

# サンフラワー清瀬壱番館

## 管 理 規 約 集

管 理 規 約  
建 物 使 用 規 則  
駐 車 場 管 理 運 営 規 則

サンフラワー清瀬壱番館管理組合

本書は、マンションを将来売却、または貸与される場合、その相手方に必ず継承して  
いただきますので、大切に保管して下さい。

# サンフラワー清瀬壱番館管理規約

(前文)

サンフラワー清瀬壱番館の各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」(制定・昭和37年法律第69号、改正・昭和58年法律第51号、昭和63年法律第108号、平成14年法律第140号、以下「区分所有法」という。)に基づき、次のとおり「サンフラワー清瀬壱番館管理規約」(以下「規約」という。)を定める。

## 第1章 総則

### 第1条 (目的)

この規約は、サンフラワー清瀬壱番館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。

### 第2条 (定義)

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占有者・・・区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分・・・区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分・・・区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地・・・区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等・・・共用部分および付属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。

### 第3条 (規約および総会等の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用規則およびその他の規則ならびに総会および理事会の決議事項(以下「規約等」という。)を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者または占有者に対してこの規約等に定める事項を遵守させなければならない。

### 第4条 (対象物件の範囲)

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、建物および付属施設(以下「本物件」という。)とする。

### 第5条 (規約および総会等の決議の効力)

この規約および総会等の決議は、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、本物件の使用方法につき、区分所有者が規約および総会等の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### 第6条 (管理組合)

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サンフラワー清瀬壱番館管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## サンフラワー清瀬壱番館 管 理 規 約

## 第2章 専有部分等の範囲

### 第7条 (専有部分の範囲)

- 本物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、戸番号を付した住居(以下「住居」という。)をいう。
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。
    - (1) 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。
    - (2) 玄関扉は、鏡および内部塗装部分を専有部分とする。
    - (3) 外気に面する窓枠および窓ガラスは、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。

### 第8条 (共用部分の範囲)

本物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

## 第3章 敷地および共用部分等の共有

### 第9条 (共有)

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。

### 第10条 (共有持分)

- 各区分所有者の共有持分は、その所有する住戸1戸につき14分の1の割合とする。
2. 前項の床面積の計算は、第7条第2項の定めに係わらず、壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

### 第11条 (分割請求および単独処分の禁止)

- 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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならないものとする。

## 第4章 用法

### 第12条 (専有部分の用途)

- 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
2. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け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。

### 第13条 (敷地および共用部分等の用法)

- 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。

### 第14条 (バルコニー等の専用使用権)

- 区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス等(以下この条および第21条第1項において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。
  3. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、理事長より管理上必要な指示があった場合には、これに従わなければならない。

### 第15条 (駐車場の専用使用権)

- 管理組合は、敷地内にある駐車場について、区分所有者に対し、駐車場使用契約により、専用使用権を設定させることができる。
2. 前項により駐車場を使用している者は、「駐車場管理運営規則」の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. 前項の使用料は、近隣の駐車場相場の変動により、不相応となった場合は、改定することができる。
  4. 区分所有者は、第4項に定める他、譲渡又は、貸与の相手が同居人である場合は、当該同居人は当該駐車場を専用使用することができるものとする。
  5. その他駐車場の使用については、「駐車場管理運営規則」の定めるところによるものとする。

### 第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

- 区分所有者は別表第2に掲げる敷地および共用部分等について、同表に定める者が使用することを承認する。
2. 前項に掲げるものの他、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等(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。

### 第17条 (専有部分の修繕等)

- 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、原則として3週間前に、理事長(第39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わる共用部分の工事を行うことができる。この場合、工事の1週間前までにその旨を掲示しなければならない。
  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。
  6. 本条の承認を受けないで専有部分の修繕等の工事を行った場合には、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。

