

パークハウス新松戸311管理規約

(H20. 4改訂)

パークハウス新松戸311管理組合

第 1 章 総則..... 2	
第 1 条 (目的) 2	第 24 条 (必要箇所への立入り) 5
第 2 条 (定義) 2	第 25 条 (損害保険) 6
第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務) ... 2	第 2 節 費用の負担 6
第 4 条 (対象物件の範囲) 2	第 26 条 (管理費等) 6
第 5 条 (規約及び総会の決議の効力) 2	第 27 条 (承継人に対する債権の行使) 6
第 6 条 (管理組合) 2	第 28 条 (管理費) 6
第 2 章 専有部分等の範囲..... 2	第 29 条 (管理組合費) 6
第 7 条 (専有部分の範囲) 2	第 30 条 (修繕積立金) 7
第 8 条 (共用部分等の範囲) 3	第 31 条 (区分経理) 7
第 3 章 敷地及び共用部分等の共有..... 3	第 32 条 (使用料) 7
第 9 条 (共有) 3	第 6 章 管理組合..... 7
第 10 条 (共有持分) 3	第 1 節 組合員..... 7
第 11 条 (分割請求及び単独処分 of 禁止) ... 3	第 33 条 (組合員の資格) 7
第 4 章 用法..... 3	第 34 条 (届出義務) 7
第 12 条 (専有部分の用途) 3	第 2 節 管理組合の業務..... 7
第 13 条 (敷地及び共用部分等の用法) 3	第 35 条 (業務) 7
第 14 条 (バルコニー等の専用使用权) 4	第 36 条 (業務の委託等) 8
第 15 条 (駐車場等及び集会室の使用) 4	第 37 条 (専門的知識を有する者の活用) ... 8
第 16 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用) 4	第 3 節 役員..... 8
第 17 条 (専有部分の修繕等) 4	第 38 条 (役員) 8
第 18 条 (細則・使用細則) 5	第 39 条 (役員の任期) 8
第 19 条 (専有部分の貸与) 5	第 40 条 (役員の誠実義務等) 8
第 20 条 (暴力団等の排除) 5	第 41 条 (理事長) 8
第 5 章 管理..... 5	第 42 条 (副理事長) 9
第 1 節 総則..... 5	第 43 条 (理事) 9
第 21 条 (区分所有者の責務) 5	第 44 条 (監事) 9
第 22 条 (敷地及び共用部分等の管理) 5	第 4 節 総会..... 9
第 23 条 (窓ガラス等の改良) 5	

第 45 条 (総会)	9
第 46 条 (招集手続)	9
第 47 条 (組合員の総会招集権)	9
第 48 条 (出席資格)	10
第 49 条 (議決権)	10
第 50 条 (総会の会議及び議事)	10
第 51 条 (議決事項)	10
第 52 条 (議事録の作成、保管等)	11
第 53 条 (書面による決議)	11
第 5 節 理事会.....	11
第 54 条 (理事会)	11
第 55 条 (招集)	11
第 56 条 (理事会の会議及び議事)	11
第 57 条 (議決事項)	12
第 58 条 (専門委員会の設置)	12
第 7 章 会計.....	12
第 59 条 (会計年度)	12
第 60 条 (管理組合の収入及び支出)	12

第 61 条 (収支予算の作成及び変更)	12
第 62 条 (会計報告)	12
第 63 条 (管理費等の徴収)	12
第 64 条 (管理費等の過不足)	12
第 65 条 (預金口座の開設)	13
第 66 条 (借入れ)	13
第 67 条 (帳票類の作成、保管)	13
第 68 条 (消滅時の財産の清算)	13
第 8 章 雑則.....	13
第 69 条 (義務違反者に対する措置)	13
第 70 条 (理事長の勧告及び指示等)	13
第 71 条 (合意管轄裁判所)	13
第 72 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	13
第 73 条 (細則)	13
第 74 条 (規約外事項)	13
第 75 条 (規約原本等)	14

第 1 章 総 則

パークハウス新松戸311の各専有部分を所有する区分所有者は「建物の区分所有等に関する法律」にもとづく「パークハウス新松戸311管理規約」（以下規約という）を定める。

第 1 条（目的）

この規約は、パークハウス新松戸311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。

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。

- | | |
|----------|---|
| 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。 |

第 3 条（規約及び総会の決議の遵守義務）

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、同居する者又はその店舗に勤務する者に対してこの規約及び総会の決議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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条（規約及び総会の決議の効力）

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約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。

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パークハウス新松戸311管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を管理人室内に置く。
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

第 7 条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸、分譲トランクルーム（以下「住戸部分」という。）
二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
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。
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（扉枠を含む）は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラス、シャッター、網戸及び面格子は、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。但し、セキュリティ設備（防災用感知器を含む）は、専有部分に含まれないものとする。
- 4 玄関灯、冷暖房用室外機、等及びこれらの機器と専有部分の間に設置された配線、配管等の設備は専有部分とする。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地、共用部分等は、区分所有者の共有とする

- 2 前項の共有部分のうち、一部の区分所有者のみの専用に供される部分についても区分所有者全員の共有とする

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

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、専有部分と分譲トランクルーム部分又はその専有部分とそれに対応する敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して貸与、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

第12条（専有部分の用途）

住戸部分の区分所有者は、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 分譲トランクルームの区分所有者は、その専有部分を専らトランクルームとして使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 3 店舗部分（別表3の①②③④⑤）の区分所有者は、別に定めるところにより、店舗用又は事務所用として使用しなければならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

- 2 区分所有者等は次に掲げる行為をしてはならない。
 - （1）建物の敷地共用部分等に対する改造、改築その他現状を変更すること。但し、防犯対策として住戸玄関扉に補助錠設置を希望する場合は、予め管理組合に所定の用紙にて届け出て理事会の承認を得たものに限り認める。また、承認にあたっては、マンションの美観を損なわないよう、意匠・仕様等を勘案することとする。
 - （2）各専有部分への玄関扉の外装部分、バルコニーの手摺り、外壁面等の塗装替えまたは窓ガラスに文字等を書込むことおよびこれに類する行為をすること。（ただし、店舗使用細則、店舗前面敷地細則等および管理組合の定める条件・用法に認められた広告板、掲示板は除く。）
 - （3）建物の敷地、バルコニー等外壁面、その他共用部分等に看板、掲示板、広告、たれ幕等の設置およびその他美観を損なうこと。（ただし、店舗使用細則、店舗前面敷地細則等および管理組合の定める条件・用法に認められた広告板、掲示板は除く。）
 - （4）バルコニー等に工作物等の建築、増改築および設置又は非常の際通行の妨げとなる使用をすること
 - （5）建物の敷地、共用部分等を無断で占有し、重量物、土砂類、危険および不潔、悪臭のある物品を搬入、放置すること
 - （6）公序良俗に反する行為その他ほかの区分所有者等に迷惑をかけ、不快の念を抱かせること

- (7) 建物の敷地、共用部分等の維持管理を損う行為、管理又は使用に関し区分所有者等の共同の利益に反する行為をすること
- (8) その他管理組合が禁止した行為をすること

第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、ルーフテラス、メーターボックス、玄関扉、扉枠、シャッター、窓ガラス、窓枠、面格子、網戸、インターホン、セキュリティ設備（防災用感知器を含む）、冷暖房用室外機置場、集合郵便受、1階店舗部分に接する店舗前面敷地（以下この条、第22条第1項及び別表第4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 ルーフテラス、1階店舗部分に接する店舗前面敷地について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第 15 条 (駐車場等及び集会室の使用)

管理組合は、別添の図に示す屋外駐車場・屋内駐車場（以下併せて「駐車場等」という。）は、管理組合が管理し、管理組合の選択した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 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等の使用料を納入しなければならない。
- 3 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等の使用契約は効力を失う。
- 4 駐車場使用申し込みの順位については、駐車場使用細則に定める。
- 5 駐車場に空がある場合は管理組合の承認の上で賃借人に使用させることができる。
- 6 第3項にもかかわらず、店舗部分については店舗区分所有者又は貸与先に変更があった場合は、店舗区分所有者は予め管理組合の承認を得て、1区画につき1台分に限り現有の駐車場使用契約を更新できる。なお、専有部分を分割して利用している場合は、当該テナントの使用状況に応じて管理組合にて本条の取り扱いを決定するものとする。
- 7 集会室は、管理組合が管理し、区分所有者等が使用料を支払って使用できるものとする。ただし、管理組合がとくに承認した場合には無償とし、また、管理組合の承認を得て区分所有者等以外の第三者も有償または無償にて使用できるものとする。
- 8 駐車場等及び集会室の使用は、細則・使用細則（以下、「使用細則等」という。）に定める。

第 16 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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、又は請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社 NTT東日本株式会社

- 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（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

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41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54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。
- 6 第1項乃至第5項に定める事項については、取り扱いの詳細や必要な手続き等について理事会は使用細則等に定めることができる。

第18条（細則・使用細則）

対象物件の使用については、別に細則・使用細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、この規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の書面を管理組合に提出させなければならない。
- 3 区分所有者はその占有者の行為につき、規約から生じる一切の責任を負うものとする。

第20条（暴力団等の排除）

区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、暴力団組織またはその構成員等に譲渡または貸与し、あるいは占有・使用させてはならない。

- 2 区分所有者は、住戸部分を譲渡し、又は貸与し、もしくはその更新をするときは下記の事項を契約解除事由として明記し、当該事項が生じた場合には契約を解除するものとする。
 - 一 暴力団の構成員もしくは準構成員であることが判明したとき
 - 二 専有部分、共有部分等もしくは敷地に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示もしくは搬入したとき
 - 三 専有部分に暴力団の構成員もしくは準構成員を居住させ、もしくはこれらの者を反復、継続して出入りさせたとき
 - 四 対象物件もしくは近接する場所において、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、覚醒剤使用、銃砲火器使用等に関する犯罪を敢行し、又は関係者がこれらの犯罪を敢行するのを許諾もしくは放任したとき
 - 五 対象物件もしくは近接する場所において、暴力団の威力を背景に粗野または乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、訪問者、出入り業者等に迷惑、不安感、不快感を与えたとき

第5章 管理

第1節 総則

第21条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第22条（敷地及び共用部分等の管理）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 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。

第23条（窓ガラス等の改良）

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。

- 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、細則を定めることができる。

第24条（必要箇所への立入り）

前22条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 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25条（損害保険）

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及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 区分所有者は、区分所有者又は当該専有部分の占有者が入居している場合で、これら入居している者（同居者を含む。以下二者を「居住者」という。）が、他の居住者又は第三者及び他の専有部分等に与えた損害を補填するため、理事長を契約名義人として、管理組合又はその指定する者の指定する保険会社に個人賠償責任保険（ただし、被保険者、補填される範囲及び保険金額等は、保険会社の約款及び契約者間での決定によるものとする。）を付保することを承認し、その保険料を負担する。

第2節 費用の負担

第26条（管理費等）

区分所有者は、敷地、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（分譲トランクルーム管理費を含む。）
- 二 修繕積立金
- 三 管理組合費

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した額とする。ただし、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出された額とは、各住戸の㎡単位で表された専有面積（1階店舗部分の床面積については、床面積1㎡当りの比率を、住戸：1に対し、店舗部分：185／142に換算するものとする。）に、予め管理組合により定められた管理費㎡単価及び修繕積立金㎡単価をそれぞれ乗じて算出された額とする。また、分譲トランクルーム管理費は、予め定められた額とする。
- 3 住戸又は店舗1戸が数人の共有に属する場合、第1項の費用及び規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、予め当該共有者間の協議により選任された者1名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

第27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及び特定承継人に対しても行うことができる。

第28条（管理費）

管理費は、敷地、共用部分等の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、共用部分等の通常の管理に要する費用

第29条（管理組合費）

管理組合費は管理組合の運営・活動の費用に充当する

- 一 管理組合の運営、連絡等の費用

二 専門部の活動に要する費用

第 30 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。

- 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、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、共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 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。

第 31 条 (区分経理)

管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費（分譲トランクルーム管理費を含む。）
- 二 修繕積立金
- 三 管理組合費

第 32 条 (使用料)

駐車場等の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、管理費として積み立てる。なお、使用料は一部を修繕積立金に充当できるものとする。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

第 33 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 34 条 (届出義務)

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

第 35 条 (業務)

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51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となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103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 管理費、修繕積立金等の収納、保管、支払に関する業務
- 十八 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

第 36 条 (業務の委託等)

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第 37 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、助言、指導その他の援助を求めることができる。

第 3 節 役員

第 38 条 (役員)

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（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。） 9名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、パークハウス新松戸311に居住する組合員（店舗区分所有者は除く）の中から、総会で選任するものとするが、理事のうち1名は原則として店舗区分所有者の中から選出する。なお、任期途中で役員に欠員が生じた場合に備え、総会において役員候補の補欠2名を選任する。
- 3 総会で選任する役員候補及び役員候補の補欠2名の決定については、理事会が立候補を募り、立候補者が定員に満たない場合は、単身赴任等で現住としているとはいえない組合員及び入居後1年未満の組合員を除き、理事会において抽選によって決定する。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 5 理事は監事を兼任することができない。

第 39 条 (役員の任期)

役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 解任、辞任等で役員に欠員が生じた場合は、理事会の決議により又は前条第2項の規定により補充をすることができる。
- 3 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。
- 5 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。

第 40 条 (役員の誠実義務等)

役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行しなければならない。

- 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報酬を受けることができる。

第 41 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ほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、毎年1回1月1日以降12月31日までの期間中事務に関する報告事項をまとめ、期末から4ヶ月以内に通常総会において、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。

第 4 2 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 4 3 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。

第 4 4 条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総会

第 4 5 条 (総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 4 か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第 4 6 条 (招集手続)

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あて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 5 0 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 4 8 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。

第 4 7 条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 4 9 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、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 4 5 条第 5 項にかかわらず、議長は、総会に出席した組

合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第 48 条（出席資格）

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。

第 49 条（議決権）

各組合員の議決権の割合は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

- 2 住戸又は店舗 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。届出がない場合、総会の招集権者は共有者のうち 1 名を議決権を行使する者として指定することができる。
- 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のうち成年に達した者若しくはその組合員の住戸若しくは店舗を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者のうち成年に達した者、又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員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。

第 50 条（総会の会議及び議事）

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、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 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 項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の 4 分の 1 を超える者又はその議決権の 4 分の 1 を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
- 8 第 3 項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 9 第 3 項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 総会においては、第 46 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 51 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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第30条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに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22条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 役員の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

十五 管理組合費の決定及び変更

十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

第52条（議事録の作成、保管等）

総会の議事について、議長は議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第53条（書面による決議）

規約により総会において決議をすべきものとされた事項について、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

第54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55条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2分の1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。理事長が7日以内に、その請求を受けた日から14日以内の日を会日とする理事会を招集しないときは、招集を請求した理事は単独又は連名で理事会を招集することができる。

