

グリーンパーク八潮Ⅴ中央管理規約

グリーンパーク八潮Ⅴ中央管理組合

グリーンパーク八潮V中央  
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	規約の遵守義務	1
第4条	対象物件の範囲	1
第5条	規約の効力	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	2
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 地

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权	3
第15条	駐車場の専用使用权	3
第16条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	4
第17条	使用細則	4
第18条	専有部分の貸与	4

第5章 管 理

第1節 総 則

第19条	区分所有者の責務	5
第20条	敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	5
第21条	必要箇所への立入り	5
第22条	損 害 保 険	5

第2節 費用の負担

第23条	管 理 費 等	6
第24条	承継人に対する債権の行使	6
第25条	管 理 費	6
第26条	積 立 金	6
第27条	使 用 料	7

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第28条	組合員の資格	7
第29条	届 出 義 務	7

第2節 管理組合の業務

第30条	業 務	7
第31条	業務の委託等	8

第3節 役 員

第32条	役 員	8
第33条	役員任期	8
第34条	役員職務等	8
第35条	理 事 長	9
第36条	副 理 事 長	9
第37条	理 事	9
第38条	監 事	9

第4節 総 会		
第39条	総 会	9
第40条	招 集 手 続	10
第41条	組合員の総会招集権	10
第42条	出 席 資 格	10
第43条	議 決 権	11
第44条	総会の会議及び議事	11
第45条	議決事項	12
第46条	総会の決議に代わる書面による合意	12
第47条	議事録の作成、保管	12

第5節 理 事 会		
第48条	理 事 会	13
第49条	招 集	13
第50条	理事会の会議及び議事	13
第51条	議決事項等	13

第7章 会 計		
第52条	勘 定	14
第53条	会 計 年 度	14
第54条	管理組合の収入及び支出	14
第55条	収支予算の作成及び変更	14
第56条	会 計 報 告	14
第57条	管理費等の徴収	14
第58条	管理費及び積立金の過不足	15
第59条	預金口座の開設	15
第60条	借 入 れ	15
第61条	帳票類の作成、保管	15

第8章 雑 則		
第62条	義務違反者に対する措置	15
第63条	理事長の勧告及び指示等	15

第64条	合意管轄裁判所	16
第65条	官公庁及び近隣住民との協定の厳守	16
第66条	規約外事項	16
第67条	防火管理者の選任	16
第68条	規 約 原 本	16

附 則

第1条	規約の発効	17
第2条	管理組合の設立	17
第3条	修繕積立基金	17
第4条	私道に関する事項	17
第5条	経 過 措 置	17
別表第1	対象物件の表示	18
別表第2	共用部分の範囲	18
別表第3	バルコニー等の専用使用権	19
別表第4	共有持分表	20
別表第5	第1年度の管理費等及び専用使用料の額	21

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 この規約は、グリーンパーク八潮V中央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：共用部分及び付属施設をいう。
- 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、専属使用部分：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、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項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、及び付

属施設(以下「対象物件」という。)とする。

### (規約の効力)

第5条 この規約は、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グリーンパーク八潮V中央管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2. 管理組合は、事務所をグリーンパーク八潮V中央内に置く。
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、玄関扉は、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. 専有部分の面積は、内法計算による不動産登記簿記載のとおりとする。

### (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。

(共有特分)

第10条 各区分所有者の共有特分は、その所有する専有部分の床面積の割合により別表第4に掲げるとおりとする。

2. 前項の床面積の計算は、第7条第4項にかかわらず専有部分の売買に際して表示された販売面積とする。

(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特分とを分離して譲渡、貸与、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。

(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、テラス、冷暖房用室外機置場、玄関扉、廊下、窓枠、窓ガラス、面格子、専用庭(以下この条、第20条及び別表第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. 専用庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者は、対象物件の区分所有者、専有部分の占有者にかぎり、自己の責任と負担において駐車場を使用させることができる。

4. 第1項の専用使用権は、特定承継人には、承継されない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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

一、管理用倉庫、管理用室、管理用トイレその他管理業務上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者に無償で使用させる。