### 第18条 (使用規則)

本物件の使用については、別に使用規則を定めるものとする。

### 第19条 (専有部分の貸与)

- 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、規約等を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、その貸与に係わる契約に規約等を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出せなければならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### 第20条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、本物件について、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. 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡または貸与するときは、共同生活環境が侵害されるおそれのある者、暴力団構成員およびこれらに準ずる者(以下「暴力団関係者等」という。)に譲渡および貸与してはならない。
3. 区分所有者は、自ら暴力団関係者となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団関係者等を居住させ、または反覆して出入りさせてはならない。
5. 専有部分に暴力団関係者等が居住し、または反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
6. 前項の決議は、区分所有者および議決権総数の各4分の3以上の多数で決する。
7. 第5項の訴訟手続きに要する費用(弁護士費用を含む。)は、当該専有部分の区分所有者の負担とする。
8. 区分所有者は、管理組合が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡、または貸与をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各自署名捺印し、管理組合宛に届出なければならない。
9. 前項の規定を遵守しないことによって他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。
10. 区分所有者は第三者に使用させ、万一使用者が撤去の際に管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。
11. 区分所有者が責務を果たしていないと客観的に認められる場合には、理事会においてその改善のために必要な措置を講ずることができるものとする。

#### 第21条 (敷地および共用部分等の管理と責任)

- 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緒に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。

#### 第22条 (窓ガラス等の改良)

- 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係わ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規則を定めるものとする。

#### 第23条 (必要箇所への立入り)

- 前21条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、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。

#### 第24条 (損害保険)

- 区分所有者は、管理組合が共用部分等の火災保険、その他の損害保険契約の締結を行うことを承認する。
2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について、区分所有者を代理し、当該保険金を、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または被害者の損害賠償金に充当するものとする。

### 第2節 費用の負担

#### 第25条 (管理費等)

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。

- (1) 管理費
  - (2) 修繕積立金
  - (3) 専用使用料
  - (4) 役員免除金
  - (5) 資産管理委託費
2. 管理費、修繕積立金の額は各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用頻度その他の事情を一切勘案しないものとする。
  3. 第1項の管理費等は、貸与により第三者が住居部分を占有する場合にも、区分所有者が納入しなければならない。
  4. 第1項第4号の役員免除金とは、役員就任の順番が回ってきた際に、当該区分所有者が特段の事情なくこれを拒否した際に支払う費用と定める。
  5. 第4項の金額については別途建物使用規則で定めるものとする。
  6. 第1項の支払方法は、原則として管理費等の自動引落としの際に加算するものとする。

#### 第26条 (承継人に対する債権の行使)

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。

#### 第27条 (管理費)

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。

- (1) 管理要員の入件費
- (2) 管理委託費
- (3) 前号に含まれない共用設備の保守維持費
- (4) 公租公課
- (5) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要な水道光熱費
- (6) 備品費、消耗品費、通信費その他事務費
- (7) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- (8) 経常的な補修費
- (9) 防犯カメラ設置に係わるリース等の費用
- (10) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (11) 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
- (12) 管理組合の運営に要する費用
- (13) 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

#### 第28条 (修繕積立金)

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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - (3) 敷地、共用部分および付属施設の変更または処分
  - (4) 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査
  - (5) その他敷地、共用部分および付属施設の管理に関し、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、建物の建替えに係わ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備入れをしたときは、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。

#### 第29条 (使用料)

専用使用料(以下「使用料」という。)は、第27条の通常の管理に要する経費および第28条の特別の管理に要する経費に充てる。

#### 第30条 (資産管理委託費)

第36条第2項に該当しない現に居住していない区分所有者からは、資産管理委託費を徴収することができる。但し、第三者に賃借している区分所有者からは徴収することとする。

2. 資産管理委託費の金額は別途建物使用規則で定めるものとする。
3. 第1項の資産管理委託費は、これを管理費に充てるものとする。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### 第31条 (組合員の資格)

