

# カルム牛久グリーンアベニュー 管理組合規約・細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

# 目 次

ページ

## 1 カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約

### 第1章 総 則

第1条 (目的) ······	1
第2条 (定義) ······	1
第3条 (規約および総会の決議の遵守義務) ······	1
第4条 (対象物件の範囲) ······	2
第5条 (規約および総会の決議の効力) ······	2
第6条 (管理組合) ······	2

### 第2章 専有部分および共用部分の範囲

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 敷地および共用部分等の共有

第9条 (共有) ······	2
第10条 (共有持分) ······	2
第11条 (分割請求および単独処分の禁止) ······	3

### 第4章 用 法

第12条 (専有部分の用途) ······	3
第13条 (敷地およ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) ······	3
第16条 (敷地およ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) ······	4
第18条 (ペット飼育の禁止) ······	4
第19条 (使用細則等) ······	4
第20条 (専有部分の貸与) ······	4

### 第5章 管 理

#### 第1節 総 則

第21条 (区分所有者の責務) ······	5
第22条 (専有部分の管理) ······	5
第23条 (敷地および共用部分等の管理) ······	5
第24条 (窓ガラス等の改良) ······	5
第25条 (必要箇所への立入り) ······	5
第26条 (損害保険) ······	6

#### 第2節 費用の負担

第27条 (管理費等) ······	6
第28条 (承継人に対する債権の行使) ······	6

第29条（管理費）	6
第30条（修繕積立金）	6
第31条（使用料）	7
<b>第6章 管理組合</b>	
<b>第1節 組合員</b>	
第32条（組合員の資格）	7
第33条（届出義務）	7
<b>第2節 管理組合の業務</b>	
第34条（業務）	7
第35条（業務の委託等）	8
第36条（専門的知識を有する者の活用）	8
<b>第3節 役員</b>	
第37条（役員）	8
第38条（役員の任期）	9
第39条（役員の誠実義務等）	9
第40条（理事長）	9
第41条（副理事長）	10
第42条（理事）	10
第43条（監事）	10
<b>第4節 総会</b>	
第44条（総会）	10
第45条（招集手続）	10
第46条（組合員の総会招集権）	11
第47条（出席資格）	11
第48条（議決権）	11
第49条（総会の会議および議事）	12
第50条（議決事項）	13
第51条（議事録の作成、保管等）	13
第52条（書面による決議）	13
<b>第5節 理事会</b>	
第53条（理事会）	14
第54条（招集）	14
第55条（理事会の会議および議事）	14
第56条（議決事項）	14
第57条（専門委員会の設置）	15
<b>第7章 会計</b>	
第58条（会計年度）	15
第59条（管理組合の収入および支出）	15
第60条（收支予算の作成および変更）	15

第61条（会計報告）	15
第62条（管理費等の徴収）	15
第63条（管理費等の過不足）	16
第64条（預金口座の開設）	16
第65条（借入れ）	16
第66条（帳票類の作成、保管）	16
第67条（消滅時の財産の清算）	16
<b>第8章 雜 則</b>	
第68条（義務違反者に対する措置）	17
第69条（理事長の勧告および指示等）	17
第70条（暴力団、不良入居者の排除責任）	17
第71条（合意管轄裁判所）	18
第72条（容認事項）	18
第73条（市および近隣住民との協定の遵守）	19
第74条（規約原本等）	19
第75条（防火管理者）	19
第76条（細則）	19
第77条（規約外事項）	19
<b>附則</b>	
第1条（規約の発効）	20
第2条（経過措置）	20
 別表第1	21
別表第2	21
別表第3	22
別表第4	23
 2 敷地配置図	24
3 使用細則	25
4 管理費・修繕積立金・使用料に関する細則	33
5 駐車場使用細則	35
6 駐車場使用契約書	41
7 自転車置場使用細則	43
8 専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則	46
9 開口部改良工事に関する細則	54

# カルム牛久グリーンアベニュー 管理組合規約

「カルム牛久グリーンアベニュー」の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおりカルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「本規約」という。）を定める。

## 第1章 総 則

### （目的）

第1条 本規約は、カルム牛久グリーンアベニュー（以下「本マンション」という。）の管理また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 本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 …一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる部分（規約により共用部分とされた部分を除く。）を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者 …区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者 …区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四 専有部分 …区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分 …専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物および規約において共用部分とされた附属の建物をいう。
- 六 敷 地 …建物が所在する土地ならびに規約により建物の敷地とされた区分所有者が建物および建物が所在する土地と一体として管理または使用する庭、通路その他の土地をいう。
- 七 共用部分等 …共用部分および附属施設をいう。
- 八 専用使用権 …敷地およ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および共用部分等の部分をいう。

### （規約およ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、本規約およ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本規約および総会の決議を遵守させなければならぬ。

(対象物件の範囲)

第4条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および附屬施設(以下「対象物件」という。)とする。

(規約および総会の決議の効力)

第5条 本規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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、区分所有者が本規約およ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カルム牛久グリーンアベニュー管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分および共用部分の範囲

(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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、鍵および内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラス、網戸および面格子は、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項また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。

(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 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共用部分の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算(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。)によるものとし、その床面積は別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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、その専有部分をもっぱ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。

(敷地および共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地およ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4に掲げるバルコニー、アルコープ、ポーチ、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子および専用庭（以下本条、第23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 専用庭の専用使用権者は、専用庭の植栽を2階床面より高くしてはならない。また害虫駆除に努め第三者に見苦しい景観を与えないこととする。
- 4 区分所有者は、バルコニー等に工作物等の設置、造作をしてはならない。
- 5 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。

(駐車場の使用)

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

- 2 前項により管理組合と駐車場使用契約を締結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 区分所有者は、その所有する専有部分を貸与した占有者に対して駐車場を転貸することができるものとする。
- 4 駐車場使用契約期間中に、区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。専有部分の貸与を受けた占有者が駐車場を使用する場合に、その占有者が専有部分から退去したときも同様とする。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地およ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、管理用倉庫、機械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、または請け負った者
  - 二 電気・水道・ガス等の共用施設……当該事業者
- 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、敷地および共用部分等（駐車場およ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、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書および工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 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、または不承認としようとするときは、理事会（第53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 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。
- 5 理事長また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。

(ペット飼育の禁止)

第18条 区分所有者および占有者は、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）等を飼育する場合、およ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、介助犬および聴導犬）を使用する場合はこの限りではない。

- 2 身体障害者補助犬を使用する場合については、身体障害者補助犬であることを証明する書面を理事長に提出しなければならない。

(使用細則等)

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(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、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。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、本規約およ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。

- 3 第1項の場合において、区分所有者は、専有部分の貸与に係る契約に本規約およ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、契約の相手方に本規約およ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。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### (区分所有者の責務)

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

#### (専有部分の管理)

第22条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

#### (敷地および共用部分等の管理)

第23条 敷地およ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、防音また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、前項の工事を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、別に開口部改良工事に関する細則を定める。

#### (必要箇所への立入り)

第25条 前3条の規定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また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26条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求およ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、敷地およ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別に定める。
- 3 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その専有部分の管理費等については不可分債務とする。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 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
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する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て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 敷地およ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 その他敷地およ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。）また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。）の設立の認可または円滑化法第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また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 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。

（使用料）

第31条 駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料」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。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

第32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33条 新たに組合員の資格を取得しました喪失した者は、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34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および共用部分等（以下本条および第50条において「組

合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理

- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- 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に関する業務
- 五 設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- 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 敷地および共用部分等の変更および運営
- 十 管理費等および使用料の収納、保管、保全、運用、支払い等に関する業務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報および連絡業務
- 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35条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、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、また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36条 管理組合は、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37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 4名

(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)

- 五 監事 1名

- 2 理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員、組合員の配偶者および一親等の親族の中から総会で選任する。
- 3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、本マンションに現に居住するその法人の代表者、役員または従業員をもって総会で選任することができる。
- 4 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 5 監事候補者は、原則としてその就任する直前期の理事の中から選出する。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は、その就任後2回目の会計年度に関する通常総会の終結の時までとし、毎年の通常総会でその半数を改選する。ただし、再任をさまたげない。