3 理事会の招集手続については、第46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。

第56条（理事会の会議及び議事）

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52条（第4項を除く）の規定を準用する。ただし、第52条第2項にかかわらず、議事録には議長及び出席理事全員が署名捺印する。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。また、議事録を閲覧に供することにより、管理組合の業務の執行に支障が出るおそれがある場合、個人のプ

ライバシーを侵害するおそれのある場合等、正当な事由がある場合はこれを拒むことができる。

第 57 条（議決事項）

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 17 条に定める承認又は不承認についての決議
- 六 第 70 条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第 58 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。
- 3 専門委員については第 40 条を準用する。

第 7 章 会 計

第 59 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までとする。

第 60 条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第 26 条に定める管理費等、第 32 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 28 条から第 30 条及び第 32 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 61 条（収支予算の作成及び変更）

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 62 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 63 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第 26 条に定める管理費等、第 32 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管理組合の指定する自動振替の方法により第 65 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の 12 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。

- 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 18% 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、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第 28 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。
- 6 本条第 1 項乃至第 5 項に定める事項の詳細については管理費等取扱細則に定めることができる。

第 64 条（管理費等の過不足）

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又は修繕積立金に繰り入れることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 26 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 65 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。

第 66 条（借入れ）

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。

第 67 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。

第 68 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、第 10 条に定める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

第 69 条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第 70 条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、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 28 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 46 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

第 71 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、対象物件所在地を管轄する千葉地方裁判所松戸支部をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 51 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 72 条（松戸市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が松戸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。

第 73 条（細則）

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。

第 74 条（規約外事項）

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。

第 75 条 (規約原本等)

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名捺印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名捺印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）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。

附 則

第 1 条 (規約の発効)

制 定 昭和 63 年 3 月

最終改正 平成 20 年 4 月

別表第1 対象物件の表示

物 件 名	パークハウス新松戸311		
敷 地	所在地	地 目	面積（登記簿）
	千葉県松戸市新松戸三丁目1番1	宅地	2,840.77㎡
建 物	構 造	建築面積	延床面積
	鉄骨鉄筋コンクリート造、傾斜屋根（アスファルトシングル葺）、塔屋1階、地上13階、店舗併用共同住宅	1,287.33㎡	11,664.46㎡ （屋内駐車場の面積336.60㎡と塵芥集積所の面積26.10㎡を含む）
付属の建物 および 付属施設	(1) 塵芥集積場・・・鉄筋コンクリート造 面積・・・26.10㎡ (2) 自転車置場、バイク置場、屋外駐車場（機械式二段駐車・一部平面駐車）、プレイロット、植栽、外構施設、その他屋外施設 (3) 給排水・衛生設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、電話配管・引込設備、その他屋外設備		

別表第2 共用部分等の範囲

共用部分	①エントランスホール、エレベーターホール、風除室、エレベーター室、機械室、メールコーナー、階段室、外廊下、屋根、外壁、バルコニー、ルーフテラス、メーターボックス（給湯器、ボイラー等の設備を除く）、パイプスペース、東電借室電気室、電気室、受水槽、雨水貯水槽、ポンプ室、住戸玄関扉外装部分、窓枠・面格子等、廊下、階段、その他建物部分のうち専有部分に属さない部分。 ②集合郵便受、エレベーター設備、給排水・衛生設備、排気設備、オートドア・オートロック設備、店舗シャッター、防犯・防災設備、電気設備、照明設備、受像受信通信設備、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および立て管）、その他専有部分に属さない建物の付属物 ③管理人室、管理倉庫、集会室、共用便所、給湯室、屋内駐車場（機械式二段駐車場）およびそれらの付属物、インターホンの本体機器
付属の建物 および 付属施設	(1) 塵芥集積場・・・鉄筋コンクリート造 面積・・・26.10㎡ (2) 自転車置場、バイク置場、屋外駐車場（機械式二段駐車・一部平面駐車）、プレイロット、植栽、外構施設、その他屋外施設 (3) 給排水・衛生設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、電話配管・引込設備、その他屋外設備

別表 3

建物の敷地および
共用部分等持分表
(区分所有者署名捺印欄)

パークハウス新松戸311規約を遵守します。

[注] 共有持分の算出基準は次の通りとします。

1. 原則として、専有部分の総床面積に対し各区分所有者が取得する専有部分の床面積割合によるものとします。
2. 各持分は全体を 1, 000, 000 とし、分母を 1, 000, 000 とする分数で表示し、原則として分子の小数点以下は切り上げるものとします。尚、分子の過不足については、A、A₁、A₂、A₃、B、B₁、B₂、B₃ タイプの住戸、④の店舗、① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬の倉庫について処理しております。

店舗番号	共有持分	氏 名
①	7,768	印
②	7,584	印
③	5,998	印
④	11,327	印
⑤	8,159	印

住戸番号 タイプ	共有持分	氏 名
201 F	9,054	印
202 D	7,791	印
203 C	7,791	印
204 D	7,791	印
205 A	7,740	印
206 B	7,740	印
207 A ₁	7,740	印
208 B ₁	7,740	印
209 C ₁	7,791	印
210 E ₁	8,367	印
301 F	9,054	印
302 D	7,791	印
303 C	7,791	印
304 D	7,791	印
305 A	7,740	印
306 B	7,740	印
307 A	7,740	印

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
308	7,740	Ⓔ
B		
309	7,791	Ⓔ
C		
310	8,367	Ⓔ
E		
401	9,054	Ⓔ
F		
402	7,791	Ⓔ
D		
403	7,791	Ⓔ
C		
404	7,791	Ⓔ
D		
405	7,740	Ⓔ
A		
406	7,740	Ⓔ
B		
407	7,740	Ⓔ
A		
408	7,740	Ⓔ
B		
409	7,791	Ⓔ
C		
410	8,367	Ⓔ
E		
501	9,054	Ⓔ
F		
502	7,791	Ⓔ
D ₃		
503	7,791	Ⓔ
C ₃		
504	7,791	Ⓔ
D ₃		

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
505	7,740	Ⓔ
A ₃		
506	7,740	Ⓔ
B		
507	7,740	Ⓔ
A		
508	7,740	Ⓔ
B ₃		
509	7,791	Ⓔ
C ₃		
510	8,367	Ⓔ
E		
601	9,054	Ⓔ
F		
602	7,791	Ⓔ
D ₂		
603	7,791	Ⓔ
C ₂		
604	7,791	Ⓔ
D ₂		
605	7,740	Ⓔ
A ₂		
606	7,740	Ⓔ
B		
607	7,740	Ⓔ
A		
608	7,740	Ⓔ
B ₂		
609	7,791	Ⓔ
C ₂		
610	8,367	Ⓔ
E		
701	9,054	Ⓔ
F		

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
702	7,791	印
D		
703	7,791	印
C		
704	7,791	印
D		
705	7,740	印
A		
706	7,740	印
B		
707	7,740	印
A		
708	7,740	印
B		
709	7,791	印
C		
710	8,367	印
E		
801	9,054	印
F		
802	7,791	印
D		
803	7,791	印
C		
804	7,791	印
D		
805	7,740	印
A		
806	7,740	印
B		
807	7,740	印
A		
808	7,740	印
B		

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
809	7,791	印
C		
810	8,367	印
E		
901	9,054	印
F		
902	7,791	印
D ₃		
903	7,791	印
C ₃		
904	7,791	印
D ₃		
905	7,740	印
A ₃		
906	7,740	印
B		
907	7,740	印
A		
908	7,740	印
B ₃		
909	7,791	印
C ₃		
910	8,367	印
E		
1001	9,054	印
F		
1002	7,791	印
D ₂		
1003	7,791	印
C ₂		
1004	7,791	印
D ₂		
1005	7,740	印
A ₂		

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
1006	7,740	印
B		
1007	7,740	印
A		
1008	7,740	印
B ₂		
1009	7,791	印
C ₂		
1010	8,367	印
E		
1101	9,054	印
F		
1102	7,791	印
D		
1103	7,791	印
C		
1104	7,791	印
D		
1105	7,740	印
A		
1106	7,740	印
B		
1107	7,740	印
A		
1108	7,740	印
B		
1109	7,791	印
C		
1110	8,367	印
E		
1201	9,054	印
F		
1202	7,791	印
D ₃		

住戸番号	共有持分	氏 名
タイプ		
1203	7,791	印
C ₃		
1204	7,791	印
D ₃		
1205	7,740	印
A ₃		
1206	7,740	印
B		
1207	7,740	印
A		
1208	7,740	印
B ₃		
1209	7,791	印
C ₃		
1210	8,367	印
E		
1301	9,054	印
F		
1302	7,791	印
D ₂		
1303	7,791	印
C ₂		
1304	7,791	印
D ₂		
1305	7,740	印
A ₂		
1306	7,740	印
B		
1307	7,740	印
A		
1308	7,740	印
B ₂		
1309	7,791	印
C ₂		
1310	8,367	印
E		

分譲トラン クルーム番 号	共有持分	氏 名
①	349	印
②	349	印
③	349	印
④	349	印
⑤	349	印
⑥	349	印
⑦	349	印
⑧	349	印
⑨	349	印
⑩	349	印
⑪	349	印
⑫	349	印
⑬	436	印
		印
		印
		印
		印

別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分	専用使用权者	専用使用期間	専用使用料 (月額：円)	専用使用料の 帰属先
玄関扉、扉枠、外気に面する窓ガラス、 窓枠、面格子、冷暖房用室外機置場、 網戸、バルコニー、インターホン・セ キュリティー設備	付設住戸の 区分所有者 又は占有者	区分所有権 存続期間中	無償	無
集合郵便受	住戸番号の 付された 区分所有者 又は占有者			
店舗シャッター	店舗番号の 付された 区分所有者 又は占有者			
店舗前面敷地	店舗番号の 付された 区分所有者 又は占有者		有償	パークハウス 新松戸311 管理組合
ルーフテラス	付設住戸の 区分所有者 又は占有者			

パークハウス新松戸 3 1 1 管理規約 細則

1. 専門部に関する細則 P 1
2. 店舗・階段室幹事に関する細則 P 2
3. 管理組合費会計に関する細則 P 3
4. 弔慰金細則 P 5

1. 専門部に関する細則

第1条（目的及び部会業務）

この細則はパークハウス管理規約（第35条）に基づき管理組合運営を円滑に遂行するため、次の各部会を設置する。

1. 総務部・管理規約に関する事項

組合員名簿及び備品管理に関する事項

その他の各部に属さぬ事項

2. 経理部・管理組合の予算決算に関する事項

3. 広報部・広報に関する事項

4. 環境管理部・共用部分の保全補修に関する事項

生活環境整備に関する事項

5. 防犯防災部・防犯・防災・防火に関する事項

6. 歩外部・渉外に関する事項

7. 文化部・文化向上活動、体育活動に関する事項

第2条（部長及び部員）

1. 各専門部長は、理事の互選により選出する。

2. 組合員は原則として全員いずれかの専門部に所属し、理事会の承認により部活動を行なう。

2. 店舗・各階段室幹事に関する細則

第1条（目 的）

この細則は、パークハウス新松戸311管理規約（第35条）に基づき管理組合運営を円滑に遂行するため「店舗・各階段室幹事」を置く。

第2条（店舗・各階段室）

幹事は、各階段室ごと2名および、店舗1名とし、次の方法により選出し理事会が任命する。

- 1 幹事は、住戸番号の若い組合員よりの順番制とする。
- 2 入居未了及び入居3ヶ月未満の組合員については、次の1年以降にくり下げるものとする。
- 3 特別の理由により幹事の任を果たせぬ時は自己の責任により当該階段・店舗の他の組合員とかわることが出来る。
- 4 前項により変更した会員は、その理由が解消され次第次年度順位者に優先して、その任を務めるものとする。
- 5 管理組合役員及び過去2年間に於いて、管理組合役員であった者は、当該年度幹事の任を果たしたものとし、順番から除くものとする。

第3条（幹事の任期）

- 1 幹事の任期は1年（総会翌日より総会当日まで）とし任期中特別の理由で辞任する際は必ず後任者を選び理事会に報告する。
- 2 前項後任者の任期は、前任者残余期間とし、残余期間2ヶ月未満の場合は更に1年とする。

第4条（幹事の任務）

- 1 回覧板配布等組合員に対する情報の伝達
- 2 管理組合行事の協力
- 3 その他理事会で必要と認めた業務

3. 管理組合費会計に関する細則

第 1 章 総則

第 1 条 (目的)

この細則は、パークハウス新松戸311管理規約（6 3 条 6 項）に基づき、管理組合費、会計の健全な財政の運営と適正な会計処理を行なう為に定める。

第 2 条 (会計年度)

会計年度は、管理規約第 5 9 条に基づき、毎年 1 月 1 日より始まり 1 2 月 3 1 日に終る。

第 2 章 管理組合

第 3 条 (管理組合費)

組合員は、管理規約第 2 6 条に基づき、管理組合費を月額 500 円支払う。但し納入した管理組合費は返済しない。

第 4 条 (徴収方法及び保管)

1. 徴収は、毎月管理費と共に銀行自動引落としにて徴収する。
2. 管理組合費は、会計担当理事が責任をもってこれを保管する。

第 3 章 予算

第 5 条 (予算の作成)

予算の作成は、活動方針を基礎として各専門部から計上された予算に基づき理事会で原案を作成し総会の承認を得なければならない。

第 6 条 (追加・補正予算)

予算作成に生じた理由より、必要経費に不足を生じた場合に限り、予算作成手続に準じ追加予算を組むことができる。補正予算についても同様とする。

第 7 条 (予 備 費)

予見することがむずかしい予算の不足にあてる為に、相当と認められる金額を予備費として計上することができる。

第 8 条 (暫定予算)

当該年度の予算の成立をみるまでの期間は、理事会の作成に基づく、暫定予算により運営実施できる。但し、当該年度の予算が成立した時は本予算に組み入れ引き継がなくてはならない。

第 4 章 管理組合費出納及び会計事務

第 9 条 (事務処理)

出納及び会計事務は会計担当理事が行なう。

第 1 0 条 (入 金)

入金計算書によって入金伝票を作成し、現金と共に受け入れる。

第 1 1 条 (出 金)

支出は領収書又は請求書に基づき、理事長及び会計担当理事の認印を得て支払う。

第 1 2 条 (資金の保管)

本会の資金の保管については、確実な金融機関に預託してその安全をはかるものとする。

第13条（会計帳簿）

会計帳簿は現金出納帳、その他必要と認められる補助簿を備え、収支が明確に出来るように整理しておかねばならない。

第5章 備品台帳及び組合員名簿

第14条（備品の管理）

備品はすべて備品台帳に登録し、会計担当理事が保管の任にあたる。また備品等の廃棄処分については、理事会の承認を得なければならない。

第6章 管理組合費

第15条（会計報告書）

会計担当理事は毎年度末にすべての会計帳簿を締め、決算報告書を作成するとともに、定時総会の前に監事に提出して監査を受けねばならない。

第16条（総会の承認）

会計担当理事は決算報告書の監査を受け定時総会に収支決算を報告し、その承認を受けねばならない。

第7章 会計監査

第17条（監査の方法）

監査は原則として1年に1回とする。但し監事の判断で定期以外にも監査を行なうことが出来る。

第18条（監査の内容）

監事は次の事項について監査を行なう。

- ① 予算執行の適否
- ② 物品購入価格、数量、購入方法の確認
- ③ 交通費、その他経費適否
- ④ 財産及び備品、管理の適否の確認
- ⑤ 帳簿記載の適否
- ⑥ 手許現金・預金の確認
- ⑦ その他必要と認めたこと。

