1,480	16,280	504	13,300	1,330	14,630
209	15,800	1,580	17,380	505	15,800	1,580	17,380
210	15,800	1,580	17,380	506	15,800	1,580	17,380
211	19,700	1,970	21,670	507	15,800	1,580	17,380
301	14,900	1,490	16,390	508	14,800	1,480	16,280
302	14,900	1,490	16,390	509	15,800	1,580	17,380
303	17,900	1,790	19,690	510	15,800	1,580	17,380
304	13,300	1,330	14,630	511	19,700	1,970	21,670
305	15,800	1,580	17,380	603	17,900	1,790	19,690
306	15,800	1,580	17,380	604	13,300	1,330	14,630
307	15,800	1,580	17,380	605	15,800	1,580	17,380
308	14,800	1,480	16,280	606	15,800	1,580	17,380
309	15,800	1,580	17,380	607	15,800	1,580	17,380
310	15,800	1,580	17,380	608	14,800	1,480	16,280
311	19,700	1,970	21,670	609	15,800	1,580	17,380

別表第5-1

第1年度の管理費等の額

(月額：円)

住戸番号	管理費	修繕積立金	合計	住戸番号	管理費	修繕積立金	合計
610	15,800	1,580	17,380	611	19,700	1,970	21,670

別表第5-2

駐車場使用料

1台当り	18,000円	(38台)
------	---------	-------

## 鷺沼南パーク・ホームズ参番館使用細則



## 鷺沼南パーク・ホームズ参番館使用細則

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合（以下「管理組合」という。）は、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、鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、つぎのとおり鷺沼南パーク・ホームズ参番館使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 1 条 鷺沼南パーク・ホームズ参番館の各専有部分の所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用に当たりつぎの行為をしてはならない。

- （1）それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること
- （2）共用部分に影響を与える変更をすること
- （3）建物の外観を変更すること
- （4）他の居住者に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動植物を飼育、研究すること
- （5）専有部分等を楽器等の教室として使用すること
- （6）楽器等を夜間長時間演奏すること
- （7）テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること
- （8）騒音、振動又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること
- （9）ガス栓、水栓を開放のまま放置すること
- （10）構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火又は発火の恐れのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと
- （11）体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること
- （12）専用使用部分の材質、外観を変更すること
- （13）専有部分等に土砂、ゴミ、発火物等を搬入すること
- （14）専用使用部分に突風・強風の際、飛散又は落下等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること
- （15）専有部分等にサンルーム、物置、温室、池等これらに類する建造物を構築又は設置すること
- （16）専有部分等及び窓から物を投げ棄てること
- （17）専用使用部分の手摺又は窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと
- （18）その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること

( 共用部分等の使用 )

第 2 条 居住者は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館の共用部分等の使用に当たりつぎの行為をしてはならない。

- (1) 他立ち入り禁止場所及び危険な場所に立ち入ること
- (2) 屋上に立ち入り、使用すること
- (3) 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること
- (4) 共用部分等に物品を放置すること
- (5) 階段、廊下等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。
- (6) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること
- (7) 所定の場所以外に自転車を放置すること

( 駐車場の使用 )

第 3 条 規約第 15 条により駐車場を使用する区分所有者は、所定の様式によって管理組合に申込みのうえ、管理組合と駐車契約を締結する。

2. 駐車場に駐車することができる車輛は、一般乗用車又はそれに準ずるものに限る。
3. 駐車場の使用については、次の事項を遵守しなければならない。

ただし、前項にかかわらず駐車可能サイズについては下記の数値以下のものに限る。

(車種によっては、下記の数値でも収容できない場合がある)

駐車場番号	1 番～1 8 番	(全長) 4, 9 0 0 mm	(全幅) 1, 8 0 0 mm
		(全高) 1, 5 5 0 mm	(重量) 1, 7 0 0 mm
駐車場番号	1 9 番～3 6 番	(全長) 5, 0 5 0 mm	(全幅) 1, 8 5 0 mm
		(全高) 1, 5 5 0 mm	(重量) 1, 8 0 0 mm
駐車場番号	3 7 番、3 8 番	(全長) 4, 9 0 0 mm	(全幅) 1, 7 5 0 mm
		(全高) 1, 5 5 0 mm	(重量) 1, 7 0 0 mm

4. 駐車場の使用についてはつぎの事項を遵守しなければならない。

- (1) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと
- (2) 自動車以外のものを置かないこと
- (3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音をできるかぎり発しないこと
- (4) 場内においては、喫煙、その他、火気を使用しないこと
- (5) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと。ただし、自動車の燃料タンク内のガソリンを除く
- (6) 自動車を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること
- (7) タバコの吸い殻、その他のゴミは必ず所定の場所に捨てること
- (8) 場内の施設又は機器類に損傷、汚損を与えたときは、速やかに管理組合に連絡し、その指示に従うこと