- 2 前項にかかわらず、監事が、その就任する直前期の理事の中から選出された場合の任期は、その就任後1回目の会計年度に関する通常総会の終結の時までとする。ただし、再任をさまたげない。
- 3 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、理事会により欠員理事を補充するほか、欠員理事の補充をせずに他の理事が職務を兼ねることもできるものとする。ただし、欠員理事が理事定数の半数以上となる場合には、必ず欠員理事を補充しなければならない。
- 4 任期の途中において、監事に欠員が生じた場合は、すみやかに欠員監事を補充しなければならない。
- 5 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 任期の満了また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。
- 7 役員が、前条第2項および第3項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、総会の決議に基づき、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40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、使用細則等または総会も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、または解雇すること。
- 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。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第42条 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、管理費等および使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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。なお、監事により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、組合員で組織する。

2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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45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ヶ月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、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と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と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およ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。

この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議また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および回復（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およびその内訳
  - 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ヶ月前までに、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47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46条 組合員が、組合員総数の5分の1以上および第48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のあった日から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ヶ月と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 第1項または第2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### （出席資格）

第47条 組合員および役員のほか、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48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ものとし、その総数を

53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、書面また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、次の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 当該組合員の配偶者または一親等の親族
  - 二 当該組合員と同居する者
  - 三 当該組合員から当該住戸を借り受けた者
  - 四 他の組合員、その配偶者または一親等の親族
  - 五 他の組合員と同居する者
  - 六 組合員が法人の場合、その役員または従業員
- 6 組合員または代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議および議事)

- 第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
  - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約の制定、変更または廃止
    - 二 敷地および共用部分等の変更（その形状また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（使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）または第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）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 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以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
  - 5 第1項から第4項の場合において、書面また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、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすべきときは、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および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員またはその専

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または占有者に対し、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45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算および事業報告

二 収支予算および事業計画

三 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法

四 規約および使用細則等の制定、変更または廃止

五 長期修繕計画の作成または変更

六 第30条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入  
れおよび修繕積立金の取崩し

七 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕  
積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管および運用方法

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（共同の利益に反する行為の停止等の請求） 第2項および前条  
第3項第三号の訴えの提起なら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の場合の建替え

十三 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法

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51条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、組合員また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、建物内の見やすい場所に、議事録の保管場所を揭示しなければならない。

(書面による決議)

第52条 規約により総会において決議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つたものとみなす。

- 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項および第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

### (理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が1/2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45条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第7項までを除く。）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。

### (理事会の会議および議事)

第55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51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51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56条 理事会は、本規約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、収支予算案および事業計画案
- 二 規約および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認または不承認
- 六 第60条第3項に定める承認または不承認
- 七 第62条第3項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第69条に定める勧告または指示等
- 九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第57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、特定の課題を調査または検討させることができる。

2 専門委員会は、調査また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58条 管理組合の会計年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

(管理組合の収入および支出)

第59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および第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。

(収支予算の作成および変更)

第60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ぬ。

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56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27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って、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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第61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62条 管理組合は、第27条に定める管理費等および第31条に定める使用料（別段の定めがあるものを除く。）について、管理組合の定める方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月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%（年365日の日割計算）の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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。

- 3 理事長は、未納の管理費等およ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追行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。
- 6 組合員が、管理費等および使用料を滞納している場合において、組合員からの支払いがその滞納額全額に満たないときは、管理組合は、費用、遅延損害金および元金の順に充当し、元金については、支払期限が先に到来した年月分から、次の各号に定める順位で充当する。

- 一 使用料
- 二 管理費
- 三 修繕積立金

（管理費等の過不足）

第63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てるほか、総会の決議を経て修繕積立金として積み立てることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、総会の決議を経て、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64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65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。

（帳票類の作成、保管）

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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67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 雜 則

### (義務違反者に対する措置)

第68条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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また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。

### (理事長の勧告および指示等)

第69条 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(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約または使用細則等に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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 区分所有者等が本規約もしくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地およ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、排除また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追行すること
  - 二 敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告また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45条第2項および第3項の規定を準用する。

### (暴力団、不良入居者の排除責任)

第70条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者または暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡また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、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、も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掲示または搬入。
- 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- 三 対象物件内または対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、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、または借受人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
- 四 対象物件内または対象物件に近隣する場所において粗野または乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員であることが判明したときまたは前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該貸与に係る契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した契約書を取り交わさなければならない。
- 3 区分所有者等は借受人が第1項または第2項の規定に違反したときは、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 4 区分所有者等が第1項または第2項の規定に違反したときは、理事長は、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。
- 5 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その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 6 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

(合意管轄裁判所)

- 第71条 本規約に関する管理組合と組合員または占有者間の裁判手続については、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50条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(容認事項)

- 第72条 区分所有者等は、次の各号に定める事項を容認し、本規約を定める。
- 一 本マンションの周辺路上において近隣住民等に迷惑となる違法な駐車、駐輪等をしないこと。
- 二 共用廊下に面する居室の出窓下の室外機置場については、エアコンの室外機のみの設置を認め、他の私有物を置かないこと。
- 三 本建物または専有部分に接続した戸別のメーターボックスに、ガス事故防止器（ガスメーター内に内蔵）が設置されること。また戸別の台所内にガス漏れ感知器が設置されること。なお、ガス漏れ感知器の管理の帰属は当該管理組合とすること。
- 四 本マンション敷地内の東側の一部は、牛久市の行政指導により、現況道路を確保するため自主後退（以下「自主後退部分」という。）し、道路として利用され、第三者が通行する場合があること。また、自主後退部分の維持管理については、原則管理組合の責任と負担において行うこと。ただし、自主後退部分に陥没・不等沈下・亀裂・剥離等が著しく発生した場合は、当該管理組合が通知をせずとも牛久市が補修を行う場合があること。

五 本マンション敷地内防火水槽内の防火用水は、近隣に火災等の災害が発生した場合、管理組合に通知せずとも、その消火用水として無償で使用される場合があること。

六 本マンション敷地内東側に設置されている外灯（常夜灯）は、近隣住民との約束によりその位置・形状・個数は変更しないこと。

七 本マンションの緑地部分は、「牛久市みどりと自然の町づくり条例」にもとづき緑化計画されていること。なお、緑化計画は原則変更できないこと。

八 本マンション敷地内に設置されている公設枠および公設枠より下水道本管までの配管は、牛久市により維持管理されること。

（市および近隣住民との協定の遵守）

第73条 区分所有者等は、管理組合が牛久市また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。

（規約原本等）

第74条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者また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およ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 区分所有者また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およ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項およ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、建物内の見やすい場所に、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75条 管理組合は、組合員の中から防火管理者を選任する。

（細則）

第76条 総会および理事会の運営、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77条 規約およ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、使用細則等また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。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 本規約は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 旧規約は、本規約発効をもって廢止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

別表第1

## 対象物件の表示

物件名	カルム牛久グリーンアベニュー
住居表示	茨城県牛久市牛久町3312番地の2
敷地	所在地 茨城県牛久市牛久町字五反田3312番2
	面積 2,057.67m <sup>2</sup> (登記簿記載面積)
	権利関係 区分所有者全員による共有
建物	建築確認番号 特第39号(平成7年3月17日)
	構造・規模 鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上8階建、塔屋1階建
	種類 共同住宅 1棟
	建築面積 727.92m <sup>2</sup>
	建築延面積 4,192.56m <sup>2</sup> (車路面積・自転車置場面積143.98m <sup>2</sup> を含む)
	専有部分 住戸： 53戸 総専有面積： 3,736.26m <sup>2</sup>
その他	附属施設 (共用部分) 電気室、外灯設備、受水槽、雨水調整槽、圧力ポンプ室、樹木、防火水槽、ネットフェンス、駐車設備、2段式駐輪設備、プレイロット内の遊具施設等、専用庭、ゴミ置場等建物に附属する施設

別表第2

## 共用部分の範囲

1 専有部分に属さない建物部分	エントランスホール（集会スペース）、風除室、廊下、階段、屋上、塔屋、自転車置場、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、アルコープ、ポーチ、室外機置場等専有部分に属さない建物部分全般
2 専有部分に属さない建物の附属物	エレベーター設備、電気設備、ガス配管設備、照明設備（共用照明灯等）、給排水衛生設備、換気設備、防災設備、防災警報設備、防犯設備（オートロックシステム。ただし、101号室は除く。）、共同視聴アンテナ設備、有線放送設備、電話引込設備、避雷設備、メールボックス、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない建物の附属物全般
3 規約共用部分	管理事務室、管理用倉庫及びそれらの附属物