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。

#### 第32条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

#### 第33条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 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10条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- (4) 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) 適正化法第108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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (7) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 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
- (9) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (14) 防災に関する業務
- (15) 広報および連絡業務
- (16) 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
- (17) 管理組合の消滅における残余財産の清算
- (18) 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

#### 第34条 (業務の委託等)

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8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。

#### 第35条 (専門的知識を有する者の活用)

管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第5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ます。

### 第3節 役員

#### 第36条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
  - (2) 理事 2名
  - (3) 監事 1名
2. 役員は、原則として本物件に居住する組合員から総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。
3. 監事については、原則として前期の会計理事が務める。
4. 役員の選任については、別表に基づく部屋番号に対する輪番制とし、区分所有者の変更是原則として考慮しない。
5. 体調不良等の理由で定められた任期を果たせないときは、その期間中、役員免除金を支払うこととする。

### 第37条 (役員の任期)

- 役員の任期は、就任後2年内の決算期に関する通常総会終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。
2. 任期満了前に退任した役員の補欠として選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。
  3. 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たる職務を行う。
  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。
  5. 役員の辞任または前項による退任により欠員が生じた場合、理事会において補欠の役員を選任することができる。

### 第38条 (役員の誠実義務等)

- 役員は、法令、規約および使用規則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、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と、総会で承認を受けた報酬を受けることができる。

### 第39条 (理事長)

- 理事長は管理組合を代表し、その業務を統括する他、規約・使用規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を遂行する。
2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。
  3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
  4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする)の為に、原告または被告となることができる。
  5. 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執行に関する報告をしなければならない。
  6. 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。
  7. 理事長は、理事会の決議を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。

### 第40条 (副理事長)

- 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。

### 第41条 (理事)

- 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。ただし、これらの業務を管理会社に委託している場合には適宜その確認を行い必要な助言を行うことができる。

### 第42条 (監事)

- 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、その結果を総会で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られたときは、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。
  4. 監事は、理事を兼ねることができない。

## 第4節 総会

### 第43条 (総会)

- 管理組合の総会は、組合員全員で組織する。
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。

### 第44条 (招集手続き)

- 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、本物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
  3. 第1項の通知は、本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。
  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5項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議または、同条第5項の建替え決議であるときには、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、区分所有法第62条第5項に基づき、次の事項を通知しなければならない。
    - (1) 建替えを必要とする理由
    - (2) 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維持を含む)をするのに要する費用の額及びその内訳
    - (3) 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
    - (4) 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. 第1項の建替え決議の総会を招集した者は、当該総会の会日より少なくとも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区分所有者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44条第5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項に係わらず、緊急を要する場合においては、理事長は、第44条第4項の建替え決議を会議の目的とする総会を除いて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。
  9. 第44条第5項の建替え決議を会議の目的とする総会を招集するときは、当該総会の会日より少なくとも2ヶ月前に発しなければならない。

### 第45条 (組合員の総会招集権)

- 組合員が組合員総数の5分の1以上および第47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は、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2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. 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項に係わらず、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。
  4. 第42条第2項の規定により監事が招集した臨時総会の議長の選任については、前項を準用する。

#### 第46条 (出席資格)

- 組合員の他、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。
  3. 現に総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事会にその旨を通知しなければならない。

#### 第47条 (議決権)

- 組合員は、その所有する専有部分である住居各1区分につき各1個の議決権を有する。
2. 住居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当該総会の招集権者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、組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者および他の組合員若しくはその組合員と同居する者または組合員が認めた者でなければならない。
  6. 代理人は、組合員から発行された代理権を証する書面を招集権者に総会開会までに提出しなければならない。

#### 第48条 (総会の会議および議事)

- 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、前項に係わらず、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。
    - (1) 規約の制定、変更または廃止
    - (2) 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。)または処分
    - (3) 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、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起
    - (4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
    - (5) 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項に係わらず、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. 前1~4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1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及ぼすときは、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2号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分また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3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。

