

市川パークハウス

- ・ 管理規約
- ・ 管理組合規程
- ・ 使用細則

令和元年（２０１９年）版

市川パークハウス管理組合

目 次

1. 管理規約	1
2. 管理組合規程	39
3. 使用細則	51
(1) 一般使用細則	52
(2) 店舗使用細則	53
(3) バルコニー使用細則	54
(4) 店舗前面敷地等使用細則	55
(5) 上下水道使用細則	56
(6) 防犯カメラ運用細則	57
(7) 集会所使用細則	59
(8) 駐車場使用細則	61
(9) 自転車等置場使用細則	68
(10) 居住者名簿の取扱いに関する細則	71
(11) 来客用駐車場使用細則	74

以 上

市川パークハウス
管理規約

市川パークハウス管理規約

(前文)

市川パークハウス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」(昭和37年法律第69号)(以下区分所有法という。))にもとづく「市川パークハウス管理規約」(以下規約という。)を定めます。

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は市川パークハウスの建物、建物の敷地、付属の建物および付属施設の管理または使用等に関する事項について定めることにより、市川パークハウスの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します。

(用語の定義)

第2条 この規約において次に掲げる用語の意義は、各々当該各号に定めるところによるものとします。

- | | |
|----------------|---|
| 一. 区 分 所 有 権 | 区分所有法第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(一部共用部分および付属の建物を含む。)をいう。 |
| 六. 建 物 の 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 | 共用部分および付属施設をいう。 |
| 八. 区 分 所 有 者 等 | 区分所有者および占有者をいう。 |
| 九. 専 用 使 用 権 | 建物の敷地、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。 |
| 十. 一 部 共 用 部 分 | 第7条別表Ⅱの3、B棟建物部分のうち店舗区分所有者のみの共有となる部分をいう。 |

(規約の遵守)

第3条 区分所有者等は、市川パークハウス内の円満な共同生活を行なうため規約を遵守し相互の理解と信頼に努めるものとします。

(通知義務等)

第4条 区分所有者はその所有する区分所有権および建物の敷地および共用部分等の共有持分を第三者に譲渡するときまたは専有部分を第三者に占有使用させる場合、その他規約、第19条に定める使用細則等で通知すべきものとされた事項について、第25条の市川パークハウス管理組合(以下管理組合という。)に所定の書面をもって通知するものとします。

2. 区分所有者はその占有者の行為につき、規約から生ずる一切の責任を負うものとします。

第2章 規約対象物件

(規約対象物件の表示)

第5条 規約の対象となる建物、建物の敷地、付属の建物および付属施設(以下対象物件という。)は、別表Ⅰの通りとします。

(専有部分の範囲等)

第6条 対象物件の内で区分所有権の対象となる専有部分は別表Ⅲにより番号を付した住戸、店舗およびトランクルームならびにそれぞれの専有部分に属する付属物とします。ただし、各住戸に接するバルコニーは除きます。

2. 区分所有者はその所有する専有部分内に共用の給排水管およびその他各種配線配管等が埋設されていることを認諾するものとします。

3. 第1項の専有部分相互間または専有部分と共用部分および一部共用部分(専有部分内に埋設された共用の各種配線配管等を除く。)の境界は壁にあっては壁心、床および天井にあってはその中心線とします。ただし、区分所有者は専有部分内の壁、床、天井の仕上材以外の部分の現状を変更してはならないものとします。

4. 前項に定める部分以外の専有部分に属する付属物および付属備品の所有または管理区分については次の通りとします。

一. 各専有部分への玄関扉は錠および内部塗装部分を専有部分とします。

二. 各種配線配管、ダクト・パイプスペース等のうち、専有部分の専用に供される部分は専有部分とします。ただし、共用部分および一部共用部分内

にある部分の管理責任区分については、区分所有者等の故意また過失のある場合を除き共用部分に準じて処理するものとします。

三. 専有部分には、外気に面する面格子、窓枠、窓ガラスは含まれないものとします。

5. 共用部分および一部共用部分に隣接する専有部分の区分所有者等が所有、使用する冷暖房設備のための配管、器具等が設置されている場合は、区分所有者はこれを認諾するものとします。

6. 区分所有者は、その専有部分ならびに建物の敷地、共用部分等上に、他の専有部分または共用部分等が存在することを認めるものとします。

(共用部分等の範囲)

第7条 対象物件のうち共用部分等の範囲は別表Ⅱ記載の通りとします。

第3章 建物の敷地および共用部分等の持分およびその処分

(建物の敷地、付属の建物および付属施設の共有持分)

第8条 対象物件のうち建物の敷地、付属の建物および付属施設はA棟およびB棟の区分所有者全員の共有とし、その持分はA棟およびB棟の専有部分の総床面積(なおB棟の専有部分の総床面積には第9条第3項の規定にもとづき一部共用部分の床面積が加算されたものとします。)に対して各区分所有者が取得する専有部分の床面積(店舗の場合は第9条第3項の規定にもとづき配分した一部共用部分の床面積が加算されたものとします。)の割合(ただし、全体を100,000とし、各持分は100,000を分母として表示し、分子の小数点以下は切り上げまたは切り捨て)によるものとし、規約別表Ⅲの通りとします。

(共用部分等の共有持分)

第9条 第7条別表Ⅱ記載の1項の共用部分は各棟の建物の共用部分につき当該建物の区分所有者全員の共有とし、その持分は当該建物の専有部分の総床面積(B棟の専有部分の総床面積には第3項の規定にもとづき一部共用部分の床面積が加算されたものとします。)に対して各区分所有者が取得する専有部分の床面積(店舗の場合は第3項の規定にもとづき配分した一部共用部分の床面積が加算されたものとします。)の割合(ただし、全体を100,000とし、各持分は100,000を分母として表示し、分子の小数点以下は切り上げまたは切り捨て)によるものとし、規約別表Ⅲの通りとします。

2. 第7条別表Ⅱ記載の3項の一部共用部分はB棟の店舗区分所有者全員の共有とし、その持分は店舗専有部分の総床面積に対して各店舗区分所有者が取得

する専有部分の床面積の割合(ただし、全体を100,000とし、各持分は100,000を分母として表示し、分子の小数点以下は切り上げまたは切り捨て)によるものとし、規約別表Ⅲの通りとします。

3. 第1項および第8条の共有持分算出については、B棟の店舗区分所有者のみの共有にかかる一部共用部分の床面積に前項にもとづく各店舗区分所有者の共有持分を乗じて算出した床面積を当該店舗区分所有者の有する専有部分の床面積に加えた床面積を当該店舗区分所有者の有する専有部分の床面積として計算するものとします。
4. 第2項を除き一部の区分所有者のみの共用に供される部分があるときは、その部分は当該建物の区分所有者全員の共有とします。
5. 第1項、第2項、第3項および前条の床面積の計算は第6条第3項の壁芯計算によるものとします。

(土地共有持分等の分割請求および単独処分禁止)

第10条 各区分所有者は土地、共用部分、一部共用部分および付属施設に対する共有持分について分割請求することはできないものとします。また、その取得した住戸、店舗、トランクルームならびに土地、共用部分、一部共用部分および付属施設の共有持分をそれぞれ分離して譲渡または貸与し、もしくは担保に供してはならないものとします。

第4章 特定箇所の専用使用

(専用使用)

第11条 区分所有者は、次の通り特定の区分所有者等が共用部分の一部を専用使用することを承認するものとします。

- 一. 専有部分に接するバルコニーはその区分所有者が無償にて専用使用すること。ただし、非常の際は他の区分所有者等および来訪者等も使用できるものとします。
- 二. 店舗前面敷地および店舗サービスヤード(添付図面表示箇所)は店舗区分所有者全員が管理者の定める使用料を支払って共同にて専用使用すること。
- 三. 店舗冷暖房設備用屋外ユニット設置箇所(添付図面表示箇所)は当該冷暖房設備の所有者である店舗区分所有者が管理組合の定める使用料を支払って専用使用すること。

2. 前項の専用使用部分の使用期間は当該区分所有者が区分所有権を有する全期間とします。
3. 第1項の使用にあたって区分所有者は第19条によるバルコニー使用細則、店舗前面敷地等使用細則等および管理組合の定める条件、用法に従うものとします。
4. 第1項の権利はその専有部分と分離して処分することはできず、専有部分を第三者に譲渡したときはその譲受人に承継されるものとします。
5. 第1項の専用使用部分の変更は第51条第4項による共用部分等の利用上の変更とみなします。

(管理施設)

第12条 区分所有者は、管理組合またはその指定する者が管理の目的をもって管理センター、管理用倉庫、管理用駐車場その他管理業務遂行上必要な箇所、付帯設備、備品等を無償で占有使用することを承諾するものとします。

(集会所)

第13条 集会所は管理組合が管理し、第19条に定める集会所使用細則にもとづき区分所有者等が有償または無償にて使用することができるものとします。ただし、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することができるものとします。

(駐車場および自転車置場)

第14条 駐車場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が管理組合の定める使用料を支払って使用できるものとし、駐車場使用の区分所有者は別途管理組合宛駐車場使用約定書を差入れ、他の者に使用させないものとします。ただし、区分所有者の一時的転出その他の事由により第三者が同区分所有者の専有部分を占有する場合に限り、上記箇所の使用につきあらかじめ管理組合の承認を得て占有者は当該部分を使用することができるものとします。

2. 第5条別表I記載の自転車置場は管理組合が管理し、管理組合の定める方法・期間により、使用料を支払って使用できるものとします。

(第三者の使用)

第15条 区分所有者は、区分所有者以外の第三者が建物の敷地、共用部分等を次により有償または無償にて使用(立入りを含む。)することを承諾するものとします。

2. 市川パークハウスの建設による周辺居住者に対する電波障害を除去するためテレビ共同受信施設の補修および改良等を目的として、建物の敷地、共用部分等

の一部を周辺居住者またはその指定する者等が使用すること。

3. 電力供給またはガス供給の会社が市川パークハウスへの電力またはガス供給のため変圧器室その他建物の敷地、共用部分、一部共用部分、付属施設の一部を使用すること。
4. 第1項および規約で定める他、区分所有者は管理組合が必要と認めたときは、建物の敷地、共用部分等の一部を区分所有者または第三者が有償または無償にて使用(立入りを含む。)することを承諾するものとします。

第5章 用 法

(専有部分の用法)

第16条 区分所有者および占有者はその専有部分をそれぞれの用(住戸—居住用、店舗—店舗用、トランクルーム—倉庫用)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。

(建物の敷地、共用部分等の用法)

第17条 区分所有者等は専用使用箇所その他規約に定める場合を除き、建物の敷地は第5条の対象物件のうち建物、付属の建物および付属施設の敷地として共同使用し、共用部分、一部共用部分等はそれぞれの設置目的に従って使用するものとします。

(一般的禁止事項)

第18条 区分所有者等は次に掲げる行為をしてはならないものとします。

1. 建物の敷地、共用部分、一部共用部分、付属施設に対する修理、改造、改築その他原状を変更すること。
2. 建物構造上不可欠である主要構造部(耐震壁、柱、梁、床板等)を変更すること。
3. 玄関ドア、バルコニー手摺、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。
4. 玄関、バルコニー、店舗前面敷地、店舗サービスヤード、外壁面等に広告板、掲示板(管理組合の認めた広告板、掲示板を除く。)、たれ幕、物干台等の設置および外壁面にクーラー室外器の設置その他美観を損うこと。
5. バルコニーにクーリングタワー設備、建物の増築、住居の増築、犬小屋、物

置等を設置し、または非常の際通行の妨げとなる使用をすること。

6. 店舗前面敷地、店舗サービスヤードに建物の増築、建築、犬小屋、物置等を設置し、または他の店舗区分所有者等の利便の妨げとなる使用をすること。
7. 重量物、土砂類、危険物および不潔・悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
8. 共用、一部共用、共有部分を不法に占有し、または共用、一部共用、共有部分に物品を放置すること。
9. 公序良俗に反する行為その他ほかの区分所有者等他の人に迷惑をかけ、不快の念を抱かせること。
10. 管理組合が禁止した行為をすること。
11. その他建物の敷地、建物、付属施設の維持管理を損う行為、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すること。
12. 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所又は居宅等として使用すること。

(使用細則)

第19条 区分所有者等は共同の利益を守り、良好な住環境を保持するため別添一般使用細則、店舗使用細則、バルコニー使用細則、店舗前面敷地等使用細則、集会所使用細則を遵守するものとします。

2. 前項以外の使用細則の制定ならびに前項およびこれら使用細則の変更は、管理組合が行なうものとします。

第6章 区分所有者等の権利義務

(区分所有者等の権利義務)

第20条 区分所有者等は建物の敷地、共用部分等はもちろんその専有部分についても対象物件の管理または使用に関する共同の利益に反する行為をしないものとします。共同の利益に反する行為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。

(共同の利益に反する行為の停止等)

第21条 管理組合または区分所有者は、特定の区分所有者等が前条に反する行為、そ

その他規約または使用細則に反する行為を行なったときもしくはそのおそれのあるときは、他の区分所有者等の共同の利益のため、その行為の停止または妨害の排除もしくは妨害を予防するための必要な措置を執ることができるものとします。

2. 管理組合または集会の決議により指定された区分所有者は、前項の共同の利益に反した、または反するおそれのある区分所有者等に対し必要な訴訟手続を提起することができるものとします。
3. 区分所有者に対して集会の決議により法的措置を取った場合には、管理組合が負担した訴訟費用、弁護士費用その他法的措置のための費用全額を当該区分所有者に請求することができるものとする。

(使用禁止の請求)

第22条 管理組合は、特定の区分所有者の行なった第20条に反する行為、その他規約または使用細則に反する行為による他の区分所有者等に対する共同生活上の障害が著しく、前条第1項の規定によってはその障害を除去して共用部分等の利用の確保または他の区分所有者等の共同生活の維持を図ることが困難であると判断したときは、集会の決議を経て訴えをもって相当の期間当該違反行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができるものとします。

2. 前項により訴訟を提起する者は管理組合または集会の決議により指定された区分所有者とします。

(区分所有権の競売の請求)

第23条 管理組合は、特定の区分所有者の行なった第20条に反する行為、その他規約または使用細則に反する行為による他の区分所有者等に対する共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分等の利用の確保または他の区分所有者等の共同生活の維持を図ることが困難であると判断したときは、集会の決議を経て訴えにより当該違反行為に係る区分所有権(建物の敷地および共用部分等に関する共有持分を含む。)の競売を請求することができるものとします。

2. 前条第2項の規定は本条に準用するものとします。

(占有者に対する引渡し請求)

第24条 管理組合は、特定の占有者の行なった第20条に反する行為、その他規約または使用細則に反する行為による他の区分所有者等に対する共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分等の利用の確保または他の区分所有者等の共同生活の維持を図ることが困難であると判断した

場合、集会の決議を経て訴えをもって当該違反行為に係る占有者が占有する専有部分の使用または権益を目的とする契約の解除および契約の解除にもとづく管理組合への専有部分の引渡しを請求することができるものとします。

2. 第22条第2項の規定は本条に準用するものとします。

第7章 管 理 者

(管理組合)

第25条 区分所有者は全員で建物の敷地、共用部分等の管理を行うための団体を構成し、その団体を市川パークハウス管理組合(以下管理組合という。)と称するものとします。

2. 管理組合の事務所は管理センター内におくものとします。
3. 管理組合の業務、組織運営等については、別に定める市川パークハウス管理組合規程(以下管理組合規程という。)によるものとします。

(管理者)

第26条 管理組合は、建物の敷地、共用部分等(以下管理対象物件という。)に関し、区分所有法第25条に定める管理者となるものとします。

2. 区分所有者は、管理組合規程の定めにより管理対象物件の管理等を前項の管理組合に委託するものとします。
3. 管理組合は、管理対象物件の管理等に関する業務の一部または全部を第三者に委託できるものとします。また、管理組合は管理組合規程の定める手続を経て管理業務受託者、管理業務委託契約内容を変更することができるものとします。
4. 管理組合が、第1項に関し執行した業務についての責任は区分所有者が第8条および第9条の持分割合に応じ負担するものとします。

(管理者の報告義務)

第27条 管理組合は毎年1回前年4月1日以降当年3月末日までの業務に関する報告事項をまとめ、4ヶ月以内に集会において区分所有者に対し報告をしなければならないものとします。

(自衛消防隊)

第28条 管理組合は、消防法所定の自衛消防隊を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選任するものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、管理組合は前項の防火管理に関する補助業務を第26条第3項の管理業務受託者に委託できるものとします。

第8章 専有部分および共用部分等の管理

(専有部分の管理)

第29条 区分所有者は、自己の所有する専有部分の保守、管理を自己の責任と負担において行なうものとします。

2. 区分所有者は、前項の専有部分を維持しまたは改良するため、必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分または建物の敷地、共用部分等の使用を当該箇所の区分所有者等もしくは管理組合に請求することができるものとします。ただし、その使用は区分所有者等または建物の敷地、共用部分等に最も損害の少ない時期、方法により行なうものとし、この場合において使用箇所の区分所有者等または建物の敷地、共用部分等に損害を与えたときはその賠償をしなければならないものとします。また、使用請求を拒絶した者は、その拒絶の結果生じた損害のあるときはその賠償をしなければならないものとします。
3. 当該占有者の使用した上水道料・下水道料を当該占有者が支払わない場合は、区分所有者が支払うものとします。

(専用使用部分の管理)

第30条 第11条に定める専用部分については当該箇所の専用使用者が自己の責任と負担において当該箇所の保守、管理を行なうものとします。ただし、管理組合が第11条の、専用使用部分の定期修繕等について第34条の管理費または修繕積立金をもって保守、管理を行なうことが適当であると判断した場合はこの限りでないものとします。

