

# ナイスステージ湘南台管理規約

## 第 1 章 総 則

### (目的)

**第 1 条** この規約は、ナイスステージ湘南台の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定義)

**第 2 条** この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

### (規約及び総会決議の遵守義務)

**第 3 条** 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

### (対象物件の範囲)

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

### (規約及び総会決議の効力)

**第 5 条** この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人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、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### (管理組合)

**第 6 条** 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってナイスステージ湘南台管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

## 第 2 章 専有部分等の範囲

### (専有部分の範囲)

**第 7 条** 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉、扉枠は、錠及び内側塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠(クレセントを除く)、窓ガラス、面格子及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

### (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 区分所有者は共同生活秩序を侵害する恐れがある者、および暴力団構成員組織等に対し専有部分を譲渡または、賃貸等をしてはならない。

### (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。

### (敷地及び共用部分等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、敷地及び共用部分等のうち別表第4に掲げる部分(以下「専用使用部分」という。)を次に掲げる者が専用使用することを承認する。

- 一 別表第4-(1)の専用使用部分については、専有部分に附随して当該部分を自ら使用する区分所有者(同居する家族を含む。)及び占有者。
- 二 別表第4-(2)の専用使用部分については、専有部分を自ら使用する区分所有者(同居する家族を含む。)及び占有者。ただし、駐車場については、管理組合の定める占有者とする。
- 2 駐車場の専用使用権については、次の各号の定めによるものとする。
  - 一 区分所有者は、その所有する専有部分1戸につき、各1台の駐車場の専用使用権を有する。ただし、56～62の駐車場を除き駐車場の位置については、管理組合が別に定めることができるものとする。
  - 二 専有部分の譲渡があった場合、譲受人は駐車場の専用使用権を承継するものとし、その位置(56～62の駐車場は除く)については、管理組合の指示を受けるものとする。ただし、前号により駐車場の位置において、別の定めがされた場合は、それに従うものとする。
  - 三 前各号にかかわらず、包括承継人は、区分所有者の当該駐車場の専用使用権および位置を承継取得するものとする。
- 3 区分所有者は、別に定めるところにより、専用使用料を管理組合に納入しなければならない。ただし、自転車置場の専用使用料については、当該専用使用者が、管理組合に納入することを妨げない。

### (敷地および共用部分等の第三者の使用)

第15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、又は請負った者
- 二 電気室 東京電力株式会社
- 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(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16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(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36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、仕様書及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、又は不承認しようとするときは、理事会(第52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 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

#### **（使用細則等）**

**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。

#### **（ペットの飼育）**

**第18条** ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

#### **（専有部分の貸与）**

- 第19条** 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
  - 3 区分所有者は、占有者に違背行為があったことにより生じた損害等の賠償、紛争等の処理については、その占有者と連帯してその責を負うものとする。
  - 4 管理組合は円滑な共同生活を維持するため、占有者に賃貸借契約書等の提示を請求することができる。

## **第 5 章 管 理**

### **第 1 節 総 則**

#### **（区分所有者の責務）**

**第20条** 区分所有者は、対象物件について、その価値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。

- 2 区分所有者は共同生活秩序を侵害する占有者を退去させる義務を負うこと。

#### **（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）**

**第21条** 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、専用使用部分の管理のうち、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。
- 3 第1項のただし書きにかかわらず、総会の決議により、専用使用部分の通常の使用に伴う管理を管理組合が行うことができる。

#### **（窓ガラス等の改良）**

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

- 2 管理組合は、前項の工事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、細則を定めるものとする。

#### **（必要箇所への立入り）**

**第23条** 前2条により、管理を行う者は、その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24条** 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金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 2 5 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 管理費等の金額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

### (承継人に対する債権の行使)

**第 2 6 条** 管理組合が管理費等及び専用庭使用料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 2 7 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及び運転費

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、消毒費及びごみ処理費

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 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

### (修繕積立金)

**第 2 8 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 敷地および共有部分等の変更または処分

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

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

2 前項にかかわらず、区分所有法第 6 2 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 4 5 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 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、管理費と区分して経理しなければならない。

### (使用料)

**第 2 9 条** 専用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、それらの管理に要する費用に充てるほか、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 3 0 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 3 1 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 3 2 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 4 9 条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 1 0 3 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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 3 3 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、又は請負わせて執行することができる。

#### (防火管理者の選任)

第 3 4 条 管理組合は、防火管理上必要に応じ、消防法の規定に従い組合員の中から防火管理者を選任する。

#### (専門的知識を有する者の活用)

第 3 5 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 3 6 条 管理組合に次の役員を置く。ただし理事は 3 名以上とし、員数は総会の決議により決定する。

- 一 理 事 (理事長、副理事長を含む。以下同じ。3 名以上)

|        |       |
|--------|-------|
| イ．理事長  | 1 名   |
| ロ．副理事長 | 1 名   |
| ハ．理 事  | 1 名以上 |
| 二 監 事  | 1 名   |

- 2 理事及び監事は、ナイスステージ湘南台に現に居住する、組合員及びその配偶者並びに一親等の親族のうちから、総会で選任する。

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37条** 役員任期は、毎年9月1日から翌年8月31日までの1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとしその補充の役員任期は、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は、その役員はその地位を失う。

#### (役員誠実義務等)

**第38条** 役員は、法令、規約および使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会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、別に定めるところにより、役員としての活動に應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39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。

#### (副理事長)

**第40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41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42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することができる。

## 第4節 総 会

#### (総会)

**第43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降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44条** 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛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宛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48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であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効

用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第46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45条** 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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43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、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。)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。

4 前項の電磁的方法是、次に掲げる方法によるものとする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法

#### (出席資格)

**第46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47条** 組合員は、その所有する専有部分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、その組合員と同居する者、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

6 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。ただし、対象物件に現に居住する、組合員の配偶者並びに一親等の親族については書面の提出は不要とする。

7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

#### (総会の会議および議事)

**第48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、変更又は廃止

二 敷地および共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

三 区分所有法第58条(使用禁止の請求)第1項、第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は

第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第44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49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28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

