

管 理 規 約  
使 用 細 則  
駐 車 場 使 用 細 則  
集 会 所 使 用 規 程  
防 犯 カ メ ラ 管 理 運 用 規 程

クローバーハイツ上野芝

本書は当マンションが3回目に配布するルール集で、平成26年発行の最新版です。  
再発行は予定していませんので、今後、売却や賃貸をする場合も本書の引渡しが必要となりますので大切に保管願います。

# 第 1 章 総 則

## 第 1 条 (目 的)

この規約は、「クローバーハイツ上野芝」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。

- ① 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- ② 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- ③ 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- ④ 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- ⑤ 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- ⑥ 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- ⑦ 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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、この規約及び使用細則ならびに総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項ならびに総会の決議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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

## 第 5 条 (規約及び使用細則ならびに総会の決議の効力)

この規約及び使用細則ならびに総会の決議は、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使用細則ならびに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「クローバーハイツ上野芝」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「クローバーハイツ上野芝」管理事務所内に置く。
- 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、住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」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。

- ① 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- ② 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- ③ 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- ④ インターフォンは、専有部分とする。

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。

### 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。

専有部分の専用に供される設備のうちガス漏れ警報器連動遮断システムと火災警報器については、共用部分と同様に取り扱うものとする。

防犯カメラについては共用部分と同様に取り扱うものとする。

## 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及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

### 第 10 条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

### 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、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第 4 章 用 法

### 第 12 条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

### 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。

### 第14条 (バルコニー等の専用使用权)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、ポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、ルーフバルコニー(以下この条、第22条及び別表第3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、専用使用权を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニーについて専用使用权を有している者は、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权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 (駐車場の専用使用权)

区分所有者は、別添の図に示す駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場賃貸借契約により専用使用权を承認する。

- 2 駐車場について専用使用权を有している者は、駐車場賃貸借契約及び駐車場使用細則を遵守するとともに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 区分所有者がその所有する住戸部分を、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の専用使用权は消滅する。

### 第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

区分所有者は、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が無償使用することを承認する。

- ① 管理事務所、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し、又は請負った者
- ② 電気室 関西電力株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることを承認する。

### 第17条 (専有部分の修繕等)

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え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37条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書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問題があると判断した時は、理事会(第53条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経て承認又は不承認としなければならない。
- 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。

#### 第18条（使用細則）

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

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（様式1）を管理組合に提出させなければならない。

#### 第20条（共用部分使用上の容認事項及び近隣との容認事項）

本物件建設により電波障害が生じた場合は、その対策として売主が建物の共用部分及び敷地の一部にテレビ共用アンテナ及びその付属設備（以下本設備という）を近隣住民のために設置すること、及び本設備を近隣住民が無償にて使用し、その維持管理並びに本設備の老朽化等による取替は売主の負担と責任において行うこと。

2 本物件東側の別添配置図④部分は竣工後堺市へ提供し、都市計画道路が具体化するまでの間は公園として利用することができる。但し、都市計画道路は事業年度未定であること。

3 本物件東側の都市計画道路（別添配置図⑤部分）は竣工後堺市へ提供となり、尚、提供後通路として無償使用となること。（但し維持管理は管理組合にて行う）

4 本物件西側（浅川氏他1名所有）より雨水が直接本物件雨水施設へ流入すること。  
（但し維持管理は管理組合にて行う）

5 本物件南側（浅川氏所有）より雨水の自然流入があること。

6 本物件南西側（荻田氏所有）より生活用水が本物件の浄化槽施設へ流入すること及び雨水が本物件雨水施設へ流入すること。（但し維持管理は管理組合にて行う）

## 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に関する責任と負担）

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、管理組合が総会の決議により、計画修繕としてこれを実施するものとする。

## 第24条（必要箇所への立入り）

前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（損害賠償）

区分所有者は本人、同居者ならびに来訪者が故意又は過失により共用部分を毀損したときは、その補修費用を負担しなければならない。

## 第26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。

### ① 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く。）

ハ 施設所有管理者賠償責任保険

ニ エレベーター保険

ホ 個人賠償責任保険

② 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金（前号ホを除く。）の請求および受領

- 2 管理組合は前項第②号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

### 第27条 (管理費等)

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- ① 管理費
- ② 修繕積立金
- ③ 水道料金立替金