2. 前項により専用使用者が保守、管理を行なうに際し、専用使用者は建物の外観を変更してはならないものとします。
3. 前条第2項の規定は本条に準用するものとします。

(共用部分等その他の管理)

第31条 管理対象物件の保守、管理(第32条の損害保険契約およびその継続を含む。)については、管理組合において行なうものとします。

2. 管理組合は、管理対象物件を維持し、または改良、変更を行なう(前条第1項ただし書の場合を含む。)ため必要な範囲内において、専有部分または専用

使用部分の使用を当該箇所の区分所有者等または専用使用者に請求することができるものとします。ただし、その使用は区分所有者等または専用使用者に最も損害の少ない時期、方法により行なうものとし、この場合において使用箇所の区分所有者等または専用使用者に損害を与えたときは、その賠償をしなければならないものとします。また、正当な理由なく使用請求を拒絶した者は、その拒絶の結果生じた損害があるときは、その賠償をしなければならないものとします。

(損害保険の付保)

第32条 区分所有者は、建物等の維持保全等のため管理組合を契約名義人として、管理組合の指定する保険会社に共用部分等の火災保険およびその他の共用部分損害保険、施設賠償責任保険(ただし、付保対象面積の計算および補填される範囲等は当該保険会社の約款ならびに契約者間での決定による。)を付保することを委託するものとします。また、これら保険料は第36条の規定にもとづき、管理費より支払うものとし、保険金受取人は管理組合またはその指定する者とすることを区分所有者は承認するものとします。

2. 区分所有者は、区分所有者または区分所有者の承認を得て専有部分を占有する占有者が入居している場合で、これら入居している者(以下居住者という。)が他の居住者または第三者に与えた人的および物的損害を補填するため、管理組合を契約名義人として、管理組合の指定する保険会社に個人賠償責任保険(ただし、被保険者および補填される範囲は保険会社の約款ならびに契約者間の決定による。)を付保することを委託するものとします。また、保険料は第36条の規定にもとづき管理費より支払うものとし、保険金受取人は居住者なることを区分所有者は承認するものとします。

3. 第4条第1項の規定は前項に準用するものとし、所定の通知義務を怠ったために居住者が損害を蒙った場合は、当該区分所有者および当該居住者間で解決するものとし、管理組合およびその指定する者に対しなんらの異議、対価の請求をしないものとします。

(損害賠償)

第33条 区分所有者等および同居人(家族、使用人および住戸への来訪者を含む。以下同じ。)が建物、建物の敷地、付属の建物および付属施設または他の区分所有者等および同居人に人的、物的損害を与えたときは、当該区分所有者は管理組合もしくは被害者の請求に従い、ただちに原状回復その他の方法により損害を賠償するものとします。

2. 区分所有者は、市川パークハウスの給排水衛生設備、その他の諸設備が関

係法令・行政指導等によりその使用形態、権利関係等に変更が生じた場合、その変更により生じる費用を負担するものとします。

3. 区分所有者は、市川パークハウス建設による周辺居住者に対する電波障害を除去するため、テレビ共同受信施設が建物の敷地、共用部分等に設置されていることを認諾し、当該施設の維持管理(修繕等を含む。)費を負担するものとし、管理費より支払うものとします。
4. 前項の施設の権利の帰属、設置場所、および維持管理(修繕等を含む。)等その他具体的条件については、市川南テレビ共聴組合と三菱地所株式会社の間においてとりかわした「市川パークハウス建設に伴うテレビ受信障害の改善に関する協定書」の内容を、区分所有者は承継するものとします。

第9章 諸費用の負担

(費用の定義)

第34条 次条以下に定める費用の定義は各々当該各号に定めるところによるものとします。

- 一.(管理費)管理対象物件に関し、通常維持管理のため第36条第1項に充当するための費用。
- 二.(污水处理施設管理費)管理対象物件のうち污水处理施設の保守、点検、維持管理のため第36条第2項に充当するための費用。
- 三.(修繕積立金)管理対象物件に関し、将来の大規模修繕等に備え第37条の項目に充当するための積立金。
- 四.(店舗管理費)管理対象物件のうち、店舗区分所有者の一部共用部分に関し、第36条第3項に充当するための費用。
- 五.(上水道料)上水道料に係わる費用
- 六.(下水道料)下水道料に係わる費用

(区分所有者の負担する費用)

第35条 区分所有者は、次の費用をその専有面積割合に従って、それぞれの目的のため管理組合に支払うものとします。金額の決定にあたり、専有部分の使用頻度等他の事情を一切勘案しないものとします。

- 一. 管理費
- 二. 污水处理施設管理費

三.修繕積立金

四.店舗管理費

五.上水道料

六.下水道料

2. 1 専有部分を所有する区分所有者が2名以上の場合は、前項の費用その他規約により区分所有者が負担すべき費用については、当該区分所有者は連帯して負担するものとします。
3. 管理組合理程第30条第16項により競売の申立てがなされた場合は、管理組合が負担した競売の申し立ての為の費用、弁護士費用その他法的措置のための費用全額を当該区分所有者に請求することができるものとします。
4. 管理組合理程第30条第1項第17号により支払督促の申立て及び少額請求訴訟の提起並びに訴訟の提起がなされた場合は、管理組合が負担した申立て費用、訴訟費用、弁護士費用等全額を当該区分所有者に請求することができるものとします。

(管理費、汚水処理施設管理費、および店舗管理費の使途)

第36条 管理費は、建物の敷地、共用部分等について次に掲げる使途に充てるものとします。

- 一.電気・ガス・水道料金および動力費
- 二.機械設備の定期保守費、設備維持費、検査費等(本条第2項汚水処理施設管理費より充当するものを除く)
- 三.維持管理、清掃、消毒、通常の塵芥処理費
- 四.管理組合が行なう通常の損傷箇所の修繕のための費用(ただし、第37条の修繕積立金より充当するものを除く。)
- 五.損害保険料(第32条の火災保険料、施設賠償責任保険料および個人賠償責任保険料)
- 六.管理用設備、備品、資材、消耗品等の購入費(第3項店舗管理費より充当するものを除く。)
- 七.管理運営費、事務費
- 八.管理要員人件費
- 九.業務委託費
- 十.集会において管理費より充当する旨決められた費用
- 十一.その他管理に係る費用

2. 汚水処理施設管理費は、当該施設について次に掲げる使途に充てるものとします。

一. 汚水処理施設保守契約費および検査費用

二. 同上維持費および機器類の補修等費用

3. 店舗管理費は店舗一部共用部分について次に掲げる使途に充てるものとします。

一. 一部共用部分の共用トイレの上水道料金および換気ファン、荷捌所シャッターの動力電気料

二. 一部共用部分の害虫駆除費用等

三. 業務委託費

四. その他一部共用部分の維持、管理等に係る諸費用

(修繕積立金の使途)

第37条 修繕積立金は、建物の敷地、共用部分および一部共用部分等について次に掲げる使途に充てるものとします。

一. 一定年数の経過ごとに定期的に行なう修繕費用(第30条第1項ただし書による専用使用部分の修繕費用を含む。)

二. 不測の事故またはその他これに準ずる事由等による大規模または著しく費用のかかる修繕費用

三. 事故を未然に防止する為に行なう修繕費用

四. 機械等の取り替えまたは故障による修繕費用

(費用の支払方法および遅延損害金)

第38条 区分所有者は、第35条により負担する費用ならびに第11条第1項第二号、第三号および第14条の使用料を毎月管理組合の指定する日までにその当月分を管理組合または管理業務受託者の定める方法により、管理組合または、管理業務受託者に支払うものとします。

2. 区分所有者が、前項に定める費用その他規約に基づき管理組合に支払うべき費用を所定の期日までに支払わないときは、管理組合は当該区分所有者に対し年18%(年365日の日割計算)の割合による遅延損害金の支払いを請求できるものとします。

(費用の過不足等)

第39条 区分所有者は、管理組合規程に基づく管理組合の決算の結果、管理費、汚

水処理施設管理費、店舗管理費および修繕積立金に余剰が生じた場合は、その余剰分を次年度に繰り越し処理することを承認するものとし、不足が生じた場合は、その不足分を第35条の負担割合により管理組合の請求に応じ別途負担するものとします。

2. 区分所有者は、区分所有権の譲渡その他の事由によりその資格を失った場合は、既に納付した諸費用の払戻し(利息を含む。)を管理組合に請求しないものとし、この場合はその承継人がこれを引継ぐものとします。

(費用および使用料の改定)

第40条 管理組合は、集会の決議を得て管理費、 汚水処理施設管理費、店舗管理費、修繕積立金、店舗特別使用料、駐車場使用料、自転車置場使用料、集会所使用料等をそれぞれ改定できるものとします。

(駐車場使用料、自転車置場使用料、店舗特別使用料および集会所使用料等の帰属)

第41条 第14条の駐車場使用料、自転車置場使用料、第11条第1項第二号、第三号の店舗特別使用料およびその他の使用料は、管理費または修繕積立金に還元するものとし、各々に還元する割合は管理組合にて決定するものとします。

2. 第13条の集会所使用料は、管理費に還元するものとします。
3. 第15条第1項および第2項による収入がある場合は、その収入は管理組合の判断により管理費または修繕積立金に還元するものとします。

(公租公課)

第42条 区分所有者は、建物の敷地、共用部分等に関する固定資産税、都市計画税その他の公租公課を第8条および第9条の共有持分割合に応じて第35条に定める費用とは別に負担するものとします。

第10章 集会および集会の決議

(集会の招集)

第43条 集会は、管理組合が招集するものとします。

2. 管理組合は、毎年1回第27条に定める期間以後4ヶ月以内に集会を招集するものとします。また、その他必要があるときはいつでも集会を招集できるものとします。
3. 前項の規定にかかわらず、次の各号については各号に定める議決権数を有するものも集会を招集することができるものとし、管理組合に対

し会議の目的たる事項を示して集会の招集を請求したときは、管理組合は2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の通知を發しなければならないものとします。管理組合がこれを發しないときは、その請求をした区分所有者は連名で集会を招集できるものとします。

- 一. 土地、付属施設に関する事項についてはA棟およびB棟の区分所有者総数および議決権総数の各5分の1以上を有するもの。
- 二. 共用部分に関する事項については当該棟の区分所有者の総数および議決権総数の各5分の1以上を有するもの。
- 三. 一部共用部分に関する事項については、一部共用部分に関する店舗区分所有者の総数および議決権総数の各5分の1以上を有するもの。

(招集の通知)

第44条 管理組合が集会を招集する場合において、集会の招集の通知は、原則として会日より1週間前に会議の目的たる事項を示して(ただし、第51条第4項各号に規定する決議事項の場合は議案の要領をも添付のうえ)各区分所有者に發しなければならないものとします。

2. 前項の通知の方法は、区分所有者が所有する専有部分の所在する場所に宛て行なうものとします。ただし、区分所有者が集会の招集権者に対しあらかじめ通知を受ける場所を通知したときは、その場所に宛て行なうものとします。
3. 前項の規定にかかわらず、招集権者が必要と判断した場合は、集会の招集の通知を市川パークハウス内の所定の指示場所に掲示することをもって代えることができるものとします。ただし、前項ただし書に該当する区分所有者についてはこの限りではないものとします。
4. 区分所有者が、1 専有部分を共有している場合は、第1項の通知は第49条第3項の規定にもとづき定められた議決権を行使すべき者(定めのないときは、招集権者の指定した共有者の1人)に対し行なうことをもって足りるものとします。
5. 集会の招集権者は、第1項の通知による会議の目的内容が管理対象物件の使用等方法占有者に利害関係を及ぼす場合は、本条第2項または第3項による通知を發した後、遅滞なく当該集会の日時、場所および会議の目的たる事項を市川パークハウス内の所定の掲示場所に掲示しなければならないものとします。

(集会の出席資格)

第45条 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する占有者は、あらかじめ集会の招集権者に通知して前条第5項に該当する集会に出席して意見を述べることができるものとします。また、管理組合が必要と認めた者も同様に出席を認められた集会で意見を述べることもできるものとします。ただし、議決権を有する区分所有者以外の者は集会の決議に参加できないものとします。

(決議事項の制限)

第46条 集会においては、原則として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ものとします。ただし、管理組合が第51条第4項に規定する決議事項を除き、緊急と認めた事項についてはこの限りではないものとします。

(議長)

第47条 管理組合が集会を招集した場合は、管理組合の代表者またはその指定する者が議長となり、区分所有者が招集した場合は集会において区分所有者の中から議長を選出するものとします。

(議決権)

第48条 集会における区分所有者の議決権の割合は次の通りとします。

- 一. 建物の敷地、付属施設に関する議決権は第8条の持分の割合による。
- 二. 共用部分に関する議決権は第9条第1項の持分の割合による。
- 三. 一部共用部分に関する議決権は第9条第2項の持分の割合による。
- 四. 前各号以外の事項に関する議決権は第8条の持分の割合による。

(議決権の代理行使等)

第49条 区分所有者が、集会において代理人により議決権を行使しようとするときは、代理人は当該区分所有者からの委任状を集会の招集権者に提出し、その代理人たる資格を証明することを要するものとします。

2. 前項の代理人とは、区分所有者と同居する家族のうち成年に達した者または専有部分の占有者、もしくは占有者と同居する家族のうち成年に達した者または他の出席区分所有者もしくはその代理人とします。
3. 区分所有者が前条の議決権を行使するにあたり、1 専有部分を共有している場合は、あらかじめ共有者で協議のうえその議決権を行使する者1人を定め、招集権者に所定の書面にて届け出るものとします。ただし、届け出のないときは、管理組合において共有者の1人を代表者として指定することができるものとします。

(集会決議事項)

第50条 次の各号に掲げる事項は集会の決議を要するものとします。

- 一. 建物の敷地、共用部分等の利用上の変更に関する事項
- 二. 建物の敷地、共用部分等の処分、変更に関する事項
- 三. 建物の敷地、共用部分等の改良に関する事項
- 四. 規約の改廃に関する事項
- 五. 管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費の決定、改定に関する事項
- 六. 管理費、修繕積立金に還元する使用料の決定、改定に関する事項
- 七. 第21条第2項、第22条第1項、第23条第1項、第24条第1項にもとづく訴訟の提起に関する事項
- 八. その他、区分所有法にもとづき集会の決議を要するとされた事項または区分所有者等の共同の利益になる基本的事項として管理組合が判断した事項の決定に関する事項

(集会の成立および決議方法)

第51条 集会は、区分所有者の総数および議決権総数の各半数以上を有する区分所有者の出席(代理人による出席を含む。)によって成立するものとします。

2. 集会の決議は第4項に定める事項を除き、前項の出席者の総数および議決権総数の各過半数をもって決議するものとします。
3. 前項に定める決議方法については、管理組合は必要と判断した場合、集会によらず文書による決議をもって代えることができるものとし、文書による決議方法も前項と同様とします。また、管理組合は前条第一号乃至第三号に該当する事項のうち軽微な変更、改良と判断した場合は、前項による合意なくしてこれを行なうことができるものとします。
4. 前条の集会決議事項のうち、次に掲げる各号は、全棟、当該棟または店舗、夫々の区分所有者総数および議決権総数の各4分の3以上の合意(ただし、第二号の一部共用部分の事項については、店舗区分所有者の総数および議決権総数の各4分の3以上の合意も加える。)をもって決議するものとします。
 - 一. 建物の敷地、付属施設の利用上の変更および多額の費用を要すると管理組合が判断した改良または処分に関する事項については、A棟およびB棟の区分所有者による本項の決議を必要とします。
 - 二. 共用部分の利用上の変更および多額の費用を要すると管理組合が判断し

た改良または処分に関する事項については当該建物の区分所有者による本項の決議。ただし規約対象区域全体または他棟の美観その他に影響をおよぼす場合は他棟の区分所有者による本項の決議も必要とします。

三. 店舗の一部共用部分の利用上の変更および多額の費用を要すると管理組合が判断した改良または処分に関する事項については、店舗区分所有者による本項の決議。ただしB棟全体の美観その他建物構造上に影響をおよぼす場合は、B棟区分所有者の、また規約対象区域全体またはA棟の美観その他に影響をおよぼす場合は、第1号による決議も必要とします。

四. 規約の改廃に関する事項に関しては、A棟およびB棟の区分所有者による本項の決議を必要とします。

五. 第21条第2項、第22条第1項、第23条第1項、第24条第1項にもとづく訴訟の提起に関する事項に関しては、当該建物の区分所有者による本項の決議を必要とします。

六. その他、区分所有法にもとづき集会の決議を要するとされた事項のうち、同法により本項の決議方法によるべきものとされた事項に関しては、本項各号を準用するものとします。

5. 前項第一号、第二号、第三号および第四号の場合において、その変更が専有部分の使用に特別な影響をおよぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないものとします。ただしこの場合当該所有者は正当な理由なくしてこれを拒むことができないものとします。

(議事録の作成、保管)

第52条 集会の議事については議事録を作成するものとします。

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した2名以上の出席区分所有者がこれに署名捺印するものとします。

3. 議事録は、管理組合が所定の場所において保管し、利害関係人の請求があるときは、これを閲覧させるものとします。

(書面による合意)

第53条 区分所有法および規約により集会で決議すべきものとした事項について、区分所有者全員の書面(一部の区分所有者の決議のみを必要とするときは、当該区分所有者全員の書面による合意)による合意があったときは集会の決議があったものとします。

(集会決議事項の承継)

第54条 集会で決議された事項は、区分所有者の特定ないし包括承継人もしくは専有

部分の占有者に対しても効力を有するものとします。

第11章 付 則

(復旧および建替え)

第55条 建物の一部が滅失した場合の復旧および老朽、損傷、一部滅失その他の事由により建替え決議を、管理組合または区分所有者が提起しようとするときは、区分所有法第61条乃至第64条に定めた規定によるものとします。