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

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項並びに第3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項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結及び更新

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50条** 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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なければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 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（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。

6 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。

#### （書面又は電磁的方法による決議）

**第51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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方

法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
  - 一 第45条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
  - 二 ファイルへの記録の方式
- 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

## 第5節 理事会

### (理事会)

**第52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53条** 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事の要請があるときは、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44条(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

### (理事会の会議および議事)

**第54条** 理事会の会議は、理事の過半数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50条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第50条第3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55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16条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告または指示等
- 七 総会から付託された事項

### (専門委員会の設置)

**第56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 5 7 条 管理組合の会計年度は、毎年 9 月 1 日から翌年 8 月 3 1 日までとする。

### (管理組合の収入および支出)

第 5 8 条 管理組合の会計における収入は、第 2 5 条に定める管理費等及び第 2 9 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 7 条および第 2 8 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 5 9 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 6 0 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 6 1 条 管理組合は、第 2 5 条に定める管理費等及び第 2 9 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、自動振替の方法、又は管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する方法により第 6 3 条に定める口座に受け入れることとし、組合員は各自の口座に翌月分を当月末までに入金するものとする。ただし、自転車置場の専用使用料については、管理組合の定める方法によるものとし、また、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 1 4 . 6 % の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 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。

4 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第 2 7 条に定める費用に充当する。

5 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 6 2 条 収支決算の結果、管理費にその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等に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 2 5 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 6 3 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 6 4 条 管理組合は、第 2 8 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 6 5 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

### (消滅時の財産の清算)

第 6 6 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 1 0 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 6 7 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 5 7 条から第 6 0 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

### (勧告および指示等)

**第 6 8 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、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、その同居人また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進行すること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 2 7 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 4 4 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

### (容認および承継事項)

**第 6 9 条** 各区分所有者は、次の各号に掲げる事項を承諾するものとし、以後これにつき異議を申し出ないものとする。

- 一 対象物件の給水設備(受水槽、加圧給水ポンプ等)及び電気室ならびにエレベーター設備、自動ドア、機械式駐車場設備等の稼働にともない、稼働音及び振動等が発生する場合があること。また、日常生活における生活音および住戸内に設置されるパイプスペース内の排水音等が発生する場合があること。
- 二 都市計画の変更または近隣に建物が建築される等により、住環境に変化が生じる場合があること。
- 三 対象物件各住戸への電気の供給容量は現況 40A であるが、60A(D1・2、H1・2、I1・2、J1・2・3、P、Q、S、T タイプ、509 号室は現況 50A が 8KVA)まで増量が可能であること。電気容量を変更する場合は、各区分所有者にて東京電力株式会社に対して直接手続を行うこと。ただし、電気容量が 60A を超える場合には、別途電気工事店による工事が必要となり、その際の費用に関しては、各区分所有者が個別で負担すること。
- 四 対象物件敷地内には 1 住戸に対して 1 台分の自転車置場(62 台分)を設置していること。したがって、1 住戸で 2 台以上の自転車を置くスペースはないこと。また、バイク置場はないこと。
- 五 対象物件に設置される駐車場は車輛の制限があること。詳細に関しては、駐車場使用細則を参照すること。
- 六 111 号室のバルコニー前には電柱と支線が設置され、東京電力株式会社より土地の使用料が管理組合に支払われること。
- 七 駐車場には、物置、カーポート、その他工作物を築造または設置することはできないこと。
- 八 対象物件敷地内の防火水槽は、消防法 21 条の規定に基づく消防水利の指定を受けていること。
- 九 対象物件敷地西側道路上に地域住民の資源・不燃ゴミ置場があること。
- 十 104 号室・集会室(サブエントランス)下部には雨水貯留槽があること。
- 十一 各階エレベーターの両脇、H 2 タイプのポーチ脇、E 2・R タイプの玄関脇には、防雨スクリーンが付くこと。
- 十二 S、T タイプのルーフバルコニーの点検時には、承諾のうえ管理要員等が住戸内を通ること。
- 十三 対象物件の周辺上空は自衛隊機、米軍用機等の航空騒音が発生すること。
- 十四 対象物件に設置される窓ガラスは、近隣との協議およびプライバシー対策により一部型ガラスと

- なっていること。なお、破損等による修理を行う場合には、同等の資材を使用すること。
- 十五 対象物件各住戸内の廊下及びリビングダイニング、一部洋室はフローリング仕様となっていること。これにともない、生活音等が発生する場合があること。
- 十六 対象物件に設置される専用庭内には、雨水枡および排水枡が設置される場合があること。
- 十七 オプション工事ならびに変更工事を行う際の工事騒音および、その施工に起因して発生する他住戸に対する生活音等についての諸問題に関しては、当該区分所有者にて処理すること。
- 十八 対象物件敷地内には、行政指導により植込・植栽およびルーフバルコニー内のプランターの緑化等が行われていること。これらの通常の維持管理については専用庭・ルーフバルコニー内のものについては専用使用者が、それ以外のものおよび植え替え等に関しては管理組合で行うこと。
- 十九 集会室西側窓の手摺は内手摺となり、両側の片引き窓部分のみの設置となること。
- 二十 28・29・30の機械式駐車場は507・508・509号室の事業協力者が使用すること。ただし、区分所有権を譲渡または転貸する場合は、利用区画および権利については管理組合に返却すること。

#### **(事前に承諾を要する事項)**

**第70条** 区分所有者及び占有者は、次の行為を必要とするときは、あらかじめ書面による管理組合の承諾を得なければならない。

- 一 重量物の搬入
- 二 電気、ガス、給排水設備の新設または変更等
- 三 建物の内外に看板、掲示板、広告、標識等を設置し、または貼附すること。(設置位置、設置方法、仕様等を変更する場合を含む。)
- 四 建物の躯体及び他の区分所有者に影響をおよぼすおそれのある造営・修繕工事等

#### **(守秘義務)**

**第71条** 区分所有者及び占有者は、正当な理由がなく、管理組合業務を通じて知り得た区分所有者、占有者及び管理組合等の秘密を漏らしてはならない。区分所有者及び占有者でなくなった後においても、同様とする。

#### **(合意管轄裁判所)**

**第72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49条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### **(市及び近隣住民との協定の遵守)**