第19条（書類の提出）

監事は監査に際し書類等の提出、役員の出席を求め事情聴収することが出来る。

第20条（監査報告）

監事は管理規約第44条に基づき、定時総会に監査報告をしなければならない。

4. 弔慰金細則

第1条 パークハウス新松戸311に居住している者で組合員およびその家族が死亡した場合、当管理組合より次の金額の弔慰金を支出する。

(1) 金 額 一律 5,000 円

第2条 第1条に規定する以外の者で下記に該当し理事長が必要と認めた場合は、理事会の承認により支出することができる。

(1) 現在居住していないが過去において管理組合活動に功労があった者。

(2) 当管理組合とかかわりある他地区の居住者（例、町会連合会等の役員）

パークハウス新松戸 3 1 1 管理組合 使用細則

規約 18 条に基づき使用細則を定める。

1. 一般使用細則・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 1
2. バルコニー等使用細則・・・・・・・・・・・・P 2
3. 集会室使用細則・・・・・・・・・・・・・・P 3
4. 店舗使用細則・・・・・・・・・・・・・・P 5
5. 店舗前面敷地等使用細則・・・・・・・・・・P 6
6. 駐車場使用細則・・・・・・・・・・・・・・P 7
7. 自転車置場使用細則・・・・・・・・・・・・P 1 0
8. バイク置場使用細則・・・・・・・・・・・・P 1 1
9. インターホン設備の使用細則・・・・・・・・P 1 2
- 1 0. 住宅改装運用細則・・・・・・・・・・・・P 1 3

1. 一 般 使 用 細 則

- 第1条 塵芥、紙屑等は所定の方法により所定の場所へ出すよう必ず励行すること。
動物の飼育は原則として小鳥程度のものを除き禁止とする。ただし、前記動物でも、もし他の居住者より苦情等が出た場合には誠意をもって協議に応ずるものとし、また状況により飼育を禁止することもある。
- 第2条 廊下、階段等に物品を放置し、また騒音、悪臭を発し、その他、居住者の迷惑や不快の念を抱かせる行為をしないよう十分注意する。
- 第3条 敷地内での自動車の駐車は、所定の駐車場以外はできない。また、駐車場は契約者または、管理組合の認めた者以外は使用を禁止する。
- 第4条 自転車置場・バイク置場の使用に際しては使用者が相互に協力し、自転車・バイクの保管は各自が責任をもって行う。
破損、盗難等の事故には、管理組合は一切責任を負わない。
- 第5条 電気、ガス、給排水設備の新增設変更等の必要ある場合は、あらかじめ管理事務所に連絡すること。
- 第6条 花壇等は、区分所有者全員のものなので、その保全には十分心掛けること。特にお子様の遊び場にならない様、指導する。
- 第7条 その他住戸、建物の敷地および共用部分等の使用にあたり、管理組合からの危険防止、住環境保持上の連絡、指示及び助言事項については、それを遵守する。

2. バルコニー等使用細則

第1条 バルコニー及びルーフテラスの使用にあたっては次の事項に留意する。

- (イ) バルコニー及びルーフテラス建物の増築、住居の建築（サンルーム等を含む）犬小屋・物置・温室その他、工作物等の設置ならびに重量物、形の大きなもの、土砂類の搬入等は禁止する。
- (ロ) バルコニー及びルーフテラスには所定の位置以外では布団及び洗濯物を干さないこと。
- (ハ) 階下の住戸に迷惑をおよぼす危険があるのでバルコニー及びルーフテラスには多量の水を流さないこと。
- (ニ) バルコニー及びルーフテラスに人工芝を敷く場合は、仕上げの損傷防止及びメンテナンス上支障が生じるので接着剤等による全面貼り付は禁止する。
- (ホ) バルコニー及びルーフテラスの手摺に目隠しパネル等の設置は禁止する。
- (ヘ) バルコニー及びルーフテラスは他の区分所有者等が非常の際、通行する場合があるので、専用使用に際しては通行を妨げるような使用及び利用は禁止する。
- (ト) バルコニー及びルーフテラスではサンダル・下駄等振動、騒音が発生し易い履物は他の住戸・店舗に不快の念及び迷惑をおよぼすことがあるので使用を禁止する。
- (チ) バルコニー及びルーフテラスから物を落とすと階下の住戸又は通行人に思わぬ危険をおよぼすので注意する。

第2条 バルコニー及びルーフテラスは現状のまま使用し、一切の変更等の行為は禁止する。

第3条 バルコニー及びルーフテラスへの石油、花火等の火薬類といった危険物の持込みは禁止する。

第4条 バルコニー、ルーフテラスおよび店舗前敷地の使用期間は区分所有者が専有部分及びこれに伴う土地、共用部分等の共有持分を有する全期間とする。

第5条 規約の変更によりバルコニーおよびルーフテラスが使用できなくなったとき、またはその他やむを得ない事由が生じたときは、管理組合の指示および助言に従う。

第6条 バルコニーおよびルーフテラスを専用使用することにより、他の区分所有者等に損害を与えたときは、専用使用者および区分所有者が損害を賠償する。

3. 集会室使用細則

パークハウス新松戸311集会室は、管理組合または管理業務受託者およびその指定する者が業務上使用する場合を除き、下記条項によりパークハウス新松戸311区分所有者および居住者相互の親睦、教養の場として使用するものとし、政治的な目的または宗教的な目的（ただし、冠婚葬祭の際に行なわれる通常の宗教的儀式を除く。）のために使用できない。

第1条（使用対象者）

使用は区分所有者または居住者を対象とします。ただし、管理組合が認めた場合は、区分所有者または居住者以外の第三者も使用できる。

第2条（使用目的）

- ①居住者の団体または居住者が主催する会議、講習会、展示会、懇談会および催し物会場として使用できる。
- ②公職選挙法にもとづく投票所または演説会場として使用する場合およびその他の公共のために使用する場合ならびに管理組合が必要と認めた場合は、前項にかかわらず使用承認および使用料の徴収があった後においても使用承認を取消し、優先して使用させることができる。

第3条（使用時間）

使用時間については原則として次のとおりとする。

午前9時から午後5時まで

第4条（使用料の徴収等）

- ①管理組合は使用料を第5条により使用を承認したときに使用責任者（使用を申込んだ区分所有者）より徴収するものとし、徴収した使用料は、使用承認の取消しまたは使用中止した場合においても、原則として返還しない。
- ②管理組合は前項にかかわらず、第2条第2項の場合ならびに管理者が特に認めた場合には、使用料を徴収しないことができるものとします。
- ③管理組合は第2条第2項により使用承認を取消した場合および管理組合が時に認めた場合、徴収した使用料を無利息にて返還する。
- ④使用料は1時間当たり300円とし、使用承認証の発行時に徴収する。

第5条（使用の申込および承認）

- ①所定の使用願をもって使用希望日の1ヶ月前より申込を受けるものとし、この場合において同一の期日または時間に2以上の申込があったときは、原則として先に申込を行なった者を優先する。
- ②定期的に使用しようとする場合には、あらかじめ居住者またはその団体に使用目的、使用日時等必要な事項を届けることにより、1ヶ月ごとに使用を認める。
- ③管理組合は申込の際、提出された使用願の内容が適当と認められる場合には、使用責任者に対し使用承認証を交付する。

第6条（使用上の注意等）

- ①使用者は善良な管理者の注意をもって使用するとともに、他の者に迷惑をおよぼさないよう注意すること。
- ②管理組合は規約または本細則もしくは管理組合の指示に従わない使用責任者および使用者につい

ては、使用を中止または以後の使用を承認しないことができる。

第7条（原状回復義務等）

- ①使用者が集会室ならびにその他の共有部分を損傷し、または集会室および管理事務所内の備品、道具等を破損もしくは紛失したときには、使用者の負担において修復する。使用者に代って管理組合が修復を行なった場合は、使用責任者は管理組合の算定した費用を管理組合に支払わなくてはならない。
- ②会議、講習会等を主催した者または共同使用者ならびにこれらを紹介した居住者は、前項の支払につき連帯して責任を負う。

4. 店舗使用細則

- 第1条 店舗の業種は、物販店、事務所、ショールーム、軽飲食店等とし、専ら酒類の提供を主とする飲食店あるいは、風俗営業店等、共同住宅の付属店舗としてふさわしくない業種は営業できない。なお、用途変更等の必要ある場合は、規約並びに本細則に定める事項を遵守するほか、管理組合に予め申し出ること。
- 第2条 ガラス窓及店舗シャッターには貼紙ポスター、広告文等の掲示はできない。
- 第3条 店舗の飾り付け、看板の掲出および店名の表示等については品位と調和を損ねないように注意する。また、看板等の掲出表示方法については管理組合が判断して是正、又は撤去を求めたときは、ただちに従うこと。
- 第4条 店舗は第1条の業種として使用し、居住用又は、宿泊のための使用は禁止する。但し、宿泊等については非常の場合等管理組合が認めたときには除く。
- 第5条 従業員の身だしなみにご注意くださいとともに、店舗は常に清潔にし、専有部分といえども美観を損ねるような改修等は行なえない。
- 第6条 営業時間は業種の如何にかかわらず午前7時から午後10時までとする。また、風俗を害する行為、喧噪、悪臭の発散、震動、危険な行為等他の居住者、店舗使用者等の迷惑とならないよう十分注意すること。
- 第7条 危険物の持込みおよび、騒音発生源となるカラオケ演奏、各種ゲーム機器設置等は他の居住者、店舗使用者等に迷惑をおよぼすので持込み及び、設置は禁止する。
- 第8条 荷物等の搬出入は必ず駐車場にて行う。
- 第9条 害虫、鼠駆除および発生の防止等、衛生保持は完全に励行する。
- 第10条 上記に掲げる使用形態その他について、他の区分所有者等から異議の申し立てを受けたときは、自らの責任において円満に解決する。
- 第11条 その他、この使用細則に定めのない事項についても、管理組合が管理業務の遂行上特に必要と認めた事項についても、指示および助言に従うこと。
- 第12条 管理組合がこの使用細則および規約第3条に違反すると認めて中止を要求した事項については、ただちに応じなければならない。
- 第13条 店舗者は、店舗者間の親睦のため商店会を設置し、相互に協力して、良好な環境の醸成に努めなければならない。

5. 店舗前面敷地等使用細則

第1条 店舗区分所有が専用使用する箇所（店舗前面敷地、店舗冷暖房設備用屋外ユニット設置箇所）については、次に定める事項を遵守しなければならない。

（イ）店舗前面敷地（フラワーポット）の整備または維持管理については店舗区分所有者相互が協力して行なうこと。なお、責任範囲は各専用使用部分とする。

（ロ）店舗前面積地には、予め定められた広告板、掲示板を除き、物置等の一切の掲出物、構築物の設置は出来ない。

（ハ）上記以外にも店舗前面敷地を使用及び利用するにあたり、他の店舗区分所有者又は来訪者等の使用及び利用を妨げるような行為を行ってはならない。

（ニ）店舗冷暖房設備用屋外ユニット設置箇所については、他の用途に使用してはならない。また、同箇所の維持管理についても店舗区分所有者相互が協力して行なう。

第2条 店舗区分所有者は前項の専用使用及び利用するについて、管理組合の指示及び助言あるときは、速やかに従わなければならない。

第3条 専用使用部分の使用期間は店舗区分所有者が専有部分及びこれに伴う土地、共用部分等の共有持分を所有する全期間とする。

第4条 管理規約の変更その他、やむを得ない事由が発生した時または、規約、使用細則等及び管理組合の指示および助言に違反したときは、ただちに使用を中止しなければならない。

第5条 専用使用するに伴い、他の区分所有者または来訪者等ならびに共用、共有部分に損害を与えたときは、管理組合または、被害者の請求に応じた損害を賠償しなければならない。

6. 駐車場使用細則

第1条（使用資格）

機械式駐車場および平置き駐車場スペース（以下「駐車場」という。）を使用することができる者は、区分所有者又はその同居者で管理組合（以下乙という）と駐車場使用契約を締結した者（以下「使用者、甲」という。）に限る。

②前項の規定にかかわらず、前項の区分所有者の一時的転出又は専有部分の第三者への賃貸その他これに準ずる事由により当該区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者は、管理組合の承認を得て当該駐車区画を使用することができる。

第2条（使用申込および承認）

駐車場の使用を希望する者は管理組合に届け出て承認を得なければならない。管理組合は使用申込があった場合はその適否等を確認し、使用資格があると判断した場合は、以下の順位によって当該駐車場使用希望者に使用許可の通知をし、通知を受けた当該駐車場使用希望者は管理組合と駐車場使用契約を締結するものとする。但し、車種によっては認められない場合もある。

- （1）対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の1区画目の使用を希望する場合。
- （2）対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の2区画目の使用を希望する場合。

第3条（駐車区画等）

駐車できる車両は乗用車とし、駐車区画は駐車場使用契約書にて定めた区画とする。又、使用者は駐車する車両の車種、車両ナンバー等を管理組合へ書面にて届出なければならない。なお、車両を変更した場合も同様とする。

②駐車場の一部は機械式駐車場のため、使用者は入庫できる自動車の制限を遵守しなければならない。

第4条（操作鍵の借用）

機械式駐車場を使用する場合の駐車場操作の鍵（以下「操作鍵」という。）を管理組合より借用するとき（操作鍵の番号等を記入するとき）は、使用者は次の事項を遵守すること。

- （1）管理組合より借用した操作鍵を使用者は善良なる管理者の注意をもって使用、保管（維持費用の負担を含む。）する。操作鍵を複製したり、第三者に貸与等を行ってはならない。
- （2）駐車場の使用終了と同時に操作鍵を管理組合に返却すること。
- （3）操作鍵を棄損又は紛失したときは、ただちに管理組合にその旨の届出を行い、その後の駐車場の使用（使用中止を含む。）、操作鍵の修理又は交換を行う場合の費用負担及び操作鍵の再貸与等について、管理組合の指示、請求に従うこと。
- （4）紛失した操作鍵を後日発見したときは、ただちに管理組合に返却すること。

第5条（駐車場使用料）

管理組合と駐車場使用契約を締結した区分所有者は、その契約した駐車区画に応じて駐車場使用料を管理組合に支払わなければならない。なお、区分所有者以外の居住する方は保証金として1ヶ月分を前納しなければならない。