(9) 場内においては、退場車を優先すること

5. その他第1項の駐車契約の定めに従うこと。

( 第三者使用駐車場の措置 )

第4条 管理組合は、駐車場に空きが生じた場合、規約第15条第7項により、区分所有者および占有者ではない第三者に当該空き駐車場を使用させることができる。

2. 前項により、第三者と駐車場賃貸借契約を締結する場合は管理組合は総会決議を経て駐車契約を締結する。

3. 前項により本物件に付設される駐車場全てに駐車契約または駐車場賃貸借契約等が締結された後に、区分所有者が駐車場の使用を希望した場合、管理組合は第三者に対し書面により速やかに解約する旨を申し出るものとする。

4. 第2項により第三者と締結する契約内容は駐車場賃貸借契約により定めるものとする。なお、駐車契約書の内容については、以下の内容を含むものとし第2項の総会決議において決定するものとする。

一. 契約期間中であっても管理組合は借主に対して3月前の書面による予告をもって駐車契約を解約できるものとする。

二. 区分所有者および居住者は、第三者とは駐車契約を締結することはできないこと。

三. 第2項により駐車契約を締結した者は、善管注意業務に従い当該駐車場を使用すること。

( 管理組合への通知事項 )

第5条 居住者はつぎの行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

(1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること。

(2) 長期不在

(3) 引越、移転、売却

( 管理組合の承諾事項 )

第6条 居住者は、つぎの行為をするときは事前に管理組合に届け出、その承諾を得なければならない。

(1) 建物、敷地及び付属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看板、標識等を設置すること

(2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更

(3) 他の居住者に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の営繕工事

(4) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入・据付・移転

(5) 発火・引火・爆発の恐れのあるものの搬入・使用

(6) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること

(7) 駐車場以外の敷地への停車

(電動シャッターの使用)

第7条 108号室、109号室、110号室、111号室、201号室、202号室、203号室、204号室、205号室、206号室、207号室の区分所有者は、規約第14条により電動シャッターを使用する。

2. 当該区分所有者は、電動シャッターの使用により生じた問題については、当該区分所

有者にて対処しなければならない。

( ゴミ処理 )

第 8 条 居住者はゴミの処理につき、つぎの事項を遵守しなければならない。

(1) 各専有部分よりのゴミは、清掃事務所の定めに従い所定の回収日に居住者自身で付設のゴミ置場へ出すこと

(2) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること

( 共用部分等の日常清掃 )

第 9 条 各居住者は、通常生活の場として使用する共用部分等の日常の清掃をする。

( 災害の防止 )

第 10 条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防災装置及びその操作方法を熟知する一方、火災・盗難等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に管理組合に報告する。

2. 幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止に努める。

附 則

( 使用細則の発効 )

第 1 条 本使用細則は、規約第 56 条の定めにより、鷺沼南パーク・ホームズ参番館区分所有者全員の記名捺印をもって認定され、規約発効の日から施行する。

制定 平成20年11月30日

鷺沼南パーク・ホームズ参番館  
リフォーム工事細則

## 鷺沼南パーク・ホームズ参番館 リフォーム工事細則

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合（以下「管理組合」という。）は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり鷺沼南パーク・ホームズ参番館リフォーム工事細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目的）

第 1 条 本細則は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）が、専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）において実施する改修や修理・修繕等を目的としたリフォーム工事（以下「工事」という。）を、適正かつ円滑に実施できるよう必要な規程を定めることを目的とする。

### （工事細則の遵守）

第 2 条 工事を実施する居住者（以下「施工主」という。）は、工事の実施に際しては、本細則を遵守しなければならない。

2. 施工主は、工事を施工会社（以下「施工者」という。）に依頼する場合には、施工者に対して、規約、使用細則及び本細則を遵守させなければならない。

### （禁止事項）

第 3 条 施工主は、次の各号に定める工事を実施してはならないものとする。

- (1) 専有部分の増築
- (2) バルコニー、等の専用使用部分の改築
- (3) 本マンションの主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、天井、梁、屋根、階段、庇等）に影響を及ぼす穿孔（穴を開けること）や切欠（削り取ること）等を伴う工事（ただし、別表第3に記載するものを除く。）
- (4) 乾式工法で施工されている戸境壁に係わる工事（壁クロス・巾木の貼替工事は除く。）
- (5) 共用部分に面する窓や扉の新設など建物の外観に影響を与える工事
- (6) 共用部分の給排水設備に影響を与える工事
- (7) 床や戸境壁等の躯体の撤去を伴う工事
- (8) 原状より遮音性能等級を低下させる二重床の変更改工事
- (9) 各床材の遮音性能等級を原状より低下させる材質に変更する工事（ただし、畳又はカーペットからフローリングへの変更工事を実施する場合を除く。）又はその恐れのある工事方法による工事
- (10) その他、工事の完了後に他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある工事
- (11) 管理組合の共同の利益に反する工事