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出した、別表の通りとする。

### 第28条 (承継人に対する債権の行使及び立替金の請求)

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。

2 包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となったものは、管理組合が立て替えた水道料金等の立替金を管理組合に納入しなければならない。

### 第29条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- ① 管理員人件費
- ② 公租公課
- ③ 共用設備の保守維持費及び運転費
- ④ 備品費、通信費その他の事務費
- ⑤ 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- ⑥ 経常的な補修費
- ⑦ 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- ⑧ 管理委託手数料
- ⑨ その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- ⑩ 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- ⑪ 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- ⑫ 管理組合の運営に必要な費用

### 第30条 (修繕積立金及び計画修繕基金)

管理組合は、計画修繕基金を修繕積立金として積み立てるものとする。

また、区分所有者はその資格を失った場合においてすでに支払った計画修繕基金の払戻しを請求することはできない。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- ① 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- ② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- ③ 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- ④ その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

- ⑤ 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 3 第2項による修繕積立金を取り崩して修繕費に充当し、なお不足する場合は追加徴収することができる。
  - 4 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、計画修繕基金をもってその償還に充てることができる。
  - 5 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。
  - 6 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。

#### 第31条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、全額管理費に充当する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### 第32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33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（様式2）により管理組合に届け出なければならない。

- 2 組合員が専有部分に居住しない場合、またその住所を変更したときは、直ちにその旨を書面（様式3）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34条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- ① 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 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
- ④ 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



- ⑤ 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- ⑥ 修繕積立金の運用
- ⑦ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑧ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ⑨ 防災に関する業務
- ⑩ 広報及び連絡業務
- ⑪ その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
- ⑫ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- ⑬ 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- ⑭ 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
- ⑮ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ⑯ 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
- ⑰ 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
- ⑱ 管理組合の消滅時における残余財産の清算

#### 第 35 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 36 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各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 役員

#### 第 37 条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- ① 理事長
  - ② 副理事長 2名
  - ③ 会計担当理事 1名
  - ④ 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 11名
  - ⑤ 監事 1名
- 2 理事及び監事は、「クローバーハイツ上野芝」の組合員のうちから、総会で選任する。但し理事は各階より 1 名を選任する。
- 3 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。

#### 第 38 条（役員任期）

役員任期は、毎年 8 月 1 日から翌々年 7 月 31 日までの 2 年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員は前条2項にかかわらず理事会の議決により補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### 第39条 (役員) (誠実義務等)

役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会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するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に要する必要経費の支払を受けることができる。

#### 第40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。

- ① 規約、使用細則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
- ② 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

#### 第41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42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担当する。

#### 第43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44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3ヶ月以内に招集しなければならない。

- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長又は理事長が任命した組合員が務める。

#### 第45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宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛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49条第3項第①号、第②号若しくは第④号に掲げる事項の決議又は同条第4項の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 第44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。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。
- 7 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。
  - ① 建替えを必要とする理由
  - ② 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（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
  - ③ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 8 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。

#### 第46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47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から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44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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47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48条（議決権）

組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合これらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 組合員又は代理人は、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49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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
- 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。
  - ① 規約の制定、変更又は廃止
  - ② 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分
  - ③ 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
  - ④ 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
  - ⑤ 管理委託契約の締結及び変更
  - ⑥ 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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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①号において、規約の変更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②号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第③号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### 第50条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- ① 収支決算及び事業報告
- ② 収支予算及び事業計画
- ③ 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- ④ 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- ⑤ 第30条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- ⑥ 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第③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
- ⑦ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑧ 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- ⑨ 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ⑩ 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結及び変更
- ⑪ その他管理組合の業務に関する重要事項
- ⑫ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑬ 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
- ⑭ 修繕積立金の保管及び運用方法
- ⑮ 第22条第2項に定める管理の実施

#### 第51条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領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区分所有者がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第52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場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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53条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

- 理事会の議長は、理事長が務める。

### 第54条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

- 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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 理事会の招集手続については、第44条（第4項及び第5項を除く。）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55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。