**第73条** 区分所有者は、管理組合が藤沢市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

#### **(細則)**

**第74条** 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

#### **(規約外事項)**

**第75条** 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

#### **(規約原本等)**

**第76条** この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印又は電磁的記録に電子署名した、又は区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議により承認された旨を記載した総会議事録を添付した規約を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、区分所有者または利害関係人の書面又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第50条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

## 付 則

### (規約の発効)

**第1条** この規約は、平成16年11月21日から効力を発する。

## 別表第1 規約対象物件の表示

|           |  |  |             |           |           |
|-----------|--|--|-------------|-----------|-----------|
| 物 件 名     | ナイスステージ湘南台   |  |             |           |           |
| 敷 地       | 所在・地番  | 神奈川県藤沢市湘南台四丁目11番13                         |             |           |           |
|           | 権 利 形 態  | 所有権（敷地権）                                   |             |           |           |
|           | 面 積  | 登記簿面積                                      | 2,379.82㎡   | 実測面積      | 2,379.82㎡ |
|           |  | 建築確認面積                                     | 2,379.82㎡   | 開発区域面積    | 2,379.82㎡ |
| 建 物       | 住 居 表 示  | 神奈川県藤沢市湘南台4丁目11番地の13                       |             |           |           |
|           | 種類・構造  | 共同住宅：鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階地上6階建、一棟            |             |           |           |
|           | 建 築 面 積  | 1,155.34㎡（建築確認通知書に基づく）                     |             |           |           |
|           | 建築物の延床面積   | 4,888.49㎡（建築確認通知書に基づく、自動車車庫等の面積131.03㎡を含む） |             |           |           |
|           | 専 有 部 分<br>総延床面積<br>(4,430.05㎡)                                      | 住 戸  | 戸 数         | 62戸       |           |
|           |  |  | 延床面積        | 4,430.05㎡ |           |
| 付属施設      | 駐車場施設、自転車置場、水道・ガス引込管、排水設備、専用庭、散水栓、塀、フェンス、緑地、植栽、プレイロット、ゴミ置場等建物に附属する施設 |  |             |           |           |
| 建築確認番号    | 第H08認建藤沢001790号  | 確認年月日                                      | 平成 8年10月25日 |           |           |
| 開発行為許可番号  | 指令開調第8-368号  | 許可年月日                                      | 平成 8年10月4日  |           |           |
| 制限解除承認番号  | 開調第178号  | 承認年月日                                      | 平成 8年10月8日  |           |           |
| 設 計 ・ 監 理 | 株式会社長谷工コーポレーション エンジニアリング事業部 一級建築士事務所                                 |  |             |           |           |
| 施 工       | 株式会社長谷工コーポレーション 横浜支店   |  |             |           |           |

## 別表第2 共用部分の範囲

|   |
|---|
| <p>1 エントランス、エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、エレベーターシャフト、電気室、受水槽室、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、室外機置場、メーターボックス、パイプスペース、基礎部分、柱、床スラブ、外壁、屋上、界壁、玄関扉（鍵および内側塗装部分を除く）、扉枠、窓ガラス、窓枠（クレセントを除く）、網戸、面格子、花台、目隠しスクリーン、防雨・防風スクリーン、乗越防止柵、侵入防止スクリーン、トランクルーム等専有部分に属さない「建物の部分」</p> <p>2 エレベーター設備、非常通報設備、電気設備、照明設備、テレビ共同視聴設備、給排水衛生設備、消防用設備、受水槽設備、防火水槽、オートロック設備、宅配ボックス設備、集合郵便受、掲示板、管理用諸設備、各種の配線・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、雑排水管及び汚水管については、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」</p> <p>3 管理事務室、集会室（サブエントランス）及びそれらの附属物</p> |
|---|

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

| タイプ       | 専有面積<br>(㎡) | 戸数<br>(戸) | 持分割合               |
|-----------|-------------|-----------|--------------------|
| A         | 73.37       | 1         | 4,430.05分の73.37    |
| B 1・2     | 69.83       | 2         | 4,430.05分の69.83    |
| C         | 69.83       | 1         | 4,430.05分の69.83    |
| D 1・2     | 77.20       | 5         | 4,430.05分の77.20    |
| E 1・2     | 67.72       | 4         | 4,430.05分の67.72    |
| F         | 67.52       | 1         | 4,430.05分の67.52    |
| G         | 67.34       | 1         | 4,430.05分の67.34    |
| H 1・2     | 70.70       | 4         | 4,430.05分の70.70    |
| I 1・2     | 74.55       | 3         | 4,430.05分の74.55    |
| J 1・2・3   | 76.83       | 3         | 4,430.05分の76.83    |
| K 1・2     | 70.40       | 2         | 4,430.05分の70.40    |
| L 1・2・3・4 | 66.86       | 9         | 4,430.05分の66.86    |
| M 1・2・3   | 66.86       | 10        | 4,430.05分の66.86    |
| N 1・2     | 69.41       | 4         | 4,430.05分の69.41    |
| O 1・2     | 70.79       | 4         | 4,430.05分の70.79    |
| P         | 79.46       | 1         | 4,430.05分の79.46    |
| Q         | 98.55       | 1         | 4,430.05分の98.55    |
| R         | 64.84       | 1         | 4,430.05分の64.84    |
| S         | 82.70       | 1         | 4,430.05分の82.70    |
| T         | 84.02       | 1         | 4,430.05分の84.02    |
| 507号室     | 69.41       | 1         | 4,430.05分の69.41    |
| 508号室     | 70.79       | 1         | 4,430.05分の70.79    |
| 509号室     | 96.80       | 1         | 4,430.05分の96.80    |
| 総合計       | 4,430.05    | 62        | 4,430.05分の4,430.05 |