### （工事実施に係わる手続き等）

第 4 条 施工主が工事を実施する際に必要な手続き等は、別表第1に定める。

2. 施工主は、別表第1並びに第7条、第8条、第9条及び第10条に定められている所定の手続きを、工事開始までに完了しなければならない。

( フローリング床材の使用 )

第 5 条 施工主は、フローリング床材の貼替工事を実施する際には、別表第 2 に定められた規程を遵守しなければならない。

( 専用使用部分に係わる工事 )

第 6 条 施工主は、専用使用部分に係わる工事を実施する際には、別表 4 の規程を遵守しなければならない。

( 工事実施の届出 )

第 7 条 施工主は、別表第 1 において届出が必要であると定められた工事を実施する際には、工事内容が本細則を遵守していることを確認したうえで、工事実施日の決定後速やかに、別紙書式 1 の「専有部分のリフォーム工事に関する届出及び誓約書」(以下「届出書」という。)に必要事項を記入のうえ、管理組合に提出しなければならない。

2. 管理組合は、前項の届出書が提出された場合、記載事項の不足・記載事項の明らかな誤り・記載事項が明らかに本細則に違反する場合を除き、施工主の責任において提出された届出書を受領し保管するものとし、工事内容に関する確認や審査行為は行わないものとする。

( 隣接住戸への説明 )

第 8 条 施工主は、別表第 1 において説明が必要であると定められた工事を実施する際には、工事実施日 1 週間前までに、上・下・左・右・斜上・斜下の隣接する全住戸(以下「隣接住戸」という。)の区分所有者に、工事の概要について説明しなければならない。

2. 施工主は、別表第 1 において説明が必要であると定められた工事については、前項の説明を行った証として、届出書の指定された欄に隣接住戸の区分所有者の捺印を受けるものとする。ただし、隣接住戸の居住者が捺印を拒んだ場合は、その旨を記すことによって捺印を省くことができるものとする。

3. 隣接住戸に居住している者が占有者である場合、本条に定める説明並びに捺印については、現に居住している占有者に対して行うことで足りるものとする。

4. 隣接住戸の居住者が不在のために、説明並びに捺印の受領が完了しない場合には、工事を実施する旨を記載した書面を投函することで、本条に定める説明並びに捺印に代えることができるものとする。

( 隣接住戸への告知 )

第 9 条 施工主は、別表第 1 において隣接住戸への告知が必要であると定められた工事を実施する際には、工事実施日の決定後速やかに、工事を実施する旨を記載した書面を投函するなどによって、隣接住戸の居住者に、工事実施の概要について告知しなければならない。

( 工事内容に関する掲示 )

第 10 条 施工主は、別表第 1 において所定場所への掲示が必要であると定められた工事を実施する際には、別紙書式 2 の「住戸内リフォーム工事のお知らせ」並びに別紙書式 3 の「リフォーム工事工程表(見本)」を参考として、同程度の内容を記した書面を作成し、工事実施日の決定後速やかに、所定場所に掲示しなければならない。

( 工事に関する注意事項 )

第 11 条 施工主は、別表第 5 に定められた工事に関する注意事項を遵守するとともに、施工者に

も遵守させなければならない。

( 事故等の発生 )

第 12 条 施工主は、工事の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合又は他の居住者や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。

2. 前項の場合、施工主は、自らの責任と負担において原状回復又は補償しなければならない。

( 本細則に違反する工事に対する措置 )

第 13 条 管理組合は、施工主が次の各号に該当する工事を実施した際には、理事会の決議に基づき、施工主に対して警告を行い又は工事を中止させ若しくは原状回復を求めることのできるものとする。

(1) 第 3 条に定める禁止事項に該当する工事

(2) 第 4 条に定める手続きを経ずに実施した工事

(3) その他、本細則の各条項に違反する工事

2. 前項の措置に伴い発生する費用は、施工主が負担するものとする。

( 施工者の選定 )

第 14 条 施工主は、工事の実施が、次の各号に記載する影響などを他の居住者に与えることを十分に認識したうえで、慎重に施工者の選定を行わなければならない。

(1) 工事期間中の工事騒音、資機材の搬入や工事作業員・車両の出入りなどによる影響

(2) 工事完了後、隣接住戸に与える生活音などの変化による影響

2. 施工主は、工事の実施に起因する紛争が発生しないよう、次の各号に記載する事項を参考として、十分に信頼に足る施工者を選定しなければならない。

(1) 施工者がマンションのリフォーム工事に関して十分な知識と実績を持っていること。

(2) 戸建住宅と異なるマンションにおけるリフォーム工事の特性を十分に把握していること。

( 紛争解決の責任 )