#### 第49条 (議決事項)

- 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。
- (1) 収支決算および事業報告
  - (2) 収支予算および事業計画
  - (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
  - (4) 規約および使用規則ならびにその他の規則の制定、変更または廃止
  - (5) 長期修繕計画の作成または変更
  - (6) 第28条第1項に定める特別の管理の実施およびそれに充てるための資金の借入れならびに修繕積立金の取崩し
  - (7) 第28条第2項に定める建物の建替えに係わ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
  - (8) 修繕積立金の保管および運用方法
  - (9) 第21条第2項に定める管理の実施
  - (10) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3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
  - (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - (12) 役員の選任および解任
  - (13) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
  - (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
  - (15) その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第50条 (議事録の作成、保管等)

- 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捺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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### 第51条 (書面による決議)

- 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效力を有する。
  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わ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

#### 第52条 (理事会)

- 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。

#### 第53条 (招集)

- 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44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。)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。

#### 第 54 条 (理事会の会議および議事)

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 50 条の規定を準用する。ただし、第 50 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。

#### 第 55 条 (議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるものほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および使用規則ならびにその他の規則の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第 69 条に定める勧告または指示等
- (6) 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項または緊急に行うことが極めて有効であると理事会が判断した事項
- (7) 総会から付託された事項
- (8) 使用規則およびその他の規則において理事会で定めることとされた事項
- (9) 第 17 条に定める承認または不承認

#### 第 56 条 (専門委員会の設置)

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

#### 第 57 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年 11 月 1 日から翌年 10 月 31 日迄とする。

#### 第 58 条 (管理組合の収入および支出)

管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等によるものとし、その支出は第 27 条、第 28 条、第 29 条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第 59 条 (収支予算の作成および変更)

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。

#### 第 60 条 (会計報告)

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。

#### 第 61 条 (管理費等の徴収)

第 25 条に定める管理費等の徴収については、組合員が各自開設する金融機関の預金口座から自動振替の方法、または金融機関が実施している振込の方法により、当月分を前月の 26 日迄に一括して徴収するものとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合に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は、管理組合はその未払い金額について年利 14.6% の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用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. 前項の遅延損害金、弁護士費用、並びに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は第 27 条および第 28 条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等について返還請求または分割請求をすることができない。
5. 理事長は第 1 項に違反する組合員に対し、理事会の決議により、管理組合を代表して、管理費等に係わる支払い命令の申立てまたは訴えの提起に関し当事者として訴訟追行権を有する。
6. 前項により理事長が支払い命令の申立てまたは訴えを提起したときは、遅滞なくその旨を第 1 項に違反する組合員に通知しなければならない。この場合、その内容を所定の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。

#### 第 62 条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定めにより翌年度に充当する。

- (1) 管理費の余剰は、総会の決議により、翌年度の管理費若しくは修繕積立金に充当する。
- (2) 修繕積立金の余剰は、翌年度の修繕積立金に充当する。
2. 管理費および修繕積立金に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対し第 25 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じてその都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第 63 条 (預金口座の開設)

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。

#### 第 64 条 (借り入れ)

管理組合は、第 28 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

#### 第 65 条 (帳票類の作成、保管)

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。

#### 第 66 条 (消滅時の財産の清算)

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 67 条 (債権の処理)

管理組合は、管理費等ならびに使用料その他管理組合が区分所有者ならびに占有者に対して有する債権について著しく回収困難と判断した場合、総会の決議を経てその債権の難損失処理を行うことができる。

## 第8章 雜則

### 第68条 (義務違反者に対する措置)

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理事長が必要な措置をとることができる。

### 第69条 (理事長の勧告および指示等)

区分所有者若しくはその同居人(法人にあってはその構成員)または専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(法人にあってはその構成員)(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約等に違反したとき、または本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規則等に違反したとき、また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。
  - (1) 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、控訴その他法的措置を追行すること。
  - (2) 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、控訴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、第27条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告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。