(規約の効力)

第56条 規約および各使用細則は、区分所有者の特定ないし包括承継人ないしは専有部分の占有者に対しても効力を有するものとします。

(債務の承継)

第57条 規約にもとづく区分所有者の債務は、その特定もしくは包括承継人に承継されるものとします。

(規約原本)

第58条 本規約の制定を定めた市川パークハウス区分所有者集会(昭和59年6月24日開催)の議事録をもって規約原本とします。

(規定外事項)

第59条 規約に定めのない事項については、区分所有法およびその他関係法令による他、集会の決議により決定するものとします。

(関係法令改正に伴う規約の修正)

第60条 区分所有者は、区分所有法およびその他関係法令の改正または行政指導等により、対象物件の変更、利用、権利および管理形態その他規約内容に支障が生じ、規約を修正する必要があるが生じた場合は、その修正手続に互に誠意をもって協力するものとします。

(規約の効力の発生)

第61条 本規約は第58条の区分所有者集会の翌日から発効するものとし、これにともない従来の市川パークハウス規約は本規約の発効と同時に廃止するものとします。

以 上

別表Ⅰ．対象物件の表示

名 称		市 川 パ ー ク ハ ウ ス
建物の敷地	所在地番	千葉県市川市市川南三丁目1802番5
	地目	宅 地
	面積	12,809.60 m ² (実測)
建物	住居表示	(A棟) 千葉県市川市市川南三丁目14番11号 101～1017室 鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造), 陸屋根, 地上10階, 塔屋2階, 共同住宅 建築面積1,685.69m ² , 延床面積15,478.54 m ²
	構造	(B棟) 千葉県市川市市川南三丁目14番16号 100～113 (店舗) " " " 114～1021室 鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造), 陸屋根, 地上10階, 塔屋2階, 共同住宅, 店舗
	面積	建築面積2,731.53m ² , 延床面積19,274.87 m ²
※ 付 属 設 備 を 含 む		
付 属 の 建 物	お よ び	(1) 管理センター (住居表示) 千葉県市川市市川南三丁目14番21号管理棟 鉄筋コンクリート造, 2階建, 建築面積177.68m ² , 延床面積341.92m ²
		(2) 污水处理施設 (地下は浄化槽室) 鉄筋コンクリート造, 1階建, 建築面積82.62m ² , 延床面積82.62m ²
付 属 施 設		(3) 給 水 棟 (受水槽室, ポンプ室) 鉄筋コンクリート造, 2階建, 建築面積81.77m ² , 延床面積114.77m ²
		(4) 自転車置場 鉄骨造, 1階建, 建築面積46.75m ² , 延床面積46.75m ² の建物2棟
		(5) 塵芥置場, 鉄骨造, 1階建 (A棟用) 建築面積51.18m ² , 延床面積51.18m ² (B棟用) 建築面積60.70m ² , 延床面積60.70m ²
		(6) 駐車場, 洗車場, 外構庭園施設
		(7) 給排水衛生設備, 電気設備, ガス供給設備, 電話配管設備等の屋外設備等

別表Ⅱ，共用部分等の範囲

共 用 部 分	1. 各棟毎に当該建物の 区分所有者全員の共有 となる共用部分	(1) 第6条の専有部分に属さない建物部分 エントランスホール，エレベーターホール，廊下，階段， エレベーター機械室，屋上（雨水貯留槽），バルコニー，電気室， 変圧器室，およびその他専有部分に属さない建物部分 (2) 建物の付属物および付属品（第6条の専有部分の当該所有者の専 ら使用するのためのものを除く。） エレベーター，塔屋，集合郵便受，給排水衛生設備，避雷設備， 防火設備，排気設備，配電設備，照明設備，受像受信通信設備， 配線配管等の専有部分に属さない建物の付属物および付属品 (3) 管理用倉庫
	2. A棟およびB棟の区 分所有者全員の共用部 分となる付属の建物	(1) 管理センター（管理事務所，管理組合室，管理人室， 管理用倉庫および清掃員控室，集会所，便所） (2) 污水处理施設（地下は浄化槽室） (3) 給水棟（受水槽室，ポンプ室） (4) 自転車置場，塵芥集積所
	3. B棟建物部分のうち 店舗区分所有者のみの 共有となる一部共用部分	B棟1階部分にある店舗のための電気室，荷捌所，塵芥集積所， 便所，各店舗への廊下
付 属 施 設	1. A棟およびB棟の区 分所有者全員の共有と なる付属施設	(1) 駐車場，洗車場，外構庭園施設 (2) 給排水衛生設備，電気設備，ガス供給設備 電話配管設備等の屋外設備等

別表Ⅲ. 建物の敷地および共用部分等持分表

(共有持分の単位: 100,000分の1)

A棟(住戸)

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
A101 H	257	585	A118 A ₁	223	508	A213 A ₂	223	508	A308 A ₁	223	508
A102 B ₁	223	508	A119 A ₂	223	508	A214 B ₁	223	508	A309 J	264	601
A103 B ₂	223	508	A120 G ₁	257	585	A215 B ₂	223	508	A310 K	282	641
A104 A ₁	223	508	A201 H	257	585	A216 A ₁	223	508	A311 E	242	549
A105 A ₂	223	508	A202 B ₁	223	508	A217 A ₂	223	508	A312 A ₁	223	508
A106 B ₁	223	508	A203 B ₂	223	508	A218 A ₁	223	508	A313 A ₂	223	508
A107 B ₂	223	508	A204 A ₁	223	508	A219 A ₂	223	508	A314 B ₁	223	508
A110 F	242	549	A205 A ₂	223	508	A220 G ₁	257	585	A315 B ₂	223	508
A111 E	242	549	A206 B ₁	223	508	A301 H	257	585	A316 A ₁	223	508
A112 A ₁	223	508	A207 B ₂	223	508	A302 B ₁	223	508	A317 A ₂	223	508
A113 A ₂	223	508	A208 A ₁	223	508	A303 B ₂	223	508	A318 A ₁	223	508
A114 B ₁	223	508	A209 J	264	601	A304 A ₁	223	508	A319 A ₂	223	508
A115 B ₂	223	508	A210 K	282	641	A305 A ₂	223	508	A320 G ₁	257	585
A116 A ₁	223	508	A211 E	242	549	A306 B ₁	223	508	A401 H	257	585
A117 A ₂	223	508	A212 A ₁	223	508	A307 B ₂	223	508	A402 B ₁	223	508

(共有持分の単位：100,000分の1)

A棟(住戸)

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
A403 B ₂	223	508	A418 A ₁	223	508	A513 A ₂	223	508	A608 A ₁	223	508
A404 A ₁	223	508	A419 A ₂	223	508	A514 B ₁	223	508	A609 J	264	601
A405 A ₂	223	508	A420 G ₁	257	585	A515 B ₂	223	508	A610 K	282	641
A406 B ₁	223	508	A501 H	257	585	A516 A ₁	223	508	A611 E	242	549
A407 B ₂	223	508	A502 B ₁	223	508	A517 A ₂	223	508	A612 A ₁	223	508
A408 A ₁	223	508	A503 B ₂	223	508	A518 A ₁	223	508	A613 A ₂	223	508
A409 J	264	601	A504 A ₁	223	508	A519 A ₂	223	508	A614 B ₁	223	508
A410 K	282	641	A505 A ₂	223	508	A520 I	257	585	A615 B ₂	223	508
A411 E	242	549	A506 B ₁	223	508	A601 H	257	585	A616 A ₁	223	508
A412 A ₁	223	508	A507 B ₂	223	508	A602 B ₁	223	508	A617 A ₂	223	508
A413 A ₂	223	508	A508 A ₁	223	508	A603 B ₂	223	508	A618 A ₁	223	508
A414 B ₁	223	508	A509 J	264	601	A604 A ₁	223	508	A619 C	239	544
A415 B ₂	223	508	A510 K	282	641	A605 A ₂	223	508	A701 H	257	585
A416 A ₁	223	508	A511 E	242	549	A606 B ₁	223	508	A702 B ₁	223	508
A417 A ₂	223	508	A512 A ₁	223	508	A607 B ₂	223	508	A703 B ₂	223	508

(共有持分の単位：100,000分の1)

A棟(住 戸)

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
A704 A ₁	223	508	A719 C	239	544	A815 B ₂	224	508	A912 A ₁	224	508
A705 A ₂	223	508	A801 H	257	585	A816 A ₁	224	508	A913 A ₂	224	508
A706 B ₁	223	508	A802 B ₁	224	508	A817 A ₂	224	508	A914 B ₁	224	508
A707 B ₂	223	508	A803 B ₂	224	508	A818 D	242	550	A915 B ₂	224	508
A708 A ₁	223	508	A804 A ₁	224	508	A901 H	257	585	A916 A ₁	224	508
A709 J	264	601	A805 A ₂	224	508	A902 B ₁	224	508	A917 C	239	544
A710 K	282	641	A806 B ₁	224	508	A903 B ₂	224	508	A1001 H	257	585
A711 E	242	549	A807 B ₂	224	508	A904 A ₁	224	508	A1002 B ₁	224	508
A712 A ₁	224	508	A808 A ₁	224	508	A905 A ₂	224	508	A1003 B ₂	224	508
A713 A ₂	224	508	A809 J	264	601	A906 B ₁	224	508	A1004 A ₁	224	508
A714 B ₁	224	508	A810 K	282	641	A907 B ₂	224	508	A1005 A ₂	224	508
A715 B ₂	224	508	A811 E	242	549	A908 A ₁	224	508	A1006 B ₁	224	508
A716 A ₁	224	508	A812 A ₁	224	508	A909 J	264	601	A1007 B ₂	224	508
A717 A ₂	224	508	A813 A ₂	224	508	A910 K	282	641	A1008 A ₁	224	508
A718 A ₁	224	508	A814 B ₁	224	508	A911 E	242	550	A1009 J	264	601

(共有持分の単位：100,000分の1)

A 棟 (住 戸)

A 棟 (トランクルーム)

住 戸 番 号 タイプ	規 約 第 8 条 の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	トランク ル ー ム 番 号 タイプ	規 約 第 8 条 の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	トランク ル ー ム 番 号 タイプ	規 約 第 8 条 の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	トランク ル ー ム 番 号 タイプ	規 約 第 8 条 の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
A1010 K	282	641	25 c	7	15	53 b	6	13	81 a	5	11
A1011 E	242	550	26 c	7	15	54 b	6	13	82 a	5	11
A1012 A ₁	224	508	31 a	5	11	55 c	7	15	83 b	6	13
A1013 A ₂	224	508	32 a	5	11	56 c	7	15	84 b	6	13
A1014 B ₁	224	508	33 b	6	13	61 a	5	11	85 c	7	15
A1015 B ₂	224	508	34 b	6	13	62 a	5	11	86 c	7	15
A1016 A ₁	224	508	35 c	7	15	63 b	6	13	91 a	5	11
A1017 C	239	544	36 c	7	15	64 b	6	13	92 a	5	11
A 棟 (トランクルーム)			41 a	5	11	65 c	7	15	93 b	6	13
トランク ル ー ム 番 号 タイプ	規 約 第 8 条 の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	42 a	5	11	66 c	7	15	94 b	6	13
11 a	5	11	43 b	6	13	71 a	5	11	95 c	7	15
12 a	5	11	44 b	6	13	72 a	5	11	96 c	7	15
21 a	5	11	45 c	7	15	73 b	6	13	101 a	5	11
22 a	5	11	46 c	7	15	74 b	6	13	102 a	5	11
23 b	6	13	51 a	5	11	75 c	7	15			
24 b	6	13	52 a	5	11	76 c	7	15			

(共有持分の単位：100,000分の1)

B棟(店舗)

B棟(住戸)

店舗 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分 (規約第9条 第2項の 共有持分)	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
S 1	737	1315 (13577)	B 114 F	242	431	B 205 A ₂	223	399	B 220 B ₁	223	399
S 2	488	871 (8994)	B 115 E	242	431	B 206 A ₁	223	399	B 221 B ₂	223	399
S 3	383	683 (7054)	B 116 B ₁	223	398	B 207 B ₂	223	399	B 222 A ₁	223	399
S 4	364	649 (6700)	B 117 B ₂	223	398	B 208 B ₁	223	399	B 223 A ₂	223	399
S 5	390	696 (7182)	B 118 A ₁	223	398	B 209 A ₂	223	399	B 224 G ₁	257	459
S 6	480	857 (8848)	B 119 A ₂	223	398	B 210 A ₁	223	399	B 301 G ₂	257	459
S 7	364	649 (6700)	B 120 B ₁	223	398	B 211 B ₂	223	399	B 302 A ₁	223	399
S 8	428	764 (7887)	B 121 B ₂	223	398	B 212 B ₁	223	399	B 303 B ₂	223	399
S 9	305	545 (5625)	B 122 A ₁	223	398	B 213 J	264	472	B 304 B ₁	223	399
S 10	237	423 (4369)	B 123 A ₂	223	399	B 214 K	282	503	B 305 A ₂	223	399
S 11	237	423 (4369)	B 124 G ₁	257	459	B 215 E	242	431	B 306 A ₁	223	399
S 12	371	663 (6842)	B 201 G ₂	257	459	B 216 B ₁	223	399	B 307 B ₂	223	399
S 13	246	439 (4531)	B 202 A ₁	223	399	B 217 B ₂	223	399	B 308 B ₁	223	399
S 14	398	709 (7322)	B 203 B ₂	223	399	B 218 A ₁	223	399	B 309 A ₂	223	399
			B 204 B ₁	223	399	B 219 A ₂	223	399	B 310 A ₁	223	399

(共有持分の単位：100,000分の1)

B棟(住戸)

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
B311 B ₂	223	399	B402 A ₁	223	399	B417 B ₂	223	399	B508 B ₁	223	399
B312 B ₁	223	399	B403 B ₂	223	399	B418 A ₁	223	399	B509 A ₂	223	399
B313 J	264	472	B404 B ₁	223	399	B419 A ₂	223	399	B510 A ₁	223	399
B314 K	282	503	B405 A ₂	223	399	B420 B ₁	223	399	B511 B ₂	223	399
B315 E	242	431	B406 A ₁	223	399	B421 B ₂	223	399	B512 B ₁	223	399
B316 B ₁	223	399	B407 B ₂	223	399	B422 A ₁	223	399	B513 J	264	472
B317 B ₂	223	399	B408 B ₁	223	399	B423 A ₂	223	399	B514 K	282	503
B318 A ₁	223	399	B409 A ₂	223	399	B424 G ₁	257	459	B515 E	242	431
B319 A ₂	223	399	B410 A ₁	223	399	B501 G ₂	257	459	B516 B ₁	223	399
B320 B ₁	223	399	B411 B ₂	223	399	B502 A ₁	223	399	B517 B ₂	223	399
B321 B ₂	223	399	B412 B ₁	223	399	B503 B ₂	223	399	B518 A ₁	223	399
B322 A ₁	223	399	B413 J	264	472	B504 B ₁	223	399	B519 A ₂	223	399
B323 A ₂	223	399	B414 K	282	503	B505 A ₂	223	399	B520 B ₁	223	399
B324 G ₁	257	459	B415 E	242	431	B506 A ₁	223	399	B521 B ₂	223	399
B401 G ₂	257	459	B416 B ₁	223	399	B507 B ₂	223	399	B522 A ₁	223	399

(共有持分の単位：100,000分の1)

B棟(住 戸)

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
B523 A ₂	223	399	B614 K	282	503	B705 A ₂	223	399	B720 B ₁	224	399
B524 G ₁	257	459	B615 E	242	431	B706 A ₁	223	399	B721 B ₂	224	399
B601 G ₂	257	459	B616 B ₁	223	399	B707 B ₂	223	399	B722 A ₁	224	399
B602 A ₁	223	399	B617 B ₂	223	399	B708 B ₁	223	399	B723 C	239	427
B603 B ₂	223	399	B618 A ₁	223	399	B709 A ₂	224	399	B801 G ₂	257	459
B604 B ₁	223	399	B619 A ₂	223	399	B710 A ₁	224	399	B802 A ₁	224	399
B605 A ₂	223	399	B620 B ₁	223	399	B711 B ₂	224	399	B803 B ₂	224	399
B606 A ₁	223	399	B621 B ₂	223	399	B712 B ₁	224	399	B804 B ₁	224	399
B607 B ₂	223	399	B622 A ₁	223	399	B713 J	264	472	B805 A ₂	224	399
B608 B ₁	223	399	B623 A ₂	223	399	B714 K	282	503	B806 A ₁	224	399
B609 A ₂	223	399	B624 I	257	459	B715 E	242	431	B807 B ₂	224	399
B610 A ₁	223	399	B701 G ₂	257	459	B716 B ₁	224	399	B808 B ₁	224	399
B611 B ₂	223	399	B702 A ₁	223	399	B717 B ₂	224	399	B809 A ₂	224	399
B612 B ₁	223	399	B703 B ₂	223	399	B718 A ₁	224	399	B810 A ₁	224	399
B613 J	264	472	B704 B ₁	223	399	B719 A ₂	224	399	B811 B ₂	224	399

(共有持分の単位：100,000分の1)