駐車使用料

機械式駐車場 月額 10,000円

棟下機械式駐車場 月額 12,000円

平面駐車場 月額 12,000円

第6条（管理義務）

使用者は駐車場内での運転及び車輛の管理等については次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐車場は、自動車の駐車のためのみに使用する。
- (2) 契約による指定区画以外には駐車できない。
- (3) 敷地や駐車場内の走行は最徐行とし、発進時および入庫時には安全の確認を十分に行う。
- (4) 駐車後はサイドブレーキを必ず掛け、窓を閉め、ドアの鍵を掛けておくこと等、その自動車の管理については使用者の自己の責任において行う。
- (5) 使用者およびその関係者（家族、来訪者、運転手、同乗者等）が故意または過失によって第三者又は駐車場施設若しくは建物等に損害を与えた時は、使用者の自己の責任と負担においてその損害を賠償しなければならない。
- (6) 駐車場内は常に清潔にしておく。
- (7) 機械式駐車場付属の排水容量を越えるような台風・大雨の場合には、自動車が冠水することも予想されるため、使用者は各自の責任において自動車を退避させる等、災害の防止に努めること。

第7条（免責事項）

契約箇所に駐車中の管理保全は甲がその責任において行うものとし、乙は自動車（車内残置物、部品等を含む）の盗難、毀損については責任を負わないものとする。

第8条（契約の解約）

甲は契約期間中に本契約を解約しようとするときは、1ヶ月前までに予告しなければならないものとする。ただし、甲は上記予告に代えて1か月分の使用料金を支払い、即時解約することができる。

第9条（権利の消滅）

使用者は以下の場合に適合する時には、当該使用契約は終了する。

- (1) 区分所有者の転出により、契約当事者が居住しなく成ったとき。
- (2) 区分所有者が承認した占有者が転出その他事由により、居住しなくなったとき。
- (3) 甲が引き続き3ヶ月以上の期間、駐車場を使用する自動車を保有しないとき、または駐車場を使用しないときは、乙は本契約を解除できる。ただし、店舗部分については店舗区分所有者または貸与先に変更があった場合は店舗区分所有者が予め管理組合の承認を得て、1区画につき1台分に限り現有の駐車場契約を更新できる。

なお、専有部分を分割して利用している場合は当該テナントの使用状況に応じて管理組合にて本条の取扱いを決定する。

第10条（禁止事項）

駐車場の使用者は次の行為をしてはならない。

- (1) 敷地や駐車場内でスピードを出して走行する。
- (2) 契約した区画に無契約の自動車、バイクや自転車等を置く。
- (3) 無用な警笛、空ふかし等騒音を生ずる行為をする。
- (4) 駐車場内に構築物等を設置又は物品を放置する。
- (5) 駐車場内に火気、火気誘発の恐れのある物品および爆発物等を持ち込む。
- (6) 駐車場内にタバコ、ゴミ等を捨てる。
- (7) その他駐車場内の秩序を乱し、他の使用者に迷惑をかける行為。

第11条（管理組合よりの指示等）

使用者は駐車場への入出庫方法、駐車方法、契約区画の位置変更について管理組合より要請および指示があった場合は、これに従わなければならない。

第12条（使用の取消）

使用者が規約及び駐車場使用細則等に違背する行為をした場合、管理組合はその使用者に対して駐車場の使用を制限（中止・禁止）することができる。

第13条（規格外事項）

本契約に定めのない事項については、甲乙誠意を持って協議解決すること。

7. 自転車置場使用細則

第1条 本細則は、規約第18条及び規約第32条に基づき、自転車置場の利用等に関して駐輪場の維持管理を目的として定める。

第2条 自転車置場を利用する者（以下、利用者という）は原則として毎年1回（9月）に管理組合に対して使用料を支払い、登録手続きをしなければならない。

2 1世帯につき自転車1台の登録優先権を有する。

3 管理組合は登録を認めた利用者には登録シールを交付することとし、交付を受けた者はそのシールを自転車の見やすい位置に貼付しなければならない。

4 期の中で登録を希望する場合は、予め自転車置場の空きを管理組合に確認し、空きがある場合には随時の登録を行なう。この場合であっても年間の使用料を支払う。空きがない場合は理事会において都度割振りを協議する。

5 期の中で自転車置場使用の必要がなくなった場合は、管理組合に対してその旨、申し出なければならない。自転車は利用者の責任で廃棄等の処分をしなければならない。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第3条 自転車は定められた場所に置き、他の場所に置いてはならない。

第4条 自転車置場には、登録シールが貼付された自転車以外置くことはできない。登録シール貼付のない自転車は拾得物扱いまたは廃棄処分に付する。

第5条 利用者は、利用方法・利用場所は管理組合の指示に従う。敷地内は安全な運転を心がけ、他人の迷惑になる行為または危険な行為をしてはならない。

第6条 駐輪中の自転車の管理保全は利用者がその責任において行なう。管理組合は、自転車の盗難・破損等について責任を負わない。

第7条 利用者が故意または過失によって第三者または敷地内の共用施設・設備・器具等に損害を与えたときは、利用者の責任と負担にて直ちに損害を賠償しなければならない。

第8条 利用者が、規約、本使用細則等に違背した場合は、管理組合は書面による通知をもって、自転車置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

2 利用者が引き続き3カ月以上の期間、使用箇所に駐輪すべき自転車を保有しない場合等利用がないときは、管理組合は自転車置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第9条 自転車置場使用料は、1台につき年額1,000円とする。

2 自転車置場使用料は、管理費に充当する。

3 使用料金の支払いは、現金にて管理事務所に支払う。

付則 1 本細則は、平成13年9月1日から実施する。

2 幼児用三輪車は、原則として各戸玄関内に収容しなければならない。自転車置場を利用する場合は自転車扱いとする。

8. バイク置場使用細則

第1条 使用できる者と支払義務者

使用約定書の差し入れ、使用できる者、支払義務者については、駐車場について定めた規約第15条に準じて解釈し、約定書に記載された事項を遵守する（約定書に記載の『駐車場』は『バイク置場』と、また、『自動車』は『原動機付自転車を含むバイク』とそれぞれ読み替える）。

第2条 バイク置場を利用する者（以下、利用者という）は管理組合に対して月額使用料を支払い、登録手続をしなければならない。

- 2 バイク置き場を希望する場合は、予めバイク置場の空きを管理組合に確認し、登録を行なう。月の期中であっても月間の使用料を支払う。空きがない場合は理事会において協議する。
- 3 期の途中でバイク置場使用の必要がなくなった場合は、管理組合に対してその旨、申し出なければならない。バイク等は利用者の責任で廃棄等の処分をすること。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第3条 バイク等は定められた場所に置き、他の場所に置いてはならない。

第4条 バイク置場には、登録していないバイク等を駐輪してはならない。登録していないバイク等は拾得物扱いまたは廃棄処分に付する。

第5条 利用者は、利用方法・利用場所は管理組合の指示に従い、敷地内は運転をしてはならない、他人の迷惑になる行為または危険な行為をしてはならない。

第6条 駐輪中のバイク等の管理保全は利用者がその責任において行ない、管理組合は、盗難・破損・事故等の責任を負わない。

第7条 利用者が故意または過失によって第三者または敷地内の共用施設・設備・器具等に損害を与えたときは、利用者の責任と負担にて直ちに損害を賠償しなければならない。

第8条 利用者が、規約、本使用細則等に違背した場合は、管理組合は書面による通知をもって、バイク置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

- 2 利用者が引き続き3カ月以上の期間、使用箇所に駐輪すべきバイク等を保有していない場合等による利用がないときは、管理組合はバイク置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第9条 バイク置場使用料

原付自転車（排気量50cc以下）	月額 2,000円
それ以外のバイク（排気量50ccを越える二輪車）	月額 3,000円

- 2 バイク置場使用料は、管理費に充当する。
- 3 使用料金の支払いは、管理費等と同じく口座振替とする。

9. インターホン設備の使用細則

第1条 インターホンの基幹設備の故障に伴う費用は管理組合の修繕費にて充当する。

第2条 各戸のインターホン機器の故障は各戸にて対応する。

第3条 各戸のインターホン機器の交換は①基幹設備に合う機器であること②マンションの景観の点から原則同一機器を選択すること。

10. 住宅改装運用細則

パークハウス新松戸311管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、パークハウス新松戸311住宅部分（以下「対象物件」という。）の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。）は、区分所有者等の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持する為、次の通り住宅改装運用細則（以下「本運用細則」という。）を定める。

第1条（目的）

本運用細則は、住宅改装を行う場合のルールならびに床材の張替を実施する際の床衝撃遮音性能等について定める。

（施工上の制限等）

住宅改装を行うにあたっては次の各号に定める制限等を遵守するものとする。

1. 区分所有者等は専有部分内の居室・廊下の床材の張替工事については、床衝撃遮音性能をLL-45（LL-45とはJIS A 1419に定める遮音等級をいう。ただし、将来的に遮音等級および名称が竣工時より変更になった場合については、竣工時相当の基準とする。）の床材もしくはそれ以上の床衝撃遮音性能を有する床材を使用し、またその性能を確保できる施工方法にて施工するものとする。
2. 区分所有者等は、信頼のできる施工業者を選定し、施工業者に対して規約および本運用細則を遵守させる義務を負う。
3. 区分所有者等は、建物の躯体等に関する工事はできないものとする。

第2条（管理組合への申請事項および承認）

区分所有者等は、専有部分内の住宅改装工事を行う場合は、施工業者が本運用細則を遵守する旨を記した誓約書（様式2）を住宅改装工事実施申請書（様式1）に添付のうえ、パークハウス新松戸311管理組合（以下「管理組合」という。）に申請し承認を受けなければならないものとする。管理組合はその適否を確認のうえ住宅改装工事承諾書（様式1）を発行する。

第3条（原状回復の義務）

区分所有者等は、管理組合の承認を得ずに専有部分内の改装工事を行った場合は、当該区分所有者等の責任と負担に迫って即刻原状に復さなければならない。ただし、管理組合との協議により、事後申請をし、本運用細則を遵守していることが判明した場合はその限りでないものとする。

第4条（運営細則外事項および改廃）

本運用細則に定めなき事項および本運用細則の改廃（軽微な変更を除く。）については、管理組合総会の決議によるものとする。

住宅改裝工事実施申請書

パークハウス新松戸311管理組合 御中

物 件 名	パークハウス新松戸311	号室
氏 名	(印)	
T E L	— —	

パークハウス新松戸311管理規約第17条に基づき下記の通り申請致します。

また、床材張替え工事の場合、張替に使用する材料については、床衝撃遮音性能LL-45等級を有する材料を使用することとし、施工については、住宅改裝運用細則第2条の定めに従い実施致します。

なお、施工中および施工後に騒音・振動等で問題が発生した場合は、私の責任と負担において解決することと致します。

記

工事場所				
工事内容 (具体的に記入)				
使用材料 (床材張替え工事の場合に記入)	商品名(メーカー記載のこと)メーカー 商品名 床衝撃遮音性能の数値 LL- 等級			
工事期間	年	月	日	～ 年 月 日
作業時間	午前・午後	時	分	～ 午前・午後 時 分
施工業者	会社名:			
	所在地:			
	電 話:	— —	担当者:	

※ 工事設計書、仕様書、工程表を必ず添付すること。

切 取 線

住宅改裝工事承諾書

号室 殿

下記により住宅改裝工事の実施を承認致します。

パークハウス新松戸311管理組合

作 業 日 時	年 月 日 時 分 より 年 月 日 時 分 まで
作 業 内 容	
作業付帯条件	

平成 年 月 日

誓 約 書

パークハウス新松戸311管理組合 御中

パークハウス新松戸311・ 号室 様宅の住宅改装工事を実施するにあたり、下記内容に従い実施することを誓約致します。

記

1. 施工に際しては、他に居住する方々に対して迷惑とならないよう、十分配慮して作業を行います。
2. 床材を張り替える場合、使用する材料には、床衝撃遮音性能LL-45等級以上を有する材料を使用致します。
3. 作業により出た廃材やゴミは責任を持って回収し、本建物にて廃棄致しません。
4. 施工方法については、各材料所定の方法によるものとします。
5. 施工前に隣接住戸への説明を行い了承を得るものとし、施工に関し他の区分所有者等から騒音・振動等で苦情が発生した場合は、施工主と協力し当方にて誠意を持って解決致します。

年 月 日

(施工業者)

印

連絡先 住 所

電 話

担当者

平成21年3月14日

パークハウス新松戸311
組 合 員 各 位

パークハウス新松戸311管理組合
理事長 

パークハウス新松戸311管理組合 第21回定期総会開催のお知らせ

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、この度パークハウス新松戸311管理組合第21回定期総会を下記要領にて開催致しますので、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

つきましては、会場準備の都合上、同封の出欠届を**3月24日(火)午後4時までに**管理事務所もしくはエントランス備付の意見箱へお忘れなくご提出下さいますようお願い致します。(外部にお住まいの方は同封しています返信用封筒にて管理会社三菱地所藤和コミュニティまでご返送ください。)

なお、当日ご出席いただけない方は、委任状もしくは議決権行使書にご署名ご捺印の上併せてご提出下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 開催日時 平成21年3月29日(日) 午前10時から正午
2. 開催場所 1階集会室
3. 議 題
 - 第1号議案 平成20年度管理組合事務報告承認の件
 - 第2号議案 平成20年度管理費・修繕積立金決算報告並びに監査報告の件
 - 第3号議案 平成20年度管理組合費決算報告並びに監査報告の件
 - 第4号議案 管理規約及び使用細則の一部改正に関する件
 - 第5号議案 防犯カメラ設置に関する件
 - 第6号議案 管理委託契約締結の件
 - 第7号議案 平成21年度管理組合事業計画(案)承認の件
 - 第8号議案 平成21年度管理費・修繕積立金予算(案)承認の件
 - 第9号議案 平成21年度管理組合費予算(案)承認の件
 - 第10号議案 平成21年度理事及び監事選任の件

以上

参考資料：住戸内のサッシ戸車の修理会社の連絡先

第4号議案 管理規約及び使用細則の一部改正に関する件

管理組合では昨年度に引き続き修繕委員会を中心として現行のパークハウス新松戸311管理規約及び使用細則について内容改定の検討を行い、今般、規約の一部と駐車場使用細則及びバイク置場使用細則を改正し、現行の仕様に則ったものにする다고いたしました。つきましては、下記の通りに改正することと致したく上程いたします。

記

1. 管理規約第32条の改正

現 行

第32条（使用料）

駐車場等の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、管理費として積み立てる。なお、使用料は一部を修繕積立金に充当できるものとする。



変更後

第32条（使用料）

駐車場等の使用料は、5,000,000円を修繕積立金に充当し、残額および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、管理費として積み立てる。

2. 駐車場使用細則及びバイク置場使用細則の改正は別紙の通り

(現 行)

6. 駐車場使用細則

第1条（使用資格）

機械式駐車場および平置き駐車場スペース（以下「駐車場」という。）を使用することができる者は、区分所有者又はその同居者で管理組合（以下乙という）と駐車場使用契約を締結した者（以下「使用者、甲」という。）に限る。