部屋番号・タイプ対応表

|              |              |              |              |              |    |              |              |              |              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | Lタイプ<br>601  | Mタイプ<br>602  | L2タイプ<br>603 | M3タイプ<br>604 | 6F |              | Sタイプ<br>605  | N2タイプ<br>606 | Oタイプ<br>607  | Tタイプ<br>608  |              |              |
|              | L3タイプ<br>501 | M1タイプ<br>502 | L2タイプ<br>503 | M3タイプ<br>504 | 5F | D2タイプ<br>505 | Rタイプ<br>506  |              | 507          | 508          | 509          |              |
|              | Pタイプ<br>401  | M1タイプ<br>402 | L2タイプ<br>403 | M3タイプ<br>404 | 4F | D2タイプ<br>405 | E2タイプ<br>406 | N1タイプ<br>407 | O2タイプ<br>408 | H2タイプ<br>409 | Qタイプ<br>410  |              |
| K2タイプ<br>301 | L1タイプ<br>302 | M1タイプ<br>303 | L2タイプ<br>304 | M2タイプ<br>305 | 3F | D2タイプ<br>306 | E2タイプ<br>307 | N1タイプ<br>308 | O2タイプ<br>309 | H2タイプ<br>310 | I2タイプ<br>311 | J3タイプ<br>312 |
| K1タイプ<br>201 | L1タイプ<br>202 | M1タイプ<br>203 | L2タイプ<br>204 | M2タイプ<br>205 | 2F | D2タイプ<br>206 | E2タイプ<br>207 | N1タイプ<br>208 | O1タイプ<br>209 | H2タイプ<br>210 | I2タイプ<br>211 | J2タイプ<br>212 |
| Aタイプ<br>101  | B1タイプ<br>102 | Cタイプ<br>103  | B2タイプ<br>104 | 集会室          | 1F | D1タイプ<br>105 | E1タイプ<br>106 | Fタイプ<br>107  | Gタイプ<br>108  | H1タイプ<br>109 | I1タイプ<br>110 | J1タイプ<br>111 |

## 別表第4 バルコニー等の専用使用権

### 4 - (1) 専有部分に付随して使用する専用使用部分

| 専用使用部分 / 区分           | 1. 位置  | 2. 用法                          | 3. 期間      | 4. 条件 |
|-----------------------|--|--------------------------------|------------|-------|
| バルコニー                 | Sタイプを除く各戸に接するバルコニー   | 通常のバルコニーとしての用法                 | 区分所有権存続中   | 無償    |
| メーターボックス              | 各戸に付属する電気・ガス・水道のメーターボックス   | 通常の湯沸器、電気、ガス、水道メーター置場としての用法    | 同上         | 同上    |
| 集合郵便受                 | 玄関ホール  | 通常の郵便受としての用法                   | 同上         | 同上    |
| 玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸 | 当該各戸に付属する玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸   | 通常の玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸としての用法 | 同上         | 同上    |
| ルーフバルコニー              | L3、P、Q、S、Tタイプ、509号室の各戸に接するルーフバルコニー                                       | 通常のルーフバルコニーとしての用法              | 同上         | 同上    |
| ポーチ                   | A、F、G、H1・2、J1・2・3、K1・2、L3・4、N1・2、O1・2、P、Q、S、Tタイプ、507、508、509号室の各戸に接するポーチ | 通常のポーチとしての用法                   | 同上         | 同上    |
| 室外機置場                 | L3・4、P、Qタイプを除く各戸に接する室外機置場  | 通常の室外機置場と外気置場としての用法            | 同上         | 同上    |
| トランクルーム               | 107号室に接するトランクルーム   | 通常のトランクルームとしての用法               | 同上         | 同上    |
| 花台                    | E1タイプに接する花台  | 通常の花台としての用法                    | 同上         | 同上    |
| 専用庭                   | 101、102、103、104、105号室の各戸に接する専用庭  | 通常の庭園としての用法                    | 同上         | 有償    |
| 駐車場                   | 101、102、103、104、106、107、108号室の各戸に接する駐車場                                  | 駐車場使用細則および駐車場使用契約による           | 駐車場使用契約による | 無償    |