別表第3

## タイプ別専有面積、共用部分専用使用面積一覧表

住戸 タイプ	戸数 (戸)	専有面積 (m <sup>2</sup> )	共用部分専用使用面積(m <sup>2</sup> )					敷地・共用部分等 共有持分分子 (分母は373,626)
			バルコ ニー (m <sup>2</sup> )	アルコ ーブ (m <sup>2</sup> )	ポーチ (m <sup>2</sup> )	専用庭 (m <sup>2</sup> )	室外機 置場 (m <sup>2</sup> )	
A	7	75.91	25.67	0.72	—	—	—	7,591
A'	1	75.91	25.67	0.72	6.97	13.16	0.40	7,591
B	7	70.94	8.71	0.60	—	—	0.69	7,094
C	8	65.85	8.15	0.60	—	—	0.67	6,585
D	8	75.27	24.44	2.01	—	—	—	7,527
E	8	69.84	15.52	0.44	—	—	—	6,984
F	7	65.75	8.04	0.60	—	—	0.69	6,575
G	7	69.21	14.77	2.88	—	—	2.05	6,921

ただし、別表第3における住戸タイプは、下記の住戸番号に対応する

## タイプ別住戸番号一覧表

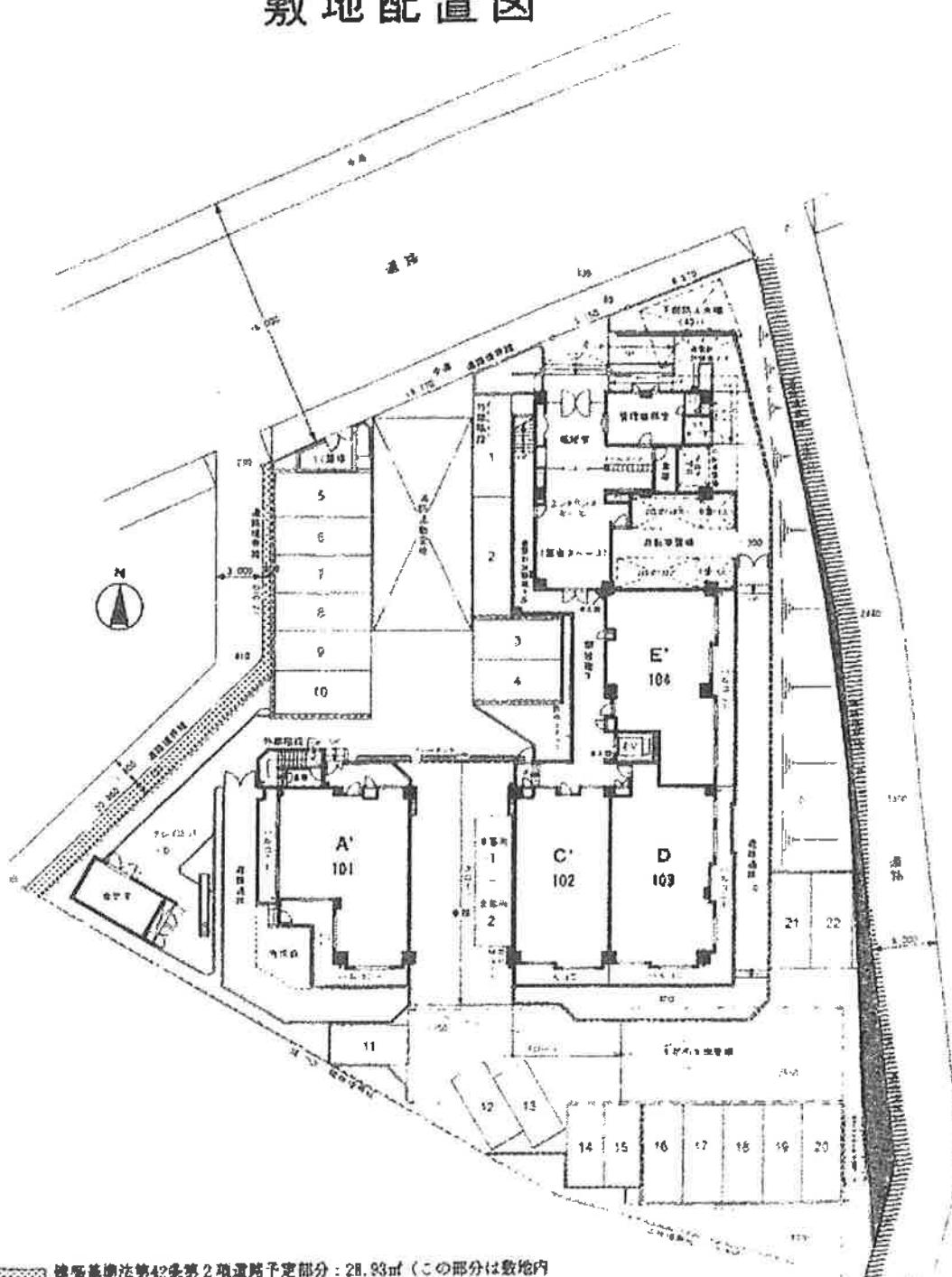
タイプ	住 戸 番 号								戸数
A	201 301 401 501 601 701 801								7
A'	101								1
B	202 302 402 502 602 702 802								7
C	102 203 303 403 503 603 703 803								8
D	103 204 304 404 504 604 704 804								8
E	104 205 305 405 505 605 705 805								8
F	206 306 406 506 606 706 806								7
G	207 307 407 507 607 707 807								7
	合 計								53

別表第4

## 敷地および共用部分等の専用使用権

区分 専用 使用部分	位 置	専用使用権者	期 間	専用使用料
バルコニー アルコープ ポーチ 室外機置場	各住戸に接するバル コニー、アルコープ、 ポーチ、室外機置場	当該専有部分の区分 所有者	区分所有権存続中	無償
玄関扉 窓枠 窓ガラス 網戸 面格子	各住戸に附属する玄 関扉・窓枠、窓ガラス・ 網戸・面格子	同上	同上	無償
専用庭	101号室に面する庭	同上	同上	有償

## 敷地配置図



■ 建物基準法第42条第2項道路予定部分 : 28.93m<sup>2</sup> (この部分は敷地内  
でありますか、道路形状をなしており、第三者の通行があります。)

■ 自主後退予定部分 : 40.02m<sup>2</sup> (この部分は敷地内でありますか、道路  
形状をなしており、第三者の通行があります。)

■ 牛久市への道路提供予定部分 : 60.78m<sup>2</sup>

## 使用細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に関し、組合員および占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条（使用細則等）に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （理事長の事前承諾を要する事項）

第1条 組合員等は、次の行為をするときは、事前に理事長に申請し、その承諾を得なければならない。

- 一 他の組合員等に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の營繕工事をするとき。  
(専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則に定めるところによる。)
- 二 電気、ガス、給排水設備の新設、増設および変更をするとき。
- 三 電話回線の使用を3回線以上に増加するとき。
- 四 ピアノ等の重量物を搬出入、据付、移転するとき。ただし、1平方メートル当たり180kg以上の重量物を建物内に搬入・据付することは禁止する。

### （ごみ処理）

第2条 組合員等は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- 一 各専有部分からの資源物およびごみは、牛久市のごみ分別に従って、各組合員等自身で指定日に指定時間までに指定の出し方でごみ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 二 ごみ置場は、常に清潔に保ち悪臭が発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
- 三 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理事務室または市役所へ連絡してその指示に従い処理すること。

### （専有部分および専用使用部分の使用）

第3条 組合員等は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 共用部分に影響を与える変更をすること。
- 三 建物の外観および構造を変更すること。
- 四 もっぱら専有部分内で、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）等を飼育する場合、およ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、介助犬および聴導犬）を使用する場合を除き、動物を飼育、研究すること。
- 五 楽器等を夜間長時間演奏すること。