②前項の規定にかかわらず、前項の区分所有者の一時的転出又は専有部分の第三者への賃貸その他これに準ずる事由により当該区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者は、管理組合の承認を得て当該駐車区画を使用することができる。

第2条（使用申込および承認）

駐車場の使用を希望する者は管理組合に届け出て承認を得なければならない。管理組合は使用申込があった場合はその適否等を確認し、使用資格があると判断した場合は、以下の順位によって当該駐車場使用希望者に使用許可の通知をし、通知を受けた当該駐車場使用希望者は管理組合と駐車場使用契約を締結するものとする。但し、車種によっては認められない場合もある。

- (1) 対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の1区画目の使用を希望する場合。
- (2) 対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の2区画目の使用を希望する場合。

第3条（駐車区画等）

駐車できる車両は乗用車とし、駐車区画は駐車場使用契約書にて定めた区画とする。又、使用者は駐車する車両の車種、車両ナンバー等を管理組合へ書面にて届出なければならない。なお、車両を変更した場合も同様とする。

②駐車場の一部は機械式駐車場のため、使用者は入庫できる自動車の制限を遵守しなければならない。

第4条（操作鍵の借用）

機械式駐車場を使用する場合の駐車場操作の鍵（以下「操作鍵」という。）を管理組合より借用するとき（操作鍵の番号等を記入するとき）は、使用者は次の事項を遵守すること。

- (1) 管理組合より借用した操作鍵を使用者は善良なる管理者の注意をもって使用、保管（維持費用の負担を含む。）する。操作鍵を複製したり、第三者に貸与等を行なってはならない。
- (2) 駐車場の使用終了と同時に操作鍵を管理組合に返却すること。
- (3) 操作鍵を棄損又は紛失したときは、ただちに管理組合にその旨の届出を行い、その後の駐車場の使用（使用中止を含む。）、操作鍵の修理又は交換を行う場合の費用負担及び操作鍵の再貸与等について、管理組合の指示、請求に従うこと。
- (4) 紛失した操作鍵を後日発見したときは、ただちに管理組合に返却すること。

第5条（駐車場使用料）

管理組合と駐車場使用契約を締結した区分所有者は、その契約した駐車区画に応じて駐車場使用料を管理組合に支払わなければならない。なお、区分所有者以外の居住する方は保証金として1ヶ月分を前納しなければならない。

駐車使用料

機械式駐車場 月額 10,000円

棟下機械式駐車場 月額 12,000円

(改定案)

6. 駐車場使用細則

第1条（使用資格）

機械式駐車場および平置き駐車場スペース（以下「駐車場」という。）を使用することができる者は、区分所有者又はその同居者で管理組合（以下乙という）と駐車場使用契約を締結した者（以下「使用者、甲」という。）に限る。

②前項の規定にかかわらず、当該区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者は、管理組合の承認を得て当該駐車区画を使用することができる。

第2条（使用申込および承認）

駐車場の使用を希望する者は管理組合に「駐車場使用申込書兼契約書」を届け出て承認を得なければならない。管理組合は使用申込があった場合はその適否等を確認し、使用資格があると判断した場合は、以下の順位によって当該駐車場使用希望者に使用許可の通知をし、通知を受けた当該駐車場使用希望者は管理組合と駐車場使用契約を締結するものとする。但し、車種によっては認められない場合もある。

- (1) 対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の1区画目の使用を希望する場合。
- (2) 対象物件内に居住する区分所有者及び区分所有者の承認を得た当該専有部分の占有者が、駐車場の2区画目の使用を希望する場合。

第3条（駐車区画等）

駐車できる車両は乗用車とし、駐車区画は駐車場使用契約書にて定めた区画とする。又、使用者は駐車する車両の車種、車両ナンバー等を管理組合へ書面にて届出なければならない。なお、車両を変更した場合も同様とする。

②駐車場の一部は機械式駐車場のため、使用者は入庫できる自動車の制限を遵守しなければならない。

第4条（操作鍵の借用）

機械式駐車場を使用する場合の駐車場操作の鍵（以下「操作鍵」という。）を管理組合より借用するとき（操作鍵の番号等を記入するとき）は、使用者は次の事項を遵守すること。

- (1) 管理組合より借用した操作鍵を使用者は善良なる管理者の注意をもって使用、保管（維持費用の負担を含む。）する。操作鍵を複製したり、第三者に貸与等を行ってはならない。
- (2) 駐車場の使用終了と同時に操作鍵を管理組合に返却すること。
- (3) 操作鍵を棄損又は紛失したときは、ただちに管理組合にその旨の届出を行い、その後の駐車場の使用（使用中止を含む。）、操作鍵の修理又は交換を行う場合の費用負担及び操作鍵の再貸与等について、管理組合の指示、請求に従うこと。
- (4) 紛失した操作鍵を後日発見したときは、ただちに管理組合に返却すること。

第5条（駐車場使用料）

管理組合と駐車場使用契約を締結した区分所有者は、その契約した駐車区画に応じて駐車場使用料を管理組合に支払わなければならない。なお、区分所有者以外の居住する方は保証金として1ヶ月分を前納しなければならない。

駐車使用料

機械式駐車場 月額 10,000円

棟下機械式駐車場 月額 12,000円

(現 行)

平面駐車場 月額 12,000円

第6条（管理義務）

使用者は駐車場内での運転及び車輛の管理等については次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐車場は、自動車の駐車のためのみに使用する。
- (2) 契約による指定区画以外には駐車できない。
- (3) 敷地や駐車場内の走行は最徐行とし、発進時および入庫時には安全の確認を十分に行う。
- (4) 駐車後はサイドブレーキを必ず掛け、窓を閉め、ドアの鍵を掛けておくこと等、その自動車の管理については使用者の自己の責任において行う。
- (5) 使用者およびその関係者（家族、来訪者、運転手、同乗者等）が故意または過失によって第三者又は駐車場施設若しくは建物等に損害を与えた時は、使用者の自己の責任と負担においてその損害を賠償しなければならない。
- (6) 駐車場内は常に清潔にしておく。
- (7) 機械式駐車場付属の排水容量を越えるような台風・大雨の場合には、自動車が冠水することも予想されるため、使用者は各自の責任において自動車を退避させる等、災害の防止に努めること。

第7条（免責事項）

契約箇所に駐車中の管理保全は甲がその責任において行うものとし、乙は自動車（車内残置物、部品等を含む）の盗難、毀損については責任を負わないものとする。

第8条（契約の解約）

甲は契約期間中に本契約を解約しようとするときは、1ヶ月前までに予告しなければならないものとする。ただし、甲は上記予告に代えて1か月分の使用料金を支払い、即時解約することができる。

第9条（権利の消滅）

使用者は以下の場合に適合する時には、当該使用契約は終了する。

- (1) 区分所有者の転出により、契約当事者が居住しなくなったとき。
- (2) 区分所有者が承認した占有者が転出その他事由により、居住しなくなったとき。
- (3) 甲が引き続き3ヶ月以上の期間、駐車場を使用する自動車を保有しないとき、または駐車場を使用しないときは、乙は本契約を解除できる。ただし、店舗部分については店舗区分所有者または貸与先に変更があった場合は店舗区分所有者が予め管理組合の承認を得て、1区画につき1台分に限り現有の駐車場契約を更新できる。

なお、専有部分を分割して利用している場合は当該テナントの使用状況に応じて管理組合にて本条の取扱いを決定する。

第10条（禁止事項）

駐車場の使用者は次の行為をしてはならない。

- (1) 敷地や駐車場内でスピードを出して走行する。
- (2) 契約した区画に無契約の自動車の他、バイクや自転車等を置く。
- (3) 無用な警笛、空ふかし等騒音を生ずる行為をする。
- (4) 駐車場内に構築物等を設置又は物品を放置する。
- (5) 駐車場内に火気、火気誘発の恐れのある物品および爆発物等を持ち込む。
- (6) 駐車場内にタバコ、ゴミ等を捨てる。
- (7) その他駐車場内の秩序を乱し、他の使用者に迷惑をかける行為。

(改定案)

平面駐車場 月額 12,000円

第6条（管理義務）

使用者は駐車場内での運転及び車輛の管理等については次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐車場は、自動車の駐車のためのみに使用する。
- (2) 契約による指定区画以外には駐車できない。
- (3) 敷地や駐車場内の走行は最徐行とし、発進時および入庫時には安全の確認を十分に行う。
- (4) 駐車後はサイドブレーキを必ず掛け、窓を閉め、ドアの鍵を掛けておくこと等、その自動車の管理については使用者の自己の責任において行う。
- (5) 使用者およびその関係者（家族、来訪者、運転手、同乗者等）が故意または過失によって第三者又は駐車場施設若しくは建物等に損害を与えた時は、使用者の自己の責任と負担においてその損害を賠償しなければならない。
- (6) 駐車場内は常に清潔にしておく。
- (7) 機械式駐車場付属の排水容量を越えるような台風・大雨の場合には、自動車が冠水することも予想されるため、使用者は各自の責任において自動車を退避させる等、災害の防止に努めること。

第7条（免責事項）

契約箇所に駐車中の管理保全は甲がその責任において行うものとし、乙は自動車（車内残置物、部品等を含む）の盗難、毀損については責任を負わないものとする。

第8条（契約の解約）

甲は契約期間中に本契約を解約しようとするときは、1ヶ月前までに予告しなければならないものとする。ただし、甲は上記予告に代えて1か月分の使用料金を支払い、即時解約することができる。

第9条（権利の消滅）

使用者は以下の場合に適合する時には、当該使用契約は終了する。

- (1) 区分所有者の転出により、契約当事者が居住しなく成ったとき。
- (2) 区分所有者が承認した占有者が転出その他事由により、居住しなくなったとき。
- (3) 甲が引き続き3ヶ月以上の期間、駐車場を使用する自動車を保有しないとき、または駐車場を使用しないときは、乙は本契約を解除できる。ただし、店舗部分については店舗区分所有者または貸与先に変更があった場合は店舗区分所有者が予め管理組合の承認を得て、1区画につき1台分に限り現有の駐車場契約を更新できる。

なお、専有部分を分割して利用している場合は当該テナントの使用状況に応じて管理組合にて本条の取扱いを決定する。

第10条（禁止事項）

駐車場の使用者は次の行為をしてはならない。

- (1) 敷地や駐車場内でスピードを出して走行する。
- (2) 契約した区画に無契約の自動車の他、バイクや自転車等を置く。
- (3) 無用な警笛、空ふかし等騒音を生ずる行為をする。
- (4) 駐車場内に構築物等を設置又は物品を放置する。
- (5) 駐車場内に火気、火気誘発の恐れのある物品および爆発物等を持ち込む。
- (6) 駐車場内にタバコ、ゴミ等を捨てる。
- (7) その他駐車場内の秩序を乱し、他の使用者に迷惑をかける行為。

(現 行)

第 1 1 条 (管理組合よりの指示等)

使用者は駐車場への入出庫方法、駐車方法、契約区画の位置変更について管理組合より要請および指示があった場合は、これに従わなければならない。

第 1 2 条 (使用の取消)

使用者が規約及び駐車場使用細則等に違背する行為をした場合、管理組合はその使用者に対して駐車場の使用を制限 (中止・禁止) することができる。

第 1 3 条 (規程外事項)

本契約に定めのない事項については、甲乙誠意を持って協議解決すること。

(改定案)

第11条（管理組合よりの指示等）

使用者は駐車場への入出庫方法、駐車方法、契約区画の位置変更について管理組合より要請および指示があった場合は、これに従わなければならない。

第12条（使用の取消）

使用者が規約及び駐車場使用細則等に違背する行為をした場合、管理組合はその使用者に対して駐車場の使用を制限（中止・禁止）することができる。

第13条（車庫証明交付手続き）

- (1) 車庫証明を取得する場合は管理組合に「自動車保管場所使用承諾証明発行申請書」を提出する
- (2) 管理組合は「駐車場使用申込書兼契約書」にて車種・車両番号を確認し、管理室受付日、証明書発行日、ナンバー確認欄に日付を記入、管理室受付印欄に押印し交付する。
- (3) 管理組合は「駐車場使用申込書兼契約書」と相違している場合は、駐車場使用契約書の再提出を求める。
- (4) 上記（3）において駐車場区画の範囲を超える車両の場合、管理組合は「自動車保管場所使用承諾証明発行申請書」の発行を拒否することができる。

第14条（規格外事項）

本契約に定めのない事項については、甲乙誠意を持って協議解決すること。

(現 行)

8. バイク置場使用細則

第1条 使用できる者と支払義務者

使用約定書の差し入れ、使用できる者、支払義務者については、駐車場について定めた規約第15条に準じて解釈し、約定書に記載された事項を遵守する（約定書に記載の『駐車場』は『バイク置場』と、また、『自動車』は『原動機付自転車を含むバイク』とそれぞれ読み替える）。

第2条 バイク置場を利用する者（以下、利用者という）は管理組合に対して月額使用料を支払い、登録手続きをしなければならない。

2 バイク置き場を希望する場合は、予めバイク置場の空きを管理組合に確認し、登録を行なう。月の期中であっても月間の使用料を支払う。空きがない場合は理事会において協議する。

3 期の途中でバイク置場使用の必要がなくなった場合は、管理組合に対してその旨、申し出なければならない。バイク等は利用者の責任で廃棄等の処分をすること。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第3条 バイク等は定められた場所に置き、他の場所に置いてはならない。

第4条 バイク置場には、登録していないバイク等を駐輪してはならない。登録していないバイク等は拾得物扱いまたは廃棄処分に付する。

第5条 利用者は、利用方法・利用場所は管理組合の指示に従い、敷地内は運転をしてはならない、他人の迷惑になる行為または危険な行為をしてはならない。

第6条 駐輪中のバイク等の管理保全は利用者がその責任において行ない、管理組合は、盗難・破損・事故等の責任を負わない。

第7条 利用者が故意または過失によって第三者または敷地内の共用施設・設備・器具等に損害を与えたときは、利用者の責任と負担にて直ちに損害を賠償しなければならない。

第8条 利用者が、規約、本使用細則等に違背した場合は、管理組合は書面による通知をもって、バイク置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

2 利用者が引き続き3カ月以上の期間、使用箇所に駐輪すべきバイク等を保有していない場合等による利用がないときは、管理組合はバイク置場の使用中止・登録の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第9条 バイク置場使用料

原付自転車（排気量50cc以下）	月額 2,000円
------------------	-----------

それ以外のバイク（排気量50ccを越える二輪車）	月額 3,000円
--------------------------	-----------

2 バイク置場使用料は、管理費に充当する。

3 使用料金の支払いは、管理費等と同じく口座振替とする。

(改定案)

8. バイク置場使用細則

バイク置場使用を以下に定義するが、記載されていない事項については駐車場について定めた規約第15条に準じて解釈し、「駐車場使用細則」に記載された事項を遵守する（細則に記載の『駐車場』は『バイク置場』と、また、『自動車』は『原動機付自転車を含むバイク』とそれぞれ読み替える）。