B棟（住戸）

住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	住戸 番号 タイプ	規約第 8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
B812 B ₁	224	399	B905 A ₂	224	399	B920 B ₁	224	399	B1014 K	282	503
B813 J	264	472	B906 A ₁	224	399	B921 C	239	427	B1015 E	242	431
B814 K	282	503	B907 B ₂	224	399	B1001 G ₂	257	459	B1016 B ₁	224	399
B815 E	242	431	B908 B ₁	224	399	B1002 A ₁	224	399	B1017 B ₂	224	399
B816 B ₁	224	399	B909 A ₂	224	399	B1003 B ₂	224	399	B1018 A ₁	224	399
B817 B ₂	224	399	B910 A ₁	224	399	B1004 B ₁	224	399	B1019 A ₂	224	399
B818 A ₁	224	399	B911 B ₂	224	399	B1005 A ₂	224	399	B1020 B ₁	224	399
B819 A ₂	224	399	B912 B ₁	224	399	B1006 A ₁	224	399	B1021 C	239	427
B820 B ₁	224	399	B913 J	264	472	B1007 B ₂	224	399			
B821 B ₂	224	399	B914 K	282	503	B1008 B ₁	224	399			
B822 D	242	431	B915 E	242	431	B1009 A ₂	224	399			
B901 G ₂	257	459	B916 B ₁	224	399	B1010 A ₁	224	399			
B902 A ₁	224	399	B917 B ₂	224	399	B1011 B ₂	224	399			
B903 B ₂	224	399	B918 A ₁	224	399	B1012 B ₁	224	399			
B904 B ₁	224	399	B919 A ₂	224	399	B1013 J	264	472			

(共有持分の単位：100,000分の1)

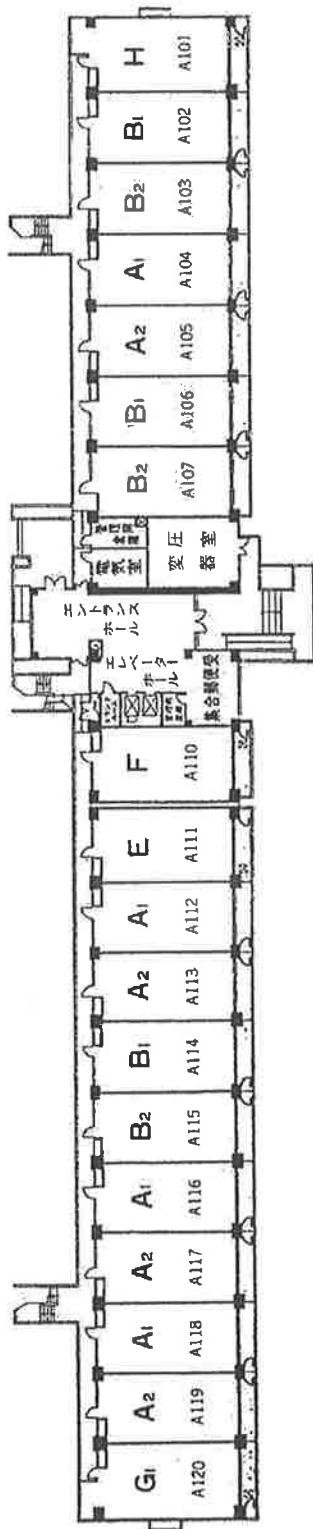
B 棟 (トランクルーム)

トランクルーム 番号 タイプ	規約第8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	トランクルーム 番号 タイプ	規約第8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分	トランクルーム 番号 タイプ	規約第8条の 共有持分	規約第9条 第1項の 共有持分
23 b	6	10	56 c	7	11	95 c	7	11
24 b	6	10	63 b	6	10	96 c	7	11
25 c	7	11	64 b	6	10	103 b	6	10
26 c	7	11	65 c	7	11	104 b	6	10
33 b	6	10	66 c	7	11	105 c	7	11
34 b	6	10	73 b	6	10	106 c	7	11
35 c	7	11	74 b	6	10			
36 c	7	11	75 c	7	11			
43 b	6	10	76 c	7	11			
44 b	6	10	83 b	6	10			
45 c	7	11	84 b	6	10			
46 c	7	11	85 c	7	11			
53 b	6	10	86 c	7	11			
54 b	6	10	93 b	6	10			
55 c	7	11	94 b	6	10			

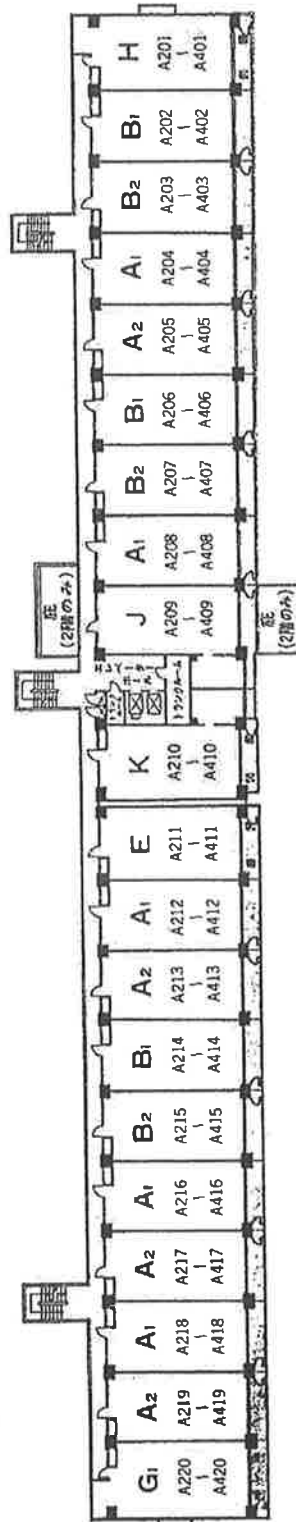
A棟

1階平面図

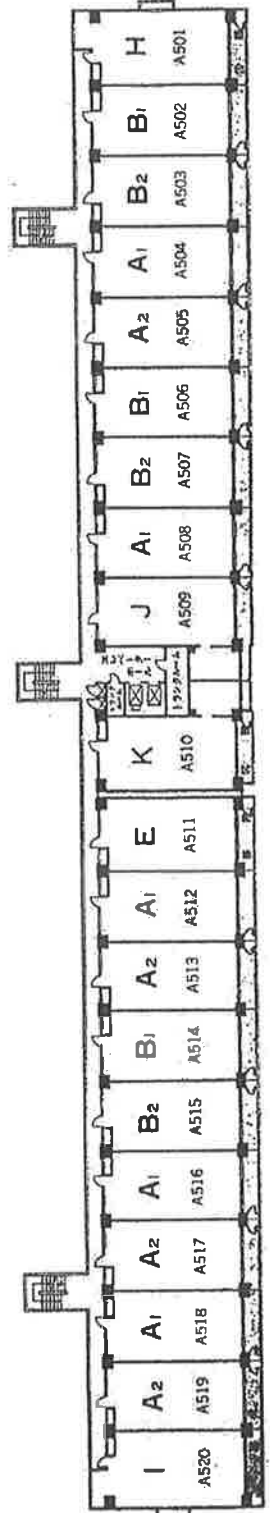
専用使用箇所



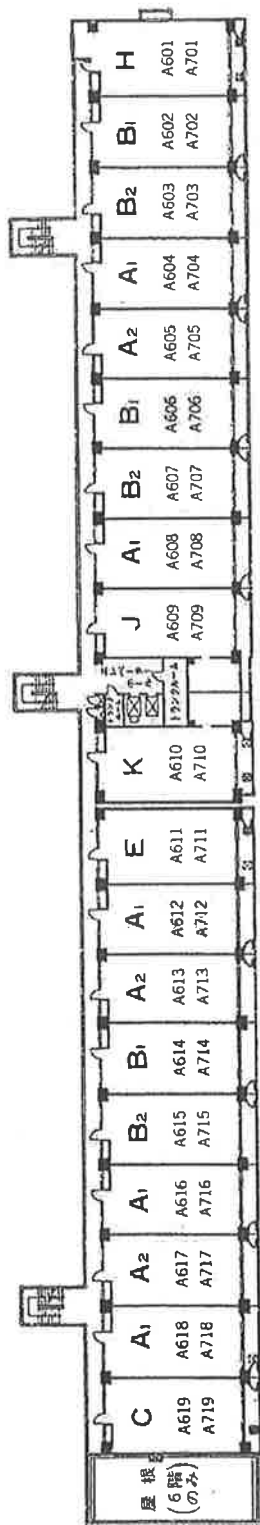
2~4階平面図



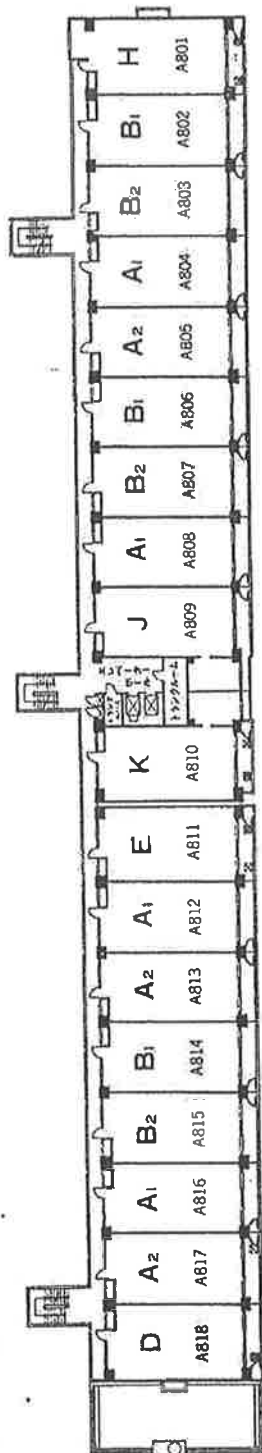
5階平面図



專用使用箇所



8 階平面図

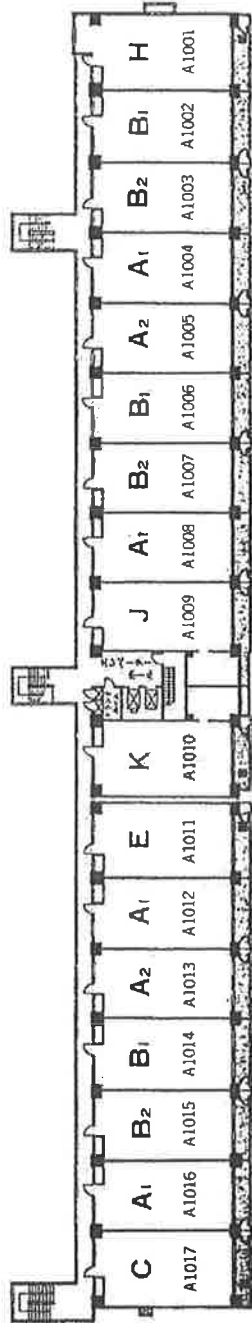


6 附平面图

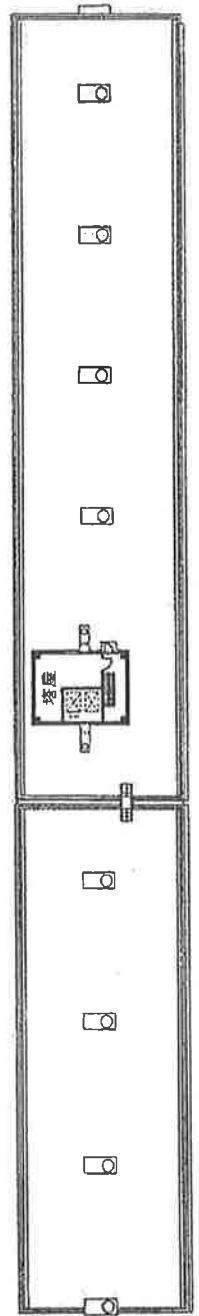


10 階平面図

専用使用箇所



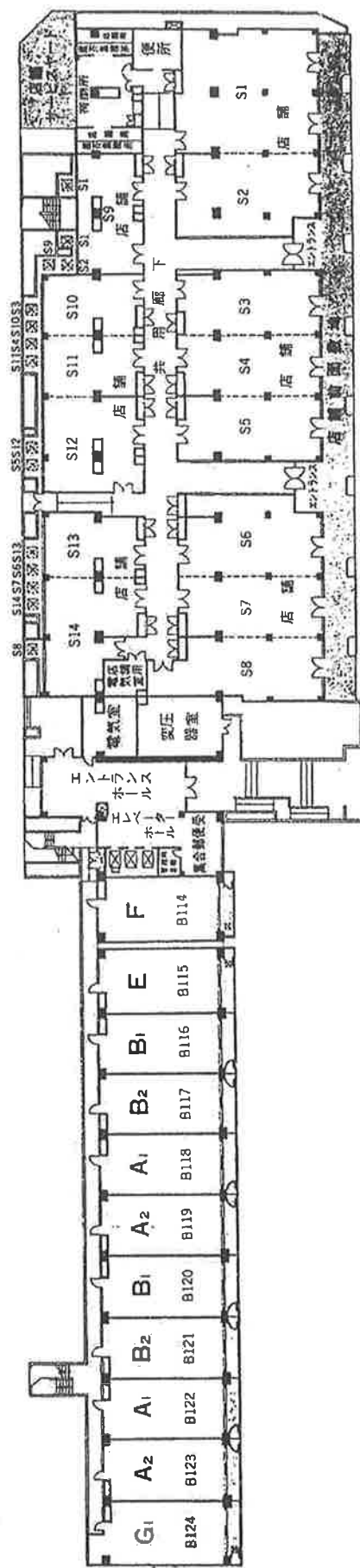
屋上平面図



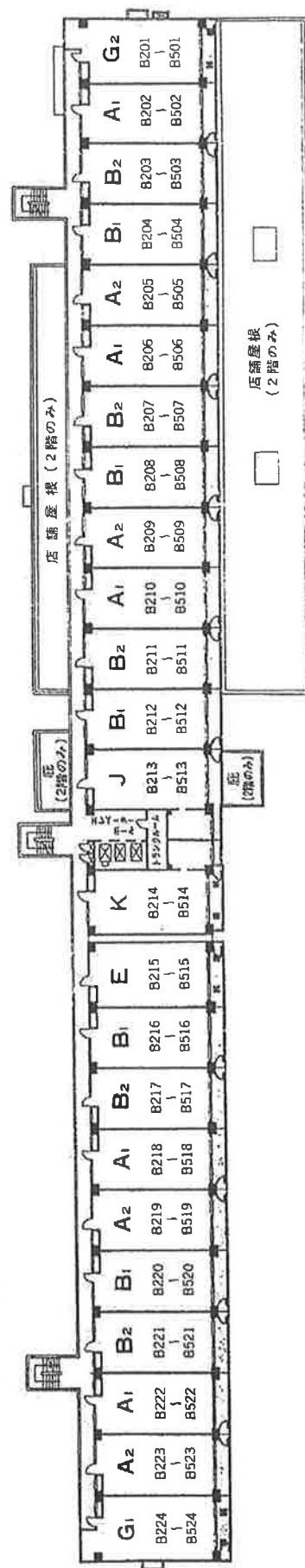
1 階平面図

1001

店舖冷暖房設備用屋外ユニット設置箇所(数字は専用使用する店舗番号を示す。)

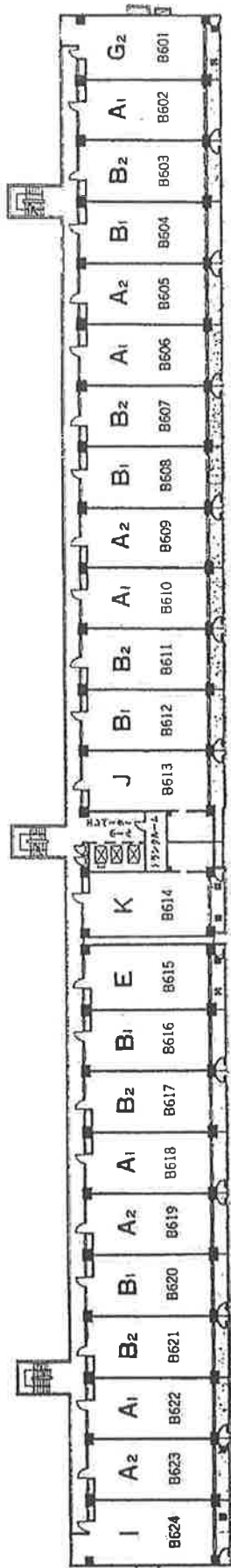


2~5階平面図

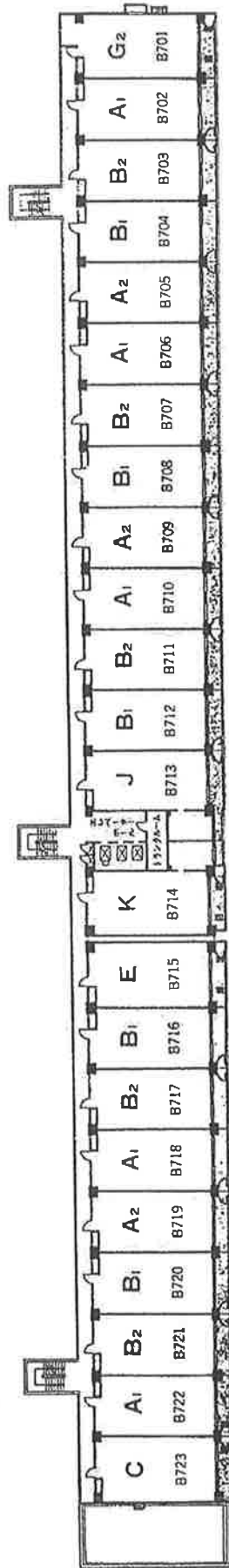


6階平面図

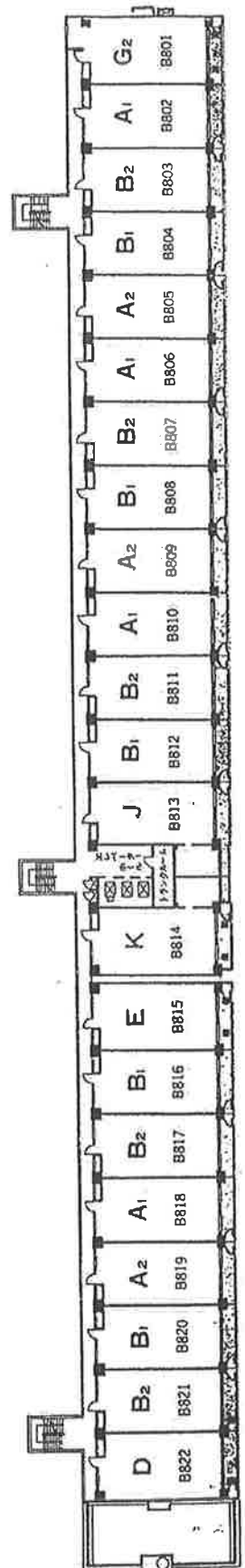
専用使用箇所



7階平面図

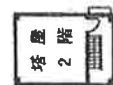
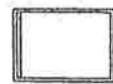
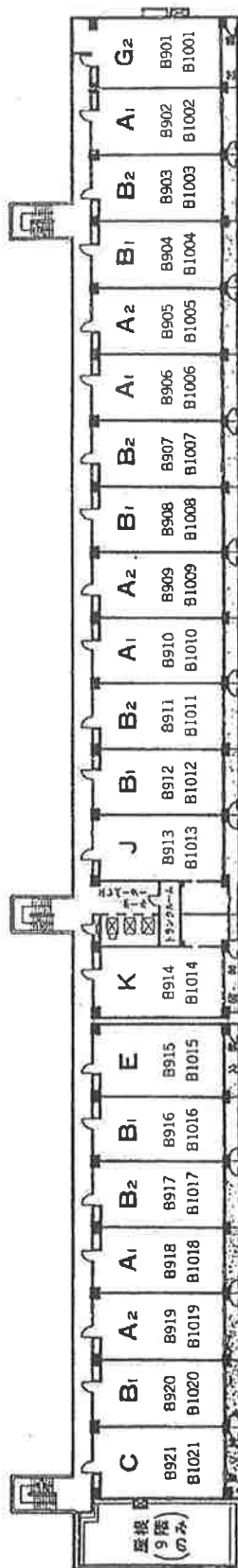