- 六 テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器、カラオケ等の音量を著しくあげること。
- 七 騒音、振動または電波等により他の組合員等および近隣居住者に迷惑をかけること。
- 八 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を搬入または製造すること。
- 九 ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- 十 トイレに水溶性の紙以外を使用すること。
- 十一 排水管の詰まり、管の損傷の原因になる土砂・廃油その他異物、強酸の管洗浄洗剤等を台所、浴室、トイレ等に排水、または廃棄すること。また、ディスポーザーを設置および使用すること。
- 十二 玄関扉、窓またはバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。
- 十三 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- 十四 バルコニー等に、避難の妨げになるおそれのある物を放置すること。
- 十五 バルコニー等にサンルーム、物置、池、砂利、土砂等これに類する構造物を構築または設置すること。
- 十六 バルコニーまたは窓等から物等を投げ棄てること。
- 十七 バルコニー等に突風・強風の際、落下、飛散等他に害をおよぼすおそれのあるものを放置すること。
- 十八 バルコニー・ポーチの床、およびバルコニーの天井に、エアコン室外機以外の物を設置すること。
- 十九 バルコニーにサーチライト、投光器、電波受信設備等を設置すること。
- 二十 建物内の居住用住居を本来の目的以外の目的（レストラン、スナックバー、喫茶店、バー、クラブ、専用事務所、店舗、その他一切の営業ならびにそれに類する行為）に使用すること。
- 二一 その他、公序良俗に反する行為および他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

(バルコニー等の適正な管理)

第4条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値および機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 清掃、消毒およびごみ処理
- 三 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(敷地および共用部分等の使用)

第5条 組合員等は、敷地および共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。
- 二 屋上に立入り、使用すること。

- 三 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 敷地および共用部分等を不法に占有したり、物品を放置したりすること。
- 五 階段等緊急時（火災発生等）の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても物を置くこと。
- 六 樹木、花壇等を損傷すること
- 七 敷地および共用部分等に看板、掲示板、広告または標識の設置等工作物を築造すること。
- 八 共用部分等に傷をつけもしくは文字、記号等を表示すること。
- 九 階段または外壁等に洗濯物その他を出して建物の美観を損なう行為をすること。
- 十 自動車、自転車、バイク等を所定の場所以外の場所に駐車、駐輪すること。
- 十一 出前食器等を風除室以外の共用部分に置くこと。
- 十二 その他、公序良俗に反する行為および他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

#### （災害防止）

第6条 組合員等は、次の事項に注意し、災害防止に努めなければならない。

- 一 防犯、防災に特に注意し、防犯、防災設備（避難口、避難梯子、非常ベル等）ならびにその操作方法を熟知すること。
- 二 防災訓練等に積極的に参加し、火災、盗難、事故等が発生した場合は、ただちに通報すること。
- 三 室内カーテン、ジュータン、壁紙等に難燃性のものを使用する等、防災に努めること。
- 四 幼児等の悪戯、危険な行為、災害の防止に努めること。
- 五 防災設備点検の実施にあっては、全面的に協力すること。なお、専有部分および専用使用部分については、防災設備の自主外観点検に努めること。

#### （管理組合への届出事項）

第7条 組合員等は、入居後速やかに居住者名簿を管理組合に提出するとともに、次の行為をする場合は所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- 一 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき。
- 三 専有部分を長期間不在にするとき。
- 四 引越しするとき。
- 五 居住者名簿の記載内容に変更があったとき。

#### （他の注意事項）

第8条 組合員等は、次の事項に注意し、または心がけなければならない。

- 一 一階ホールの掲示物を必ず読むこと。
- 二 子供が駐車場、階段等の共用部分の危険な場所で遊ばないよう常に注意すること。
- 三 台車、ワゴンを使用する際は、フロントドア、建物壁面等を損傷しないこと。
- 四 引越し、大型荷物の搬入の際は、管理事務室に申し出て階段・ホール等への損傷、

- 汚損を防止する養生を行うこと。
- 五 バルコニー、ポーチの排水溝の枯葉、土砂等を除去することを励行すること。
- 六 共用部分の修繕工事については、全面的に協力すること。
- 七 管理員に私用を依頼しないこと。
- 八 各戸玄関前、アルコーブ、バルコニー、ポーチ等の清掃・清潔保持については、当該住戸の組合員等が行うこと。

(細則外事項)

第9条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 旧使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第3条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

第三者使用に関する届出

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長 殿

(届出者) 氏名 印

この度、私の所有するカルム牛久グリーンアベニュー \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり第三者に使用せることになりましたので、管理規約第20条および使用細則第7条第一号により届け出ます。

使用室番号	号室
使用者入居（予定）日	年 月 日
使用者氏名	
区分所有者との関係 (当該項目を○で囲む)	賃借人 · 親子 · 兄弟姉妹 · その他の親族 使用者 · その他 ( )
使用者の誓約事項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、管理規約・諸細則等 を遵守することを誓約します。 年 月 日 (使用者) 氏名 印
区分所有者の 連絡（転出）先	(住 所)  (電話番号)

区分所有者変更届

年　月　日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長 殿

(旧組合員氏名)

印

(新組合員氏名)

印

この度、カルム牛久グリーンアベニュー                 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更致しましたので、管理規約第33条および使用細則第7条第二号に従い組合員の資格の取得または喪失について届け出ます。

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

記

1. 所有名義変更年月日 年　月　日

2. 新旧組合員（区分所有者）氏名記入欄

(旧組合員氏名)

(新組合員氏名)

3. 新組合員の入居日 年　月　日

4. 旧組合員の転出先

(住所)

不 在 届

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長 殿

(区分所有者等) \_\_\_\_\_ 号室 氏名

印

私は、 年 月 日から 年 月 日まで不在にいたしますので、 使用細則第7条第三号により届け出ます。

記

1. 緊急連絡先

(1) 住所

(2) 電話

(3) 連絡先

2. その他連絡事項

引 越 届

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長 殿

(区分所有者等)                  号室 氏名

印

私は、下記のとおり、 年 月 日に引越しいたしますので、使用細則第7条第四号により届け出ます。

記

1. 新住所連絡先

(1) 住所

(2) 電話

2. その他連絡事項

## 管理費・修繕積立金・使用料に関する細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に関し、組合員および占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条（使用細則等）の規定に基づき、14条2項（バルコニー等の専用使用権）および27条2項（管理費等）に関し、次のとおり管理費・修繕積立金・使用料に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （管理費および修繕積立金）

第1条 管理費および修繕積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した別表第I-1の金額とする。

### （専用庭使用料）

第2条 専用庭使用料の額については、別表第I-2の金額とする。

### （細則外事項）

第3条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

### （細則の発効）

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

### （細則の改廃）

第2条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別表第1-1

## タイプ別面積、管理費、修繕積立金等一覧

タイプ	専有面積 (m <sup>2</sup> )	管理費 (月額／円)	修繕積立金 (月額／円)	合 計 (月額／円)
A・A'	75.91	14,020	13,790	27,810
B	70.94	13,090	12,890	25,980
C	65.85	12,170	11,960	24,130
D	75.27	13,930	13,680	27,610
E	69.84	12,910	12,690	25,600
F	65.75	12,170	11,950	24,120
G	69.21	12,820	12,580	25,400

ただし、別表第1-1における住戸タイプは、下記の住戸番号に対応する

## タイプ別住戸番号一覧表

タイプ	住 戸 番 号								戸数
A	201 301 401 501 601 701 801								7
A'	101								1
B	202 302 402 502 602 702 802								7
C	102 203 303 403 503 603 703 803								8
D	103 204 304 404 504 604 704 804								8
E	104 205 305 405 505 605 705 805								8
F	206 306 406 506 606 706 806								7
G	207 307 407 507 607 707 807								7
	合 計								53

別表第1-2

## 専用庭使用料

位置	面積(m <sup>2</sup> )	使用料(月額／円)
101号室	13.16	530

## 駐車場使用細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という。）は、カルム牛久グリーンアベニュー内の駐車場を管理運営するため、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条（使用細則等）の規定に基づき、第15条（駐車場の使用）に係る事務に関し、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （使用者等の制限）