第 15 条 工事に関し他の居住者との間に紛争が生じたときは、施工主は、自らの責任と負担において誠実にその解決、処理に当たらなければならない。

2. 前項において管理組合は、その責任の一切を負わないものとする。また、一切関与しないものとする。

## 附 則

( リフォーム工事細則の発効 )

第 1 条 本細則は、平成 20 年 11 月 30 日から施行する。

## 別表第1 工事实施に係わる手続き等

### 1. 工事騒音が軽微な工事

- (1) 対象の工事の一例：壁や天井のクロスや床シートの貼替え・畳の交換や表替え等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：任意
- (4) 所定場所への掲示：工事期間が一週間以上の場合は必要

### 2. 工事期間中に騒音が発生し、他の居注者に迷惑を及ぼす恐れのある工事

- (1) 対象の工事の一例：浴室・台所流し台・洗面化粧台等の取替え等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：隣接住戸に対して書面の投函などにより告知
- (4) 所定場所への掲示：必要

### 3. 床材の貼替工事・間取りの変更を伴う工事等

- (1) 対象の工事の一例：フローリング貼替工事・間取り変更工事・任戸内の水周り設備の位置が変わる工事等
- (2) 管理組合への届出：所定の書式により提出
- (3) 隣接住戸への案内：隣接住戸に対して説明（届出書に捺印を受領）
- (4) 所定場所への掲示：必要

### 4. 機器類の故障により速やかに実施する必要がある修理・修繕作業

- (1) 対象の工事の一例：給湯器や空調機などの故障による取替え工事等
- (2) 管理組合への届出：不要
- (3) 隣接住戸への案内：任意
- (4) 所定場所への掲示：工事期間が一週間以上の場合は必要

※所定場所とは、管理組合の定める場所をいう。

## 別表第2 フローリング床材の使用

施工主は、フローリング床材を使用する際には、次の規程を遵守しなければならない。

1. 使用する床材は、メーカーが公表している推定数値（日本建築学会の規定する軽量床衝撃音に関する遮音性能等級）が、L-40の床材若しくは、それ以上の遮音性能等級の性能を有する床材に限定するものとする。ただし、遮音性能等級及び名称が本マンション竣工時以降に変更された場合は、竣工時の基準相当とする。）
2. 施工にあたっては、各床材所定の施工方法により施工しなければならない。

### 別表第3 床スラブ・戸境壁等へのアンカーボルト等の打ち込み

床スラブや戸境壁等の躯体部分へアンカーボルトやピン（釘）等を打ち込む施工方法については、工事実施に際して必要最小限の範囲で適用できるものとしこの場合は、第3条（3）に記載する「本マンションの主要構造部に影響を及ぼす穿孔や切欠」と見なさないものとする。

#### 1. 第3条（3）に該当すると見なさない理由

次項に記載する各部位の工事には新築工事の際にもアンカーボルト・ビス・ピン（釘）・グリッパ一等を用いて内装材を躯体へ固定する施工方法が採られており、リフォーム工事の際にも、同等の施工方法を用いる必要があるため。

#### 2. 第3条（3）に該当すると見なさない施工方法

- （1）エアコン給湯器・各種のダクト・二重天井などを支持するためのアンカーボルト固定用の穴開け並びにアンカーボルトの締め込み
- （2）給排水管・給湯管・ガス配管・電気配線・コンセントやスイッチボックスなどを固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- （3）間仕切り壁を固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- （4）カーペットを固定するために用いるグリッパーの打ち込み
- （5）キッチン吊り戸など家具類を固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- （6）ピクチャーレール・カーテンレールを固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み

#### 3. 施工にあたっての留意事項

- （1）ビス・ピン（釘）・グリッパー等の打ち込み本数や打ち込みの深さについては、本マンションの新築時の施工方法を参考に行うものとする。
- （2）アンカーボルトについては、極力、既存のアンカーボルトを流用し、新たなアンカーボルトの打ち込みを行わないよう努めること。
- （3）建物の隠蔽部分には構造体（鉄筋等）及び、配線・配管等が存在しており、工事中に障害が発生した場合は、施工主は速やかに本文第12条の条文内容を遵守しなければならない。

## 別表第4 専有使用部分に係わる工事

### 1. バルコニー・ルーフバルコニー

使用細則・バルコニー等使用細則の規程に従うこと。

### 2. 外気に面する窓ガラス・窓枠（サッシュ）・網戸

外気に面する窓ガラス・窓枠（サッシュ）の交換、外気に面する網戸の貼替・交換の際には、建物の外観に影響を与えてはならない。また、法令、行政指導、近隣協定等により、色・仕様・形状等が定められている場合があるため、色・仕様・形状等については、原状と同じ製品若しくはそれに準ずる製品を使用すること。