8階平面図

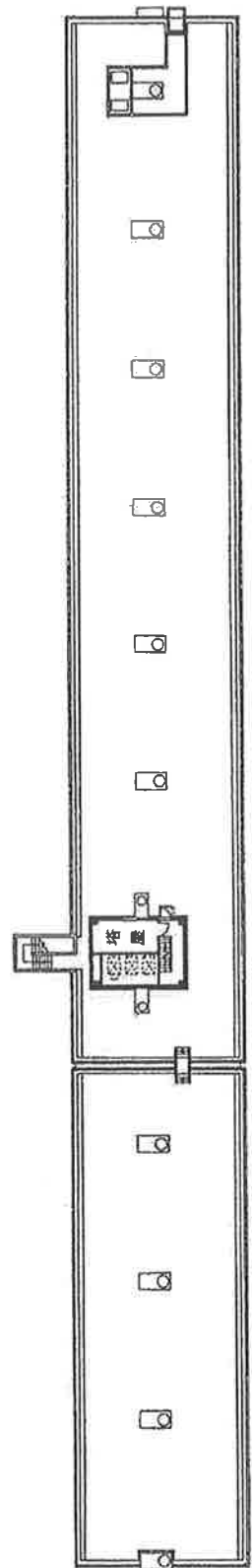


9・10 階平面図

専用使用箇所



屋上平面図



市川パークハウス
管理組合規程

市川パークハウス管理組合規程

市川パークハウス管理規約(以下規約という。)第25条の定めにもとづき、「市川パークハウス管理組合規程」(以下管理組合規程という。)を次のとおり定めます。

第1章 業 務

(目 的)

第1条 市川パークハウス管理組合(以下管理組合という。)は、市川パークハウスの管理者となり、規約による建物の敷地、共用部分等を管理し、これらの使用に伴う共同の利益を維持するため必要な協議および業務を行なうことを目的とします。

(所在地)

第2条 管理組合の事務所は管理センター内におくものとします。

(業務)

第3条 第1条の目的を達成するため、管理組合の業務は次のとおりとします。

- 一. 規約による建物の敷地、共用部分等(以下組合管理部分という。)の維持管理業務
- 二. 組合管理部分の変更、処分に関する業務
- 三. 組合管理部分の収支決算、収支予算、事業計画等の作成に関する業務
- 四. 組合管理部分の損害保険付保に関する業務
- 五. 組合管理部分に関する防災業務
- 六. 管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費ならびに管理組合費等の収納、保管、支払いに関する業務
- 七. 組合員相互の親睦を目的とする業務
- 八. 上記各号の他、規約により管理組合の業務とされた事項に関する業務

(業務の代行)

第4条 管理組合は前条の業務の一部または全部を第三者に委託することができるものとします。上記受託会社が受託業務の一部をその選択した第三者に再委託ま

たは請負わせる場合は管理組合はこれを承認するものとします。

第2章 組 織

(組合員の資格)

第5条 組合員の資格は、市川パークハウスに区分所有権を有する者(以下区分所有者という。)とし、資格を有する者は当然に組合員となるものとします。

2. 組合員は、区分所有権を喪失したときは当然に組合員の資格を失うものとします。
3. 前項の規定にかかわらず、区分所有者が組合員である資格を喪失したときは、新区分所有者もしくは旧区分所有者が組合員の交代を所定の書面により管理組合に届け出なければならないものとし、前記の書面による届け出があるまでは旧区分所有者(死亡により組合員の資格を喪失したときはその相続人)が組合員としての義務を負うものとします。

(遵守義務)

第6条 組合員は管理組合規程の各条項、細則および集会、理事会の決議等を誠実に遵守しなければならないものとします。

(勧告等)

第7条 組合員若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「組合員等」という。)が前条の定め及び規約に違背したときまたは違背する虞のあるとき、その他共同生活の秩序を著しく乱す行為を行った場合、理事長は理事会の決議を得て当該組合員等に対し、共同生活の保持に関する勧告を行い、且つその他必要な措置をとることができるものとします。

2. 組合員は、その同居人又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. 組合員等が規約、管理組合規程若しくは細則等に違背したとき、又は組合員等若しくは組合員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迫行すること。

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並びに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並びに差止め等の諸費用に相当する収納金は管理費に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき組合員のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、その旨を組合員に通知しなければならない。この場合には、管理組合規程第17条第2項及び第3項の規定を準用する。

(役員)

第8条 管理組合の役員は、住戸部分については現に市川パークハウスに居住する組合員の中から、また店舗部分については現に出店している区分所有者の中から理事9名、監事2名を選任し、理事会における理事の互選により理事の中から理事長1名、副理事長2名(第9条第1項により選任された各棟毎の理事の互選により、各棟から1名選任するものとします。)、会計担当理事1名を選出するものとします。

2. 理事は監事を兼任することができないものとします。

(役員を選任および解任)

第9条 理事はA棟4名、B棟5名(ただし、1名は店舗区分所有者を優先して選出するものとします。店舗区分所有者から理事が選任されない場合は、第8条1項の理事の互選により理事の中から店舗担当理事1名を選出するものとします。)とし、それぞれ各棟毎に組合員の総数および議決権総数の各過半数の合意をもって選任または解任するものとします。

2. 監事は集会において選任または解任するものとします。
3. 第1項の組合員の議決権は規約第9条第1項の持分の割合によるものとします。
4. 役員を選任候補者が定数を下回る場合には、管理組合は組合員の中から無作為に選任候補者を指名することができるものとする。

(役員の実義務)

第10条 役員は法令、規約、管理組合規程および集会、理事会の決議を遵守し、管理組合のため忠実にその職務を遂行する義務を負うものとします。

(役員の任期)

第11条 役員の任期は2年とします。ただし、再任をさまたげないものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、役員が組合員でなくなったとき、または役員の資格要件を失ったときには任期中といえども退任するものとします。
3. 補欠または増員による役員の任期は現に在任する役員の残存期間とします。
4. 任期満了または辞任によって退任した役員は、新たに選任される役員が就任するまでその職務を行なうものとします。

(役員の辞任)

第12条 役員は一身上の都合により役員を辞任するときは、理事会の承認を得なければならないものとします。

(組合員の役員に対する責任)

第13条 理事長および理事会の執行した業務に関する責任は組合員全員が規約第8条および第9条の持分割合において負うものとします。ただし、これらの執行をなした者の故意または重大な過失による場合はこの限りではないものとします。

(役員の報酬)

第14条 管理組合は役員及び理事会がその活動の必要性を認め、承認を得て業務を行なった者に対し、報酬を支払うことができるものとします。

2. 前項の報酬は管理組合費から支出するものとし、報酬は理事会において決定するものとします。

第3章 集会および集会の議決

(集 会)

第15条 集会は定時集会と臨時集会とします。

(招集権者)

第16条 理事長は毎年1回第38条の会計年度末から4ヶ月以内に定時集会を、また必要あるときはいつでも理事会の決議を得て臨時集会を招集できるものとします。

2. 前項の規定にかかわらず組合員の総数および議決権総数の各5分の1以上を有するものが会議の目的たる事項を示して集会の招集を請求したときは、理事長は2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の

招集の通知を発しなければならないものとします。理事長がこれを発しないときは、その請求をした組合員は連名で集会を招集できるものとします。

(招集の通知)

第17条 集会の招集の通知は、原則として会日より1週間前までに会議の目的たる事項を示して、各組合員に発しなければならないものとします。

2. 前項の通知の方法は、組合員の所有する専有部分が所在する場所に宛て行なうものとします。ただし、組合員が集会の招集権者に対しあらかじめ通知すべき場所を通知したときはその場所に宛て行なうものとします。
3. 前項の規定に拘らず、招集権者が必要と判断した場合は、集会の招集の通知を市川パークハウス内の所定の掲示場所に掲示することをもって代えることができるものとします。ただし、前項ただし書に該当する組合員についてはこの限りではないものとします。
4. 組合員が1専有部分を共有している場合は、第1項の通知は第22条第3項の規定にもとづき定められた議決権を行使すべき者(定めのないときは招集権者の指定した共有者の1人)に対し行なうをもって足りるものとします。

(集会の出席資格)

第18条 理事会が必要と認めた者は集会に出席して意見を述べるができるものとします。ただし、集会において議決権を有する組合員以外の者は決議に参加できないものとします。

(決議の制限)

第19条 集会においては、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ものとします。

(議長)

第20条 集会の議長は理事長になるものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、第16条第2項の場合において理事長が招集しないときには組合員が招集した集会において組合員の中から議長を選出するものとします。

(議決権)

第21条 集会における組合員の議決権は、規約第8条(第9条第1項の場合を除く。)の特分の割合によるものとします。

(議決権の代理行使等)

第22条 組合員が集会において代理人により議決権を行使しようとするときは、代理人は当該組合員からの委任状を集会の招集権者に提出し、その代理人たる資格

を証明することを要するものとします。

2. 前項の代理人とは、組合員と同居する家族のうち成年に達した者または専有部分の占有者、もしくは占有者と同居する家族のうち成年に達した者または他の出席組合員もしくはその代理人とします。
3. 組合員が前条の議決権を行使するにあたり、1 専有部分を共有している場合は、あらかじめ当事者間で協議のうえその議決権を行使する者1人を定め、理事会に所定の書面にて届け出るものとします。ただし、届け出のないときは理事会において共有者の1人を代表者として指定することができるものとします。

(集会決議事項)

第23条 規約第50条で規定するもののほか次の各号に掲げる事項は集会の決議を要するものとします。

- 一. 監事の選任または解任
- 二. 管理組合規程の改廃についての決定
- 三. 収支決算および業務報告の承認
- 四. 収支予算、事業計画および活動方針の決定または変更
- 五. 管理組合の運営または業務執行に係る基本的事項と理事会で判断した事項の決定または変更
- 六. 組合管理部分に係る定期的もしくは大規模または著しく多額の費用を要する修繕計画実施案(見積額、実施時期、規約第37条の修繕積立金充当額または不足額の処理等を含む。)の決定または変更
- 七. 組合管理部分の形状または利用上の変更に伴う費用の決定
- 八. 管理組合が委託する管理業務受託者または管理業務委託契約の変更
- 九. 管理組合費の決定および変更
- 十. 駐車場使用約定書の変更(ただし、使用料の改定は規約第40条にもとづく。)
- 十一. 理事会が必要と認めた事項の決定または変更
- 十二. その他管理組合規定で集会の決議を要すると定められた事項の決定または変更

(集会の成立および決議方法)

第24条 集会は組合員の総数および議決権総数の各半数以上を有する組合員の出席（代理人による出席を含む。）によって成立するものとします。

2. 集会の決議は第4項に掲げる事項を除き前項の出席者の総数および議決権総数の各過半数（第9条第1項の場合を除く。）をもって決議するものとします。

3. 前項に定める決議方法については、管理組合は必要と判断した場合、集会によらず文書による決議をもって代えることができるものとし、文書による決議方法も前項と同様とします。

4. 前条の集会決議事項のうち第二号の管理組合規程の改廃については、組合員の総数および議決権総数の各4分の3以上をもって決議するものとします。

（議事録の作成、保管）

第25条 集会の議事については議事録を作成するものとします。

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した2人以上の出席組合員がこれに署名捺印するものとします。

3. 議事録は管理組合が所定の場所において保管し、利害関係人の請求があるときはこれを閲覧させるものとします。

（集会決議事項の承継）

第26条 集会で決議された事項は区分所有権の譲渡等による新たな組合員に対しても効力を有するものとします。

第4章 理 事 会

（理事長）

第27条 理事長は管理組合を代表し、集会および理事会の決議にもとづいて管理組合の業務を執行するものとします。

2. 理事長は規約、管理組合規程に定めのない事項について、理事会の決議を得て管理組合の業務に必要な使用細則等を定め、または変更することができるものとします。

3. 理事長は管理組合事務を統括する他、管理組合規程、使用細則に定められた業務を行なうものとします。

4. 理事長は定時集会において、その業務に関する報告を行なうものとします。

(副理事長および理事)

第28条 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行するものとします。

2. 会計担当理事は理事長の指示に従い管理組合の会計業務を行なうものとします。
3. 理事は理事会を構成し、必要な事項につき決議し、理事長または理事会の決議により委嘱された特定の業務を行なうものとします。

(監 事)

第29条 監事は管理組合の財産の状況および管理組合の業務の執行状況を監査し、その結果を定時集会に報告するものとします。また、監事は理事会に出席して管理組合の事務運営に関し意見を述べることもできますものとします。

(理事会の業務)

第30条 管理組合規程に別に定めるものの他、次の各号に掲げる事項は理事会の業務とします。

- 一. 規約および管理組合規程による集会の議案作成および議案決定ならびに招集時期の決定
- 二. 規約にもとづく使用細則の制定、変更、廃止に関する決定
- 三. 規約または管理組合規程等に対する違背組合員等に対する勧告、指示および損害賠償に関する決定
- 四. 規約および管理組合規程の解釈、改正案の作成に関する事項
- 五. 規約にもとづく管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費、各種の使用料および管理組合規程にもとづく管理組合費の改正案の作成
- 六. 規約にもとづく管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費等に不足が生じた場合の一時徴収を行なう場合の徴収額および徴収方法の決定
- 七. 規約にもとづく管理費と修繕積立金との間における費用充当の調整および決定
- 八. 規約第15条第4項による組合管理部分の一部についての区分所有者または第三者の一時使用に対する決定

- 九. 規約第30条により専用使用部分の維持、管理に対し管理費または修繕積立金をもって充当するかの判断および内容の決定
- 十. 規約第51条第3項により組合管理部分に関する変更、改良のうち軽微な行為かどうかの判断および実施の決定
- 十一. 組合管理部分に関する修繕計画案および実施案の作成
- 十二. 規約および管理組合理程による集会から理事会に委嘱された事項の審議、決定
- 十三. 組合管理部分についての損害保険として、共用部分火災保険、施設賠償責任保険、個人賠償責任保険等規約第32条に定める保険契約締結に関する事項の決定
- 十四. 町内会、関係官庁等との折衝に関する業務および決定
- 十五. その他、規約および管理組合理程による管理組合の業務執行に必要な事項の決定
- 十六. 管理費等を滞納している区分所有者に対する、区分所有法第7条に定める先取特権に基づく競売の申立ての決定
- 十七. 管理費等を滞納している区分所有者に対する、民事訴訟法に基づく支払督促の申立て及び少額訴訟の提起並びに訴訟の提起の決定。この場合、支払督促の債権者及び通常訴訟を移行した場合の原告また少額訴訟の原告並びに訴訟の原告は管理組合理事長とする。

(理事会の招集手続)

第31条 理事長は必要の都度理事会を招集し、理事長が議長をつとめるものとします。ただし、理事の過半数の請求があるときは、理事長は理事会を招集するものとし、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または連名で理事会を招集することができるものとします。

(理事会の決議方法)

第32条 理事会の議事は理事の過半数が出席し、その3分の2以上の多数で決議するものとします。

(議事録の作成、保管)

第33条 理事会の議事録については第25条の規定を準用するものとします。ただし、議事録には議長および出席理事全員が署名捺印するものとします。

(決議事項の承継)

第34条 理事会で決議された事項は、区分所有権の譲渡等による新たな組合員に対しても効力を有するものとします。

第5章 会 計

(管理組合費)

第35条 組合員は管理組合の運営、連絡等の費用にあてるため管理組合費を管理組合に支払うものとします。

(会計の範囲)

第36条 管理組合の会計は管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費および管理組合費からなるものとします

(収入および支出)

第37条 管理組合の収入は前条の諸費用その他の収入をもって充当し、規約および管理組合規程の該当条項のそれぞれの費用のため支出し、収支計算書類においては、管理費(汚水処理施設管理費および店舗管理費を含む)と修繕積立金とは各々個別に処理するものとします。