二、電気室については、[ ]に無償で使用させる。

三、テレビ共視聴施設については、対象物件により電波妨害を受ける者に無償で使用させる。

四、敷地(私道部分)の一部については、[ ]所有の電柱・支線及び地下ケーブルの設置のため[ ]に有償で使用させる

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約がこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第19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に関する責任と負担)

第20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。

(必要箇所への立入り)

第21条 前項により管理を行うものは、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. 前項の機会において、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22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、施設所有者管理者賠償責任保険
  - ハ、個人賠償責任保険
- 二、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並びに保険金(前号ハを除く)の請求及び受領。

2. 管理組合は前項第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第23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. 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有部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。

(承継人に対する債権の行使)

第24条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第25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・消毒費及び悪臭処理費

七、管理委託費

八、管理組合の経費

九、その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(積立金)

第26条 管理組合は、修繕積立金を積立金として積み立てるものとする。

2. 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は限り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又は処分

四、その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(使用料)

第27条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第25条の通常の管理に要する経費に充てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第28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29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。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第30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46条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二、組合管理部分の修繕
- 三、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
- 四、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
- 五、敷地及び共用部分等の変更、処分及び賃貸
- 六、積立金の運用
- 七、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- 八、官公署、町内会等との渉外業務

- 九、風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十、防災に関する業務
- 十一、広報及び連絡業務
- 十二、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31条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

### 第3節 役員

(役員)

第32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、グリーンパーク八潮V中央に現に居住する組合員のうちから総会で選任する。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。
3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

- 第33条 役員任期は、毎年1月1日から同年12月31日までの一年とする。ただし、再任を妨げない。
2. 補欠の役員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においては、その役員はその地位を失う。

(役員の実務業務等)

- 第34条 役員は、法令、規約及び使用細則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必要経費の

支払いと報酬を受けることができる。

#### (理事長)

第35条 理事長は、管理組合を代表し、その職務を統括するほか、規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、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36条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、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37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。

#### (監事)

第38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39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、毎年一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おいては、理事会の決議を経て、何時でも

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40条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の一週間前までに、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、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもち、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44条第3項第一号から第三号までに掲げる事項の決議又は同条第4項の建替を決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第42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。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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41条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4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39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、組合員のなかから選任する。

#### (出席資格)

第42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43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。

- 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 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。
- 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。
- 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、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。
- 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44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。

- 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長が決するところによる。
- 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。
  - 規約の変更
  - 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、若しくは多額の費用を要しないものを除く)又は処分
  - 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用部分の復旧
  - 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項の専有に係る専有部分の引き渡しに関する訴えの提起
  - 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
- 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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。

- 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。
- 第3項第一号において、規約の変更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。
- 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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。
- 第3項第四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。
- 総会においては、第40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45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。

- 収支決算及び事業報告
- 収支予算及び事業計画
- 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び積立金の取崩し
- 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四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
- 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 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
- 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- その他管理組合の業務に関する重要事項

#### (総会の決議に代わる書面による合意)

第46条 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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

#### (議事録の作成、保管)

- 第47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、議長及び出席理事若しくは出席組合員のうち2名がこれに署名押印しなければならない。
  3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
  4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会

(理事会)

- 第48条 理事会は、理事をもって構成する。
2. 理事会の議長は、理事長を務める。

(招集)

- 第49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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  3. 理事会の招集手続きについては、第40条(第4項及び第5項を除く。)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50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. 議事録については、第47条の規定を準用する。

(議決事項等)

- 第51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、業務報告案、収支予算案及び事業計画案
  - 二、規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
  - 三、その他の総会提出議案
  - 四、第63条に定める勧告又は指示等
  - 五、総会から付託された事項

## 六、共用部分の管理に関する事項

### 第7章 会 計

(勘定)

- 第52条 管理組合の会計は、管理費勘定及び積立金勘定からなる。

(会計年度)

- 第53条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から同年12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第54条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第27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55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56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57条 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等について、管理組合の指定した銀行に組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の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おいて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おいて、管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
  3. 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費及び積立金の過不足)

第58条 収支決算の結果、管理費及び積立金にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度に繰り越す。

2. 管理費及び積立金に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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59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60条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第61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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## 第8章 雑 則

(業務違反者に対する措置)