### 3. エアコンの新設や交換工事

(1) エアコンの室外機は、各住戸の室外機置場又はバルコニー等の専用使用部分に設置すること。

(2) 冷媒管・ドレーン管等は、既存のスリーブを用いて配管するものとし、新たにスリーブを開けること並びに通気口や排気口を利用してはならない。

### 4. その他の専用使用部分

その他の専用使用部分については、破損・故障の際の原状回復あるいは機能維持のための修理・修繕の工事以外は実施できないものとする。

## 別表第5 工事に関する注意事項

### 1. 禁止事項の一例

- (1) 新たにスリーブを開けること、あるいは既存スリーブの口径を拡大することは、禁止とする。  
: 第3条(3)
- (2) 戸境壁が乾式工法により施工されている場合には、戸境の乾式間仕切り壁について、壁クロス又は巾木の貼替え以外の工事(仕上げ材の貼替工事は除く。)は禁止とする。  
: 第3条(4)
- (3) 給排水設備の縦管に変更を加える工事は禁止とする。: 第3条(6)
- (4) 隣り合った2住戸を1住戸にするために、戸境壁に開口を設けることや、上下に重なる2住戸を1住戸にするために、床又は天井に閉口を設ける工事は禁止とする。: 第3条(7)

### 2. 工事の計画に関する注意事項

- (1) 専有部分の電気契約容量を増量する場合は、不動産売買契約締結時の重要事項説明書に記載されている容量までとする。
- (2) 給湯器を交換する場合は、従前の給湯器の号数を超えてはならない。また、設置場所を変更してはならない。
- (3) 火災報知設備、防犯設備、インターホン設備等は共用部分の機器と連動しているため、間取り変更によって専有部分内の機器の位置を変更することはできるが、設備機器の仕様を変更してはならない。
- (4) 熱感知器、煙感知器を移設する場合には、消防法等の関係法規に適合させること。
- (5) 台所、洗面所、浴室、便所、洗濯機置場等の工事を実施する際には、給排水管及び給湯管の材質、強度、管径を原状と同等かそれ以上のものとする。
- (6) 専有部分内の横引き排水管を新設する際には、排水不良にならないよう、エルボ(管の曲がり箇所)を極力少なくするとともに、排水勾配を十分に確保できる計画とすること。
- (7) 専有部分内の横引き排水管の位置を変更する場合であっても、従前と異なる縦管に接続してはならない。

### 3. 工事の施工に関する注意事項

- (1) 原則として、日祝日は工事を実施してはならないものとする。ただし、やむをえない場合で、

日祝日に工事を実施する場合は、隣接住戸に説明を行うものとする。

- (2) 原則として、工事を行うことができる時間帯は、午前8時から午後6時（工事の準備並びに後片付け作業を含む。）までとする。ただし、やむをえない場合で、それ以外の時間帯に工事を実施する場合は、隣接住戸に説明を行うものとする。
- (3) 工事を実施する際には、騒音、振動の激しい機器類の使用は極力避け、低騒音かつ低振動の工具を使用するよう努めること。
- (4) 共用部分の電気や水道を使用してはならない。
- (5) 資機材を搬出入する際には、他の居住者の迷惑にならないように注意する。
- (6) 資機材を搬出入する際には、共用部分を毀損又は汚損しないように十分注意する。大規模な工事で多くの資機材を搬出入する際には、エレベーター内など必要な箇所の養生を行うものとする。
- (7) 工事用の資機材を共用部分に置くこと、及び、共用部分で工事作業の一部を行うことは原則として禁止するが、やむをえず一時的に資機材を置く場合、又は共用部分で工事作業を行わざるをえない場合には、他の居住者の迷惑にならない場所に限定する。
- (8) 施工主は、工事に伴い発生するゴミや残材などを、施工者が持ち帰るように徹底すること。
- (9) 施工主は、施工者の工事作業員等が他の居住者に迷惑をかけないよう施工者に徹底すること。

年 月 日

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合  
理事長 殿

### 専有部分のリフォーム工事に関する届出及び誓約書

\_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

専有部分のリフォーム工事を実施するにあたり、下記のとおり届け出いたします。

#### 記

##### 1. 工事期間

\_\_\_\_\_ 年 月 日 ( ) ~ \_\_\_\_\_ 年 月 日 ( ) まで

##### 2. 工事内容 (具体的に記入のこと)

---

---

---

---

##### 3. 施工会社名等

※施工会社の責任者の名刺 (コピーも可) を貼付

(糊付け)
-------

※捺印欄

			上階
	自宅		
			下階

※施工責任者印

氏名 \_\_\_\_\_ 印

##### 4. 遵守事項

- (1) リフォーム工事実施にあたっては、別に定めるリフォーム工事細則を遵守いたします。
- (2) 工事中及び工事完了後、本工事に起因する騒音、その他の問題が発生した場合、自己の責任と負担において、調査及び処理・解決いたします。
- (3) 工事の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合、又は他の居住者や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告するとともに、自己の責任と負担において原状回復又は補償いたします。
- (4) 本工事に起因した問題に関する理事会の決議がなされた場合は、その決議に従います。