### 4 - (2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分

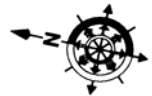
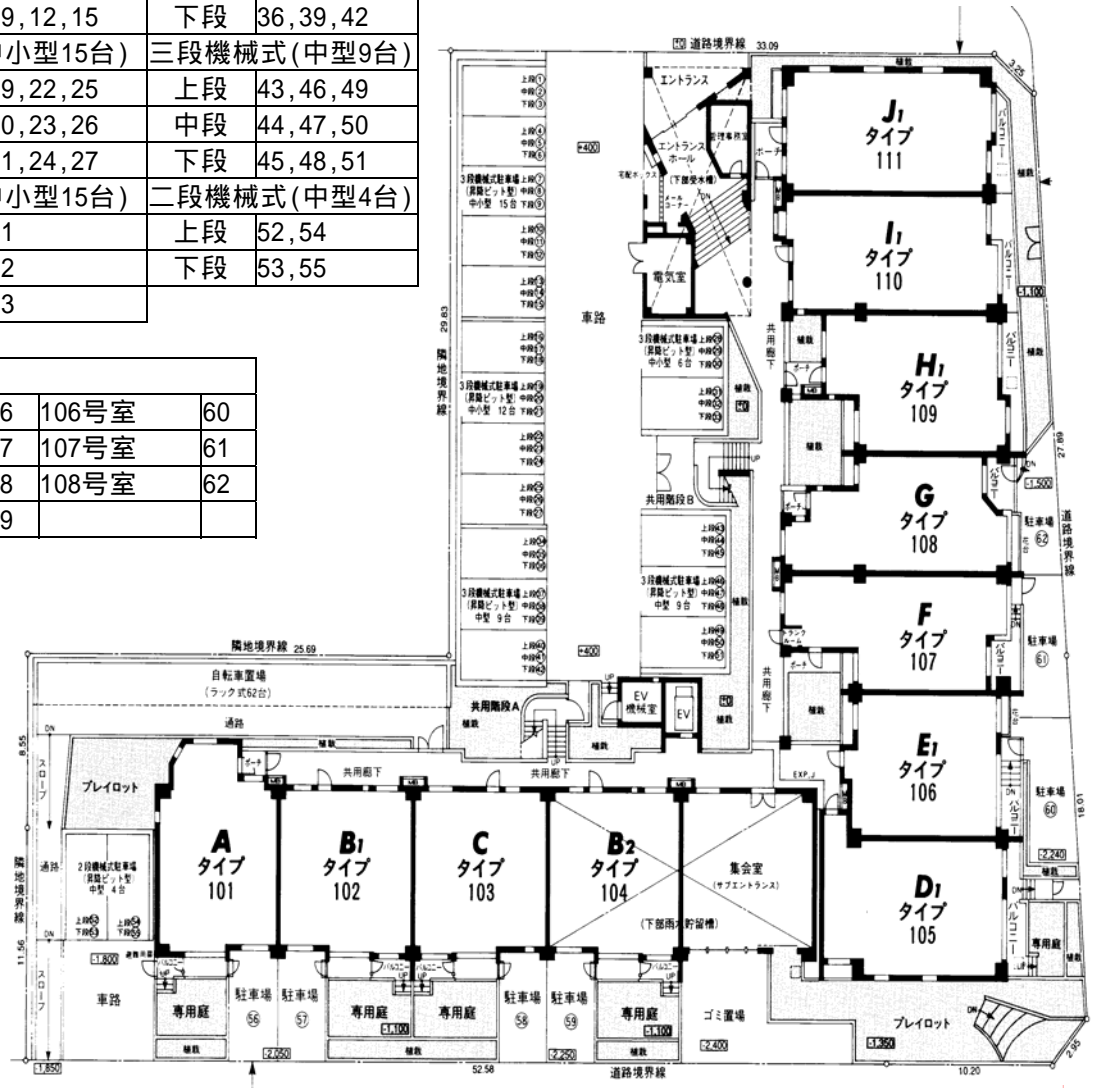
| 専用使用部分 / 区分       | 1. 位置   | 2. 用法                               | 3. 期間                 | 4. 条件 |
|-------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------|-------|
| 自転車置場             | 対象物件敷地内 | 収容台数に制限があるため利用者は事前に管理組合の承認を得るものとする。 | 原則として1年間とする。          | 有償    |
| 駐車場<br>(56～62を除く) | 対象物件敷地内 | 駐車場使用細則および駐車場使用契約による。               | 駐車場使用細則および駐車場使用契約による。 | 無償    |

**(補足資料)**  
**駐車場区画番号**

|               |                 |             |            |
|---------------|-----------------|-------------|------------|
| 三段機械式(中小型15台) |                 | 三段機械式(中型9台) |            |
| 上段            | 1, 4, 7, 10, 13 | 上段          | 34, 37, 40 |
| 中段            | 2, 5, 8, 11, 14 | 中段          | 35, 38, 41 |
| 下段            | 3, 6, 9, 12, 15 | 下段          | 36, 39, 42 |
| 三段機械式(中小型15台) |                 | 三段機械式(中型9台) |            |
| 上段            | 16, 19, 22, 25  | 上段          | 43, 46, 49 |
| 中段            | 17, 20, 23, 26  | 中段          | 44, 47, 50 |
| 下段            | 18, 21, 24, 27  | 下段          | 45, 48, 51 |
| 三段機械式(中小型15台) |                 | 二段機械式(中型4台) |            |
| 上段            | 28, 31          | 上段          | 52, 54     |
| 中段            | 29, 32          | 下段          | 53, 55     |
| 下段            | 30, 33          |             |            |

平地駐車場

|       |    |       |    |
|-------|----|-------|----|
| 101号室 | 56 | 106号室 | 60 |
| 102号室 | 57 | 107号室 | 61 |
| 103号室 | 58 | 108号室 | 62 |
| 104号室 | 59 |       |    |



**部屋番号・タイプ対応表**

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| L4タイプ | M1タイプ | L2タイプ | M3タイプ | 6F    |       | Sタイプ  | N2タイプ | Oタイプ  | Tタイプ  |       |       |       |
| 601   | 602   | 603   | 604   |       |       | 605   | 606   | 607   | 608   |       |       |       |
| L3タイプ | M1タイプ | L2タイプ | M3タイプ | 5F    | D2タイプ | Rタイプ  |       |       |       |       |       |       |
| 501   | 502   | 503   | 504   | 505   | 506   | 507   | 508   | 509   |       |       |       |       |
| Pタイプ  | M1タイプ | L2タイプ | M3タイプ | 4F    | D2タイプ | E2タイプ | N1タイプ | O2タイプ | H2タイプ | Qタイプ  |       |       |
| 401   | 402   | 403   | 404   | 405   | 406   | 407   | 408   | 409   | 410   |       |       |       |
| K2タイプ | L1タイプ | M1タイプ | L2タイプ | M2タイプ | 3F    | D2タイプ | E2タイプ | N1タイプ | O2タイプ | H2タイプ | I2タイプ | J3タイプ |
| 301   | 302   | 303   | 304   | 305   | 306   | 307   | 308   | 309   | 310   | 311   | 312   |       |
| K1タイプ | L1タイプ | M1タイプ | L2タイプ | M2タイプ | 2F    | D2タイプ | E2タイプ | N1タイプ | O1タイプ | H2タイプ | I2タイプ | J2タイプ |
| 201   | 202   | 203   | 204   | 205   | 206   | 207   | 208   | 209   | 210   | 211   | 212   |       |
| Aタイプ  | B1タイプ | Cタイプ  | B2タイプ | 集会室   | 1F    | D1タイプ | E1タイプ | Fタイプ  | Gタイプ  | H1タイプ | I1タイプ | J1タイプ |
| 101   | 102   | 103   | 104   |       |       | 105   | 106   | 107   | 108   | 109   | 110   | 111   |

# 使 用 細 則

入居者は対象物件を使用するにつき、規約、管理委託契約の各条項に従うとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存及び全居住者の快適な居住環境の維持を行うものとする。