- 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

### 第56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。

- 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- その他の総会提出議案
- 第69条に定める勧告又は指示等
- 総会から付託された事項
- 補欠役員を選任の件
- 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 第17条に定める承認又は不承認

⑨ 第 60 条第 3 項に定める承認又は不承認

⑩ 第 62 条第 5 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

#### 第 57 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。

## 第 7 章 会 計

#### 第 58 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 8 月 1 日から翌年 7 月 31 日までとする

#### 第 59 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 27 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 29 条及び第 30 条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第 60 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。

3 理事長は、第 58 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

① 第 27 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

② 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

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

#### 第 61 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 62 条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 64 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 27 日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利 14% の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
- 3 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 27 条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 5 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進行することができる。

#### 第 63 条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第 27 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第 64 条 (預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

#### 第 65 条 (借入れ)

管理組合は、第 30 条第 2 項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

#### 第 66 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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

#### 第 67 条 (消滅時の財産の清算)

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。



第 68 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。

2 (暴力団、不良入居者等の排除責任)

組合員等は共同生活環境が侵害される恐れがある者または暴力団もしくはその構成員に、その専有部分を譲渡または貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- ① 本マンション対象物件への暴力団の組織、名称活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示または搬入
- ② 物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- ③ 対象物件内または本物件に近接する場所において暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備、集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、または賃借人と関係のある者のこれらの犯罪の実行。
- ④ 対象物件内または本物件に近接する場所において粗野または乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- ⑤ 組合員等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員である事が判明した時、または前項各項のいずれかに該当する行為をした時は、なんら催告を要せずに当該賃借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃借契約書を取交わし、その賃借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。
- ⑥ 組合員等または借受人が第 1 項または第 2 項の規定に違反したときは、当該組合員等は、この排除と被害者に対する賠償の責に任じなければならない。
- ⑦ 組合員が、第 1 項または第 2 項の規定に違反した時は、総会の議決に基づき、当該組合員等に対して、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
- ⑧ 前項の決議は、組合員総数および議決権総数の各 4 分の 3 以上で決する。
- ⑨ 第 4 項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め一切当該組合員の負担とする。

第 69 条 (理事長の勧告及び指示等)

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人 (以下「区分所有者等」という。) が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、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 区分所有者が、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には、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
  - ① 行為の差止め、排除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とること

- ② 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 27 条に定める費用に充当する。
  - 6 理事長は、第 3 項の規定に基づき、区分所有者のために、原告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 45 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

#### 第 70 条 (合意管轄裁判所)

- この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する大阪地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第 50 条第⑥号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### 第 71 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が堺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 72 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 73 条 (規約外事項)

- 規約及び使用細則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 74 条 (規約原本)

- この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した「クローバーハイツ上野芝」管理に係る承認書添付の規約を 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、これ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。
  - 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。
  - 4 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 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し、署名押印した上で、この書面を保管する。
  - 5 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。

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。

附 則

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成25年5月26日から効力を発する。

## 使用細則

クローバーハイツ上野芝の組合員は、お互いに快適な居住性を維持するため、管理規約第17条により、この使用細則を定め、これを遵守するものとする。

第1条 建物専有部分を居住用以外に使用しないこと。

第2条 建物の基本構造及び外観を変更しないこと。

第3条 バルコニー・ルーフバルコニー・サービスバルコニー・室外機置場及びポーチには、物置等これに類する建造物を構築又は設置しないこと。又、土砂盛りしないこと。

第4条 バルコニー・サービスバルコニー・室外機置場・ルーフバルコニーの手摺りには美観を損うものを干さないこと。物干は、バルコニー・ルーフバルコニーに設置済の物干金具を利用して下さい。

第5条 重量物、発火、爆発の虞がある危険物、又は不潔悪臭のある物品等を本マンション建物及び敷地内に持ちこまないこと。

第6条 他に迷惑又は危害を及ぼす虞のある動物を飼育しないこと。

第7条 共用部分、特に廊下等を不法に占拠し、物品を放置しないこと。

第8条 電気、ガス、給排水等諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具等を無断で新設、付加又は変更しないこと。

第9条 物品を高所より、落下又は投擲しないこと。

第10条 台所ゴミ、その他のゴミ処理については、管理員の指示に従うこと。(指定日に定められた場所に出すこと)