以 上

年 月 日

鷺沼南パーク・ホームズ参番館にお住まいの皆様

## 住戸内リフォーム工事のお知らせ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、下記のとおり、住戸内リフォーム工事を実施させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。工事期間中は、資機材の搬出入や作業員の出入り、工事騒音の発生などのご迷惑をお掛けいたします。極力、ご迷惑を少なくするよう配慮いたしますが、何卒、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、ご不明な点などがございましたら、お手数ですが、下記の工事担当者までご連絡くださいますよう併せてお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 工事場所                      号室
  
2. 工事期間                      年 月 日 ( ) ~ 月 日 ( )
  
3. 作業時間                      : ~ : (片付け : まで)
  
4. 工事内容
  
5. 施工会社    ・会社名 :  
                  ・住 所 :  
                  ・電 話 :  
                  ・担当者名 :

以 上

鷺沼南パーク・ホームズ参番館 ◇◇◇号室 リフォーム工事工程表 (見本)

工事内容	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		備考
	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	月	日	
仮設・撤去工事	○																								養生、既設クロス等撤去
設備工事	○															○									便器・洗濯機パン脱着
クロス貼替工事	○		○	○	○	○																			天井・壁
床貼替工事									○	○															カーペット、トイレ・洗面室床
カーテン取付工事																						○			
クリーニング																					○				
予備日																								○	

◎◎◎◎株式会社

鷺沼南パーク・ホームズ参番館

防犯カメラ運用規程

## 鷺沼南パーク・ホームズ参番館 防犯カメラ運用規程

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合（以下「管理組合」という。）は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり鷺沼南パーク・ホームズ参番館防犯カメラ運用規程（以下「本規程」という。）を定める。

### （目 的）

第 1 条 本規程は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）の防犯及び管理組合の財産の維持保全に供するために共用部分に設置された防犯カメラ等（以下「本システム」という。）が適正に運用されることを目的として定めるものとし、その運用に当たっては居住者のプライバシーに充分配慮するものとする。

### （本システムの概要）

第 2 条 本システムは、防犯用カメラ、ハードディスク記録装置、テレビモニター、映像分割装置及び配管・配線等により構成される。

2. 前項により、防犯カメラを設置した箇所の共用部分が常時撮影・録画され、その画像が約 4 5 日間保存される。

### （居住者等の承諾事項）

第 3 条 本マンションの居住者は、前条の内容を十分に理解し、次の各号に定める事項を承諾する。

- (1) 防犯カメラを設置した箇所の共用部分では、居住者の容姿・行動が常時撮影されるとともに、録画されていること。
- (2) 本システムの運営等によって、不法行為者の反応が過剰になった場合であっても、当該者の一切の行為及び被害者等への一切の損害に対し、管理組合、管理会社は管理責任及び賠償責任を負わないこと。
- (3) 録画された画像については、次条に基づき取扱われ、管理組合の理事長、理事長の許可を受けた者及び警察等の公的機関の要請に基づく場合のみ、画像の再生、確認、記憶媒体へのダビングができること。
- (4) 本システム維持管理のために実施する定期的な点検整備及び故障発生時の修理の際に限り、次条の定めにかかわらず、管理会社及び保守点検業者等が録画された画像を確認すること。

### （録画された画像の取扱い）

第 4 条 録画機器に録画された画像の管理権原を有する者は、管理組合の理事長とする。

2. 理事長に対して、録画された画像の再生・確認を要請することができるのは、防犯カメラが設置された箇所において、犯罪行為及び物的又は身体的被害を受けた居住者に限

るものとする。

3. 前項の要請を受けた場合、理事長は、その他の理事に要請された内容を通知し、通知した理事、管理会社のいずれかを同席させ、要請した者が被害にあった場面の映像のみを閲覧させることができる。
4. 前2項による録画映像の確認において、要請した者の被害が明らかであり、警察等の公的機関への被害届の証拠品として提出する場合は、録画機器に録画された画像をダビングすることを理事長は許可することができるものとする。
5. 理事長は、居住者又は管理組合が犯罪行為及び物的又は身体的被害を受けた場合で、録画された画像を確認することが、被害の確認又は再発防止等に極めて有効であると判断したときは、関係者からの要請の有無にかかわらず、当該画像の確認及び証拠品としての使用ができるものとする。ただし、この場合は、他の理事、管理会社のいずれかの同席並びに被害者の同意を必要とする。
6. 理事長は、犯罪行為及び汚損・毀損行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合、録画された画像の再生・確認をすることができる。ただし、この場合は、他の理事、管理会社のいずれかの同席を必要とする。
7. 警察、裁判所、検察等の公的機関が令状等をもって録画画像の閲覧又は提出を要請した場合において、理事長はこの要請に従い、録画された画像を再生、確認、ダビングすることならびに記憶媒体または当該箇所をダビングした記憶媒体を提出することができるものとする。