- 第1条 駐車場の使用者は、カルム牛久グリーンアベニューに現に居住する組合員（組合員が単身赴任等により一時的に別の場所に居住して、組合員の家族がカルム牛久グリーンアベニューに現に居住している場合を含む。）および組合員から専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。なお、占有者による駐車場の使用は、組合員から転貸を受けることによるものとする。
- 2 駐車場に駐車できる車両は、道路交通法に定める自動車とし、隣接の車両の駐車に支障がなくその全体を駐車場区画内に収容することができるものでなければならない。なお収容可能な車両の最大寸法は別表第2-1に定めるとおりとする。

### （申込および決定）

- 第2条 駐車場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。なお、組合員から専有部分の貸与を受けた占有者が使用を希望する場合も当該組合員が申し込むものとする。
- 2 理事長は、抽選により、駐車場の使用者を決定する。
- 3 理事長は、契約期間終了の2ヶ月前までに抽選を行い、次期間の使用者を決定するものとする。
- 4 中途解約された区画については、前項に準ずる方法で使用者を決定する。

### （抽選の方法）

- 第3条 抽選は抽選器等を用い、公開で行う。
- 2 優先順位は以下の通りとする。
- 一 現に居住する組合員の1台目
  - 二 現に居住する組合員の2台目以上、ならびに占有者の1台目以上
- 3 理事長は前項第一号から抽選を実施し、使用者を決定する。このとき22区画に満たなかった場合、残りの区画について、前項第二号から抽選を実施し、使用者を決定する。
- 4 中途解約された区画については、本条に準じて抽選を実施し、使用者を決定することができる。

### （駐車場使用契約）

- 第4条 理事長は、前条の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者の居住する住戸の組合員（以下「使用契約者」という。）と別に定める駐車場使用契約を締結する。

(届出義務)

第5条 使用契約者は、駐車場に駐車する車両を書面により理事長に届け出るものとする。

- 2 使用契約者が専有部分を貸与した占有者に駐車場を使用させる場合には、当該占有者および駐車場に駐車する車両を書面により理事長に届け出るものとする。
- 3 使用契約者は、駐車場に駐車する車両に変更が生じた場合には、速やかにその旨を書面により理事長に届け出るものとする。

(証明書の発行)

第6条 理事長は、使用契約者および使用者から「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づく自動車の保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

(使用期間)

第7条 駐車場使用契約の期間は、2年間とする。

- 2 使用契約者は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に書面により予告して駐車場使用契約を解約することができる。
- 3 第1項にかかわらず、中途解約区画の使用期間については、残期間が1年以上の場合はその残期間とする。ただし1年未満の場合は次の2年間も継続して使用できるものとする。

(駐車時間)

第8条 駐車時間は1日24時間全日制とし、車両は隨時所定の場所に駐車することができる。

(駐車場使用料)

第9条 駐車場使用料は1台あたり、別表第2-2に定める金額とし、使用契約者は、毎月27日までに、翌月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。

- 2 既に納付済みの駐車場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。
- 3 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により1ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料の改定をすることができ、使用契約者は総会決議による金額を支払うものとする。

(譲渡、転貸の禁止)

第10条 使用契約者は、駐車場使用契約締結時に専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、駐車場使用権を他に譲渡または転貸してはならない。

(遵守事項等)

第11条 使用契約者は、駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守し、占有者に使用させる場合は遵守させなければならない。

- 一 自動車の駐車以外の目的で使用しないこと。
- 二 必ず指定された場所に駐車し、隣接の車両等に支障をおよぼさないようにすること。
- 三 駐車場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火または発火のおそれのあるものおよびその他爆発のおそれのある危険物ならびにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。

- 四 警笛およびエンジンの空ぶかし等の騒音をできる限り発しないこと。
- 五 消防活動空地は速やかに通過し、短時間であっても車両を停車させないこと。
- 六 敷地内は最徐行し、標識の指示に従うこと。
- 七 駐車の際には、サイドブレーキ等により車両が確実に動かない措置を講ずること。
- 八 駐車違反、無届け駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること。
- 九 退場車を優先すること。
- 十 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障をおよぼすおそれのある行為をしないこと。

(駐車場使用契約の解除等)

第12条 理事長は、使用契約者が本細則の条項に違反したときは、駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 使用者が組合員である場合に、その組合員が、その所有する専有部分を他の組合員または第三者に譲渡または貸与したとき、もしくはその専有部分から退去（単身赴任等により一時的に退去するが、組合員の家族がカルム牛久グリーンアベニューに居住している場合を除く。）したときは、その組合員の駐車場使用契約は効力を失う。使用者が専有部分の貸与を受けた占有者である場合に、その占有者がその専有部分から退去了したときも同様とする。

(駐車場の明け渡し)

第13条 使用期間の満了、解約または前条に基づき契約が終了したときは、使用契約者および占有者が使用する場合は占有者（以下「使用契約者等」という。）は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第14条 駐車場の使用にあたり、盜難、衝突および接触等の事故ならびに天災地変、火災その他の事由により使用契約者等に損害が生じても、管理組合は、使用契約者等に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

- 2 使用契約者等が場内の施設、機器および標識等を破損または汚損したときは、使用契約者等は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(来客用駐車場の使用および遵守事項)

第15条 組合員等は、来客用駐車区画の使用にあたり、次の事項を遵守しなければならない。また来客者等に使用させる場合は、次の事項を確実に伝達し、遵守させなければならぬ。

- 一 来客用駐車場は、スロープ内の2区画のみとし、その他の区画には車両を駐車しないこと。
- 二 第11条の各号に定める事項を遵守すること。
- 三 来客用駐車場の使用は、必要最低限の時間にとどめること。また1日を超える時間を継続して使用しないこと。
- 四 来客用駐車場を使用する際は、来客用駐車場使用票を、車両のフロントガラス内等の見やすい位置に必ず掲示すること。また来客用駐車場使用票がない場合は、

管理組合が定める方法で取得し、必要事項を記載の上、同様の方法で掲示すること。

(細則外事項)

第16条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 1996年 6月15日に発効した旧駐車場使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧駐車場使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第3条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別表第2-1（駐車場使用細則）

駐車場収容可能車寸法

形式		車重(kg)	全長(mm)	全幅(mm)	高さ(mm)
平面式	1	—	4,800	1,750	1,700*
	2~22	—	4,800	1,750	—

\*一部（外階段踊り場下）に高さ制限あり

別表第2-2（駐車場使用細則）

駐車場使用料

形式	使用料（月額／円）
平面式	7,500（22台）
合計	165,000（22台）

# 来客用駐車場使用票

号室への来訪のため、下記の間駐車します

駐車時間	月	日	時	分	頃まで
氏名					
連絡先電話番号					

発行：カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

# 駐車場使用契約書

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、駐車場使用細則第4条に基づき、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。

## （使用目的）

第1条 乙は、駐車場のうち本契約書に定める指定位置を、自動車の駐車のために使用する。

## （届出事項）

第2条 乙は、駐車する自動車（以下「駐車車両」という。）を管理組合に届け出なければならぬ。

2 乙が専有部分を貸与した占有者に駐車場を使用させる場合には当該占有者および駐車車両を管理組合に届け出なければならない。

3 乙は、駐車車両に変更が生じた場合には、速やかにその旨を書面により届け出なければならない。

## （使用期間）

第3条 使用期間は本契約書に定めるとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に書面により予告して本契約を解約することができる。

## （使用料）

第4条 使用料は駐車場使用細則に定めるとおりとし、乙は、甲の定める方法により、毎月27日までに翌月分の使用料を甲に支払うものとする。

2 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

## （譲渡、転貸の禁止）

第5条 乙は、本契約締結時にその所有する専有部分の占有者に転貸する場合を除き、駐車場の使用権を他に譲渡または転貸することができない。

## （遵守事項）

第6条 乙は、駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、駐車場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。また、占有者に使用させる場合は遵守させなければならぬ。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、または変更して、これを乙に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならぬ。また、占有者に使用させる場合は守らせなければならない。

3 使用期間中に車両を変更する場合は、規約および使用細則に定める車両の最大寸法以下でなければならない。

(契約の解除等)

第7条 甲は、乙が第4条の使用料を延滞する等本契約および駐車場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 使用者が乙である場合に、乙が、その所有する専有部分を他の組合員または第三者に譲渡または貸与したとき、もしくはその専有部分から退去（単身赴任等により一時的に退去するが、乙の家族がカルム牛久グリーンアベニューに居住している場合を除く。）したときは、本契約は効力を失う。使用者が専有部分の貸与を受けた占有者である場合に、その占有者がその専有部分から退去したときも同様とする。