第11条 排水管に布、綿、生理用品に類するもの、並びにガム、煙草の吸殻、ビニール製品等不溶性のもの及び石油類は流さないこと。

第12条 トイレ、洗面台の清掃には、塩酸、硫酸、燐系統の薬剤を使用しないこと。

第13条 ガス栓、水道栓を開放漏洩のまま放置しないこと。浴室以外の床には絶対に水を流さないこと。

第14条 組合員がその所有する専有部分を賃貸又は貸与しようとするときは、相手先の氏名、住所期間等を管理者に届け出るものとする。この場合、本規約及び使用細則並びに管理上必要事項を遵守する旨を誓約した所定の書面(様式1)に当事者それぞれが署名捺印し管理者迄に提出するものとする。

第15条 エントランスホール、階段、エレベーター、駐車場、非常階段並びに危険立入禁止区域等にて子供を遊ばせてはならない。万一人身事故がおきても管理者及び管理受託者には、一切の責任はないものとする。

第16条 建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝、標識等を設置、貼付又は記入してはならない。但し、予め管理者の承認を得た場合は、この限りではない。

第17条 ピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏したり、又はテレビ、ラジオ、ステレオ等を視聴する場合は、防音および時間帯等につき留意しなければならない。(特に午後8時以降における楽器の演奏はしない様、又、テレビ、ラジオ等の深夜の視聴には音量に充分注意して下さい。)

第18条 周辺住民のプライバシーの侵害行為、迷惑を及ぼす行為、又は環境を害する行為、その他社会通念上明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をしてはならない。

第19条 住戸を長期間留守にする場合は、必ず事前に管理者宛その旨を届け出ること。(様式3)

第20条 本マンションの土地及び建物内においては、定められた駐車場以外の駐車及び自転車置場以外の自転車放置を禁止するものとする。

第21条 火災予防の為、平素から備え付の消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、消防法に基づいて自衛消防組織を編成し、防火訓練を行い、万一の場合は相互に協力し、被害を最小限にとめるよう協力すること。

## 駐 車 場 用 使 用 細 則

クローバーハイツ上野芝の駐車場利用者は、駐車場の使用にあたって、管理規約第 15 条により、この使用細則を定めこれを遵守するものとする。

第 1 条 駐車場とは、敷地内及び建物内の一定地域に番号を付し、駐車場として表示された部分(A)及び別に構築した機械式駐車場(B)をいう。

第 2 条 駐車場を利用できる者は、本マンション居住者で、本規約第 15 条に定める専用使用权者に限るものとする。

第 3 条 駐車場の利用者は組員又は当マンション居住者の所有する車に限るものとし、利用台数は 1 戸につき、1 台限りとする。

2 車両の所有は車検証にて確認することとする。

3 車検証の名義が契約組員名でない場合は、当該名義者が当マンション居住者であることを証明する書面等で同居を確認する。

4 車検証の名義が使用者の勤務先である場合は、当該勤務先に勤務している在職を証明する書面(在職証明書、書就業証明書、勤務証明書、就労証明書、雇用証明書等)で確認する。

第 4 条 駐車場を利用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車とする。

第 5 条 駐車場の使用上のとりきめは、管理組合がこれにあたる。

第 6 条 駐車場専用使用权者は、管理組合にその使用する車の車種、および番号を届け出て登録しなければならない。

2 前項により、登録された車に変更があった場合は、直ちに管理組合に届け出るものとする。

第 7 条 駐車場の使用にあたっては、現状のままにて使用し、日覆、建造物、その他いかなる種類のものも構築又は設置してはならない。

第 8 条 駐車にあたっては、指定された場所の中央に、正確に駐車し、隣接の車に支障なきよう、心がけるものとする。(B)の駐車場利用者は別に定めた、駐車場規定を遵守するものとする。

第 9 条 必要以上に、エンジンを高速回転させ、騒音を発散させてはならない。特に、深夜の車の出し入れにあたっては、他人に迷惑にならぬ様静かな運転に心がけるものとする。

第 10 条 車を離れる場合には、必ず鍵をかけ、貴重品を車内に放置してはならない。

第 11 条 駐車場の車の保管については、自己の責任により行い、駐車場の使用中に生じた一切の事故については、自己の責任負担において、処理し、管理組合に一切の迷惑をかけないものとする。