## 一般禁止事項

区分所有者及び占有者は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を居住並びに定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (3) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）を変更したり、その外観を変更すること。
- (4) 共用部分において高声高吟をしたり、足音を響かせること。
- (5) 専有部分においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (6) 他に迷惑または危害を及ぼす動物を飼育すること。
- (7) 共用部分の不法の占有及び共用部分に私物を放置すること。
- (8) 塵芥及びタバコの吸殻等を設置されたゴミ入れ・灰皿以外に放棄したり放痰すること。
- (9) 窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (10) ガス、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (11) 発火、爆発のおそれがある危険物又は不潔もしくは悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込み及び製造すること。
- (12) バルコニー等の専用使用部分にサンルーム、物置又はこれに類する工作物を構築（設置）すること。
- (13) 上階より物を落としたり、投げること。
- (14) 廊下、階段その他の壁面、床、手摺等に落書き、傷をつけること。
- (15) 屋上その他無用の場所へ立入ること。
- (16) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (17) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
- (18) 指定された場所以外の敷地及び共用部分に自転車等をとめること。
- (19) その他、公序良俗に反する行為をすること。

## 申請書、誓約書及び届出書等の様式

- (1) 専有部分の修繕等  
管理規約第 16 条 1 項及び 2 項による申請書の様式は別紙 1 のとおりとする。
- (2) 専有部分の貸与  
管理規約第 18 条 2 項による契約書の条項及び誓約書の様式は別紙 2 のとおりとする。
- (3) 届出義務  
管理規約第 29 条による書面届の様式は別紙 3 のとおりとする。

## 専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

殿

氏 名

印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンション管理規約第 16 条の規定に基づき申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事の内容
3. 工事期間 平成 年 月 日  
平成 年 月 日
4. 施工業者
5. 添付書類  
設計図、仕様書及び工程表

## 専用部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました  
事については、実施することを承認します。  
(条件)

号室における専有部分の修繕等の工

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長

## 賃 貸 借 契 約 書

1. 条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。
2. 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

## 誓 約 書

私は、 (賃貸人)とのナイスステージ湘南台 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

## 記

対象物件の使用に際しては、ナイスステージ湘南台管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 殿

住所  
氏名

印

## 届 出 書

平成 年 月 日

ナイスステージ湘南台管理組合  
理事長 殿

当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

## 記

1. 対象住戸 号室
2. 区分所有権を取得した者 氏名
3. 区分所有権を喪失した者 氏名
4. 区分所有権の変動の年月日 平成 年 月 日 住所(移転先)
5. 区分所有権の変動の原因

# エレベーター使用細則

## エレベーターの使用

エレベーターは、利用者の安全確保のため、次に定めるところにしたがい使用するものとする。

- (1) 定員・積載量およびかご内の掲示事項を遵守すること。とくに定員を超えて乗ることは、事故の原因となるので絶対に避けること。
- (2) 敷居みぞに小石やゴミを入れないよう注意すること。
- (3) 「かん詰」故障等の原因となるので、かご内で暴れたりとはねたりしないようにすること。
- (4) 操作ボタン等を乱暴に取扱うと故障や破損の原因となるので必要以外みだりにさわらないこと。
- (5) 戸が開く際手を引き込まれる危険があるので、戸には触れないようにすること。とくに幼児には十分注意すること。
- (6) 幼児には必ず保護者がつきそうものとし、エレベーターで子供が遊ばないように注意すること。
- (7) 荷物の積み降ろしには、戸に物をぶついたり、手押車等を衝突させないようにすること。
- (8) 万一とじ込められたときは、まず非常ボタンを押し、インターホン等で連絡をとり、係員が到着するまであわてずに静かに待ち、みだりにドアを開けて外へ出ることは絶対にしないこと。
- (9) 地震、火災時にはエレベーターは絶対に使用しないこと。

## 自転車置場使用細則

### 専用自転車置場の使用

自転車置場は、自己保有の自転車の駐車の目的にのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。また、自転車の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合・管理会社も一切その責を負わないものとする。

### 注 意 事 項

- (1) 理事長は理事会の承認を得て自転車置場を管理運営するために自転車置場運営委員を置くことができる。
- (2) 専用使用の期間は1年間とし、期間満了までに文書による解約の申し出がないときは1ヶ年ごとに自動更新されるものとする。
- (3) 置場使用料は1年分前納とし、廃車・転居等による返金は一切しないものとする。
- (4) 自転車置場には、あらかじめ理事長または自転車置場運営委員に申し出た自転車のみを駐車し、状の変更もしくは工作物等の構築等をしてはならない。
- (5) 自転車を廃車した場合は直ちに理事長または自転車置場運営委員に申し出て撤去すること。なお、撤去しない場合は置場使用料および撤去費用を徴収する。
- (6) 自転車置場使用者の故意または過失により自転車置場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- (7) 自転車置場の専用使用権を他の区分所有者その他第三者に譲渡または転貸することはできないものとする。

# 駐車場使用細則

## 駐車場の使用

駐車場は、自己保有自動車の駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。

## 注 意 事 項

- 専用使用の期間は、区分所有者の当該専有部分の区分所有期間とし、専用使用権の放棄は、できないものとする。
- 区分所有者は、管理組合より駐車場の位置指定を受ける（56～62の駐車場は除く）とともに管理組合と駐車場使用契約を締結するものとする。
- 駐車場の専用使用権を他の区分所有者その他第三者に譲渡および貸与することはできないものとする。ただし、次の各号に定める場合に限り、駐車場の貸与が認められるものとし、当該駐車場に係わる問題等については、当事者が協議の上対処し、管理組合および譲受人に対し一切迷惑をかけないものとする。
  - 区分所有者が、その専有部分とともに駐車場を占有者に貸与した場合。
  - 区分所有者が、現に対象物件の駐車場を使用している区分所有者および占有者から、自己保有自動車の駐車申し入れを受けた場合。
- 駐車場の位置については、当事者が合意の上、管理組合に文書で通知することにより、交換できるものとする。
- 指定された駐車場所には、あらかじめ管理者に申し出た自動車のみを駐車し、原状の変更もしくは工作物の築造等をしてはならない。
- 火災、爆発のおそれのある物品その他危険物の持込、またはこれらを積載した自動車を駐車してはならない。
- 駐車場使用者の故意または過失により駐車場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。また、第3項の場合の当事者は、連帯してその責を負うものとする。
- 自動車の出入庫の際に、他住戸の迷惑にならないよう騒音に注意すること。
- 駐車場に駐車できる車輛には以下の制限があること。