(駐車場の明け渡し)

第8条 使用期間の満了、解約または前条に基づき契約が終了したときは、乙および占有者が使用する場合には占有者（以下「乙ら」という。）は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第9条 駐車場の使用にあたり、盜難、衝突および接触等の事故ならびに天災地変、火災その他の事由により乙らに損害が生じても、甲は乙らに対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 乙らが場内の施設、機器および標識等を破損または汚損したときは、乙らは、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

(その他)

第10条 本契約に定めのない事項については、駐車場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指定位置	第 番	
駐車車両	車名	
	登録番号	
使用期間	年 月 日 から	年 月 日 まで
使用料	月額	円
占有者に使用させる場合はその氏名		

上記契約の証として、本契約書2通を作成し、署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

年 月 日

甲 カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長

乙 部屋番号  
氏 名

号室

## 自転車置場使用細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という。）は、カルム牛久グリーンアベニュー内の自転車置場を管理運営するため、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条（使用細則等）の規定に基づき、次のとおり自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （使用者等の制限）

第1条 自転車置場の使用者は、カルム牛久グリーンアベニューに現に居住する組合員および組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。

2 自転車置場に駐輪できる車両は、自転車（子供用自転車を含む。）とする。

### （使用申込および決定）

第2条 自転車置場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。

2 理事長は、理事会の定める方法により、自転車置場の使用者を決定する。

### （使用者の義務）

第3条 使用者は、自転車置場の使用にあたり、理事長の指示に従うものとする。

2 使用者は、使用しなくなった自転車が発生した場合、速やかに搬出し処分しなければならない。

3 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。

### （ステッカー）

第4条 理事長は、第2条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者に対し、駐輪する自転車ごとにステッカーを交付する。

2 第1項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪する自転車の後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。

3 自転車置場に駐輪されている自転車にステッカーの貼付がされていない場合は、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱うことができる。

### （ステッカー貼付車の破棄、紛失、盗難の届出義務）

第5条 使用者は、ステッカー貼付車の破棄（処分）、紛失、盗難があった場合は、速やかに理事長に報告を行うものとする。

### （譲渡、転貸の禁止）

第6条 使用者は、自転車置場使用権を他に譲渡または転貸してはならない。

### （自転車置場使用の禁止等）

第7条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、自転車置場の使用を禁止することができる。

2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員または第三者に譲渡または貸与した

とき、もしくは専有部分から退去したときは、その組合員等は自転車置場を使用できないものとする。

(自転車置場の明け渡し)

第8条 第3条第2項の場合において、買い換え等を除き自転車置場を使用しなくなった時は、使用者は、ただちに自転車置場を明け渡さなければならない。

2 前条の場合、使用者は無条件にて直ちに自転車を搬出し、自転車置場を明け渡さなければならない。

3 前項の場合において、使用者が自転車置場を明け渡さないときは、理事会は使用者の負担において処分等の処置をとることができる。これにつき使用者は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第9条 自転車置場の使用にあたり、盗難、衝突および接触等の事故ならびに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器および標識等を破損または汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第10条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(細則の改廃)

第2条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

自転車置場使用申請書

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 殿

号室 氏名

印

「自転車置場使用細則」第2条の規定に基づき、自転車置場の使用を申請します。

記

1 対象専有部分 号室

2 台数 台

## 専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という）は、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則等）の規定に基づき、第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、次の通り専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目的）

第1条 本細則は、専有部分の模様替えおよび修繕等に関し組合員および占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって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 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 建物の共用部分または専用使用部分（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等およびひさしをいう。）に影響をおよぼす穿孔、切欠き等の行為。

### （承認事項）

第3条 組合員は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

- 一 ユニットバスの設置、共用部分に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替えおよび大規模な修繕（木部造作および温水洗浄便座の設置等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く。）
  - 二 床のフローリング施工
- 2 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級LL-45以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品またはこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

### （申請手続）

第4条 工事の申請をする場合、組合員は、原則としてその工事の実施1ヶ月前までに次の各号に掲げる書類1通以上を理事長に提出しなければならない。

- 一 専有部分修繕等工事申請書（別記様式第4-1）
- 二 設計図
- 三 仕様書
- 四 工程表

- 2 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が申請しなければならない。

(工事の承認または不承認)

第5条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会決議に基づき、承認または不承認の決定を書面（別記様式第4-2）により通知しなければならない。

- 2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第6条 理事長は、前条の承認または不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理または修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取または事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者に事前調査等を依頼することができる。

- 2 前項の適用を受ける申請である場合、理事長は申請した組合員に通知（別記様式第4-3）をしなければならない。このとき、組合員はその申請を取り下げることができる。
- 3 第1項の意見聴取または事前調査に係る費用は、組合員に事前調査負担金請求書（別記様式第4-4）により請求することができる。
- 4 組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。なお、期日までに納入が確認できない場合は申請を取り下げたものとみなす。
- 5 組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。
- 6 組合員が、第4項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に事前調査等を依頼しなければならない。

(施工周知)

第7条 組合員等は、工事開始前までに、直上階、直下階および両隣の組合員等に対し、工事の内容および着工を伝えるものとし、その結果を書面（別記様式第4-5）により、理事長に報告しなければならない。

(注意事項と弁償)

第8条 組合員等は、工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧しまたは弁償するものとする。

- 一 材料または残材の運搬等により、建物等を傷つけたり、または汚したりしないこと。
- 二 敷地または共用部分に材料または残材を放置しないこと。
- 三 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
- 四 工事は午前9時から午後5時までの間に行うこと。
- 五 大きな騒音を伴う場合等には、近隣の了解を得るよう特に注意すること。

(調査)

第9条 理事長は、本細則の施工対象範囲において、組合員等が行う第3条第1項各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第10条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、または工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

(施工後のトラブル)

第11条 組合員等が理事長の承諾または要望に基づき施工したのにかかわらず、施工中または施工後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員等は、管理組合に責任を追及できないものとする。

(細則外事項)

第12条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(細則の改廃)

第2条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別記様式第4-1（専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則）

専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 殿

号室 氏名

印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則」第3条の規定に基づき申請します。

記

1 対象専有部分                 号室

2 工事内容

3 工事期間 年 月 日～ 年 月 日  
作業時間 時 分～ 時 分

4 施工業者名 会社名

住 所

TEL

担当者名

5 添付書類 設計図、仕様書、および工程表  
(カタログ添付可)

- 
- ・原則として工事予定日の1ヶ月前迄にご提出下さい。
  - ・工事内容は具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製品名、遮音等級まで記載し、製品のカタログまたは取扱説明書のコピーを添付してください。

決定通知書

年 月 日

号室 殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のように決定しましたので、「専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則」第5条の規定により通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

(第5条第2項の条件付き承認の場合は、2.の適用を受け、ここに明記する)

(第5条の不承認の場合は、3.の適用を受け、ここに明記する)

事前調査必要案件通知書

年　月　日

号室

殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年　月　日付で貴殿から申請のありました専有部分修繕等工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました修繕等工事について事前調査を実施する必要があることを決定致しました。

つきましては、専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則第6条の定めに基づき、ここにお知らせいたします。また同条の定めにより本申請を取り下げる事もできます。

なお本申請を継続して実施する場合、専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則第6条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を請求することとなりますので、あらかじめご承知おきください。

1. 事前調査負担金請求額

円 程度

事前調査負担金請求書

年 月 日

号室 殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年 月 日付で貴殿から申請のありました専有部分修繕等工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました修繕等工事について事前調査を実施することを決定致しました。

つきましては、専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則第6条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を下記の通り請求致します。指定期日までに指定の管理組合口座にお支払い下さいますようお願い致します。

- |               |   |
|---------------|---|
| 1. 事前調査負担金請求額 | 円 |
| 2. 支払口座       |   |
| 3. 支払期日       |   |

工事説明報告書

年　月　日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長 殿

\_\_\_\_\_号室における の修繕等の工事の内容および着工について、「専有部分の模様替え  
および修繕等に関する細則」第7条に基づき、下記の者に説明を行ったことを報告します。