第1条 （使用資格）

バイク置場使用者は居住者とする。

第2条 （使用申込および承認）

バイク置場を利用する者（以下、利用者という）は管理組合に「駐車場使用申込書兼契約書」を提出し承認を得なければならない。空きがない場合は理事会において協議する。

2 利用者は月額使用料を支払う。

第3条 （バイク置場使用料）

原付自転車（排気量50cc以下） 月額 2,000円

それ以外のバイク（排気量50ccを越える二輪車） 月額 3,000円

2 使用料金の支払いは、管理費等と同じく口座振替とする。

3 バイク置き場を希望する場合は、予めバイク置場の空きを管理組合に確認し、契約を行なう。月の期中であっても月間の使用料を支払う。

4 期の途中でバイク置場使用の必要がなくなった場合は、管理組合に対してその旨、申し出なければならない。バイク等は利用者の責任で廃棄等の処分をすること。この場合、支払った使用料の返金はしない。

5 バイク置場使用料は、管理費に充当する。

第4条 （管理義務）

使用者は車輛の運転および管理等については次の事項を遵守しなければならない。

1 バイク等は定められた場所に置き、他の場所に置いてはならない。

2 バイク置場には、契約していないバイク等を駐輪してはならない。契約していないバイク等は拾得物扱いまたは廃棄処分に付する。

3 利用者は、利用方法・利用場所は管理組合の指示に従い、敷地内は運転をしてはならない、他人の迷惑になる行為または危険な行為をしてはならない。

4 駐輪中のバイク等の管理保全は利用者がその責任において行ない、管理組合は、盗難・毀損・事故等の責任を負わない。

5 利用者が故意または過失によって第三者または敷地内の共用施設・設備・器具等に損害を与えたときは、利用者の責任と負担にて直ちに損害を賠償しなければならない。

6 利用者が、規約、本使用細則等に違背した場合は、管理組合は書面による通知をもって、バイク置場の使用中止・契約の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

第5条 （権利の消滅）

利用者が引き続き3カ月以上の期間、使用箇所に駐輪すべきバイク等を保有していない場合等による利用がないときは、管理組合はバイク置場の使用中止・契約の抹消をすることができる。この場合、支払った使用料の返金はしない。

(現 行)

駐 車 場 使 用 契 約 書

パークハウス新松戸 311 管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）はパークハウス新松戸 311 管理規約（以下「規約」という）及びパークハウス新松戸 311 駐車場使用細則（以下「使用細則」という。）に基づき、パークハウス 311 の機械式駐車場または平置き駐車場スペース(以下「駐車場」という。)の賃貸借に関し、以下の通り駐車場使用契約を締結する。

第 1 条（契約の締結及び内容）

区画番号	駐車場 No.			
登 録 車	車 種		車輛番号	
登録車サイズ	車長：	mm		
	車幅：	mm		
	車高：	mm		
	車重：	kg 車両重量をご記入下さい（車両総重量ではありません）		
操 作 鍵	本		下段のみ	
使用者名	(区分所有者・占有者)		住戸番号	号室
使用料金	月額使用料		円	
使用期間	年 月 日から		年 月 日迄	

第 2 条（使用期間）

- ①使用期間は標記使用期間とする。
- ②前項の使用期間が終了する前までに、甲乙の一方からなんら申し出が無いときは、契約は同一条件で 1 ヵ年間更新されたものし、その後も同一とする。

第 3 条（変更の届出）

乙は第 1 条の届出事項に変更があった場合は、速やかに甲に届け出なければならないものとする。

第 4 条（使用の取消）

乙が規約、使用細則及び本駐車場使用契約書に違反する行為をした場合、甲は乙に対して駐車場の使用を制限（中止・禁止）する事ができる。

以上、本契約締結の証として本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲 パークハウス新松戸 311 管理組合 印

乙 印

(改定案)

駐車場使用申込書兼契約書

パークハウス新松戸 311 管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）はパークハウス新松戸 311 管理規約（以下「規約」という）及びパークハウス新松戸 311 駐車場使用細則（以下「使用細則」という。）に基づき、パークハウス 311 の機械式駐車場または平置き駐車場スペース(以下「駐車場」という。)の賃貸借に関し、以下の通り駐車場使用契約を締結する。

第 1 条（契約の締結及び内容）

区画番号	駐車場 No.			
登録車	車種		車両番号	
登録車サイズ	車長：	mm		
	車幅：	mm		
	車高：	mm		
	車重：	kg	車両重量をご記入下さい（車両総重量ではありません）	
操作鍵	本		下段のみ	
使用者名	(区分所有者・占有者)		住戸番号	号室
使用料金	月額使用料		円	
使用期間	年 月 日から		年 月 日迄	

第 2 条（使用期間）

1. 使用期間は標記使用期間とする。
2. 前項の使用期間が終了する前までに、甲乙の一方からなんら申し出が無いときは、契約は同一条件で 1 ヵ年間更新されたものし、その後も同一とする。

第 3 条（変更の届出）

乙は第 1 条の届出事項に変更があった場合は、速やかに甲に届け出なければならないものとする。

第 4 条（使用の取消）

1. 乙が規約、使用細則及び本駐車場使用契約書に違反する行為をした場合、甲は乙に対して駐車場の使用を制限（中止・禁止）する事ができる。
2. 駐車場使用料を所定の期日までに支払わないとき、甲は乙に対して契約の取消、駐車場の使用を制限（中止・禁止）することができる。

以上、本契約締結の証として本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲 パークハウス新松戸 311 管理組合 印

乙 印

パークハウス新松戸311管理組合
第21回定期総会議事録

平成21年3月29日開催

パークハウス新松戸311管理組合

第21回定期総会議事録

1. 開催日時 平成21年3月29日(日)

開会 午前10時00分 閉会 午前11時10分

2. 開催場所 パークハウス新松戸311集会室

3. 出席 (組合員総数125名、その議決権数1,000,000)

・当日出席組合員数	25名	その議決権数	199,095
・委任状出席組合員数	43名	その議決権数	337,691
・議決権行使書出席数	37名	その議決権数	300,298
合計出席組合員数	105名	その議決権数	837,084

4. 開会 ■■■■■理事長(■■■■■号室)

○管理規約第50条により、本総会は有効に成立する旨を宣す。

○議長就任

■■■■■理事長から、管理規約第45条により、■■■■■理事長を議長に任命したい旨会場に諮られ議長に就任した。

○議事録署名人の指名

議長から、管理規約第52条により、出席組合員の中から議事録署名人として下記2名を指名した。

(議事録署名人)

■■■■■ 殿

■■■■■ 殿

5. 議案審議

○第1号議案 平成20年度管理組合事務報告承認の件

・理事長より報告後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

○第2号議案 平成20年度管理費・修繕積立金決算報告並びに監査報告の件

・理事長より平成20年度管理費及び修繕積立金の決算報告があり、その後、■■■■■監事より適正な決算報告である旨の報告があった後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

質問：■■■■■「鉄部塗装工事の仕様書を作成したのはどこなのか。また、今回塗装していない箇所はどこなのか。バルコニー内の雨水排水管のドレンが劣化しているのは確認したのか。

回答：理事長「鉄部塗装工事の仕様書作成は三菱地所藤和コミュニティである。鉄部塗装工事の仕様書は3社に合見積りをするために共通の仕様書作成を依頼した。今回は

足場が必要な箇所は塗装範囲としていない。バルコニー内は大規模修繕工事にて実施する。」

○第3号議案 平成20年度管理組合費決算報告並びに監査報告の件

- ・ 会計理事より平成20年度管理組合費決算報告があり、その後、監事より適正な決算報告である旨の報告があった後審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

○第4号議案 管理規約及び使用細則の一部改正に関する件

- ・ 理事長より議案説明後、審議の結果、本議案は組合員総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成により承認・可決された。

○第5号議案 防犯カメラ設置に関する件

- ・ 理事長より議案説明後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

○第6号議案 管理委託契約締結の件

- ・ 理事長より議案説明後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

質問： 「委託金額は変わったのか。」

回答： 管理会社「委託金額の変更はない。」

質問： 「管理委託契約は合見積りはとらないのか。今後は合見積りをとってほしい」

回答： 理事長「次期理事会に申し送る。」

○第7号議案 平成21年度管理組合事業計画（案）承認の件

- ・ 理事長より議案説明後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

質問： 「お祭りは行うのか。お祭りをやらないなら、役員数を減らしたり、不用な役職を必要な部署にシフトしたらどうか。」

回答： 理事長「今後検討する。」

○第8号議案 平成21年度管理費・修繕積立金予算（案）承認の件

- ・ 理事長より平成21年度管理費及び修繕積立金予算（案）の説明後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

○第9号議案 平成21年度管理組合費予算（案）承認の件

- ・ 会計理事より平成21年度管理組合費予算（案）の説明後、審議の結果、本議案は賛成多数により承認・可決された。

○第10号議案 平成21年度理事並びに監事選任の件

・議長より議案説明後、本議案の承認を求めたところ、賛成多数により承認・可決された。

(その他)

「サッシの開閉が重いのは戸車の消耗ではない。サッシのクレセントの連動レバーのピンが折れており戸車が重くなっている。クレセントのメーカーは倒産しており部品の在庫がない。この問題は個人の問題ではなく、共用の問題として修繕委員会で考えてもいいのではないかな。」

「現在の受水槽を経由し給水するシステムを止め、増圧直結給水方式を検討したらどうか。受水槽維持のランニングコストと築 25 年目に予定されている受水槽更新費用を考えたら増圧直結給水方式に変えてもいいのでは。5、6 年前には増圧ポンプでは 100 世帯くらいのマンションにて最大の給水が必要とされる午後 6 時から 8 時くらいには必要な水量を送れなかったが、最近ではエバラやテラル等の業者にて 100 世帯くらいのマンションでもポンプの能力アップと水道管の圧力を増すことにより増圧直結給水方式を採用できるのではないかなとの見解が出されているので、検討してほしい。」

「管理組合として新聞を出したらどうか。新聞を出して広報し理事会と住民にて問題を共有したらどうか。他マンションでは管理組合役員には報酬を出しているが役員には報酬を出すことを考えたらどうか。当マンションの人は会合やイベントへの出席が少ないのでお金を出してやる気を出してもらおうことも考えたらどうか。」

6. 閉 会

以上をもって全議案の審議が終了し、議長は本総会の閉会を宣言した。

以上、本議会の経過並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名、捺印する。

平成 21 年 3 月 29 日

パークハウス新松戸 311 管理組合

議 長

()

議事録署名人

()

議事録署名人

()



第 5 号議案 自主防災会に関する細則・名簿利用細則

第 25 期管理組合では、自主防災につき継続的に検討し、有事の際に効率的に対応すべく自主防災組織を発足しており、組織運用の指針とすべく「自主防災会に関する細則」（案）を作成しております。

また、当マンションでは高齢者が増加しており、有事の際救助の一助とすべく、自主防災の一環として、居住者名簿の作成についても検討して参りました。

管理組合にて審議した結果、提出頂いた、名簿の利用につきましては、個人情報保護の観点から、「名簿利用細則」（案）を作成し、総会上程事項とすることといたしました。

「自主防災会に関する細則」及び「名簿利用細則」につき本総会における正式な承認をお願いいたします。

以上

第 25 期 定期総会

開催日 ： 平成 25 年 3 月 31 日

平成 25 年 4 月 1 日

パークハウス新松戸 3 1 1 自主防災会に関する細則

(名称)

第 1 条 この会は、パークハウス新松戸 3 1 1 自主防災会（以下「本会」）と称する。

(事務所の所在地)

第 2 条 本会の事務所は、パークハウス新松戸 311 マンション内集会室に置く。

(目的)

第 3 条 本会は住民の隣保共同の精神に基づく自主的な防災活動を行うことにより、地震、津波、風水害、その他の災害による被害の防止と軽減を図ることを目的とする。

(事業)

第 4 条 本会は前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 防災に関する知識の普及
- (2) 災害に関する予防
- (3) 災害発生時における情報収集・伝達・避難誘導、初期消火などの応急対策
- (4) 全号に関する訓練
- (5) 防災用品、機材などの整備
- (6) その他本会の目的を達成するために必要な事項

(会員)

第 5 条 本会はパークハウス新松戸 3 1 1 マンション内にある世帯をもって構成する。

(役員)

第 6 条 本会に次の役員を置く。

- (1) 本部長 1 名
- (2) 副本部長 若干名
- (3) 部長 若干名
- (4) 隊長 若干名
- (5) 班長 若干名

2. 本部長及び副本部長は管理組合理事もしくは区分所有者から選任する。
3. 管理組合理事長は本部長もしくは副本部長を兼務し、兼務期間は理事の在任期間とする。
4. 残り役員の任期は3年とする。ただし、再任することができる。

(役員の任務)

第7条 役員は別に定める防災計画に基づく職務を行う。

(顧問等)

第8条 本会は事業の実施にあたり専門的なアドバイスを受けるため、顧問又は専門員を設置することができる。

(総会及び役員会)

第9条 総会は、第5条に定める会員をもって構成する。

2. 総会は、特に必要がある場合、役員会の承認により本部長が招集する。
3. 役員会は、第6条の役員をもって構成する。
4. 役員会は、必要に応じて本部長が召集する。

(入居者名簿の提出及び管理)

第10条 第5条の会員は本会指定の入居者名簿に記入し、同名簿を原則年1回理事長に提出する。名簿利用は、細則に基づき運用する。

(防災計画)

第11条 本会は、第4条に定める事業を行うため、防災計画を作成する。

(経費)

第12条 本会の運営に要する経費は、マンション管理費収入をもって充てることとし、年度毎に管理組合へ予算の申し立てを行う。予算の執行にあたっては、理事会の承認を得て実施する。

(会計年度)

第13条 会計年度は、1年間とし1月1日～12月31日に終る。

(その他)

第14条 この細則に定めのない事項については、役員会で協議して定める。

附則 この細則は平成25年4月1日から実施する。

パークハウス新松戸311自主防災会入居者名簿利用細則

パークハウス新松戸311管理組合は、入所者名簿の適正な利用を目的とし、パークハウス新松戸311自主防災会に関する細則（以下「防災細則」）に基づき、以下のとおり入居者利用細則（以下「本細則」）を定める。