第 12 条 付近路上に駐車して、近隣に迷惑をかけてはならない。

第 13 条 (申し込みについて)

駐車場の申し込みは、3 種類(平地、2 階建上部及び下部)ある中で平地、2 階建下部は 1 度 2 階建上部に入った車の専用使用权者に優先権が有るものとする。

したがって、新規に駐車場を申し込みするものは 2 階建上部のみとする。

第 14 条 (貸与の禁止)

駐車場の専用使用权者が都合により一定期間以上駐車場を利用しない場合当該駐車場を管理組合を通さずに勝手に他人に貸すことはできない。

また、当該駐車場は基本的には外来者用駐車場として利用するものとする。

第 15 条 (申し込みについて)

機械式駐車場の経年劣化により、順次機械式駐車場の運用を止めていかざるを得ない状況にあります。よって、使用可能区画が空きとならない限りは新規の駐車場の申し込みは中止することとし、駐車場使用細則第 13 条は破棄します。

# 集 会 所 使 用 規 程

## 第 1 条 (総 則)

この規程は、クローバーハイツ上野芝の集会所の使用、貸与に関する事項について定める。

## 第 2 条 (使用区分)

集会所を使用できる者は、次のとおりとする。

但し、政治活動、宗教活動及びこれに類似するものの使用は禁止する。

- ① クローバーハイツ上野芝の居住者（以下「居住者」という）が冠婚葬祭を行なうために使用する場合。
- ② クローバーハイツ上野芝の管理組合及び自治会等に関する集会に使用する場合。
- ③ 諸官公署が居住者の公共の目的に関して説明会、講習会等を行なうために使用する場合。
- ④ 電気、ガス、水道等の公共事業会社が公益的な業務を行ない、居住者へのサービスを目的として使用する場合。
- ⑤ 居住者相互が親睦と福利を目的として会合、その他に使用する場合。
- ⑥ 居住者の便益を図るため、物品販売及び諸種講習会等に使用する場合。
- ⑦ その他管理組合が必要かつ適正と認めたものに使用する場合。

## 第 3 条 (特別許可事項)

集会所使用にあたり次の行為をする場合は管理組合の許可を要するものとする。

- ① 酒類の飲用
- ② 火気の使用
- ③ その他管理組合が特に許可を要すると認めた行為

## 第 4 条 (使用日時)

日曜日、祝日並びに 12 月 29 日から 1 月 4 日までを休日とする。

集会所の使用は原則として午前 9 時から午後 8 時までとする。ただし、管理組合が必要と認めた場合は、これを変更することができる。

## 第 5 条 (使用料)

第 2 条第 1 号から第 4 号までの目的に使用する場合および管理組合主催による行事で理事会の承認を得た場合は無料とし、その他の場合は有料とする。

2 前項の使用料は前納とし、右記の集会所使用料金表による。

尚、使用時間が予定より少ない場合は使用料の払い戻しは出来ないものとし、使用時間が超過した場合は、使用時間が終了と同時に支払うものとする。申込後の取消をした場合、キャンセル料金を徴収する。

(イ)使用当日及び前日(1 日前)は 1/2 とする。

(ロ)その他は 1/4 とする。

3 前項の使用料は管理費に繰り入れるものとする。

## 第 6 条 (使用手続)

集会所の使用を希望する者は所定の申込書に責任者の氏名、目的、使用時間等を記入の上、管理組合に申込むものとする。

但し、使用の優先順位は第 2 条の順位によるものとし、原則として先着申込み順とする。

## 第 7 条 (使用の許可)

管理組合は前条による使用申込みがあった場合は、その適否を確認の上、使用を許可するものとする。

2 管理組合は前項の使用許可後といえども、第 2 条第 1 号から第 4 号までの使用目的で緊急やむを得ない使用の必要が生じた場合は先に許可した使用許可を取消することができる。

使用区分	使用料		冷暖房費
	午前	午後	
①-④	円/H0	円/H0	円/H0
⑤	1,200	1,500	200
⑥	1,200	1,500	200

3 集会所使用者は許可なく使用目的、使用時間を変更し、または使用の権利を他人に譲渡もしくは転貸してはならない。

第 8 条 (弁 償)