( 守秘義務 )

#### 第 5 条

本規程の定めにより、録画された画像を閲覧した者は、画像内容及び関連情報について知り得た事項に関して守秘義務を負うものとする。

## 附 則

( 防犯カメラ運用規程の発効 )

第 1 条 本規程は、2018年11月25日(2017年度通常総会)から施行する。

鷺沼南パーク・ホームズ参番館

建物状況調査運用規程

## 鷺沼南パーク・ホームズ参番館 建物状況調査運用規程

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合（以下「管理組合」という。）は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり鷺沼南パーク・ホームズ参番館建物状況調査運用規程（以下「本規程」という。）を定める。

### （目的）

第 1 条 本規程は、鷺沼南パーク・ホームズ参番館（以下「本マンション」という。）の各専有部分の区分所有者が行おうとする、その専有部分の売却等を目的とする共用部分の建物状況調査（以下「建物状況調査」という。）について、適正かつ円滑に実施できるよう必要な事項を定めることを目的とする。

### （規程の遵守）

第 2 条 建物状況調査を実施する区分所有者は、本規程を遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、建物状況調査を調査会社等に依頼する場合には、当該調査会社等に対して、本規程を遵守させなければならない。

### （建物状況調査に関する届出）

第 3 条 区分所有者は、建物状況調査を実施する際には、建物状況調査内容が本規程を遵守していることを確認したうえで、別紙書式 1 の「建物状況調査実施届出書」（以下「届出書」という。）に必要事項を記入のうえ、事前に管理組合に提出しなければならない。

2. 管理組合は、前項の届出書が提出された場合、記載事項の不足・記載事項の明らかな誤り・記載事項が明らかに本規程に違反する場合を除き、当該区分所有者の責任において提出された届出書を受理し保管するものとし、建物状況調査内容に関する確認や審査行為は行わないものとする。

### （建物状況調査に関する掲示）

第 4 条 区分所有者は、建物状況調査を実施する際には、別紙書式 2 の「建物状況調査実施のお知らせ」を参考として、同程度の内容を記した書面を作成し、事前に管理組合の定める所定場所に掲示しなければならない。

### （建物状況調査に関する注意事項及び禁止事項等）

第 5 条 区分所有者は、別紙第 1 に定められた建物状況調査に関する注意事項及び禁止事項等を遵守するとともに、建物状況調査を調査会社等に依頼する場合には、当該調査会社等にも遵守させなければならない。

2. 管理組合は、区分所有者が実施する建物状況調査の結果により不利益が生じた場合であっても、一切の責任を負わないものとする。

### （事故等の発生）

第 6 条 区分所有者は、建物状況調査の実施により、共用部分を毀損あるいは汚損させた場合又は他の専有部分に影響が生じた場合並びに他の区分所有者、占有者及びその家族（以下「居住者」という。）や第三者に損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。

2. 前項の場合、当該区分所有者は、自らの責任と負担において原状回復又は補償しなければならない。

### （本規程に違反する建物状況調査に対する措置）

第 7 条 管理組合は、区分所有者が次の各号に該当する建物状況調査を実施した際には、理事会

の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行う又は原状回復を求めることができるものとし、当該区分所有者はその措置を講じなければならないものとする。

(1) 第3条に定める届出及び第4条に定める掲示を経ずに実施した建物状況調査

(2) 第5条に定める注意事項及び禁止事項等に違反する建物状況調査

(3) その他、本規程の各条項に違反する建物状況調査

2. 前項の措置に伴い発生する費用は、当該区分所有者が負担するものとする。

( 紛争解決の責任 )

第8条 区分所有者は、建物状況調査に関し他の居住者との間に紛争が生じたときは、自らの責任と負担において誠実にその解決、処理に当たらなければならない。

2. 前項において、管理組合は、その責任の一切を負わないものとする。また、一切関与しないものとする。

## 附 則

( 建物状況調査運用規程の発効 )