（総則）

第1条 本細則は、防災細則第10条に基づき、入居者名簿の利用に際して必要な事項を定める。

（入居者名簿の提出）

第2条 会員は、自主防災会指定の入居者名簿に記入し、同名簿を原則年1回理事長に提出する。

2. 会員は入居者名簿の記載内容に変更があった場合、速やかに変更内容を記載した入居者名簿を再度理事長に提出する。

（入居者名簿の管理者）

第3条 入居者名簿の管理者は理事長と本部長とする。

2. 入居者名簿は、管理事務室に施錠のうえ厳重に保管する。

（入居者名簿の取扱者及び閲覧者）

第4条 入居者名簿の取扱者及び閲覧者は、理事長と本部長に限る。

但し、理事長の指示があれば、管理会社は閲覧できるものとする。

（利用目的及び範囲）

第5条 会員は以下の入居者名簿の利用目的及びその範囲に関し承諾する。

- (1) 大規模災害時の緊急時の連絡
- (2) 火災、漏水事故等の緊急時の連絡

（禁止事項）

第6条 名簿取扱者は、次に掲げる行為をしてはならない。又、名簿取扱者でなくなった後も同様とする。

- (1) 名簿取扱者はその業務に関して知り得た入居者会員の秘密を漏洩
- (2) 入居者名簿のコピー
- (3) 入居者名簿の第三者への貸し出し

- (4) 入居者名簿提出者への誹謗・中傷
- (5) 入居者名簿を利用しての商品販売等の営業行為
- (6) 入居者名簿を利用しての団体入会の勧誘行為
- (7) 入居者名簿を利用しての選挙の事前運動、選挙運動又はこれに類する行為及び公職選挙法に抵触する行為
- (8) 公序良俗に反する行為
- (9) 法令に違反する行為、違反のおそれのある行為
- (10) 犯罪的行為に結びつく行為
- (11) その他、前各号に関連する行為

(会員でなくなった場合のその入居者名簿の取扱)

第 7 条 管理者は入居者名簿提出者会員でなくなった場合には、その入居者名簿を会員に返却又は焼却するものとする。

(入居者名簿利用細則の発行)

第 8 条 本細則は平成 25 年 4 月 1 日から実施する。

消費税増税に伴う管理費及び修繕積立金改定（値上げ）

平成 26 年 4 月より消費税が現行 5%から 8%に値上げされることが決定され、平成 27 年 10 月からは 10%への値上げも予定されております。管理組合の管理費会計及び修繕積立金会計は消費税が増税されると収支が赤字になる見込みであり、支出の削減を検討しておりますが、支出削減のみでは赤字を補填できない状況であるために、5%から 10%への消費税増額分について管理費及び修繕積立金を値上げすることをご提案することと致しました。なお、管理費は年間消費税増額予想額 106 万円を各住戸床面積により算出、修繕積立金は現行金額に約 5%を加算し算出しております。

つきましては、下記の通りに改定することと致しますので、ご承認いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 管理費及び修繕積立金の改定実施時期 平成 26 年 5 月
2. 管理費及び修繕積立金の改定額 下記の一覧表の通り

〔住戸及び店舗〕

タイプ	戸数	専有面積 ※店舗の下段面積は規約に則り 1.3 倍した面積	現 行	改定後	現 行	改定後
			単 価 146 円／㎡	単 価 156 円／㎡	単 価 180 円／㎡	単 価 190 円／㎡
			管理費（月額）	管理費（月額）	修繕積立金（月額）	修繕積立金（月額）
住戸 A	24	75.36 ㎡	11,000 円	11,800 円	13,600 円	14,300 円
住戸 B	24	75.36 ㎡	11,000 円	11,800 円	13,600 円	14,300 円
住戸 C	24	75.85 ㎡	11,100 円	11,800 円	13,700 円	14,400 円
住戸 D	24	75.85 ㎡	11,100 円	11,800 円	13,700 円	14,400 円
住戸 E	12	81.45 ㎡	11,900 円	12,700 円	14,700 円	15,500 円
住戸 F	12	88.14 ㎡	12,900 円	13,700 円	15,900 円	16,700 円
店舗 1	1	75.62 ㎡ (98.31 ㎡)	14,400 円	15,300 円	17,700 円	18,700 円
店舗 2	1	73.83 ㎡ (95.98 ㎡)	14,000 円	15,000 円	17,300 円	18,200 円
店舗 3	1	58.39 ㎡ (75.91 ㎡)	11,100 円	11,800 円	13,700 円	14,400 円
店舗 4	1	110.28 ㎡ (143.36 ㎡)	21,000 円	22,400 円	25,800 円	27,200 円
店舗 5	1	79.43 ㎡ (103.26 ㎡)	15,100 円	16,100 円	18,600 円	19,600 円

※管理費及び修繕積立金は十の位を四捨五入し算出。

※店舗は、規約に則り床面積を 1.3 倍した面積に単価を乗じ算出している。

〔トランクルーム管理費〕

トランクルーム管理費	戸 数	現 行	改定後
		月額／1戸	月額／1戸
	13	200 円	214 円

※住戸、店舗の管理費が 1.07 倍となったため、トランクルーム管理費も 1.07 倍に改定する。

以上

第 26 回定期総会

開催日 ： 平成 26 年 3 月 30 日

東京電力㈱との個別契約から中央電力㈱との一括受電契約への切替え

【本議案の主旨】

当マンションでは電気料金値上げ、保険料等の値上げにより管理組合の管理費会計の単年度収支が赤字となる見込みであります。そのため、1月の住民説明会にて説明致しました高圧受電での一括受電契約（マンション専有部分を一括し、高圧受電での一括受電契約を締結する）を導入し電気料金削減により管理組合の会計収支の改善を図ることと致しました。

つきましては、東京電力㈱との個別契約から中央電力㈱との一括受電契約への切替えについて、ご承認いただきますようお願い申し上げます。

また、本サービスを導入には東京電力㈱から中央電力㈱へ変更する規約変更が必須となりますので第6号議案にて審議致します。

【概要】

マンション全体での一括契約（高圧契約）については以下の変更点がございます。

なお、契約変更については共用部だけではなく専有部全戸を含めた変更となります。

	現状	一括契約導入後
■契約当事者 ■電気料金支払	■共用部＝管理組合と東京電力㈱が契約し、管理組合が料金支払い。 ■専有部＝入居者と東京電力㈱が契約し、入居者が料金支払い。	■共用部・専有部 管理組合と中央電力㈱が一括契約（高圧契約）を締結し、共用部分は管理組合が、専有部分は各戸が中央電力㈱に料金を支払う。
■メーターの検針 ■電気料金の請求	■東京電力㈱が個別にメーターを検針。 ■東京電力㈱より管理組合及び入居者へ個別に請求。	■中央電力㈱にて各戸の検針を行い、中央電力㈱が各戸へ請求。
■設備の管理	■専有部＝電気室内の変圧器、各戸の電気メーターは東京電力㈱が管理。	■電気室内の変圧器、各戸の電気メーターは中央電力㈱が管理。
■請求料金	■専有部：東京電力の低圧料金単価。 ■共用部：東京電力の高圧料金単価。	■専有部：現状と同じ料金単価。 ■共用部：現状の料金単価より60%削減

また、今回の契約に伴い、今まで東京電力㈱が実施していました下記の業務を中央電力㈱に委託致します。

- ①受変電設備、電力量計等の設置、保守、メンテナンス
- ②借室内での高圧電力の変電
- ③専有部/共用部の電気料金の回収（検針、課金、督促）
- ④お客様センターの運用（各種お問い合わせ対応）
- ⑤電気事故発生時の緊急対応

【業務委託先】

中央電力株式会社

本 社：東京都千代田区大手町 2-6-2 日本ビル

大阪府大阪市中央区北浜 1-8-16 大阪証券取引所ビル

資本金：3 億 3,766 万円(資本準備金含む)

設 立：1993 年

H P：<http://www.denryoku.co.jp>

【メリット】

① マンション共用部の電気料金の削減

- ・共用部の電気料金を東京電力と比較し、60%（約 99 万円）を削減できる。

平成 24 年～25 年実績より算出

〔年間電気代〕約 165 万円－〔削減額〕約 99 万円＝〔一括契約導入後〕約 66 万円

（専有部：1 戸あたり平均月額 681 円相当）

- ・電気工作物点検費 177,024 円を削減できる。

【デメリット】

①導入工事の際に午前 1～2 時間、午後 1 時間の停電作業が必要。

②精密点検（3 年に 1 度）の際に約 1 時間の停電が必要。

【入居者による手続き・入居者への影響】

①入居者に対し、東京電力㈱・中央電力㈱宛て（複写式）の「マンション一括受電サービス申込書」が配布される。入居者にて書類への記入を行い、中央電力㈱が管理組合の代理として書類を回収する。

②導入工事日に停電を伴う工事となる。※午前 1.5 時間（午前 9 時～10 時 30 分）・午後 1 時間（午後 4 時～5 時）

③導入後は、中央電力㈱が電気メーターの検針を行い、同社から「電気料金のお知らせ」が届く。また、電気料金の支払先も同社となる。

④精密点検時に停電がある。※3 年に 1 度 約 1 時間の停電。時間帯はマンションのご都合によって設定。

⑤契約期間が 15 年となり、その後は 1 年ごとに自動更新となる。

【今後のスケジュール】

平成 26 年 3 月：定期総会承認

平成 26 年 4 月以降順次：各戸、管理組合よりサービス導入申請書、および料金支払い手続き申込書の提出。

全戸提出完了後：電力会社と施工日を調整のうえ、導入工事の実施。サービス開始。

管理規約第 16 条の一部改正

管理規約第 16 条 第 1 項 第 2 号 下線部が変更箇所

【現行の管理規約】

第 16 条 （敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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、又は請け負った者

- 二 電気室 東京電力株式会社 N T T 東日本株式会社

↓

【変更後の管理規約】

第 16 条 （敷地および共用部分等の第三者の使用）

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、又は請け負った者

- 二 電気室 電力管理業務を受託するもの N T T 東日本株式会社

以上

第 26 回定期総会

開催日 ： 平成 26 年 3 月 30 日

管理規約第 22 条の一部改正

管理規約には、共用部分の専用使用箇所の管理に関し第 22 条に記載されております。今後、大規模修繕工事等において、バルコニーの置物等の移動、撤去等管理を円滑に行うため、管理組合の指示等を遵守する旨を条文として追加することを下記の通りご提案致します。ご承認いただきますようお願い申し上げます。

管理規約第 22 条第 1 項に下記の下線部を追加する。

第 22 条（敷地及び共用部分等の管理）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。また、専用使用を行うものは、専用部分の使用及び管理にあたって、管理組合の指示及び助言を遵守しなければならない。

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。

以上

第 26 回定期総会

開催日 ： 平成 26 年 3 月 30 日

エントランスオートロック前の館内案内板と

共用郵便受の名札統一（使用細則追加）

エントランスオートロック前の館内案内板と共用郵便受の名札については、入居者変更または入居者名の変更が生じた場合、遅滞なく交換するものとする。
なお、名札は管理組合指定の物とし、またその費用は管理組合負担とする。

パークハウス新松戸 311

第 27 回定期総会

開催日：平成 27 年 3 月 29 日

管理規約変更（民泊禁止の対応）

東京五輪の開催が近づく中、首都圏の宿泊施設不足に対応するため、民泊を促進しようとする動きがみられます。現在は東京都内の一部区を特別行政特区として指定している状況にすぎませんが、今後、他の地域への広がりも懸念されるため、現在もすでに管理規約第12条で民泊を禁止できる規定はされておりますが、総会にて「当マンションにおいては民泊は禁止」という意見表明を明確に行う意味合いもこめ、下記のとおり変更します。

管理規約（下線部分が追加）

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。他の用途とはその専有部分を営利目的とした宿泊及び滞在の用に供することを含む。

第21条（区分所有者の責務）

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 区分所有者はその専有部分を営利目的とした宿泊及び滞在の用に供すること等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者に譲渡、貸与又は使用させてはならない。

住戸部分細則（新規追加）

第1条（専有部分の使用について）

専有部分を規約第12条に定められた用途以外の用に供してはならない。また、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

イ 手段を問わず、専有部分の利用に係る広告等を載せる行為。ただし、宅地建物取引業者等が業務として行う場合を除く。

ロ インターネット等の広告媒体を利用し、専有部分を一月未満の短期で借受ける者を募集する行為。

ハ 不特定の第三者と短期賃貸借契約（マンスリーマンション、ウィークリーマンション等）を繰り返す行為。

ニ 不特定の第三者を対象とした旅館業及びこれに準ずる行為。

ホ その他、良好な住環境を阻害すると理事会が認めた行為。

平成29年 4月 10日
パークハウス新松戸311管理組合

議 長

議事録署名人

議事録署名人



第5号議案 使用細則（役員選任に係る）制定承認の件

現在、パークハウス新松戸311にて役員就任経験が3回以上の方々が多く出る中で、新たな役員選任の際に抽選を行った場合、ふたたびその方々が役員候補者として挙がる可能性が高くなってきております。理事会にて検討した結果、全戸より抽選を行って候補者を選任するにあたり、役員経験者は、退任後7年間は抽選対象から外す使用細則をあらたに制定する方針を確認し、総会に議案上程することとしました。ご承認をお願いします。

以上

パークハウス新松戸311管理組合
第30回定期総会議事録

平成30年3月25日開催

パークハウス新松戸311管理組合

第30回 定期総会 議事録

1. 開催日時 平成30年3月25日(日)

開会 午前10時 閉会 12時00分

2. 開催場所 パークハウス新松戸311集会室

3. 出席 (組合員総数125名、その議決権数1,000,000)

・当日出席組合員数 32名 その議決権数 256,847

・委任状、議決権行使者数 74名 その議決権数 593,313

合計出席組合員数 106名 その議決権数 850,160

4. 開会 [] 理事長 ([] 号室)

管理規約第50条により、本総会は有効に成立する旨の宣言があった。

平成29年度役員紹介

議長就任

理事長から、管理規約第45条により、議長を務める旨の宣言があった。

議事録署名人の指名

議長が、管理規約第52条により、議事録署名人として下記2名を指名した。

(議事録署名人) 号室 [] 殿

[] 号室 [] 殿

5. 議案審議

第1号議案 平成29年度管理組合事務報告承認の件

理事長より平成29年度管理組合事務が報告されました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第2号議案 平成29年度管理費・修繕積立金決算報告並びに監査報告の件

理事長より平成29年度管理費及び修繕積立金の決算報告がなされ、監事による監査報告がなされました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第3号議案 平成29年度管理組合費決算報告並びに監査報告の件

会計理事より平成29年度管理組合費の決算報告がなされ、監事による監査報告がなされました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第4号議案 マンション積立保険更新の件

理事長より本議案に関して説明がなされました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第5号議案 使用細則変更（役員選任）の件

理事長より本議案に関して説明がなされました。質疑応答の後、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

《主な質疑応答・ご意見》

質問①

役員業務の負担の大きさから上程した議案と推察する。輪番を遅くするのではなく、役員定数自体を減らしてはどうか。不要な業務を削減しては？同規模のマンションの役員数はどの程度か？

回答①

業務の負担の大部分を占めるのは、周辺地域とのコミュニティ形成のための会議打合せ。当管理組合内の業務は削減できても、これらを削減することは難しい。次期理事会へ継続審議とする。なお、役員定数は、他マンションと比較して同程度。

質問②

退任後7年間の根拠は？

回答②

他マンションでの輪番制の場合の持ち回り頻度を参考にした。なお、年齢制限を設けている例もあるようだが、年齢による差異は個人差が大きいので、今回は除外した。

質問③

この使用細則が変更された場合の適用範囲は？

回答③

今期から過去7年間まで遡ることとなる。

第6号議案 平成30年度管理組合事業計画（案）承認の件

理事長より平成30年度管理組合事業計画（案）について説明されました。質疑は無く、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第7号議案 平成30年度管理費・修繕積立金予算（案）承認の件