(会計年度)

第38条 管理組合の会計年度は毎年4月1日から翌年3月末日までとします。

(会計報告)

第39条 理事長は前年度の会計処理に関する収支決算書類を作成し、監事の会計監査を経た後定時集会に提出し、その承認を受けるものとします。

2. 理事会は新年度の予算案、事業計画案等を作成し、これを定時集会に提出し、その承認を受けるものとします。

(余剰分の処理)

第40条 管理組合は、前年度の会計収支決算の結果、管理費、汚水処理施設管理費、修繕積立金、店舗管理費および管理組合費に余剰を生じた場合は、余剰分は翌年度会計に繰り越し処理するものとします。

(帳簿の作成、保管)

第41条 管理組合は次に掲げる帳簿を作成し、また所定の場所において保管し、組合員の請求があるときはこれを閲覧させるものとします。

- 一. 会計帳簿
- 二. 什器備品台帳

三. 組合員名簿

第6章 付 則

(役員の報酬)

第42条 管理組合は役員及び理事会がその活動の必要性を認め、承認を得て業務を行なった者に対し、報酬を支払うことができるものとします。

2. 前項の報酬は管理組合費より支出するものとし、報酬は理事会において決定するものとします。

(管理組合規程の効力)

第43条 管理組合規程の効力は組合員より区分所有権の譲受等による新たな組合員にも及ぶものとします。

(債務の承継)

第44条 管理組合規程にもとづく組合員の債務は、組合員より区分所有権の譲受等による新たな組合員に承継されるものとします。

(管理組合規程原本)

第45条 本規程の制定を定めた市川パークハウス区分所有者集会(昭和59年6月24日開催)の議事録をもって管理組合規程原本とします。

2. 第25条第3項の規定は本条に準用するものとします。

(規定外事項)

第46条 管理組合規程に定めのない事項は関係法令による他、理事会または集会の決議により決定するものとします。

(関係法令改正に伴う管理組合規程の修正)

第47条 組合員は「建物の区分所有等に関する法律」、関係法令の改正または行政指導等より管理組合規程における管理組織その他管理組合規程内容に支障が生じ、管理組合規程を修正する必要性が生じた場合は、その修正手続に互いに誠意をもって協力するものとします。

(規程の効力の発生)

第48条 本規程は第45条の区分所有者集会の翌日から発効するものとし、これにともない従来の市川パークハウス管理組合規程は、本規程の発効と同時に廃止するものとします。

以上

市川パークハウス
使用細則

一 般 使 用 細 則

- ① 玄関出入口は常時開放いたします。ただし、危険防止等のため一時閉扉することがあります。
- ② 塵芥、紙屑等は所定の方法により所定の場所へお持ち下さい。
- ③ 動物の飼育は原則として小鳥、猫程度のものを除きご遠慮下さい。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、また飼育をご遠慮願う場合もあります。
- ④ 廊下、階段等に物品を放置しまたは騒音を発し、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ご配慮下さい。
- ⑤ 敷地内での自動車の駐車は管理組合と契約をした方以外はできません。
- ⑥ 電気、ガス、給排水設備の新增設、変更等の必要ある場合は、あらかじめ管理組合にご連絡下さい。
- ⑦ その他専有部分または共用、一部共用および共有部分の使用について危険防止、建物環境保存のための連絡、指示事項についてはそれを遵守して下さい。
- ⑧ 専有部分を管理規約第16条に定められた用途以外の用に供することはできません。また、次の各号に掲げる行為をすることはできません。ただし、特別の事情により理事会が承認した場合はこの限りではありません。
 - 一 手段を問わず、専有部分の利用に係わる広告等を載せる行為。ただし、宅地建物取引業者が業務として行う場合及び店舗を除く。
 - 二 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。
 - 三 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。
 - 四 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。
 - 五 その他、良好な住環境を阻害すると理事会が認めた行為。
- ⑨ 敷地及び共用部分等において、喫煙をしてはならない。

以 上

店 舗 使 用 細 則

- ① 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管理組合に届け出るものとし品位と調和を損ねないように注意し、共用、一部共用部分を利用するときは管理組合の定める用法および指示に従って下さい。
また、看板等が品位と調和を損ね、または危険と管理組合が判断して是正または撤去を求めたときは、ただちにこれに応じて下さい。
- ② 店舗は店舗として使用し、居住用または宿泊のために使用しないようにして下さい。
また、防犯等のため店舗への出入口(エントランスホール)の開閉については管理組合またはその指定人が行ないますので、その旨了承するとともにご協力下さい。
- ③ 店員の服装に注意するとともに、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築はご遠慮下さい。
- ④ 営業時間は業種の如何にかかわらず午前8時から午後10時までとします。また、営業時間中といえども喧噪、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ご留意下さい。
- ⑤ 危険物の持込および騒音発生源となるカラオケ演奏、インベーダーゲーム設置等は他の居住者、店舗使用者等に迷惑をおよぼすおそれがありますので持込または設置等をしないようにして下さい。
- ⑥ 貨物の搬出入は原則として荷捌所にて行なって下さい。
- ⑦ 害虫、鼠の発生を防ぐ等衛生に万全を期して下さい。
- ⑧ その他居住者に危険や迷惑をおよぼしたり、不快の念を抱かせる行為をしないよう十分ご配慮下さい。
- ⑨ 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これを解決し、また、他の店舗の使用形態等について異議あるときは、その店舗使用者と協議し、円満に解決するよう心掛けて下さい。
- ⑩ 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はその指示に従って下さい。
- ⑪ 管理組合がこの使用細則および規約第18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應じて下さい。

以 上

バルコニー使用細則

- ① バルコニーの使用にあたっては次の事項にご留意下さい。
 - (イ) バルコニーにクーリングタワー設備、建物の増築、住居の建築、犬小屋、物置、温室等の設置ならびに重量物、形の大きなもの、土砂類、危険物の搬入等をしないものとし、また広告板、たれ幕等をかかげないで下さい。
 - (ロ) 階下の住戸に迷惑をおよぼす危険がありますのでバルコニーには水を流さないで下さい。
 - (ハ) バルコニーは他の区分所有者等が非常の際、通行する場合があることを承諾し、専用使用に際して通行を妨げるような使用をしないで下さい。
 - (ニ) バルコニーでは下駄等震動、騒音を発し、階下の住戸に不快の念や迷惑をおよぼすような履物を使用しないで下さい。
 - (ホ) バルコニーから物を落しますと、区分所有者等他の人に危険をおよぼしますので、使用にあたっては物の落下防止に充分留意するとともに小さなお子様などが物を投げ捨てることのないようにして下さい。
- ② バルコニーの原状の変更、美観を損ないもしくは危険をおよぼすような使用をしないで下さい。
- ③ バルコニーへ石油、火薬等の危険物を持込まないで下さい。また、ご使用にあたっては常に清潔を心掛けて下さい。
- ④ バルコニーの使用期間は区分所有者が専有部分およびこれに伴う土地、共用部分等の共有持分を所有する全期間とします。
- ⑤ 規約の変更によりバルコニー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、管理組合の指示に従って下さい。
- ⑥ バルコニーにおいて、喫煙をしてはならない。

以 上

店舗前面敷地等使用細則

- ① 店舗区分所有者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・店舗サービスヤード)については次に定める事項を遵守して下さい。
- ② 店舗前面敷地を使用するにあたり、次の事項にご留意下さい。
 - (イ)店舗前面敷地の整備または維持管理については店舗区分所有者同士が互いに協力して行なうようにして下さい。
 - (ロ)店舗前面敷地には広告板、掲示板(管理者の認めた広告板、掲示板は除く。)、建物の建築、犬小屋、物置等を設置しないで下さい。
 - (ハ)上記に定めるほか、店舗前面敷地を使用するにあたり、他の店舗区分所有者および来訪者等の使用を妨げるような使用はしないで下さい。
- ③ 店舗サービスヤードを使用するにあたり、次の事項にご留意下さい。
 - (イ)店舗サービスヤードは荷捌所に貨物の搬出入を行なうための自動車および塵芥回収車等を一時停止させるためのみに使用し、他の用途に使用しないで下さい。
 - (ロ)店舗サービスヤードを使用するにあたり、他の店舗区分所有者の使用を妨げるような使用はしないで下さい。
- ④ 店舗区分所有者は上記各号に定めるほか第1号の専用使用箇所を使用するについて、管理組合の指示あるときは、速やかに従って下さい。
- ⑤ 専用使用部分の使用期間は店舗区分所有者が専有部分およびこれに伴う土地、共用部分等の共有持分を所有する全期間とします。
- ⑥ 規約の変更その他やむを得ない事由が生じたときまたは規約、使用細則および管理組合の指示に違反したときは、ただちに使用を中止して下さい。

以 上

上下水道使用細則

市川パークハウス管理規約(以下「規約」という。)第19条に基づき、市川パークハウス(以下「対象物件」という。)の区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)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、次の通り市川パークハウス上下水道使用細則(以下「本使用細則」という。)を定める。

- ① 全体上水道料は、千葉県水道局の給水親メーター検針及び請求に基づき管理組合が一括して支払うものとする。
- ② 全体下水道料は、市川市下水道管理課の請求に基づき管理組合が一括して支払うものとする。
- ③ 各専有部分の戸別上下水道料金は、区分所有者又は賃借人等の第三者が占有使用している場合にはその占有者が支払うものとする。但し、その占有者が支払わない場合は、区分所有者が支払うものとする。
- ④ 各専有部分の戸別上水道料金は、各専有部分メーターの指針により算出された使用量に対し、千葉県水道局の定める料金を基準に、管理組合が決定するものとする。
- ⑤ 各専有部分の戸別下水道料金は、市川市下水道管理課の定める料金を基準に、管理組合が決定するものとする。
- ⑥ 使用料(従量)の計量は2ヶ月に1回行い、検針日から次の検針日までの(以下「使用期間」という。)各専有部分メーター指針によるものとする。
- ⑦ 前項により決定された戸別水道料は、管理組合が使用者に請求し、請求を受けた者は遅滞無くこれを支払わなければならない。
- ⑧ 管理組合が使用者から徴収する戸別の上下水道料の徴収については、規約第38条第1項及び第2項に準じて行うものとする。

(平成13年7月8日開催定時集会にて制定承認)

(平成14年7月7日定時集会にて一部改正承認)

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、市川パークハウス管理規約(以下「規約」という。)第19条(使用細則)の規定に基づき、市川パークハウスの防犯カメラの管理、運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラは、組合員、入居者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理に当たってはプライバシーに充分配慮するものとする。

(閲覧)

第3条 管理組合は、次の各号の何れかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録を閲覧することができるものとする。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができるものとする。この場合理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

1. 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
2. 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合
3. 警察から要請があった場合
4. 理事会が必要と認めた場合

(立会い)

第4条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者、複数の理事、警察官(要請があった場合に限る。)に、立会いをさせなければならない。

2. 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

(貸与)

第5条 管理組合は、警察及び公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。

2. 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

(保存、取扱い)

第6条 管理組合は、記録映像を7日間保存するものとし、この期間が経過したとき

は消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

(保守)

第7条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

2. 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

(平成19年6月24日開催定時集会にて承認可決)

集会所使用細則

(管理場所)

1. 市川パークハウス集会所(以下集会所という)の申込他利用状況管理および施設管理等については市川パークハウス管理センター(以下センターという)が市川パークハウス管理組合の代行窓口として業務を行います。

(利用対象者)

2. 集会所の利用対象者は申込者、利用者とも原則として市川パークハウス区分所有者および占有者(以下入居者という)に限ります。

(利用目的)

3. 集会所は市川パークハウス入居者が相互の親睦・教養を深める目的で行う会議・講習会・懇談会および冠婚葬祭等の場としての利用のほか管理組合、管理業務受託者が業務遂行上利用できるものとします。

但し、営利を目的としたもの(管理組合が認めた場合は除く)、政治的(例えば投票所および演説会場等)、宗教的(冠婚葬祭を除く)目的をもって使用すること、並びに発生した音等により入居者に迷惑がおよぶものを禁止いたします。

(申込方法)

4. 集会所の利用申込みはセンター備え付けの所定の利用申込書に利用申込者(以下申込者という)が必要事項を記載、並びに署名捺印のうえお申込ください。

尚、受付け時間は平日/午前9時～午後5時(正午～1時を除く)

土曜/午前9時～午後3時(正午～1時を除く)とします。

- ②受付は利用希望日の1ヶ月前から受付け、センターは1週間以内にその利用の可否に付き結果を通知いたしますが原則として申込順となります。

但し、葬儀など優先すべき事項が発生したときはご利用の中止或いは順延を申し入れることがありますので予めご承知おきください。

- ③センターはお申込内容が第3条の利用目的に反していると判断したときはその利用をお断りすることがありますので予めご承知おきください。

- ④止むを得ぬ事情により申込を取りやめる場合は速やかにセンターあて連絡をお願いいたします。

(利用時間)

5. 利用時間は原則として午前9時より午後9時(準備・後片づけ時間を含みます。また利用時間は厳守願います。)までとします。

尚、年末年始(12月31日～1月3日)は休業といたします。

(利用料金)

6. 利用者は申込時に集会所利用料として料金表に定めた金額をセンターに支払うものとします。

【利用料金表】

タイプ \ 料金	1時間当たり利用料/単位:円 (延長の場合30分以内は半額とし、30分を超えた場合は1時間料金とします。)	
	非 営 利	営 利
A洋室(1階56㎡)	400	600
B洋室(2階59㎡)	500	750
南和室(12帖)	250	350
北和室(12帖)	250	350

時間延長の場合はそのつど清算をお願いいたします。

- ② 前記第1項の利用料金規定に拘わらず次の利用については無料とします。

- (1) 管理者または管理受託者が当パークハウスの業務遂行上利用する場合。
- (2) 入居者が葬儀に使用する場合。
- (3) その他公共のための使用で管理組合が認めた場合。
- (4) 入居者どうしの親睦として使用する場合。(但しA洋室のみ)

(利用上の注意等)

7. 利用者は集会室を善良な管理者の注意をもって利用するとともに、他の利用者・入居者に迷惑を及ぼさないよう注意し利用してください。

- ② センターは集会室利用中の盗難等事故について一切責任は負いません。
- ③ 使用終了後は責任者が後片付け、火の点検、戸締まり、施設・什器・備品等破損の有無を確認のうえ必ず管理事務所に届け出てください。
- ④ 押し入れは、管理組合の備品等保管のために使用致しますので利用できません。

8. 本規定発効に伴い、従来の集会所使用細則は廃止する。

(平成20年6月29日定時集会にて承認可決)

駐車場使用細則

市川パークハウス管理組合(以下「管理組合」という。)は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持する為、駐車場に関して規約第19条に基づき、次のとおり駐車場使用細則(以下「本使用細則」という。)を定める。

第1条(定義)

本使用細則及び駐車場使用契約における用語の定義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- ア 使用契約：管理組合と区分所有者間における駐車場の使用契約
- イ 使用契約者：管理組合と駐車場の使用契約を締結した区分所有者
- ウ 申込者：本使用細則第5条第1項に定める申込書を提出した区分所有者
- エ 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- オ 駐車場：来客用駐車場を除く駐車場

第2条(駐車場)

駐車場は管理組合と使用契約を締結することにより使用できる。

第3条(使用契約)

管理組合と使用契約を締結できる者は区分所有者に限るものとする。

- 2 使用契約は原則として1住戸につき1区画までとする。
- 3 駐車場に空き区画がある場合、管理組合は前項にかかわらず、第6条に定める選定方法により、2区画以上を希望する区分所有者と複数区画の使用契約を締結することができる。ただし、この契約期間中に、第6条第1項に定める先順位の申込があった場合、管理組合は第7条の手続きにより使用契約の解除を求めることができる。
- 4 使用契約者は、使用契約上の権利を譲渡してはならない。

第4条(使用者)

駐車場を使用できる者は、使用契約者の所有する住戸の居住者等のうち、使用契約者及び管理組合がその使用を認めた者とする。(以下「使用者」という。)

第5条(駐車場申込書)

管理組合は、使用契約希望者の申込を随時受け付けるものとし、使用契約を希望する区分所有者は所定の申込書(以下「申込書」という。)を管理組合に提出しなければならない。

- 2 管理組合は提出された申込書の受付順に基づき「駐車場申込書登録台帳」(以下「登録台帳」という。)を作成する。
- 3 申込書に記載の希望区画(以下「希望区画」という。)に該当する区画が管理組合から通知されるまでは、申込者は、申込書記載の内容を変更することができる。ただし次項により申込書が失効となった場合はこの限りではない。
- 4 申込者が管理費等、使用料、その他管理組合へ納入すべき費用の3か月分を滞納した場合、当該申込書は失効する。

第6条(使用契約者の選定及び優先順位)

管理組合は次の優先順位で前条第2項により作成された登録台帳に基づき、受付順に使用契約者を選定する。

- (1)市川パークハウスに現に居住する区分所有者による、1区画目の申込者。
- (2)外部に居住する区分所有者による、1区画目の申込者。
- (3)市川パークハウスに現に居住する区分所有者による、2区画目の申込者。
- (4)外部に居住する区分所有者による、2区画目の申込者。

(以下申込み区画の多い者を後順位とする)

- 2 前項の先順位申込者の希望区画に該当する区画がない場合、管理組合は次順位の申込者を使用契約者として選定する。この場合、先順位申込者の申込書は失効しない。
- 3 前2項にかかわらず、管理組合は使用契約者の選定方法について、管理組合の理事会の決議により別の方法を定めることができる。

第7条(複数区画使用契約者の使用契約解除)