平地駐車場（区画割り寸法）

| 区画番号  | 幅        | 長さ       | 高さ       |
|-------|----------|----------|----------|
| 56～59 | 1,850m/m | 4,700m/m | 2,500m/m |
| 60・61 | 1,850m/m | 5,050m/m | 2,000m/m |
| 62    | 1,750m/m | 4,700m/m | 2,000m/m |

上記数値は区画割り寸法であり、車輛寸法とは異なること。また、設計図から算出したのであるため、施工上寸法が変更になる場合があること。

60・61・62の平地駐車場は、東側を車の前部として駐車すること。また、出入庫する際に一部隣接の駐車場区画を横切る場合があること。

三段機械式（中小型用）

| 区画番号                          |    | 全長       | 全幅       | 全高       | 車輛重量     |
|-------------------------------|----|----------|----------|----------|----------|
| 1、4、7、10、13、16、19、22、25、28、31 | 上段 | 4,850m/m | 1,800m/m | 2,000m/m | 1,700 kg |
| 2、5、8、11、14、17、20、23、26、29、32 | 中段 | 4,850m/m | 1,800m/m | 1,550m/m | 1,700 kg |
| 3、6、9、12、15、18、21、24、27、30、33 | 下段 | 4,850m/m | 1,800m/m | 1,550m/m | 1,700 kg |

### 三段機械式・二段機械式（中型用）

| 区画番号              |    | 全長       | 全幅       | 全高       | 車輛重量    |
|-------------------|----|----------|----------|----------|---------|
| 34、37、40、43、46、49 | 上段 | 5,050m/m | 1,800m/m | 2,000m/m | 2,000kg |
| 52、54(二段式)        |    |          |          |          |         |
| 35、38、41、44、47、50 | 中段 | 5,050m/m | 1,800m/m | 1,550m/m | 2,000kg |
| 36、39、42、45、48、51 | 下段 | 5,050m/m | 1,800m/m | 1,550m/m | 2,000kg |
| 53、55(二段式)        |    |          |          |          |         |

上記数値以内であっても車種によっては駐車できない場合があること。

機械式駐車場は後進入庫となること。

区画によっては出入庫時に数回の切り返し、または、道路からの後進入庫が必要となる場合があること。

機械式駐車場は同一操作盤で一度に2台以上の操作をすることはできないこと。また、操作盤が別の場合でも隣接する機械式駐車場を同時に作動できない場合があること。

上記全幅の数値はドアミラーを含んだ数値ではないこと。入庫時はドアミラーをたたむこと。

三段機械式駐車場は機械作動後、出入庫前の状態に戻さないと操作盤の鍵が抜けないシステムになっていること。

10. 区分所有者がその専有住戸（以下「当該住戸」という）を譲渡し、機械式駐車場を使用していた場合、理事会は当該住戸の譲受人を含め、その機械式駐車場使用希望者を募り、抽選会を開催する。（平置駐車場No56～62は除く）抽選方法は、始めに当該住戸区分所有者が使用していた駐車場の位置を抽選し決定する。当選者が従来使用していた駐車場については、その場で再び希望者を募り、抽選により新たな使用者を決定する。以上の位置変更を最終的に希望者がなくなるまで繰り返す。尚、当該住戸の譲受人が当選した場合はその時点で位置変更は終了とする。又、全員の最終的な位置が確定するまでの期間、当該住戸の譲受人は暫定的に、元の区分所有者が使用していた駐車場を使用することを妨げないこととする。

#### 駐車位置の再抽選

1. 機械式駐車場の駐車位置は3年毎に再抽選を行うものとする。ただし初回のみ本規則の制定後直ちにを行うものとする。
2. 507・508・509号室の事業協力者の使用するNo.28・29・30の駐車位置については、区分所有権の譲渡または転賃によってその位置が管理組合に返却されるまでは抽選の対象から外すものとする。
3. 抽選に先立って区分所有者は駐車する車種、登録ナンバーと現在の駐車区画番号を明記した上で「抽選免除」、「上段」、「中段」、「下段」のうち第1希望と第2希望を出すものとする。ただし、駐車車両が車両制限のため中型用に駐車位置が限定される場合にはその旨を明記するものとし、さらに駐車不可の駐車位置(中小型用)に当選したときには当選を辞退する意思がある場合にはその旨も明記するものとする。ただし、区分所有者からの希望が出されなかった場合は、「抽選免除」の希望が出されたものとみなす。

#### (参考) 抽選対象位置

| 駐車位置      | パレット数  | 車両制限                                   |
|-----------|--------|--|
| 上段(中型用)   | 8パレット  | 全長5050mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量2000kg |
| 上段(中小型用)  | 10パレット | 全長4850mm, 全幅1800mm, 全高2000mm, 重量1700kg |
| 中下段(中型用)  | 14パレット | 全長5050mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量2000kg |
| 中下段(中小型用) | 20パレット | 全長4850mm, 全幅1800mm, 全高1550mm, 重量1700kg |

4. 「抽選免除」を希望した場合には、現在の駐車位置を引き続き使用できるものとする。ただし「抽選免除」を希望した者は、管理組合に位置交換を請求する場合を除き、その駐車位置を他の区分所有者と交換できないものとする。
5. 「上段」、「中段」あるいは「下段」を希望した場合には、「抽選免除」希望者の駐車位置を除いた残りの部分について駐車位置の抽選を行うものとする。
6. 中型用と中小型用は抽選の際に区別をしないものとする。ただし、中型用を使用中であり、申込み時点での駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の場合に限り、希望位置の抽選で落選した場合や、