集会使用に当たっては申込者を使用責任者とする。

集会所使用者は、故意または過失により集会所および器物を損傷あるいは紛失した場合はその修復に要する費用を弁償するものとする。

第 9 条 (使用上の遵守事項)

集会所使用者は、下記の事項を遵守しなければならない。

- ① 使用終了後直ちに清掃、備品等の整理整頓および火気の点検、消灯を行なうものとする。
- ② 使用終了後直ちにその旨を管理組合に連絡し、前号の点検を受けるものとする。

本規定は昭和 64 年 1 月 1 日より実施するものとする。

貸料(円)	料 率		備 考
	送 付	前 払	
0円(出)	0円(出)	0円(出)	①
000	000	000	②
000	000	000	③

# 防 犯 カ メ ラ 管 理 運 用 規 程

## 第 1 条 (総 則)

この規定はクローバーハイツ上野芝管理組合(以下「管理組合」という。)が、管理組合と組合員及び同居者(以下「組合員等」という。)の財産と住居環境の保全を図るために防犯カメラを設置し、その適正な管理運用を行うために必要な事項を定める。

## 第 2 条 (プライバシーの保護)

管理組合は防犯カメラを管理運用するにあたっては、組合員等のプライバシーに充分留意しなければならない。

## 第 3 条 (防犯カメラの稼働)

防犯カメラは 24 時間稼働とする。但し、停電・故障・破損等によるトラブルが生じた時は、この限りではない。

2 前項の但し書きによる場合、管理組合は早急に復旧に努めなければならない。

## 第 4 条 (理事会への委任)

管理組合は、防犯カメラの記録映像(以下「録画」という。)の保管から消去までに生ずる一連の業務を理事会に委任することができる。

## 第 5 条 (録画の閲覧可能者)

録画の閲覧可能者は次の通りとする。

1) 被害を受けた組合員等。但し、未成年者の場合は保護者同伴とする。

2) 警察等公共公的機関・法律事務所など。

(民事事件・刑事事件等捜査上必要とする場合)

3) 理事長・理事・管理会社

(管理組合及び組合員等への犯罪防止保全措置及び財産の維持保全を講じる必要性が極めて高いと認められる場合)

## 第 6 条 (閲覧手続き及び閲覧)

前項の第 1 号、2 号に該当する者から録画の閲覧申請があった時は、「防犯カメラ映像閲覧申請書及び誓約書」(管理事務所に常備)に必要な事項を記入し、理事長に提出しなければならない。

2 前項の「申請書」が提出された時は、理事長は理事会において、その判断を検討する。但し、緊急を要する場合は、理事長判断により閲覧できるものとする。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。

3 閲覧申請者の録画閲覧に当っては、理事長若しくは理事長の指名する理事とで閲覧を行い、必ず管理会社が立会うものとする。

4 録画を閲覧した者は、「防犯カメラ閲覧申請書及び誓約書」に従うものとし、第三者に決して漏洩してはならない。

## 第 7 条 (警察への届出)

組合員等及び閲覧に同席した理事長等が閲覧した録画の内容について、事後の犯罪予防上の観点から警察への届出が適当であると判断される時は、理事長は理事会において協議したうえ、対処しなければならない。

## 第 8 条 (証拠物件として提出)

刑事事件等の証拠として、警察等から提出要請があった場合は、理事長は理事会で協議する。

提出する必要があると判断した時は、必要部分のみ複製し、これを提出する。



第 9 条 (録画の保存期間)

通常(事故・事件のない映像)は 30 日間分とする。(31 日目以降は、消去する。)

2 事故・事件が発生し、当該証拠部分の映像は、1 週間以内に写真、ビデオ等に写して管理室に保管する。

3 証拠部分の映像は事故・事件が解決次第処分するものとする。

第 10 条 (弁償)

防犯カメラを故意又は過失により破損した者は、管理組合に届出るとともに、破損者(未成年者の場合はその保護者)において弁償しなければならない。

第 11 条 (規格外事項)