前条第1項による「1区画目の申込者」からの申込があり、複数区画使用契約者の使用区画の中からその申込者の希望区画に該当する区画を選定する場合(「1区画目の申込者」の希望区画に該当する空き区画がない場合に限る。)、管理組合は複数区画使用契約者に対し、その旨を通知するものとする。

- 2 前項により、管理組合から通知された複数区画使用契約者は、使用契約の解除を求められた場合に解除する区画(以下「解除対象区画」という。)とその解除する順位(以下「解除順位」という。)を所定の書面により届出るものとする。なお、管理組合が指定する期日までに届出がなかった場合、管理組合が解除対象区画とその解除順位を特定することができるものとする。
- 3 管理組合は、前項により届出又は、特定された解除対象区画のうち「1区画目の申込者」の希望区画に該当した区画の使用契約者の中から、使用区画の最も多い者(以下「該当者」という。)の使用契約を解除する。ただし、該当者が複数ある場合、抽選により解除する使用契約者を特定する。
- 4 管理組合は前項により特定された使用契約者に対し、遅滞なく、該当する使用区画の使用契約の解除を通知するものとし、当該使用契約はその通知日から3か月後の日の属する月の末日をもつて解除となる。
- 5 1区画目の申込者がいない場合、第1項及び第3項における「1区画目の申込者」は「2区画目以上の申込区画が最少の申込者」として読み替える。

第8条(駐車場の空き区画の運用)

駐車場において、空き区画があり申込者がいない場合、管理組合の理事会決議により、来客用駐車場として運用することができる。

第9条(車両に関する届出)

使用契約者は、所定の書面により、使用者、常時駐車する車両番号及び車種をあらかじめ管理組合に届出るものとする。なお、届出事項に変更があった場合は速やかに管理組合に届出るものとする。

第10条(使用料)

使用契約者は、規約に定める方法により管理組合に使用料を支払うものとする。なお、1か月に満たない期間の使用料については日割計算とする。

- 2 使用契約者は、使用料及び徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項(これらの変更に関する事項を含む)について管理組合の理事会もしくは集会の決議があった場合は、契約期間内であってもこれに従わなければならない。

第11条(契約の期間・更新・解約)

使用契約期間は、原則として契約日より管理組合の会計年度(契約日の属する

年度)の終了日までとする。ただし、会計年度終了までの期間が3か月未満の場合は、次期会計年度終了日までとする。なお、契約期間満了日の1か月前までに使用契約者から解約の申出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

- 2 使用契約者が、契約期間中に解約しようとする場合は、その解約日の1か月前までに管理組合に所定の書面で予告するものとする。また、解約日の1か月前までに予告せず解約する場合、使用契約者は1か月分の使用料相当額を解約金として支払わなければならない。
- 3 本条において、「1か月前まで」とは、解約の申し入れ日と契約期間満了日・解約日との間に中4週間を置くことをいう。

第12条(契約の失効・解除)

使用契約者がその所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与した場合は、契約期間にかかわらず、当該譲渡又は貸与の日をもって本契約は当然に失効するものとする。

- 2 前項にかかわらず、譲渡において使用者に変更がなく、継続して当該使用者が駐車場を使用する場合に限り、譲渡の日をもって新たな区分所有者へ使用契約上の地位を承継することができる。ただし、従前の区分所有者が管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を滞納していない場合に限るものとする。
- 3 使用契約者が管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を納入しない場合について、その支払いの催告にもかかわらず3か月分を滞納した場合、管理組合は、直ちに使用契約を解除することができる。

第13条(明渡し等)

使用契約者は使用契約が終了する日までに(第12条により使用契約が失効、解除になった場合は直ちに)駐車場を管理組合に明け渡さなければならない。なお、使用契約者と使用者が同一ではない場合、使用契約者は責任を持って、使用者に対して駐車場を明け渡すようにさせなければならない。

- 2 使用契約者が理事長の指示、警告によっても駐車場を明け渡さない場合において、本項から第4項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって居住者等の共同の利益を著しく害することが明らかであるとき、管理組合は、自ら自動車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該使用契約者(以下本条において「義務者」という)から徴収することができる。

- 3 前項の規定による措置を行うには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないとき、管理組合は当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 前項の通知は、理事長が、管理組合の理事会決議を経たうえ、当該措置を実施する時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に発しなければならない。
- 5 本条の通知は規約第44条(招集の通知)第2項及び第3項の規定を準用する。

第14条(証明書)

管理組合は、使用者より書面での依頼があった場合、「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行を行う。ただし、管理組合は駐車場に白線で示されているサイズ及び車止め等の制限を超えるものには証明書を発行できない。

第15条(遵守事項)

使用契約者及び使用者は駐車場の使用にあたり、規約、本使用細則及び別表並びに駐車場使用契約書に定められた事項を遵守しなければならない。

第16条(免責事項)

管理組合は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により、使用者又はその関係人に損害が生じても一切その責めを負わない。

第17条(損害賠償)

駐車場の使用者が故意又は過失により駐車場の設備、備品等に損害を与えた場合は、直ちに理事会に届け出るとともに、管理組合からの修復費用等の請求に応じて損害を賠償しなければならない。また駐車中の自動車等に損害を与えた場合は、使用契約者及び使用者の責任においてこれを解決しなければならない。

第18条(理事会からの指示等)

使用契約者及び使用者が駐車場の使用に関して、本使用細則に違反し、理事会が規約又は本使用細則に基づきその使用方法についての注意・指示等を行ったにもかかわらず改善が見られない場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、駐車場の使用を制限することができる。この場合、当該使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

- 2 他の区分所有者又は居住者等から駐車場の使用に関して、使用差し止めの要望があり、理事会がこれを認めた場合、理事会は当該使用契約者及び使用者に対して、駐車場の使用を制限するものとする。この場合、使用契約者及び使用者はこれに従わなければならない。

第19条(本使用細則外事項及び改廃)

本使用細則に定めなき事項及び本使用細則の改廃については、管理組合の集会決議によるものとする。

附 則

第1条(本使用細則の発効)

本使用細則は、集会決議による承認の日から効力を発する。

別表 遵守事項

① 管理義務	使用者は駐車場内での運転及び車両の管理等については次の事項を遵守すること。
	(1) 駐車場は、自動車の駐車のみを使用すること。
	(2) 使用契約書により指定された駐車区画以外には駐車しないこと。また自動車の出入りの支障となるものは置かないこと。定められた駐車位置以外の場所や車路・通路に駐車されている場合、不法に駐車されているものとして管理組合が必要な措置を講ずる場合がある。
	(3) 車路や駐車場内の走行は徐行運転とし、発進時及び入庫時には安全の確認を十分に行うこと。
	(4) 駐車後はサイドブレーキを必ず掛け、アンテナを下げ、ライトの消灯を確認し窓を閉め、ドアミラーをたたみドアのカギを掛けておく等、車両の管理については使用者の責任において行うこと。
	(5) 駐車場に白線及び車止めで示された駐車サイズ等の制限を超える車両を入出庫させないこと。
	(6) 敷地及び駐車場に置いて洗車しないこと。ただし、洗車場として定められた場所がある場合はこの限りではない。

	(7)管理組合が駐車場内の共用設備の維持管理・点検実施のため、必要な範囲において駐車車両の移動要請をした場合、使用者はこれに応じる事。
	(8)駐車区画については駐車場に白線及び車止めで示された駐車サイズ等と使用している自動車の車検証に記載されている駐車サイズなどを自己の責任において確認すること。なお、車両の出入庫による事故等については管理組合は一切の責めを負わない。
② 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)使用契約書により指定された駐車区画に届出以外の自動車その他、バイクや自転車を置くこと。
	(2)無用な警笛、アイドリング、空ふかし等騒音を生ずる行為をすること。
	(3)駐車場内に構築物等を設置又はタイヤ等の物品を放置すること。
	(4)駐車場内に火気、火気誘発の恐れのある物品、爆発物等を持ち込むこと。
	(5)駐車場内にタバコ、ゴミ等を捨てること。
	(6)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。

(平成25年6月23日定時集会にて承認可決)

自転車等置場使用細則

第1条

この細則は市川パークハウス管理規約(以下「規約」という)第19条(使用細則)の規定に基づき自転車等置場(以下「駐輪場」という)の管理及び使用に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条

この細則において掲げる用語の意義は次に定めるところによる。

自転車等	自転車、原付自転車(50cc以下)及びオートバイ
駐輪場	屋根付駐輪場、屋外駐輪場、 原付自転車駐輪場(50cc以下)、オートバイ駐車場
駐輪場使用者	管理組合よりステッカーの交付を受けて駐輪場を使用する区分所有者及び居住者
ステッカー	駐輪場の使用承認を受けたことを証する駐輪場使用標章

第3条

駐輪場を使用する時は予め管理組合の定めた申込書により申込みをしなければならない。

第4条

管理組合は前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは使用料金の納入を受けて駐輪場の使用を承認するものとする。

- 2) 前項の承認はステッカーを駐輪場使用者に交付することにより行うものとする。
- 3) 管理組合から別段の指示が無い場合、屋根付駐輪場については下記の通り承認の優先順位を定める。

第一順位：座席付自転車(屋根付駐輪場の区画数を超える応募があった場合、応募時点で大きい自転車を優先する。全長、全幅等大きさの判断は管理組合にて行う。)

第二順位：電動自転車(電動構造が組み込まれている自転車とし、屋根付き駐輪場の区画数を超える応募があった場合、応募時点で大きい自転車を優先する。全長、全幅等大きさの判断は管理組合にて行う。)

第三順位：その他の自転車

- 4) 第6条の使用期間中に申し込み(以下、期中申込)が入った場合、上記の優先順位にかかわらず期中申込の自転車は、同期間中は空き区画を契約することとする。
- 5) 第6条の使用期間中に屋根付駐輪場で空き区画が発生した場合は、予め申込の際に希望されている方の中から管理組合で抽選を行い当選者へ通知の上、区画変更を行うものとする。
- 6) 前項の区画変更が発生する場合に、使用料金の差額精算は行わないものとする。

第5条

区分所有者及び居住者はその保有する自転車等を駐輪場以外の敷地及び建物共用部分に駐輪してはならない。

- 2) ステッカーが貼ってあっても指定駐輪区画以外に置いてある自転車等はすべて違反の駐輪として撤去処分することができるものとする。
- 3) ステッカーの貼っていない自転車等は投棄品とみなし適宜処分する。

第6条

駐輪場の使用申込みは次による。

申込期間		3月10日～3月20日
使用期間		4月1日～翌年3月31日
使用 料 金	屋根付駐輪場 48台	1ヶ月1台 500円
	屋外駐輪場 141台	1ヶ月1台 100円
	原付自転車駐輪場 (50cc以下) 10台	1ヶ月1台 300円
	オートバイ駐車場12台	1ヶ月1台 500円
使用料金の支払		使用承認月分から使用期間分を 承認月に一括支払

- ① 申込書は1枚1台の申込とする。
- ② 屋根付駐輪場、原付自転車駐輪場、オートバイ駐車場の申込は1家族各1台とする。
- ③ オートバイ駐車場の申込は白線内使用可能なサイズのオートバイとする。
- ④ 駐輪場使用者の駐輪区画は管理組合がこれを決める。
- ⑤ ステッカーは見やすい位置に貼ること。
- ⑥ 補助車輪付き子供自転車は普通自転車として取り扱う。

- 2) 申込が各駐輪場台数を超える時は抽選するものとする。
- 3) 使用期間中において使用中止する場合でも使用料金の返還はしないものとする。
- 4) 期間中に空き区画が出た時は使用申込順にその残り期間の使用を認めるものとする。
- 5) 登録ステッカーの再交付を受ける時は再交付費用として100円を支払うものとする。

第7条

登録済み自転車等は指定された駐輪区画以外に駐輪することはできない。

- 2) 駐輪場使用者は駐輪場に自転車等の部品、その他の品物を置いてはならない。
- 3) 幼児用三輪車等は駐輪場その他の敷地に置くことはできない。

第8条

駐輪場使用者は使用期間が終了する日までに駐輪場からその保有する自転車等を撤去しなければならない。

- 2) 区分所有者及び駐輪場使用者が第5条及び前項の義務を履行しない時、区分所有者の共同の利益を害することが明らかな時は管理組合は残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第3者をしてこれを講じさせることができる。
- 3) 前項に要した費用はその区分所有者及び駐輪場使用者が負担するものとする。

第9条

駐輪場における自転車等の保管については駐輪場使用者の責任にて行わなければならない。

第10条

駐輪場使用者はこの駐輪場設備の破損、又は第3者に損害を与えた場合は、その責任においてこれを解決し管理組合に一切負担をかけないものとする。

第11条

この細則に定めない事項については規約及び集会の決議で定められたところによる。

以上

(平成26年6月22日(日)開催 定時集会にて承認可決)

居住者名簿の取扱いに関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、市川パークハウス管理組合規程(以下「規程」という。)第3条に定める業務の遂行のため、居住者名簿の作成、利用、保管等の取扱いに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次の各号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 居住者名簿 第3条に基づいて提出された書面及びこれをファイリングした書類をいう。
- 二 居住者 第3条に基づいて提出を行う区分所有者又は占有者及びこれらと同居する者をいう。

(居住者名簿の提出)

- 第3条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかに所定の居住者名簿を管理組合に提出しなければならない。居住者名簿の記載に変更があったときも、同様とする。
- 2 居住者は管理組合に対して、自らの居住者名簿の内容の開示、訂正、追加、削除、利用停止を請求することができる。
 - 3 前項の請求をする場合、居住者は書面により管理組合まで申し出るものとする。

(利用の目的)

第4条 管理組合は、居住者名簿を、次の目的のために利用するものとし、第10条に定める場合を除き、他の目的に供してはならない。

- 一 緊急時の連絡
- 二 規程第3条に定める業務の遂行のため理事会が必要と判断する場合

(居住者名簿に記載する事項)

第5条 居住者名簿に掲載する事項は、次に掲げるもののみとする。

- 一 提出日、入居日
- 二 区分所有者又は第三者使用の別
- 三 部屋番号
- 四 世帯主の氏名、電話番号
- 五 居住者の氏名、性別、年齢、世帯主との関係
- 六 緊急連絡先の住所、氏名、電話番号、間柄

(居住者名簿の作成等)

第6条 管理組合は、第3条に基づいて提出された書面をファイリングして、居住者名簿を作成し、これを更新するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、管理組合は、定期的に居住者に居住者名簿に記載する事項の報告を求め、居住者名簿を更新することができる。

(居住者名簿の管理)

第7条 管理組合は、居住者名簿の管理に当たるとともに、理事の中から管理の補助者を選任することができる。

- 2 居住者名簿は、管理室の書庫に施錠の上、厳重に保管するものとする。
- 3 不要になった居住者名簿及びその作成又は更新に用いた書類等は、焼却、粉碎等の確実な方法によって廃棄するものとする。

(居住者名簿の作成等の委託)

第8条 管理組合は、居住者名簿の作成、更新、保管等を、マンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

(居住者名簿の利用)

第9条 居住者名簿は、管理組合及びその許可を受けた者が、第4条の目的の範囲内で、適正に利用するものとする。

(第三者提供の制限)

第10条 管理組合は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、居住者名簿又はこれに掲載された情報を第三者に提供してはならない。

- 一 法令に基づく場合
- 二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
- 三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
- 四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

(第三者提供に係る記録の作成等)

第11条 管理組合は、あらかじめ本人の同意を得て居住者名簿又はこれに掲載された情報を第三者に提供したときは、個人情報保護法の規定に従い、提供した年月日、当該第三者の氏名又は名称等に関する記録を作成しなければならない。

(守秘義務)

第12条 居住者名簿の作成、更新、利用、保管等に当たる者は、正当な理由がある場合を除き、それによって知り得た居住者に関する情報を漏らしてはならない。これらの業務に当たる者でなくなった後も、同様とする。

(個人情報保護法の遵守)

第13条 管理組合は、個人情報を個人情報保護法に従い適切に取り扱うこととする。

2 管理組合の個人情報保護管理者は、理事長とする。

(細則外事項)

第14条 この細則に定めのない事項については、市川パークハウス管理規約(以下「規約」という。)、規程又は他の細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第15条 この細則の変更又は廃止は、集会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約、規程の変更を必要とする事項であるときは、規約、規程の変更を経なければ、これを行うことができない。

[附 則]

第1条 この細則は、平成29年6月17日から施行する。

(平成29年6月17日開催 定時集会にて承認可決)

来客用駐車場使用細則

- 1 駐車場区画番号A、B、C、Dを来客用駐車場とする。
- 2 来客用駐車場の利用者は区分所有者等(以下、居住者)以外の者で、居住者の来客者又は建物点検、その他工事等で訪問した業者等とする。
- 3 来客用駐車場の利用時間は、多くの居住者の来客者が利用できるように、最長24時間(一昼夜)までしか申し込みできないものとする。
- 4 来客用駐車場を利用する場合、居住者及び利用者は来客車両であることを明確にするため、フロントガラス内側に『駐車許可証』を掲示しなければならない。
- 5 居住者は前4項を来客用駐車場利用者に遵守させなければならない。
- 6 来客用駐車場の申し込み受付開始は1か月前とする。但し、1か月前が日曜日・祭日の場合はその次の日とする。
- 7 来客用駐車場の申し込みは、事前に居住者が原則として管理事務室の窓口にて受け付けを行うものとする。受付時間は月曜日から金曜日までが9時から17時、土曜日は9時から15時とし、内容に問題なければ『駐車許可証』を即時発行する。尚、何らかの事情で上記受付時間に申し込み出来ない場合は、例外として書面での受け付け(利用希望日時・氏名・棟号室を記載したメモを管理棟ポストに投函)も可とする。この場合、問題なければ『駐車許可証』を発行し申込者のポストに投函する。
- 8 来客用駐車場におけるルール違反者に対しては、管理組合は違約金を課すことができる。
- 9 前項の罰則に関する訴訟追行権は、理事会決議により理事長に与えるものとする。また、理事長が原告となって訴えを提起し、または自己を被告とする訴えが提起された場合は、その旨を区分所有者に通知することとする。
- 10 本細則は2019年7月1日から効力を発する。