あるいは希望位置の抽選で当選しても中小型用のため辞退した場合には、残りの位置の抽選では優先して中型用に割り当てるものとする。

7. 抽選は下記の順に行うものとする。
  - (1) 第1希望者数が空き数を上回らない駐車位置の抽選
  - (2) 第1希望者数が空き数を上回っている駐車位置の抽選
  - (3) 第2希望者数が残り数を上回らない駐車位置の抽選
  - (4) 残りの駐車位置のうち中型用に限定した抽選(現在中型用を使用中で駐車車両が車両制限から中小型には移動不可の者のみ)
  - (5) 残りの駐車位置の抽選ただし希望者数と空き数が一致する駐車位置が複数発生した場合には、それぞれについて中型用駐車位置を優先して抽選を行うものとする。
8. 当選の辞退は申込み時の申告か、あるいは抽選の場でのみ可能とし、その後の辞退は認めないものとする。辞退者が出た場合は、その空き位置を埋めるための再抽選を行った後に、次の抽選に入るものとする。
9. 申し込み後の希望位置の変更、または「抽選免除」への変更は認めないものとする。
10. 次の再抽選の前に機械式駐車場の駐車位置の交換を希望する者は、管理組合に文書で通知することにより、駐車位置の交換を請求することができるものとする。この場合、理事会はその機械式駐車場使用希望者を募り、抽選会を開催する。抽選方法は、始めに交換希望者が使用していた駐車場の位置を抽選し決定する。当選者が従来使用していた駐車場については、当初の交換希望者を含めてその場で再び希望者を募り、抽選により新たな使用者を決定する。以上の位置変更を最終的に希望者がなくなるまで繰り返す。尚、当初の交換希望者が当選した場合はその時点で位置変更は終了とする。

#### 駐車場使用料

1. 「抽選免除」を希望した者の駐車場使用料は駐車位置によらず「無料」とする。
2. 再抽選または交換によって駐車位置が決定した者、およびNo.56～62(平地駐車場)とNo.28・29・30(事業協力者用)の駐車場使用料(月額)は下記とする。

| 駐車位置     | 使用料(月額)    |
|----------|------------|
| 平地       | 無料         |
| 上段・No.28 | マイナス1,000円 |
| 中段・No.29 | マイナス2,000円 |
| 下段・No.30 | マイナス3,000円 |

3. マイナス使用料は管理費等の支払い履行の都度発生し、一般会計から「駐車場特別負担金」として支出するものとする。すなわち、マイナス使用料は毎月支払う管理費等から差し引きするものであり、管理費等が未納の場合は管理組合に支払い義務はないものとする。

第10項は平成12年11月23日追加施行。

駐車位置の再抽選、駐車場使用料、平成13年11月18日追加施行。

駐車位置の再抽選方法変更、駐車場使用料変更、平成13年11月18日施行

# 宅配ボックス使用細則

## 宅配ボックスの使用

宅配ボックスは、区分所有者等が不在時に各種配達小荷物を区分所有者等に代わって受け取り、一時保管するためのものであり、利用者の利便の増進のため次に定めるところに従い使用するものとする。  
なお、区分所有者等が在宅の場合は使用できないものとする。

1. 保管物の保管期間は保管開始の日から 2 日間とする。
2. ボックスに保管できないものは次に掲げる通りとし、保管物が下記の項目の一に該当する場合、またはそのおそれがあるときおよび保管期間をこえて使用している場合に管理者または管理会社はボックス内を点検し、保管物の別途保管、廃棄等の適当な処置をとることができる。
  - (1) 宅配ボックス規格以外のもの
  - (2) 動物
  - (3) 発火・引火・爆発等のおそれのある危険物、劇薬、および悪臭を発生する不衛生な物品
  - (4) 現金、株券等の有価証券類および宝石・貴金属類
  - (5) 犯罪の用に供されるおそれがあるものの他、公序良俗に反するもの
  - (6) 生鮮食料品等の腐敗変質しやすいもの
  - (7) 封書・葉書類
  - (8) 販売サンプル等の受取人の不特定なもの
  - (9) 宅配ボックスを汚損または破損するおそれのあるもの
  - (10) その他保管に適さないと認められるもの
3. 区分所有者等が故意または過失により宅配ボックスを破損した場合はその者の負担により損害を賠償しなければならない。
4. 各種配達小荷物の受取は宅配ボックスの発行する預り印をもって、不在の区分所有者等に代って行われるものとする。
5. 使用者カードを紛失した場合は直ちに管理人または管理会社に届出をし、有償にて再発行の手続を受けなければならない。
6. 区分所有者から専有部分の譲渡・貸与等で新たに区分所有者等となった者への使用者カードの発行は有償となること。
7. 使用者カードを所有しない者は宅配ボックスの使用ができないこと。
8. 管理者および管理会社は区分所有者等が保管物の盗難・破損等による損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。



## 来客用駐車場使用細則

### 駐車場の使用

来客用駐車場は、業者、来客または自己保有自動車の一時駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。

### 注意事項

1. 管理組合は各住戸及び管理員室に1枚ずつ、部屋番号を記載した駐車許可証を発行するものとする。
2. 利用者は所定の管理台帳に部屋番号・氏名・利用時間帯の記入を行うこと。
3. 予約は所定の管理台帳に記入し、予約を取り消す際にはすみやかに消去すること。
4. 駐車中はダッシュボードに駐車許可証を提示しなければならない。
5. 来客用駐車場使用料は無料とする。

平成13年11月18日制定施行。

## 防犯カメラ運用規則

- (1) 録画装置及び録画済みテープは理事会が施錠管理を行う。
- (2) 録画済みテープの閲覧は事件が発生した場合のみとし、理事会の承認を必要とする。
- (3) 閲覧は管理組合役員の立会いの元で行い、閲覧によって知り得た情報は、第三者に口外したり公表してはならない。
- (4) 事件の証拠として録画済みテープを提出する場合は、理事会の承認を必要とする。
- (5) 録画テープは3ヶ月ごとに新品に交換し、同時にヘッド清掃を行う。
- (6) 録画装置から取り出した録画済みテープは最低2週間施錠保管した後、3ヶ月以内にテープを裁断して廃棄する。