本規程に定めのない事項については、理事長の指示に従うものとする。

附 則

1. 本規程は、平成 18 年 11 月 1 日より適用する。

2. 「防犯カメラ運用細則」(暫定)は廃止する。

以上

別表第1

## 対象物件の表示

物件名		クローバーハイツ上野芝			
敷地	所在地	堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁791番他20筆			
	面積	8,857.09㎡(概算実測面積、竣工後確定)			
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造地上11階建塔屋1階一部2.7.8.9.10階建共同住宅1棟 建築面積 2,763.30㎡ 延床面積 19,685.74㎡			
	専有部分	住戸部分	延床面積 18,712.62㎡	戸数	240戸
付属施設		駐車場施設、自転車置場、塵芥集積所、外灯設備、植樹等建物に付属する施設			

別表第2

## 共用部分の範囲

- ① 専有部分以外の建物部分 主要構造部(柱、梁、内外壁、界壁、床スラブ等)、エントランスホール、ロビー、廊下、階段、バルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、ルーフバルコニー、ポーチ、ポンプ室、自転車置場、エレベーター機械室、エレベーターホール等
- ② 専有部分に属さない建物の附属設備 エレベーター設備、防火設備、共用給排水設備、電気設備、配線配管(専有部分に属するものを除く)、テレビ共同視聴アンテナ、避雷針等専有部分に属さない建物の附属設備
- ③ 附属施設 ゴミ集積場、受水槽、防火水槽、屋外駐車場、車路、植樹、浄化槽、遊水池、ネットフェンス等の附属施設全般
- ④ 規約共用部分 「建物の区分所有等に関する法律」第4条第2項による規約共用部分……管理事務所、集会所、電気室、便所、倉庫、MDF

別表第3

## バルコニー等の専用使用权(規約第14条による)

専用使用部分 区分	玄関 窓 窓ガラス 面 格子	バルコニー ポーチ	サービスバルコニー 室外機置場 ルーフバルコニー	集合郵便受箱	賃貸駐車場
1. 位置	各専有部分に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子	各専有部分に接するバルコニー・ポーチ	特定の住戸に接するサービスバルコニー・室外機置場及びルーフバルコニー	集合郵便受箱のうち指定された箇所	別添図の通り
2. 用法	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子としての用法	通常のバルコニー・ポーチとしての用法	サービスバルコニー・室外機置場及びルーフバルコニーとしての用法	郵便受箱としての用法	駐車場使用細則並びに駐車場契約書による
3. 専用使用者	当該専有部分の区分所有者及占有者	同左	同左	住戸の区分所有者及び占有者	別途管理者と駐車場賃貸契約をした区分所有者
4. 期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	駐車場契約による
5. 条件	無償	同左	有償 (ルーフバルコニーのみ)	無償	有償 駐車場契約による