### 第70条 (合意管轄裁判所)

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、本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1項第10号に関する控訴についても、前項と同様とする。

### 第71条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が、官公庁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。

### 第72条 (規則)

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については、別に規則を定めることができる。

### 第73条 (規約外事項)

規約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ものとする。

2. 規約等または法令のいずれか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ものとする。

### 第74条 (規約原本保管および閲覧)

この規約を証するために、区分所有者全員が建物ならびにその敷地および付属施設の管理に関し締結した管理に係わる承認書に基づき、理事長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、記名押印した上で、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、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。

## 附 則

### 第1条 (規約の発効)

この規約は、平成29年12月17日より効力を発する。

第26期管理組合理事会役員全員の、以下の記名押印をもって本書が規約原本であることを証する。

平成29年12月17日

埼玉県新座市新堀3-11-44  
サンフラワー清瀬奄番館管理組合  
第26期理事会役員

理 事 長 藤野光明



副理 事 長 小澤武磨



理 事 宮田裕美子



監 事 斎藤敏枝



別表第1. 規約の対象となる物件の表示

名称	サンフラワー清瀬 壱番館		
敷地	所在地 埼玉県新座市新堀3丁目160番6、7(地番)		
面積	424.35m <sup>2</sup> (実測)	敷地に関する権利	所有権
所在地	埼玉県新座市新堀3丁目160番6、7(地番)		
構造・規模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建 建築面積281.88m <sup>2</sup> 建築延面積736.20m <sup>2</sup>		
専有部分	住居部分	戸数 14戸 延床面積685.47m <sup>2</sup>	
建物	1. 建物共用部分(専有部分以外の部分) 2. 建物付属施設(建物に直接付属する設備で専有部分に属さないもの) エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防災設備、共同視聴用アンテナ設備、集合郵便受等 3. 付属施設 屋外駐車場、自転車置場、ポリバケツ置場、植栽、植込み、堀等 4. 規約共用部分		
共用部分			

## サンフラワー清瀬壱番館

### 建物使用規則

別表第2. 敷地及び共用部分における専用使用部分の表示

区分専用部分	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関扉、窓枠、窓ガラス	各住居に付属する玄関、扉、窓枠、ガラス	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	区分所有権存続中	無償	当該住居の区分所有者等(賃借人等も含む)
集合郵便受	1階	通常の郵便受としての用法	同上	同上	同上
バルコニー、ルーフバルコニー	各住居に直接するバルコニー、ルーフバルコニー	通常のバルコニー、ルーフバルコニーとしての用法。ただし、建造物等を構築又は設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと。	同上	同上。ただし、ルーフバルコニーは有償。501号室 月額1,000円	当該部分に直接住居の区分所有者(賃借人等も含む)
電波障害対策用アンテナ設備設置部分	塔屋	通常の受信用アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	同上	本物件のため、電波障害を受けている近隣居住者
駐車場	敷地内	駐車場賃貸借契約書による	駐車場賃貸借契約書による	有償 区画.1 月額10,000円、区画.2 月額11,000円	駐車場賃貸借契約を締結した区分所有者
自転車置場	敷地内	自転車置場使用申込書による	自転車置場使用申込書による	有償 1台あたり月額300円	自転車置場の使用を申し込み、承認された区分所有者

# サンフラワー清瀬壱番館建物使用規則

規約第18条に基づき本物件に属する敷地、建物の付属施設の使用ならびに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ため、次のとおり使用規則を定める。