号室	氏名

申請者 \_\_\_\_\_ 号室

印

## 開口部改良工事に関する細則

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合（以下「管理組合」という）は、カルム牛久グリーンアベニュー管理組合規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則等）の規定に基づき、第24条第2項（窓ガラス等の改良）に定める開口部の改良工事等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他の開口部の改良工事等に係る事務に関し、次の通り開口部改良工事に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目的）

第1条 本細則は、共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、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、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの（以下「改良工事」という。）について、組合員が自己の責任と負担において実施する場合に必要な事項を定めることを目的とする。

### （工事の種別および施工基準等）

第2条 改良工事の種別は、次の各号に定める種別とする。

- 一 窓枠の交換、増設
  - 二 玄関扉の交換
  - 三 窓ガラスの交換
  - 四 その他開口部に関する防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事
- 2 改良工事は、計画修繕を考慮し、性能向上を目的としつつ外観の統一性を損なわないものに限られる。その施工基準等は、総会の決議により別に定めるものとし、組合員はその定めに従い改良工事を実施するものとする。

### （承認申請）

第3条 組合員は、前条に定める改良工事を実施する場合には、原則として施工予定日の1ヶ月前までに別に定める開口部改良工事申請書（別記様式第5-1）により、理事長に申請しなければならない。

- 2 組合員は、前項の申請をする場合、次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。
- 一 設計図
  - 二 仕様書
  - 三 工程表
  - 四 その他理事会が必要と認める書面

### （承認または不承認）

第4条 理事長は、開口部改良工事申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会の決議に基づき、承認または不承認の決定を書面（別記様式第5-2）により通知しなければならない。

2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第5条 理事長は、受け取った開口部改良工事申請書の承認または不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理または修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取または事前調査が必要であると認めるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に事前調査等を依頼することができる。

2 前項の適用を受ける申請である場合、理事長は申請した組合員に通知（別記様式第5-3）をしなければならない。このとき、組合員はその申請を取り下げることができる。

3 第1項の意見聴取または事前調査に係る費用は、申請組合員に事前調査負担金請求書（別記様式第5-4）により請求することができる。

4 組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。なお、期日までに納入が確認できない場合は申請を取り下げたものとみなす。

5 組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。

6 組合員が、第4項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に事前調査等を依頼しなければならない。

(施工のお知らせ)

第6条 組合員は、改良工事を承認されたときは、その施工の周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に開口部改良工事施工のお知らせ（別記様式第5-5）を掲示しなければならない。

(費用負担)

第7条 改良工事にかかる費用はすべて組合員が負担するものとし、管理組合は、一切の費用負担および援助は行わないものとする。

2 組合員が改良工事を行なった後に、管理組合が計画修繕として実施する場合であっても、管理組合は当該組合員に対して費用の返金および管理費等の減免は行わないものとする。

(遵守事項)

第8条 組合員は、改良工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧しまたは弁償するものとする。

- 一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を遵守すること。万一、何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- 二 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。
- 三 敷地または共用部分に材料または残材を放置しないこと。
- 四 工事関係者が他の組合員および占有者（以下「組合員等」という。）に迷惑をかけないようすること。

五 工事に伴う騒音等により、他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

六 工事は午前9時から午後5時までの間に行うこと。

(工事完了の報告)

第9条 組合員は、当該改良工事が完了した場合は、速やかに改良工事完了報告書（別記様式 第5-6）を理事長に提出しなければならない。

(調査)

第10条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員が行う第2条第1項各号に掲げる改良工事について、工事現場に立入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第11条 理事長は、組合員が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員に対して警告を行い、または工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員が負担しなければならない。
- 3 第1項の措置に伴い原状回復等を求めて訴訟その他法的措置を追行した場合、理事長は、当該組合員に対し、違約金としての弁護士費用および原状回復等の諸費用を請求することができる。

(新設した建物部分の管理等)

第12条 改良工事により変更または設置され建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等（以下「新設した建物部分」という。）については、区分所有者全員の共有に属するものとし、その管理は、共用部分として、管理規約第23条第1項の規定に従い、通常の使用に伴う管理を除き、管理組合が行うものとする。

(紛争解決等の責任)

第13条 工事に関し、他の組合員等または第三者との間に紛争が生じたときは、組合員は、誠実にその紛争の解決または処理に当たらなければならない。

(細則外事項)

第14条 本細則に定めのない事項については、管理規約または他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 管理規約、使用細則等また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。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2013年 7月 28日から効力を発する。

(細則の改廃)

第2条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別記様式第5-1（開口部改良工事に関する細則）

開口部改良工事申請書

年 月 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_ 号室 氏名 印

下記により、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」といいます。）第3条の定めに基づき、開口部改良工事の施工を申請します。

記

1 対象専有部分 \_\_\_\_\_ 号室

2 工事内容（具体的に記入して下さい。）

3 工事期間 年 月 日～ 年 月 日  
作業時間 時 分～ 時 分

4 施工業者名 会社名

住 所

TEL

担当者名

5 添付書類 設計図、仕様書、および工程表

（カタログ添付可）

---

・原則として工事予定日の1ヶ月前迄にご提出下さい。

決定通知書

年　月　日

号室 \_\_\_\_\_ 殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年　月　日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定しましたので、「専有部分の模様替えおよび修繕等に関する細則」第4条の規定により通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

(第4条第2項の条件付き承認の場合は、2.の適用を受け、ここに明記する)

(第4条の不承認の場合は、3.の適用を受け、ここに明記する)

事前調査必要案件通知書

年　月　日

号室 \_\_\_\_\_ 殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年　月　日付で貴殿から申請のありました開口部改良工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました工事について事前調査を実施する必要があることを決定致しました。

つきましては、開口部改良工事に関する細則第5条の定めに基づき、ここにお知らせいたします。また同条の定めにより本申請を取り下げることもできます。

なお本申請を継続して実施する場合、開口部改良工事に関する細則第5条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を請求することとなりますので、あらかじめご承知おきください。

1. 事前調査負担金請求額 円 程度

事前調査負担金請求書

年　月　日

号室

殿

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長 印

年　月　日付で貴殿から申請のありました開口部改良工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました工事について事前調査を実施することを決定致しました。

つきましては、開口部改良工事に関する細則第5条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を下記の通り請求致します。指定期日までに指定の管理組合口座にお支払い下さいますようお願い致します。

- |               |   |
|---------------|---|
| 1. 事前調査負担金請求額 | 円 |
| 2. 支払口座       |   |
| 3. 支払期日       |   |

別記様式第5-5（開口部改良工事に関する細則）

年　月　日

開口部改良工事施工のお知らせ

申請者 \_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ 印

下記の通り開口部改良工事の施工について、開口部改良工事に関する細則第6条に基づき、掲示します。

記

1. 対象専有部分 \_\_\_\_\_ 号室

2. 工事内容（具体的に記入する）

3. 工事期間 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 (\_\_\_\_) から \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 (\_\_\_\_) まで

4. 施工業者 会社名 \_\_\_\_\_

住 所 \_\_\_\_\_

電 話 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

担当者 \_\_\_\_\_

別記様式第5-6（開口部改良工事に関する細則）

年 月 日

## 開口部改良工事完了報告書

申請者 \_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ 印

年 月 日付けで申請した開口部改良工事について、下記の通り工事が完了したので、開口部改良工事に関する細則第9条に基づき、ここに報告します。

記

1. 対象専有部分 \_\_\_\_\_ 号室

2. 工事内容（具体的に記入する）

3. 工事完了日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ( )

平成 28 年 8 月 27 日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
組合員 各位

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理事長

## 第 20 期通常総会招集のお知らせ

拝啓 組合員の皆様には、平素より当マンションの管理業務運営にご協力いただきまして厚くお礼申し上げます。

さて、この度第 20 期の会計決算を終えましたので、組合員の皆様へご報告致します。

つきましては、決算報告とあわせて別記議案をご審議頂くため、下記の日程で管理組合通常総会を開催致します。何かとご多忙のことと存じますが、是非ともご出席下さいますようお願い申し上げます。

尚、お手数ですが、出席者確認のため同封の「出欠通知書(委任状・議決権行使書)」にご記入・ご捺印の上、9 月 5 日（月）迄に管理事務室又は管理組合用ポストにご提出下さいますようお願い申し上げます。(当マンションに居住されていない組合員の方は、同封の返信用封筒にてご返送下さいますようお願い申し上げます。)