第62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63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の専所有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専所有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. 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は又は排除のための必要な措置をとる事ができる。

(合意管轄裁判所)

第64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、第一管轄裁判所とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第65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。

(規約外事項)

第66条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

(防火管理者の選任)

第67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)

第68条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1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、これを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。

3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、グリーンパーク八潮V中央区分所有者全員が規約第58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。

(修繕積立基金)

第3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み立てることとし、積立金勘定に繰り入れる。

(私道に関する事項)

第4条 区分所有者は、私道の維持管理について当該私道所有者と協議して行う。

(経過措置)

第5条 区分所有者は、この規約の効力が発生する以前に、XXXXXXXXXXによる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。

別表1

対象物件の表示

物 件 名	グリーンパーク八潮V中央		
所 在 地	埼玉県八潮市中央1丁目-4, 5, 6, 15		
敷 地	地 目	宅 地	
	面 積	1,799.68 m <sup>2</sup>	
建 物	権利関係	区分所有権・共用部分・住居専有面積割合による共有	
	構造等	壁式鉄筋コンクリート造 地上7階 塔屋1階建 床面積 3,596.47 m <sup>2</sup> 建築面積 724.47 m <sup>2</sup>	
	専有部分	住戸部分 58 戸	延床面積 3,380. m <sup>2</sup> <small>専有面積は 階層別面積(㎡)</small>
付属施設	自転車置場、駐車場、外灯設備、塀、門扉、フェンス、植樹等建物に付属する施設、専用庭および橋、植栽等の付属物		

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、共用廊下、共用階段、廊下置場、ポンプ室、冷暖房用室外機置場、東電電気室、外壁、昇降、スラブ、基礎部分、バルコニーテラス、メーターボックス、パイプスペース、屋上、玄関扉、廊下、外気に面する窓枠、窓ガラス、トップライト、面格子等専有部分に属さない「建物の部分」
2. 電気設備、照明設備、テレビ視聴設備、受水栓、給排水衛生設備、排気設備、ガス配管設備、防犯、防火設備、避難設備、集合郵便受、その他専有部分に属

さない「建物の付属物」

3. 管理用倉庫、管理用室、管理用トイレ及びそれらの付属物

別表第4

共有特分表

別表第3

バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー テラス 冷暖房用室外機置場	玄関窓面 ガラ	開 窓 格	扉 枠 ス 子	専 用 庭
位 置	各住戸に接する バルコニー テラス 冷暖房用室外機置場	各住戸に付属する 玄関窓面 ガラ	扉 枠 ス 子	1階住戸に 付属する 専用庭	
専用使用者	付設住戸の 区分所有者	同	左	同	左
用 法	バルコニー テラス 冷暖房用室外機置場	玄関窓面 ガラ	開 窓 格 子 として	扉 枠 ス 子 として	専用庭 として
	バルコニー、テラス、専用庭は、緊急避難時に避難通路として				
期 間	区分所有権の 存続期間中	同	左	同	左
設 定	区分所有権の 取得に随伴	同	左	同	左
使用料の拒否 及び優先	無 償	無	低	無	償
				管理組合	
通常の使用に 伴う管理と 費用負担	専用使用権を 有する者	同	左	同	左

住戸番号	専有面積 (㎡)	共有特分 (338,000分比)	住戸番号	専有面積 (㎡)	共有特分 (338,000分比)
101	60.71	6.071	304	63.12	5.312
102	59.88	5.988	305	52.24	5.224
103	61.56	6.156	306	58.41	5.841
104	52.24	5.224	307	58.41	5.841
105	58.41	5.841	308	59.13	5.913
106	58.41	5.841	309	56.30	5.630
107	59.13	5.913	310	51.73	5.173
108	56.30	5.630	401	67.59	6.759
109	51.73	5.173	402	66.49	6.849
201	60.71	6.071	403	63.12	6.312
202	59.88	5.988	404	52.24	5.224
203	59.88	5.988	405	58.41	5.841
204	63.12	6.312	406	58.41	5.841
205	52.24	5.224	407	59.13	5.913
206	58.41	5.841	408	56.30	5.630
207	58.41	5.841	409	51.73	5.173
208	59.13	5.913	501	63.16	6.316
209	56.30	5.630	502	63.12	6.312
210	51.73	5.173	503	52.24	5.224
301	59.17	5.917	504	58.41	5.841
302	59.88	5.988	505	58.41	5.841
303	59.88	5.988	506	59.13	5.913