第1条 本規程は、2018年11月25日の総会承認後より施行する。

## 別紙第1 建物状況調査に関する注意事項・禁止事項等

- (1) 本調査は既存住宅状況調査方法基準に定める「住戸型調査」とし、調査範囲は次のとおりとする。
  - ① 建物の周囲から外観目視可能な外壁、基礎等
  - ② 主要な出入口から調査対象となる住戸に至る主要な経路の範囲内
  - ③ 調査対象となる住戸から確認可能な範囲内
- (2) (1) に定める調査範囲を超えて調査を実施してはならない。
- (3) 歩行等通常的手段により移動できる位置から調査を行うものとする。
- (4) 屋上、他の区分所有者の専用使用部分等に立ち入ってはならない。
- (5) 他の居住者のプライバシーを侵害しないよう十分配慮するものとする。
- (6) 足場の設置等が必要となる部分、移動が困難な備品等により隠ぺいされている部分、その他容易に調査できない部分については、調査範囲から除くものとする。
- (7) 本調査は既存住宅状況調査技術者講習を修了した、既存住宅状況調査技術者でかつ管理組合が指定した者が行うものとする。
- (8) 共用部分に影響を与える行為をしてはならない。
- (9) 構造体コンクリートの圧縮強度調査を行う場合には、原則としてリバウンドハンマーによる非破壊の方法で行うものとし、その調査対象箇所は、(1) に定める調査範囲にかかわらず、最下階及び最下階から数えて2の階の各1箇所を調査するものとする。ただし、調査に際して他の居住者に影響を与える箇所及びタイルや塗膜を剥がす等の共用部分に影響を及ぼす箇所での調査は禁止とする。
- (10) 本調査を実施する者は、調査実施中、事前に掲示により周知した本調査の調査会社・担当者等であることを証する物を携行するものとする。
- (11) 本調査の結果及び調査を実施したことにより知り得た情報を、利用目的の範囲以外に使用してはならない。
- (12) 原則として、日曜日・祝日・年末年始（12月30日から1月3日）は調査を実施してはならない。
- (13) 原則として、調査を行うことができる時間帯は、午前8時から午後6時（調査の準備並びに後片付け作業を含む。）までとする。
- (14) 共用部分の電気や水道を使用してはならない。
- (15) 資機材を搬出入する際には、他の居住者の迷惑にならないように注意する。
- (16) 資機材を搬出入する際には、共用部分を毀損又は汚損しないように十分注意する。
- (17) 資機材を共用部分に置くことは原則として禁止するが、やむをえず一時的に資機材を置く場合には、他の居住者の迷惑にならない場所に限定する。
- (18) 本調査に伴い発生するゴミや残材などを、共用部分に放置してはならない。
- (19) 管理組合の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- (20) その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす恐れのある行為をしてはならない。
- (21) 建物状況調査を行う調査費用の他共用部分の立会い費用等要する場合については、区分所有者が負担するものとする。また、立会いは管理組合が指定する者とする。

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合

建物状況調査実施届出書

号室

氏名 印

建物状況調査を実施いたしますので、下記のとおり届け出るとともに遵守することを誓約いたします。

記

1. 調査内容

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. 調査日時

年 月 日 午前・午後 時から午前・午後 時 (予定)

3. 調査会社等

※調査会社等の名刺（コピーも可）を貼付

(糊付け)

4. 遵守事項

- (1) 建物状況調査にあたっては、別に定める建物状況調査運用規程を遵守いたします。
- (2) 調査範囲を超える調査は実施いたしません。
- (3) 屋上、他の区分所有者の専用使用部分等には立ち入りません。
- (4) 調査結果及び調査により知り得た情報は、利用目的の範囲以外には使用いたしません。
- (5) 共用部分に影響を与える行為はいたしません。
- (6) 管理組合の共同の利益に反する行為はいたしません。
- (7) その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす恐れのある行為はいたしません。

以 上

【管理組合が取得する個人情報記載書類の取り扱いについて】

1. 個人情報取扱事業者 : 当管理組合
2. 個人情報記載書類の利用目的  
①理事会議事録の送付や総会招集の案内・議事録の送付・その他管理組合の連絡  
②災害等の緊急時の連絡 / ③管理組合が、法令・規約等に基づいて行う業務
3. 個人情報のお問い合わせ窓口 : 当管理組合 理事長

鷺沼南パーク・ホームズ参番館にお住まいの皆様

## 建物状況調査実施のお知らせ

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、下記のとおり、建物状況調査を実施させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。建物状況調査実施中は、資機材の搬出入や作業員の出入り、騒音の発生などのご迷惑をお掛けいたします。極力、ご迷惑を少なくするよう配慮いたしますが、何卒、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、ご不明な点などがございましたら、お手数ですが、下記の調査会社・担当者等までご連絡くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

### 記

1. 調査場所 \_\_\_\_\_ 号室
2. 調査日 \_\_\_\_\_ 年 月 日 ( )
3. 調査時間 \_\_\_\_\_ : ~ \_\_\_\_\_ : (片付け \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ まで)
4. 調査内容・調査範囲 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
5. 調査会社・担当者等  
・住 所 : \_\_\_\_\_  
・電 話 : \_\_\_\_\_  
・担当者名 : \_\_\_\_\_

以 上

現に有効な規約・細則等の内容を記載した書面

この規約等の内容は、規約原本および規約・細則等変更を決議した  
2018年11月25日開催の2017年度通常総会の議事録の内容と相  
違なく、現に有効な規約・細則等の内容であることを証します。

2019年8月27日

鷺沼南パーク・ホームズ参番館管理組合

理事長 長峰 浩樹