## 第1条 (専有部分および専用使用部分の禁止行為)

- 区分所有者および占有者ならびにその家族(以下「区分所有者等」という。)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。
- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
  - (2) 共用部分等建物の躯体、その他に影響をおよぼす変更をすること。
  - (3) 煙火、引火、爆発等のおそれのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込み、保管、製造すること。
  - (4) 他の区分所有者等に迷惑をおよぼす騒音、振動、または電波等を発すること。
  - (5) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
  - (6) 建物の躯体を損傷するおそれのある重量物を持ち込むこと。
  - (7) 体育用具等の重量物等を室内で投げ、落下させること。
  - (8) パルコニー、ルーフバルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の建築または設置をすること。
  - (9) パルコニー、ルーフバルコニー等から物を投げ捨てるこ。
  - (10) パルコニー、ルーフバルコニー等に土砂を搬入すること。また、大量の水を流すこと。
  - (11) パルコニー、ルーフバルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
  - (12) 洗濯物等を設置されている物干し金物以外に干すこと。
  - (13) 出窓を新設すること。
  - (14) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
  - (15) 住居部分において、長時間にわたり音を発生させたり、居住環境を損なう活動。
  - (16) 楽器等を早朝(午前9時以前)および夜間(午後8時以降)演奏すること。
  - (17) 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。
  - (18) 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること。
  - (19) その他公序良俗に反する行為および他の区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

## 第2条 (敷地および共用部分等の禁止行為)

- 区分所有者等は、敷地および共用部分等を使用するにあたり、次の行為をしてはならない。
- (1) 立入り禁止場所および危険な場所へ入ること。
  - (2) 屋上に立ち入ること。
  - (3) 敷地または建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
  - (4) 共用部分等を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
  - (5) 敷地内での不法駐車ならびに所定の駐輪場以外に自転車等を放置すること。
  - (6) 避難階段、廊下、エントランスホール等火災発生など緊急時の避難用通路となる場所へ物品を放置すること。
  - (7) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
  - (8) 冷暖房用室外機の壁面取付け。
  - (9) 他の区分所有者等に迷惑および危険を感じさせる行為をすること。
  - (10) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
  - (11) その他、理事会が禁止した行為を行うこと。

## 第3条 (ゴミ処理)

- 区分所有者等は、ゴミの区分および収集日等については所轄の清掃事務所の指示事項に基づき各自協力しなければならない。
- (1) 各専有部分よりのゴミは、自治体の定める方法により、居住者自身で分担しマンションのゴミ置場へ出すこと。
  - (2) ゴミ置場の美觀の維持管理に努めること。
  - (3) 大型ゴミの処分はあらかじめ所轄の清掃事務所等と連絡打合せのうえ、その指示に従い処理すること。
  - (4) ディスポーザーの設置・使用は禁止とする。

## 第4条 (災害防止)

- 区分所有者は災害防止のため、平素から備付けの消防器具、避難器具の位置、使用方法を熟知するとともに万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。
- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは持ち込まないこと。
  - (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
  - (3) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すとともに119番へ出火場所を通報すること。
  - (4) 避難するときは、必ず窓、玄関扉を開めて延焼を防ぐこと。
  - (5) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
  - (6) 防災、防火訓練には参加し、これらの行事に協力すること。
  - (7) 各住居において家庭用消火器を備えるよう努めること。

## 第5条 (事前承認ならびに連絡事項)

- 区分所有者等は、建物の保全および当マンションの秩序を維持するため、次の事項については事前に管理組合の承認を得なければならない。
- (1) 住居の改修・改造、營繕工事をする場合。(大規模な模様替えまたは大規模な修繕の場合は、工事実施の14日前までに「専有部分修繕等工事届出書」を管理組合に提出するものとし、理事会の承認を得て、その旨を掲示した後に工事を開始すること。)
  - (2) 電気、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
  - (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
  - (4) 上記(1)～(3)により共用部分を損傷、汚損した場合には、原状復旧または損害賠償をすること。

## 第6条 (届出事項)

- 区分所有者等は、次の行為をする場合は事前に管理組合に届け出なければならない。
- (1) 入居、退去、売却する場合。
  - (2) 住居を第三者に占有させる場合。
  - (3) 長期(3ヶ月以上)不在となる場合。