住戸番号	専有面積 (㎡)	共有特分 (338,000分比)	住戸番号	専有面積 (㎡)	共有特分 (338,000分比)
507	56.30	5.630	606	68.28	6.828
508	51.73	5.173	701	63.12	6.312
601	63.12	6.312	702	52.24	5.224
602	52.24	5.224	703	58.41	5.841
603	58.41	5.841	704	58.41	5.841
604	58.41	5.841	705	59.13	5.913
605	59.13	5.913	706	54.73	5.473

## グリーンパーク八潮Ⅴ中央使用細則

グリーンパーク八潮Ⅴ中央管理組合

## 使用細則

グリーンパーク八潮Ⅴ中央管理組合（以下「組合」という。）は、住居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、グリーンパーク八潮Ⅴ中央管理規約（以下「規約」という。）にもとづき、つぎのとおりグリーンパーク八潮Ⅴ中央使用細則（以下「細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第一条 当該建物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。）は当該専用部分及びその専用使用部分の使用にあたり、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) 他の居住者に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動植物を飼育・研究すること。
- (5) 住居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、振動また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) 構造物を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火または発火の恐れのある物品もしくは不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (11) 専用部分の材質・外観を変更すること。
- (12) 体育用具等重量物を室内で投擲落下させること。
- (13) 専用庭、バルコニー、テラスまたは冷暖房用室外機置場に土砂・腐芥・発火物を搬入すること。
- (14) 専用庭、バルコニー、テラスまたは冷暖房用室外機置場に突風・強風の飛散または落下等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置しないこと。
- (15) 専用庭に住居、サンルーム、温室池、物置、車庫等及びこれらに類する建造物を構築または設置すること。
- (16) バルコニー、テラスまたは冷暖房用室外機置場にサンルーム、物置、温室池等これらに類する、建造物を構築または設置すること。
- (17) 専用庭、バルコニー、テラス、冷暖房用室外機置場または窓から物を投げ棄てること。
- (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。

(共用部分の使用)

第二条 居住者は当該建物の共用部分等の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 受水槽、ポンプ室等その他立入り禁止場所及び危険な場所に立入ること。
- (2) 廊上またはテラスに展覧物、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- (3) 共用部分等に物品を放置すること。
- (4) 階段、廊下等火災発生等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等を置くこと。
- (5) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (6) 所定の場所以外に自転車等を放置すること。

(駐車場の使用)

第三条 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組合に申込みのうえ、組合と契約を締結する。

2. 駐車場に駐車することができる車両は、一般乗用車また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。
  - (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、空ふかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。
  - (4) 場内においては、喫煙、その他火気を使用しないこと。
  - (5) 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。
  - (6) 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) タバコの吸殻、その他の廃棄物は必ず所定の場所に捨てること。
  - (8) 場内の施設、または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに組合に連絡し、その指示に従うこと。
4. その他第12項の駐車契約の定めに従うこと。

(組合への通知事項)

第四条 居住者は次の行為をするときは事前に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用部分を占有させるとき。
- (2) 長期不在。
- (3) 引越、移転、売却。

(組合の承諾事項)

第五条 居住者は、次の行為をするときは事前に組合に届け出、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囲いをこえる標識、看板、広告物等を設置するとき。
- (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及ぼす恐れのある専有部分の直結工事。
- (4) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入、据付、移転。
- (5) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更するとき。
- (6) 発火、引火、爆発の恐れのあるものの搬入、使用。

(塵芥処理)

第六条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、清掃事務所の定める普通ゴミ、分別ゴミ、粗大ゴミに分け、塵芥置場に出すこと。
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合せのうえ、その指示に従い処理をする。
- (3) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること。

(共用部分の日常清掃)

第七条 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)

第八条 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、防火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、消防署に通知すると共に、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)

第一条 本使用細則は、規約第46条の定めにより、当該建物区分所有者全員の記名捺印をもって設定され規約発行の日から施行される。