理事長より平成30年度管理費・修繕積立金予算（案）について説明されました。質疑は無く、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第8号議案 平成30年度管理組合費予算（案）承認の件

理事長より平成30年度管理組合費予算（案）について説明されました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

第9号議案 平成30年度管理組合理事並びに監事選任の件

理事長より平成30年管理組合理事並びに監事候補者が紹介されました。質疑はなく、採決の結果、本議案は賛成多数により承認可決されました。

役 職	氏 名	住戸番号	摘 要
理事長			再任
副理事長			再任
会計（正）・駅前環境（副） ※不法駐輪			再任
祭り（正）・環境・会計（副）			再任
防犯（正）・防災（正）			再任
防犯（副）・防災（副）			新任
駅前環境（正） ※定例会議			新任
駅前環境（副） ※昼のパトロール			新任
駅前環境（副） ※夜のパトロール			新任
監事 祭り（副）			新任

町会連合会女性児童部長			—
高齢者支援連絡会委員			—
311防火管理者			—
健康推進員			

階段当番（階段幹事）

新松戸祭り等の応援者	8階(801号室～810号室)
------------	-----------------

6. 閉 会

以上をもって全議案の審議が終了し、議長は本総会の閉会を宣言した。

以上、本議会の経過並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名、捺印する。

平成30年 4 月 2 日

パークハウス新松戸311管理組合

議 長 _____

議事録署名人 _____

議事録署名人 _____

第5号議案 使用細則（役員選任に係る）制定承認の件

現在、パークハウス新松戸311にて役員就任経験が3回以上の方々が多く出る中で、新たな役員選任の際に抽選を行った場合、ふたたびその方々が役員候補者として挙がる可能性が高くなってきております。理事会にて検討した結果、全戸より抽選を行って候補者を選任するにあたり、役員経験者は、退任後7年間は抽選対象から外す使用細則をあらたに制定する方針を確認し、総会に議案上程することとしました。ご承認をお願いします。

以上

宅建業法改正 建物状況調査(インスペクション)に関する管理規約比較表 (規約変更)

現行	変更条文
規定なし	第 17 条の 2 (専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した所定の申請書(以下「申請書」という。)を理事長に提出しなければならない。 3 第 1 項の規定による申請があった場合、理事長にて承認申請に係る書類を審査・調査実施を承認又は不承認することができる。ただし、承認申請による審査が困難を要し、理事会決議が必要であると理事長が判断した場合は、申請を保留し、理事会の決議により、その承認又は不承認を決議することができる。 4 第 3 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、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。 5 第 3 項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

パークハウス新松戸 311 管理組合
第 31 回 定期総会にて承認
2019 年 3 月 24 日

申請書 案

〇〇年〇月〇日

パークハウス新松戸311管理組合理事長 殿

【申請者(区分所有者)】	×××号室
【氏 名】	△△ △△ (印)
【連 絡 先】	***-***-****

建物状況調査（共用部分調査）申請書

下記により、建物状況調査（共用部分調査）を実施したいので申請します。

※申請者記入欄

調査対象住戸	号室
調 査 内 容	・外壁の打診調査、マンションのエントランス入口から対象住戸に至る経路の調査 ・コンクリートの強度調査 ※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等が分かる資料を添付すること
調査希望日時	年 月 日（水） 午前・午後 時から午前・午後 時予定
調 査 者	会社名 〇〇〇〇株式会社 連絡先 ///-///-/// 所在地 〇〇県〇〇市〇〇町1-2-3 調査者名 〇〇〇 〇〇 ※宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定めるものであることを証する書類の写しを添付すること
添 付 書 類	・調査範囲平面図 ・既存住宅状況調査技術者証の写し ※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等が分かる資料を添付すること

以上

回答書 案

建物状況調査（共用部分調査）実施に関する回答書

【申請者（区分所有者）】	××× (号室)
【氏 名】	△△ △△ 様

____年 ____月 ____日に申請頂きました____号室における建物状況調査（共用部分調査）の承認又は不承認について下記の通り、回答申し上げます。

☐ 承 認	☐ 不 承 認
------------------------------	--------------------------------

【実施を承認した場合の条件】

- ・建物状況調査結果について、その写しを当管理組合に提出すること。
- ・本調査結果に伴う共用部分についての情報は利害関係者以外に提供及び開示しないこと。
- ・建物状況調査の実施の際、当管理組合並びにマンション管理会社は立ち会いませんので、申請者にて立会いをお願いします。外部区分所有者で立会いが不可の場合、「媒介契約書」（写し）と「申請者からの委任状」を当管理組合に提出いただくことで、宅建業者の立ち会いを許可します。
- ・当マンションは長期修繕計画書を有するため、屋上の調査は除外となります。
- ・建物共用部分の修繕は管理組合で定めた長期修繕計画等に沿って計画的に行うものであり、本調査結果に伴って実施されるものではないこと、予めご了承ください。
- ・調査に伴い、本建物の躯体・意匠等に破損・汚損が発生した場合は速やかに現状復旧すること。

【その他 留意点・条件・理由について】

- ・コンクリートのコア抜き調査については不可とします。
- ・屋上調査は、上記【実施を承認した場合の条件】にも掲載していますが、不可とします。

____年 ____月 ____日

____パークハウス新松戸311 管理組合

理事長 _____ 印

第7条（専有部分の範囲）の変更

現行の管理規約
第7条（専有部分の範囲） 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。 - 一 住戸番号を付した住戸、分譲トランクルーム（以下「住戸部分」という。） - 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。） 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、次の通りとする。 - 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（扉枠を含む）は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 - 三 窓枠、窓ガラス、シャッター、網戸及び面格子は、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。ただし、セキュリティー設備（防災用感知器を含む）は、専有部分に含まれないものとする。 4 玄関灯、冷暖房用室外機、等及びこれらの機器と専有部分の間に設置された配線、配管等の設備は専有部分とする。
変更案 ※太字下線部が変更箇所
第7条（専有部分の範囲） 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。 - 一 住戸番号を付した住戸、分譲トランクルーム（以下「住戸部分」という。） - 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。） 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、次の通りとする。 - 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（扉枠を含む）は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 - 三 <u>住戸部分の窓枠、窓ガラス、シャッター、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。</u> - 四 <u>店舗部分のシャッターは専有部分に含まれないものとする。</u> - 五 <u>店舗部分のシャッター内側の窓ガラス、窓枠及び窓の錠については、専有部分とする。</u> 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。ただし、<u>インターホン・セキュリティー設備</u>（防災用感知器を含む）は、専有部分に含まれないものとする。 4 玄関灯、冷暖房用室外機、等及びこれらの機器と専有部分の間に設置された配線、配管等の設備は専有部分とする。

2021年3月28日（日）

第33回定期総会承認

【管理規約改正一通書面】

宅配ボックス使用細則の制定

2022年3月27日開催の第34期定期総会において、以下の通り細則の制定に関する議案が可決承認に至り、宅配ボックス使用細則を制定することを証します。

<議案>

■第3号議案：宅配ボックスの設置及び修繕積立金取崩し並びに宅配ボックス使用細則の制定承認の件

<細則の内容>

■別紙の通り

2022年3月27日

パークハウス新松戸311管理組合

第34期理事長

[Redacted Signature]



宅配ボックス使用細則

管理組合は、宅配ボックスの円滑な運用を図るため本細則を定める。

（使 用）

第1条 宅配ボックスは、居住者等が不在時の配達小荷物を居住者等に代わって受取るためのものである。

（保管できない物）

第2条 次に掲げる物は、宅配ボックスに保管できないものとする。

- (1) 宅配ボックスの規格外の物
- (2) 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する不衛生な物
- (3) 現金、株券、債券等の有価証券類および宝石、貴金属類
- (4) 犯罪の用に供されるおそれのある物、その他公序良俗に反する物
- (5) 生鮮食料品等の腐敗変質しやすい物
- (6) 気温に比べ温度差のある物
- (7) 封書、葉書類
- (8) 販売サンプル等受取人の不特定な物、その他受け取り拒否に相当する物
- (9) 宅配ボックスを汚損または破損あるいは損傷するおそれのある物
- (10) 動物
- (11) その他保管に適さないと認められる物

（保管できない物の処置）

第3条 保管物が前条に該当する疑いのあるときは、管理組合または管理組合が指定する者（管理員等）が宅配ボックスを開扉の上、実情に応じて保管物を開封および調査を行うなどの適当な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならないものとする。

（保管期間）

第4条 保存期間は、原則として、保管開始の日から7日間とする。

（保管期間経過後の処置）

第5条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管物の引き取りがない場合は、管理組合または管理組合が指定する者（管理員等）が宅配ボックスを開扉の上、当該保管物を再保管または廃棄する等適当な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならないものとする。

(清掃のための開閉)

第 6 条 管理組合または管理組合が指定する者(管理員等)は、一定期間ごとに清掃、メンテナンス等で開閉することがある。

(破損等による損害賠償)

第 7 条 居住者が、故意または過失等により宅配ボックスを破損等した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(事故による責任)

第 8 条 居住者は、宅配ボックス内に保管中の保管物に盗難、破損等の損害及び配送業者等とのトラブルが生じた場合において、管理組合及び管理会社(マンション管理会社・宅配ボックス管理会社)がその責任を負わないものとする。

(義務違反者に対する措置)

第 9 条 居住者が、本細則の各条項に違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、管理組合は協議の上、義務違反者に対して必要な措置をとることができるものとする。

(細則外事項)

第 10 条 本使用細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 11 条 本使用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附 則

この細則は、2022 年 3 月 27 日から効力を発する。

管理規約改正【一通書面】

2023年3月25日開催「第35回定期総会」において、「第10号議案：管理規約第32条（使用料）改正案承認の件」が可決承認に至り、管理規約第32条を以下の通り変更したことをここに証します。

【改正比較表】

現行	改正後
第32条（使用料） 駐車場等の使用料は、5,000,000円を修繕積立金に充当し、残額および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、管理費として積み立てる。	第32条（使用料） 駐車場等の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、管理費として積み立てる。なお、使用料は一部を修繕積立金に充当できるものとする。

2023年 3月 25日

パークハウス新松戸 311 管理組合

第35期理事長



2024 年（令和 6 年）3 月 4 日

パークハウス新松戸 3 1 1
組合員 各位

パークハウス新松戸 3 1 1 管理組合
理事長 市河 健一

パークハウス新松戸 3 1 1 管理組合
第 3 6 回定期総会開催のお知らせ

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、この度パークハウス新松戸 3 1 1 管理組合定期総会を下記要領にて開催致しますので、ご通知申し上げます。

つきましては、会場準備の都合上、同封の出欠届を **3 月 17 日（日）までに**管理事務所もしくはエントランス備付の意見箱へお忘れなくご提出下さいますようお願い致します。（外部にお住まいの方は同封して
います返信用封筒にて管理会社三菱地所コミュニティまでご返信ください。）

なお、当日ご出席いただけない方は、委任状もしくは議決権行使書にご署名ご捺印の上併せてご提出下さいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 開催日時	2024 年（令和 6 年）3 月 24 日（日）午前 10 時から午前 12 時
2. 開催場所	1 階集会室
3. 議 題	
第 1 号 議 案	第 36 期事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件
第 2 号 議 案	管理費改定承認の件
第 3 号 議 案	マンション管理適正評価制度ならびに管理計画認定制度への登録承認の件
第 4 号 議 案	マンション管理適正評価制度および管理計画認定制度申請に伴う管理規約改定承認の件
第 5 号 議 案	三菱地所コミュニティ(株)との管理委託契約更新承認の件
第 6 号 議 案	書類の電磁的方法による提出に伴う管理規約改定承認の件
第 7 号 議 案	大規模修繕工事内容のコンサルタントにかかる業務費の予算計上承認および実施時の修繕積立金取り崩しの件
第 8 号 議 案	第 37 期事業計画案および収支予算案承認の件
第 9 号 議 案	第 37 期管理組合役員選任の件

以上

第36回定期総会承認（2024年3月24日開催）

改正前	改正後
第22条（敷地及び共用部分等の管理） 3 新設	第22条（敷地及び共用部分等の管理） 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。また、専用使用を行うものは、専用部分の使用及び管理にあたって、管理組合の指示及び助言を遵守しなければならない。 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。 <u>3 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u>
第24条（必要箇所への立入り） 4 新設 5 第4項を1項繰下げ	第24条（必要箇所への立入り） 前22条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 <u>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u> 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。
第30条（修繕積立金） 4 新設	第30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。 - 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、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な事項の調査 - 五 その他敷地、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

第32条（使用料） 駐車場等の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、管理費として積み立てる。なお、使用料は一部を修繕積立金に充当できるものとする。 第39条の2（役員の欠格条項） 新設 第40条の2（利益相反取引の防止） 新設 第44条（監事） 2 新設 3～4 1項ずつ繰り下げ 4 改定 3 監事は、理事会に出席して、意見を述べることができる。 5 新設	必要となる管理 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、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。 <u>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。</u> 第32条（使用料） 駐車場等の使用料は、<u>5,000,000円を修繕積立金に充当し、残額及び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、管理費として積み立てる。</u> <u>第39条の2（役員の欠格条項）</u> <u>次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。</u> 一 <u>精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</u> 二 <u>禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</u> 三 <u>暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</u> <u>第40条の2（利益相反取引の防止）</u> <u>役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</u> 一 <u>役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u> 二 <u>管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u> 第44条（監事） 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。 <u>2 監事は、いつでも、理事及び第41条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をす</u>
---	---

6 新設 7 新設 第57条（議決事項） 八 新設 第67条（帳票類の作成、保管） 2 新設 3 新設	<u>ることができる。</u> 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 4 監事は、理事会に出席し、<u>必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</u> 5 監事は、<u>理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</u> 6 監事は、<u>前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。</u> 7 <u>前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</u> 第57条（議決事項） 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17条に定める承認又は不承認についての決議 六 第70条に定める勧告又は指示等 七 総会から付託された事項 <u>八 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</u> 第67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。 <u>2 理事長は、第35条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u> <u>3 理事長は、第52条第3項（第56条第2項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第75条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、</u>
--	---

第 7 5 条（規約原本等） 4 改定 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。 6 改定 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。	<u>組員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</u> 第 7 5 条（規約原本等） この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名捺印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名捺印した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）<u>並びに現に有効な第 1 8 条に基づく使用細則及び第 7 3 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）</u>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<u>及び使用細則等</u>の保管場所を掲示しなければならない。
--	---

改正前	改正後
新設のため該当条文なし	<u>第 7 6 条（書類の電磁的方法による提出）</u> <u>本規約、規程、細則、総会の決議（以下、本規約等）に基づいて作成又は提出するもの、または提出書式が本規約等で指定されているものについて、理事会の承諾がされた書類は電磁的方法で作成または提出することもできる。</u>

・駐車場使用申込書兼契約書は、書式変更する場合があります。

以上