## 第7条 (注意事項)

- 区分所有者等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。
- (1) 住居においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
  - (2) 各住居前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。
  - (3) 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので、室内の換気には十分注意すること。
  - (4) 共用部分内での喫煙は禁止とする。
  - (5) パルコニー、ルーフバルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自隨時清掃すること。
  - (6) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること。
  - (7) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。また、衛生用品等は絶対に流さないこと。
  - (8) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。
  - (9) 共用部分は、できるだけ騒音の発生しないように使用すること。
  - (10) 駐車場、駐輪場における自動車・自転車の損傷、盗難等については各自注意すること。

## サンフラワー清瀬壱番館駐車場管理運営規則

### 第8条 (その他の事項)

- (1) 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理組合に連絡すること。
- (2) 区分所有者等を訪問した来客が共用廊下、エントランスホール等の共用部分または管理組合の備品等を破損した場合は、当該区分所有者の責任で賠償すること。
- (3) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。

### 第9条 (組合員(居住者)名簿と届出事項)

区分所有者等は、入居後 14 日以内に「組合員(居住者)名簿」を管理組合に提出しなければならない。

2. 区分所有者等は、「組合員(居住者)名簿」の記載内容に変更があったときは、14 日以内に書き換えて管理組合に再提出しなければならない。

### 第10条 (役員免除金、資産管理委託費)

役員免除金、資産管理委託費の金額については以下のように定める。

- (1) 役員免除金 月額 5,000 円
- (2) 資産管理委託費 月額 5,000 円

### 第11条 (規定外事項)

本規則に定めのない事項は、法令および管理規約の定めるところによる他、総会または理事会の決定するところによる。

### 第12条 (規則の改廃等)

本規則の改廃は、規約第 48 条によるものとする。

区分所有者は、サンフラワー清瀬壱番館管理規約（以下「管理規約」という。）第 15 条の規定に基づき、駐車場の円滑かつ安全な利用を図るため、その利用及び運営管理上遵守すべき事項について、次のとおりサンフラワー清瀬壱番館駐車場管理運営規則を定める。

### 第1条 (使用の目的)

駐車場は、区分所有者又はそれらの家族が所有する自動車を駐車するため使用するものとする。

### 第2条 (使用対象者)

駐車場を利用できる者（以下「使用者」という。）は、区分所有者の中からサンフラワー清瀬壱番館管理組合（以下「管理組合」という。）が駐車場の使用を認めた者及びその同居家族とする。

2. 前項の使用者は、他の区分所有者を含めた第三者へ駐車場を使用させることはできない。

### 第3条 (駐車場の収容寸法等)

駐車場の収容寸法は、別表第 1 のとおりとする。

### 第4条 (使用者の募集及び決定方法等)

管理組合が、使用者の募集を行うときは、募集前に予め抽選を行って順番を決定する。空区画ができた際にはその都度抽選し、駐車場使用届出書を理事会に提出し契約を行っていくものとする。また理事会（理事会がないときは管理者）はその順番が決定した場合には駐車場使用承認証を発行し、その旨を配布し周知をはからなければならない。

2. 順番がまわってきた際には契約締結を承諾しない、若しくは連絡を開始して 1 週間の間に連絡のとれなかった使用者は、その理由の如何にかかわらず順番の一番最後にまわるものとする。
3. 新規申込みをした組合員は、その時点での順番の一番最後にまわるものとする。
4. 3 ヶ月以上の管理費等の滞納をしている組合員は新規申込みをすることができない。
5. 3 ヶ月以上利用が確認できない居住者は、3 ヶ月の期日をもってこれを解約できることとする。

### 第5条 (駐車場使用届出書)

区分所有者は、管理組合が前条の規定により募集を行い、駐車場の使用者を決定したときは、その使用に係わる区分所有者は「駐車場使用届出書」（届出書等様式 8）を提出するものとする。