敬具

(お願い) 当日出欠の如何に拘らず、必ず「出欠通知書(委任状・議決権行使書)」をご提出下さいます  
よう重ねてお願い申し上げます。

### — 言 己 —

1. 総会日時 : 平成 28 年 9 月 11 日（日）10 時 00 分より
2. 総会場所 : 牛久市エスカーデ中央生涯学習センター 第 3 講座室（4 階）
3. 持参品 : 本総会招集のお知らせ・同封資料・管理規約等
4. 総会次第

- (1) 開会の辞 (管理規約第 49 条 1 項による定足数の確認、議決権総数の半数以上)
- (2) 理事長挨拶
- (3) 議長選出 (管理規約第 44 条 5 項により理事長)
- (4) 議事録署名人選出 (管理規約第 51 条 2 項により議長及び総会に出席した 2 名の組合員)
- (5) 議事

- |         |                             |
|---------|-----------------------------|
| 第 1 号議案 | 第 20 期事業報告及び収支決算報告承認の件      |
| 第 2 号議案 | 日本ハウズイング株式会社との管理委託契約更新案承認の件 |
| 第 3 号議案 | 駐車場使用細則（別表第 2-1）一部変更案承認の件   |
| 第 4 号議案 | 高圧電力一括受電サービス解約承認の件（特別決議）    |
| 第 5 号議案 | 植栽用管理通路設置工事承認の件             |
| 第 6 号議案 | 第 21 期事業計画案及び収支予算案承認の件      |
| 第 7 号議案 | 第 21 期管理組合役員の選任案承認の件        |

- (6) その他
- (7) 閉会の辞

以 上

### 第3号議案 駐車場使用細則（別表第2-1）一部変更案承認の件

駐車場区画13番について、居住者の方より当マンション駐車場を車両で通行する際に区画13番の駐車車両が若干通行の妨げになっているとの意見がありました。

区画13番を撤去する案も検討しましたが、管理組合の大切な収入源である駐車場使用料を減額させないためにも収容可能車の寸法を軽自動車のみに限定して駐車できるように変更することとしました。

変更に伴い、駐車場使用細則別表に定められている駐車場収容可能車寸法を下記のとおり一部変更することといたします。

尚、金額は現行と同金額といたします。

ご審議のうえ、ご承認のほどお願いいたします。

#### 【決議事項】

1. 駐車場使用細則別表第2-1を変更する。

#### 【改定前】

別表第2-1（駐車場使用細則）

駐車場収容可能車寸法

形式		車重(kg)	全長(mm)	全幅(mm)	高さ(mm)
平面式	1	—	4,800	1,750	1,700*
	2~22	—	4,800	1,750	

\*一部（外階段踊り場下）に高さ制限あり

#### 【改定前後】

別表第2-1（駐車場使用細則）

駐車場収容可能車寸法

形式		車重(kg)	全長(mm)	全幅(mm)	高さ(mm)
平面式	1	—	4,800	1,750	1,700*
	2~12、14~22	—	4,800	1,750	
	13	—	3,900	1,750	

\*一部（外階段踊り場下）に高さ制限あり



2018年9月14日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
組合員 各位

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合  
理 事 長

## 第22期通常総会招集のお知らせ

拝啓 組合員の皆様には、平素より当マンションの管理業務運営にご協力いただきまして厚くお礼申し上げます。

さて、この度第22期の会計決算を終えましたので、組合員の皆様へご報告致します。

つきましては、決算報告とあわせて別記議案をご審議頂くため、下記の日程で管理組合通常総会を開催致します。何かとご多忙のことと存じますが、是非ともご出席下さいますようお願い申し上げます。

尚、お手数ですが、出席者確認のため同封の「出欠通知書(委任状・議決権行使書)」にご記入・ご捺印の上、9月24日(月)迄に管理事務室又は管理組合用ポストにご提出下さいますようお願い申し上げます。(当マンションに居住されていない組合員の方は、同封の返信用封筒にてご返送下さいますようお願い申し上げます。)

敬具

(お願い) 当日出欠の如何に拘らず、必ず「出欠通知書(委任状・議決権行使書)」をご提出下さいます  
よう重ねてお願い申し上げます。

### 一 言 己 一

※総会開催前の10時00分より、日本ハウズイング株式会社から管理委託契約締結に  
係る重要事項説明会が開催されます。

1. 総会日時 : 2018年9月29日(土) 10時15分より

2. 総会場所 : 本町区民会館大広間(茨城県牛久市牛久町3308-1)

3. 持参品 : 本総会招集のお知らせ・同封資料・管理規約等

4. 総会次第

(1) 開会の辞(管理規約第49条1項による定足数の確認、議決権総数の半数以上)

(2) 理事長挨拶

(3) 議長選出(管理規約第44条5項により理事長)

(4) 議事録署名人選出(管理規約第51条2項により議長及び総会に出席した2名の組合員)

(5) 議 事

第1号議案 第22期事業報告及び収支決算報告承認の件 可決

第2号議案 日本ハウズイング株式会社との管理委託契約締結案承認の件 可決

第3号議案 管理規約一部改正案(民泊禁止)承認の件(特別決議) 可決

第4号議案 第23期事業計画案及び収支予算案承認の件 可決

第5号議案 第23期管理組合役員の選任案承認の件 可決

(6) その他

(7) 閉会の辞

以 上

### 第3号議案 管理規約一部改正案（民泊禁止）承認の件（特別決議）

近年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で普及していますが、国内でも法整備がなされないまま急速に普及したため民泊サービスに起因した近隣トラブルが発生して社会問題となっています。

そこで国は、この問題に対処するため、法整備を行い民泊サービスの提供に関するルールを定めることとし、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が公布されました。

この住宅宿泊事業法の成立により、全国を対象に届出制による民泊サービスの提供が実施可能となります。この届出要件として「管理規約違反の不存在の確認」が要件となる予定の一方で、明確に禁止する規定がない場合は、「管理規約違反が不存在」であるとして届出が受理される可能性があります。

理事会では、本マンション内で民泊サービスの提供がなされた場合には、居住マナーの不徹底、騒じよう等により平穏な住環境が維持できないと考え、本マンションにおける専有部分での民泊サービスの提供は禁止すべきと判断いたしました。

つきましては、本マンション内における民泊サービス提供は禁止であることを明確に規定するため、管理規約第12条につき次のとおり一部改正を行うことを提案いたします。

ご審議のうえ、ご承認をお願いいたします。

※ 本議案は、「規約の変更」に該当するため、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成により決します。

内 容	現 行	改 正 案
管理規約 第12条	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。  3 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。  4 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

#### 【決議事項】

1. 現行管理規約第12条の一部改正
2. 本改正は、総会承認後より効力を発する。



## 規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
平成 28 年 9 月 11 日 第 20 期通常総会	駐車場使用細則 一部変更	別紙参照	別紙参照
平成 30 年 9 月 29 日 第 22 期通常総会	管理規約第 12 条 一部変更	<p>(専有部分の用途)            第 12 条 区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。</p> <p>2～4 項 記載なし</p>	<p>(専有部分の用途)            第 12 条 区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。</p> <p>(2～4 項 追記)            2 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 項の届出を行つて営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p> <p>3 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。</p> <p>4 区分所有者は、前 3 項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行つてはならない。</p>

## 【改定前】

別表第2-1 (駐車場使用細則)

### 駐車場収容可能車寸法

形式		車重(kg)	全長(mm)	全幅(mm)	高さ(mm)
平面式	1	—	4,800	1,750	1,700*
	2~22	—	4,800	1,750	

\*一部（外階段踊り場下）に高さ制限あり

## 【改定前後】

別表第2-1 (駐車場使用細則)

### 駐車場収容可能車寸法

形式		車重(kg)	全長(mm)	全幅(mm)	高さ(mm)
平面式	1	—	4,800	1,750	1,700*
	2~12、14~22	—	4,800	1,750	
	13	—	3,900	1,750	

\*一部（外階段踊り場下）に高さ制限あり

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

平成30年11月11日

カルム牛久グリーンアベニュー管理組合

理事長