(令和元年6月22日開催 定時集会にて承認可決)

第5号議案 集会所使用細則一部改正案承認の件

前号議案の旧管理員室を改修し第2談話室とすることを前提して、集会所使用細則一部を改正することを上程いたします。

ご審議の上、ご承認をお願い致します。

【決議事項】※変更箇所には下線部_____になります。

集会所使用細則を次ページ目以降の内容へ改正すること。

集会所使用細則

(管理場所)

1. 市川パークハウス集会所(以下集会所という)の申込他利用状況管理および施設管理等については市川パークハウス管理センター(以下センターという)が市川パークハウス管理組合の代行窓口として業務を行います。

②集会所は以下の通りです。

センター 1 階

・ 第 1 談話室

・ 第 2 談話室

センター 2 階

・ 集会室

・ 南和室

・ 北和室

(利用対象者)

2. 集会所の利用対象者は申込者、利用者とも原則として市川パークハウス区分所有者および占有者(以下入居者という)に限ります。

(利用目的)

3. 集会所は市川パークハウス入居者が相互の親睦・教養を深める目的で行う会議・講習会・懇談会および冠婚葬祭等の場としての利用のほか管理組合、管理業務受託者が業務遂行上利用できるものとします。

但し、営利を目的としたもの(管理組合が認めた場合は除く)、政治的(例えば投票所および演説会場等)、宗教的(冠婚葬祭を除く)目的をもって使用すること、並びに発生した音等により入居者に迷惑がおよぶものを禁止いたします。

(申込方法)

4. 集会所の利用申込みはセンター備え付けの所定の利用申込書に利用申込者(以下申込者という)が必要事項を記載、並びに署名捺印のうえお申込ください。

尚、受付時間は平日/午前 9 時～午後 5 時(正午～1 時を除く)

土曜/午前 9 時～午後 3 時(正午～1 時を除く)とします。

- ②受付は利用希望日の 1 ヶ月前から受付、センターは 1 週間以内にその利用の可否に付き結果を通知いたしますが原則として申込順となります。

但し、葬儀など優先すべき事項が発生したときはご利用の中止或いは順延を申し入れることがありますので予めご承知おきください。

③センターはお申込内容が第3条の利用目的に反していると判断したときはその利用をお断りすることがありますので予めご承知おきください。

④止むを得ぬ事情により申込を取りやめる場合は速やかにセンターあて連絡をお願いいたします。

(利用時間)

5. 利用時間は原則として午前9時より午後9時(準備・後片づけ時間を含みます。

また利用時間は厳守願います。)までとします。

尚、年末年始(12月31日～1月3日)は休業といたします。

(利用料金)

6. 利用者は申込時に集会所利用料として料金表に定めた金額をセンターに支払うものとします。

【利用料金表】

料金 タイプ	1時間当たり利用料/単位:円 (延長の場合30分以内は半額とし、30分を超えた場合は1時間料金とします。)	
	非 営 利	営 利
第1談話室・第2談話室	400	600
集会室	500	750
南和室(12帖)	250	350
北和室(12帖)	250	350

時間延長の場合はそのつど清算をお願いいたします。

② 前記第1項の利用料金規定に拘わらず次の利用については無料とします。

(1) 管理者または管理受託者が当パークハウスの業務遂行上利用する場合。

(2) 入居者が葬儀に使用する場合。

(3) その他公共のための使用で管理組合が認めた場合。

(4) 入居者どうしの親睦として使用する場合。(但し第1談話室・第2談話室)

(利用上の注意等)

7. 利用者は集会室を善良な管理者の注意をもって利用するとともに、他の利用者・入居者に迷惑を及ぼさないよう注意し利用してください。

- ② センターは集会室利用中の盗難等事故について一切責任は負いません。
 - ③ 使用終了後は責任者が後片付け、火の点検、戸締まり、施設・什器・備品等破損の有無を確認のうえ必ず管理事務所に届け出てください。
 - ④ 押し入れは、管理組合の備品等保管のために使用致しますので利用できません。
8. 本規定発効に伴い、従来の集会所使用細則(平成20年6月29日定時集会にて承認可決)は廃止する。

現管理組合規程 第8条

管理組合の役員は、住戸部分については現に市川パークハウスに居住する組合員の中から、また、店舗部分については現に出店している区分所有者の中から、理事9名、監事2名を選出し、理事会における理事の互選により理事の中から理事長1名、副理事長2名(第9条第1項により選出された各棟毎の理事の互選により、各棟から1名選出するものとします。)、会計理事1名を選出するものとします。

変更後管理組合規程第8条 下線部が変更箇所

管理組合の役員は、住戸部分については現に市川パークハウスに居住する組合員又は配偶者及びそれに準ずる者、また、店舗部分については現に出店している区分所有者の中から、理事9名、監事2名を選出し、理事会における理事の互選により理事長1名、副理事長2名(第9条第1項により選出された各棟毎の理事の互選により、各棟から1名選出するものとします。)、会計理事1名を選出するものとします。

宅配ボックス使用細則

第1条（定義）

この細則は市川パークハウス管理組合が市川パークハウス管理規約（以下「規約」という）第19条（使用細則）の規定に基づき宅配ボックスの管理及び利用に必要な事項を定めるものとする。

第2条（使用目的）

宅配ボックスは居住者及び店舗関係者が不在時に各種配達物を居住者及び店舗関係者に代わって一時保管する為のものである。

第3条（使用者）

市川パークハウス宅配ボックスを利用できる者は市川パークハウスに居住し「居住者名簿」に記載がある者とする。

店舗については店舗関係者（管理者及び従業員）とする。

第4条（使用方法）

管理組合は各戸或いは各店舗に IC カードを3枚貸与し、IC カードをリーダーにかざすことにより使用することが出来る。またマンション退去時にはICカード3枚は管理組合に返却しなければならない。紛失した場合は再製代金をもって返却とする。

第5条（使用制限）

居住者及び店舗関係者が在宅（店）している場合には、各種配達物は居住者及び店舗関係者が直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。

第6条（使用禁止物）

次の各号に掲げるものは、宅配ボックスを利用してはならない。

- ① ボックスの規格以外のもの（大型重量物等）
- ② 動植物
- ③ 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬・毒薬、劇物・毒物、及び悪臭を発する不衛生なもの
- ④ 現金及び株券・債券等の有価証券類並びに宝石・貴金属・貴重品類
- ⑤ 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反するもの
- ⑥ 生鮮食料品、その他変質・腐敗しやすいもの
- ⑦ 封書・葉書・書類、小包郵便（郵便法で取り扱いが定められているもの）
- ⑧ 販売サンプル等受取人が不特定なもの
- ⑨ ボックスを汚損又は破損する恐れのある物その他理事会が保管に適さないと認めたもの

第7条（保管禁止物を入れた場合の処置）

保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合は宅配ボックスを開扉の上、保管物を開披・破棄する等適切な処置をとることができ、使用者等はこれに異議を申し立てはできない。

第8条（保管期限）

宅配物の保管期間は保管開始の時から原則7日間とする。保管から7日間を経過した場合は、その該当住戸の部屋番号が宅配BOXの液晶画面に点滅表示されるので、管理組合はこれを確認する。

第9条（保管期限経過後の処置）

保管期限が経過している場合は、管理組合は宅配ボックスを開扉の上、一定期間の引取日を通知のうえ、保管開始の時から14日間引取りのない場合は保管物を破棄する等の処置をとることができる。使用者はこれに異議を申し立てはできない。

第10条（清掃の為の開扉）

管理組合は一定期間ごとに宅配ボックスを開扉の上、その清掃を行うことが出来る。

第11条（破損等による損害賠償）

使用者が故意または過失により、宅配ボックスを破損した場合、当該使用者はその損害を賠償しなければならない。

第12条（事故による責任）

宅配ボックス内の保管物が盗難、破損等の事故により損害が生じても、管理組合はその一切の責任を負わないものとする。

第13条（細則の改廃）

本細則の改廃は集会の決議を経なければならない。

附則

1. 本細則は令和5年2月1日より試行し、定時集会（令和5年6月開催）後施行する。
2. 本使用細則の運用方法及び解釈に疑義が生じた場合においては、その運用方法及び解釈の変更については、理事会の決議により変更できるものとする。

共用自転車使用細則

第1条

この細則は市川パークハウス管理規約（以下「規約」という）第19条（使用細則）の規定に基づき共用自転車の管理及び利用に関し必要な事項を定めるものとする。

第2条（目的）

共用自転車は個人所有の自転車保有台数の抑制を図り、住環境の改善に寄与することを目的とする。

第3条（定義）

共用自転車とは、管理組合が所有する居住者用の貸自転車をいう。

第4条（管理）

共用自転車は常に利用可能な状態を維持しなければならない。

第5条（利用者）

市川パークハウスの居住者とする。

第6条（利用料）

利用料は無料とする。

第7条（利用時間）

- 日にちを跨いでの利用は認めない。また1回の連続利用時間は6時間とする。
2. 特別な事情除き利用時間の延長は認めないものとする。違反した場合は以後1か月の利用を禁止する。

第8条（利用方法）

I Cカードを用いて所定の宅配ボックスから鍵を受け取り、利用後は直ちに返却する。

第9条。（盗難・破損）

- 共用自転車を使用中に盗難、事故、破損があった場合は速やかに警察ならびに管理組合に届け出なければならない。
2. 管理組合は利用者の交通ルール違反、故意ならびに過失による破損を確認した場合は利用者に損害賠償を請求することができる。
 3. 共用自転車を使用中、過失と認められない盗難にあった場合管理組合は損害賠償の請

求はしない。

第 10 条 （事故）

共用自転車の使用中に起こした事故は、利用者が全責任を負うこととする。但し自転車の整備不良による事故に関しては利用者と管理組合の話し合いで解決することとする。

第 11 条 （細則の改廃）

本細則の改廃は集会の決議を経なければならない。

第 12 条 （その他）

この細則に定めるもののほか、実施に当たって必要な事項は理事会が別に定める。

附則

1. 本細則は令和 5 年 2 月 1 日より試行し、定時集会（令和 5 年 6 月開催）後施行する。
2. 本使用細則の運用方法及び解釈に疑義が生じた場合においては、その運用方法及び解釈の変更については、理事会の決議により変更できるものとする。

店舗使用細則

第1条（基本原則）

店舗専有部分使用者は、看板の掲示及び店名表示等については管理組合に届け出るものとし店舗運営に関して環境の維持、保全を行うものとする。

2 店舗は店舗として使用し、居住用宿泊の為に使用しない。

3 防犯等の為店舗への出入り口、エントランスの開閉については管理組合または店舗関係者が行う。

4 市川パークハウス全敷地内は禁煙とする。（店舗前敷地も含む。）

第2条（営業時間）

店舗の営業時間は原則として午前8時から午後10時までとし、業種により営業上その延長を必要とする場合は管理組合に書面にて提出し、同意を得なければならない。

第3条（看板）

看板の形状および色合いについては、前もって管理組合に同意を得なければならない。

看板の設置については店頭の美観を損なわず設置場所、形状等を管理組合が危険と判断した際は撤去に応じること。

各店舗1看板とし、移動用看板は閉店時には店内に収納するものとする。

第4条（空調外出機）

店舗専用部分使用者は店舗内空調室外機に関し、設置場所や設置設備管理につきその責を負い、管理組合の指示に従い他の区分所有者等に迷惑を及ぼさないよう注意しなければならない。

第5条（火災警報機）

各店舗は、消防法に基づき適切な場所に必ず設置すること。

第6条（来客車両）

店舗の来客に伴う自動車は事前に管理人に届けを出し、貨物の搬出・搬入は原則として荷捌所にて行うこと。

第7条（届出）

店舗専有部分所有者は営業の開始、営業種目の変更、廃業、転売については管理組合に事前に書面をもって届出を行うこと。第三者に譲渡、賃貸においても同様とし十分に認識すること。

第 8 条（営業種目）

営業種目については、いかなる理由があれども風俗営業法に定める業種及び庶民金融等は認めない。（例 マージャン店、パチンコ店、サラ金等）
臭気、煙の出る営業種目については原則として認めない。

第 9 条（緊急連絡）

店舗専有部分所有者及びその使用者は緊急を要する場合の連絡用として担当責任者、又は代理者の氏名及び連絡用電話番号を管理組合まで届けること。

第 10 条（迷惑行為）

危険物の持込及び喧騒、悪臭の発散、震動、危険な行為、害虫、鼠の発生を防ぐなど衛生にも万全を期して、その他の店舗使用者、居住者に迷惑にならない様にする。

第 11 条（貸出し物）

店舗開始の際、管理組合より防災用安否プレート、営業時間外に出入りするための携帯認証機（らくらくパス）、宅配ボックスカード 3 枚を責任をもって管理し廃業時には管理組合に返却すること。

第 12 条（その他）

この使用細則に定めのない事項について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は、その指示に従うこと。

附則

本細則の効力は令和 5 年 6 月 25 日からとし、従来（昭和 59 年 6 月 24 日制定）の店舗使用細則は、令和 5 年 6 月 24 日をもって廃止する。

尚、本定時集会(2023 年度集会/2023 年 6 月 24 日(土)開催)にて変更された規約等が本集会で決議された
内容と相違ないことを証するため議長及び署名人 2 名ははこれに署名捺印する。

2023 年 6 月 28 日

市川パークハウス管理組合

議 長

議事録署名人

議事録署名人

市川パークハウス集会所利用細則

(管理場所)

第1条 市川パークハウス集会所（以下「集会所」という）

集会所の申込み及び利用状況管理、施設管理等は市川パークハウス管理センター（以下「センター」という）が管理組合の代行窓口として業務を行います。

集会所の配置：

センター1階：第1談話室、第2談話室

センター2階：洋室、南和室、北和室

(利用対象者)

第2条 集会所の利用対象者は、原則として市川パークハウスの区分所有者及び居住者とします。

(利用目的)

第3条 集会所は、市川パークハウス利用対象者が親睦を深める目的で行う会議、講習会、懇談会の場として利用できます。また管理組合、管理業務受託者、自治会は業務遂行上利用可能です。

禁止事項：

- ①営利目的（外部講師によるもので、参加者が個別に指導料を支払う場合は利用可能です。）
- ②政治的目的の使用（投票所、演説会場としては利用できません。）
- ③宗教的目的の使用（布教活動など宗教団体としての利用は不可です。）
- ④音響の発生により、居住者に迷惑が及ぶ使用。

(申込方法)

第4条 利用申込は、原則事前の申し込みとします。「集会所利用申込書兼利用者名簿」によります。

- 1. 申込書には利用日時、目的、参加者の氏名と部屋番号を記入ください。
- 2. 申込書には、利用責任者を明記ください。利用対象者のうち当日参加の方に限定します。
- 3. 利用責任者は、外部の方は責任者にはなれません。
- 4. 外部利用者の人数は参加者の30%以下とします。参加者の連絡先明記をお願いします。
- 5. 利用が許可された場合でも、管理組合、自治会の業務としての緊急利用が優先されます。
- 6. 各室の空室時に限り、事前の申し込みなしで、随時利用可能となります。

受付時間：管理員の勤務時間内です。申込は、利用希望日の1ヶ月前から受け付けます。

平日：9:00～17:00（12:00～13:00 除く） 土曜：9:00～15:00（12:00～13:00 除く）

(利用日時)

第5条 利用日時は以下の通りです。

平日・土曜・日曜 いずれも利用可能です。

9:00 ～ 17:00

但し、年末年始（12月31日～1月3日）は集会所休業とします。

なお、管理組合、自治会が業務に利用する時には、上記の時間以外でも利用できるものとします。

管理員勤務外日時の利用方法： （土曜日・午後、日曜日）

管理員勤務外の利用は、1組のみとします。

事前に、鍵を受け取り翌月曜日（又は、休日明け）に速やかに返却ください。

(利用料金)

第6条 集会所の利用料金は全て無料です。

(飲食等)

第7条 集会所内での飲食は可能です。

使用後のゴミは利用者の責任において処理するものとします。

発生したごみは全て持ち帰りください。

(利用についての注意事項)

第8条 集会所利用者は責任を持って使用し他の利用者や居住者に迷惑とならないよう注意ください。

使用終了後は、後片付け、火の点検、戸締り、施設・什器・備品等の確認を行ってください。

利用責任者が異常の有無を、管理センターに報告ください。

損害が発生した場合の賠償責任は利用者が負います。

禁止事項：

①火災の発生源となるものの使用（喫煙、カセットガスなど）

②ペットの入所は遠慮ください。

(使用細則)

第9条 細則の不明点が生じた場合は、管理組合が判断します。

第10条 改定は集会での決議により行います。

第11条 本細則の発効に伴い従前の細則は廃止します。

第12条 本細則は、2024年6月22日から施行とします。

以 上

市川パークハウス集会所利用申込書 兼 利用者名簿

1. 利用日時	年 月 日 () 時 分 ～ 時 分	
2. 集会所 利用室	1階 第1談話室 第2談話室 2階 洋室 南和室 北和室	
3. 利用目的		
4. 利用責任者	氏 名 _____ (A・B棟 号室) 連絡先 TEL - -	7. 退出確認 異常なし 不具合有 ()
5. 外部利用者	無 有 (人)	

6. 利用者氏名

	氏 名	部 屋		氏 名	部 屋
1			11		
2			12		
3			13		
4			14		
5			15		
6			16		
7			17		
8			18		
9			19		
10			20		

*外部利用者は、連絡先を記入ください