### 第6条 (駐車場使用料)

- 駐車場の使用料（以下「使用料」という。）は、後記別表第 1 に基づき、第 8 条の駐車場使用承認証に使用料を記載するものとする。
2. 使用料は、管理規約が定める管理費等の徴収方法に準ずるものとする。
  3. 使用料の算定にあたり、使用期間が 1 ヶ月に満たない場合には、当該使用料は 1 ヶ月分とする。
  4. 第 1 項の使用料は、諸物価並びに近隣の駐車場使用料の変動等により不相当となったときは、総会の通常決議を得て変更できるものとする。

### 第7条 (使用時間等)

駐車時間は、1 日 24 時間昼夜駐車制とし、使用者は隨時指定の場所に駐車することができる。

2. 管理組合は、駐車場の修繕その他管理上止むを得ない事情が発生したときは、駐車場の全部または一部の使用を休止することができる。この場合、管理組合は当該期間の使用料を免除し、使用者は必要に応じ自ら代替駐車場を手配するものとする。

第8条 (届出)

使用者は、駐車場使用届出書に記載の自動車の車種等を変更しようとするときは、変更の届出書を提出しなければならない。

第9条 (使用の取消)

管理組合又は使用者は使用の取消をしようとするときは、相手方に対して 30 日前の予告をもって使用の取消を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に使用は取消されたものとし、使用者は解約届を提出しなければならない。

2. 使用者が区分所有者でなくなったときは、使用は当然取消される。

3. 使用者が次の各号に一に該当するときは、管理組合は使用を取消することができる。

- (1) 使用料の支払を 3 ヶ月以上怠ったとき。
- (2) 第三者に駐車場区画を使用させたとき。
- (3) この規則に違反したとき。

第10条 (損害賠償)

使用者が故意又は過失により駐車場設備、他の者の自動車に損害を与えたとき又は人間に損害を与えたときは、その損害・傷害を賠償しなければならない。

2. 使用者が使用終了後も駐車場を明渡さないときは、管理組合に対し、明渡しが完了するまで 1 ヶ月あたり使用料の 2 倍に相当する額の損害金を支払わなければならない。

第11条 (免責)

管理組合は、天災、地変、火災、盗難その他により生じた駐車場に駐車する自動車及び自動車内に存する物品等の損害に関し、一切の責任を負わないものとする。

第12条 (駐車の拒否)

管理組合は、次の場合駐車を拒否をし必要な措置を加えることができる。

- (1) 第 14 条に定める遵守事項を守らないとき。
- (2) 自動車に危険物を積載しているとき。

2. 前項の規定により、管理組合から駐車を拒否されたときは、既に駐車場内に入場している車輌は直ちに場外に退去しなければならない。

第13条 (証明書の発行)

管理組合は使用者に対し、「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を発行する必要が生じたときは、当該証明書を発行するものとする。

第14条 (遵守事項)

使用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 指定の駐車位置に秩序正しく駐車し、他人の駐車位置、通路、出入口等指定の駐車以外の場所に駐車しないこと。
- (2) 管理組合の指示及び場内標識に従うこと。
- (3) 駆笛など他に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (4) 車を離れるときは、必ずドア等に施錠すること。
- (5) タバコの吸殻、その他塵芥は所定の場所に捨てること。
- (6) 発火性又は引火性の高いもの、その他危険と認められるガソリン等の物品を持ち込まないこと。
- (7) 駐車場内の施設又は器具等に損害、汚損を与えたときは、速やかに管理組合に届けてその指示に従うこと。
- (8) 駐車場で洗車をしないこと。

(9) 駐車場内に自動車以外の物を置かないこと。

(10) その他理事会に定めた事項に従うこと。

第16条 (規定外事項)

この規定に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによる他、理事会の決定するところによる。

第17条 (規則の改廃等)

本駐車場管理運営規則の改廃は、規約第 48 条によるものとする。

附則

この規則は、平成 24 年 12 月 16 日から効力を発する。

別表第1 駐車場使用料

駐車場番号	月額駐車場使用料
1	10,000 円
2	11,000 円