土地(敷地権)及び共用部分の共有持分割合表

使用区分	タイプ	専用面積						戸数	土地(敷地権)及び共用部分の共有持分(概算)	
		専有面積 (販売面積)	バルコニー 面積	ルーフバルコニー 面積	室外機 置場 面積	ポーチ 面積	計			
住	A	99.36㎡	19.45㎡	— ㎡	1.51㎡	— ㎡	120.32㎡	7戸	9,936	
	B <sub>1</sub> B <sub>2</sub>	60.87	7.75	—	—	0.68	69.3	6	6,087	
	B <sub>3</sub>	60.87	11.8	—	—	0.68	73.35	4	6,087	
	B <sub>3</sub> '	64.37	12.63	13.5	—	0.68	91.18	1	6,437	
	B <sub>4</sub>	60.87	11.8	—	—	0.68	73.35	5	6,087	
	B <sub>4</sub> '	64.37	12.15	13.5	—	0.68	90.7	1	6,437	
	C	92.14	12.5	(シービスパバルコニー) 1.00	0.9	—	106.54	11	9,214	
	D <sub>1</sub> D <sub>1</sub> 'D <sub>3</sub>	76.29	8.2	—	—	1.11	85.6	16	7,629	
	D <sub>2</sub>	76.29	11.5	—	—	1.11	88.9	21	7,629	
	D <sub>4</sub>	76.29	11.36	—	—	1.11	88.76	7	7,629	
	D <sub>5</sub>	76.29	12.95	—	—	1.11	90.35	11	7,629	
	D <sub>6</sub>	76.29	12.2	—	—	1.11	89.6	11	7,629	
	E <sub>1</sub> E <sub>5</sub> (EV停止階)	79.76	14	—	1.3	2.92	97.98	20	7,976	
	E <sub>1</sub> E <sub>5</sub> (EV通過階)	79.76	14	—	1.3	5.11	100.17	21	7,976	
	E <sub>2</sub>	79.76	19.29	—	—	5.24	104.29	14	7,976	
	E <sub>3</sub>	79.76	10.4	—	1.3	2.92	94.38	4	7,976	
	E <sub>4</sub>	79.76	15.69	—	—	5.24	100.69	7	7,976	
	F	100.76	18.6	—	—	—	119.36	10	10,076	
	居	G	97.42	11.75	(シービスパバルコニー) 1.51	1.51	—	112.19	8	9,742
		H	74.69	7.9	16.78	—	—	99.37	1	7,469
I <sub>1</sub> I <sub>1</sub> '		76.29	8.2	—	—	1.11	85.6	12	7,629	
I <sub>2</sub>		76.29	11.5	—	—	1.11	88.9	21	7,629	
J <sub>1</sub>		60.45	11.35	—	—	1.11	72.91	3	6,045	
J <sub>2</sub>		60.45	14.65	—	—	1.11	76.21	5	6,045	
J <sub>3</sub>		60.45	7.75	—	—	1.11	69.31	3	6,045	
J <sub>4</sub>		60.45	11.05	—	—	1.11	72.61	4	6,045	
J <sub>5</sub>		63.95	11.4	13.5	—	1.11	89.96	1	6,395	
J <sub>6</sub>		63.95	14.05	—	—	1.11	79.11	1	6,395	
J <sub>7</sub>	63.95	11.88	13.5	—	1.11	90.44	1	6,395		
K <sub>1</sub>	61.55	8.06	—	—	1.11	70.72	1	6,155		
K <sub>2</sub> K <sub>3</sub>	61.55	11.36	—	—	1.11	74.02	2	6,155		
合計		18,712.62	3,046.15	93.86	91.05	432.19	22,375.87	240	(共有持分の分母) 1,871,262	

(注) 住戸タイプについては、標題部専有部分欄をご参照下さい。  
 上記の専有面積(販売面積)及び共有持分は壁芯計算に基づきます。  
 又、専有面積(販売面積)には、メーターボックス・パイプスペース・ガス給湯器置場の面積も含まれています。  
 登記面積は、法務局認定範囲の内法面積となり、これより減少します。

管理費、修繕積立金、専用使用料について

1ヶ月の管理費、修繕積立金、ルーフバルコニー使用料および計画修繕基金は次のとおりです。

**管理費・修繕積立金専用使用料(月額)・計画修繕基金(引渡時一括払)**

使用区分	タイプ	専用面積					戸数	計画修繕基金	
		専有面積 ㎡	管理費	ルーフバルコニー 使用料	管理費 合計	修繕積立金			管理費 修繕積立金 合計
住	A	99.36	9,100 円	— 円	9,100 円	910 円	10,100 円	7 戸	91,000 円
	B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> B <sub>3</sub> B <sub>4</sub>	60.87	5,600	—	5,600	560	6,160	15	56,000
	B <sub>3</sub> ' B <sub>4</sub> '	64.37	5,900	300	6,200	590	6,790	2	59,000
	C	92.14	8,500	—	8,500	850	9,350	11	85,000
	D <sub>1</sub> D <sub>1</sub> ' D <sub>2</sub> D <sub>3</sub> D <sub>4</sub> D <sub>5</sub> D <sub>6</sub>	76.29	7,000	—	7,000	700	7,700	66	70,000
	E <sub>1</sub> E <sub>2</sub> E <sub>3</sub> E <sub>4</sub> E <sub>5</sub>	79.76	7,300	—	7,300	730	8,030	66	73,000
	F	100.76	9,300	—	9,300	930	10,230	10	93,000
居	G	97.42	9,000	—	9,000	900	9,900	8	90,000
	H	74.69	6,900	—	6,900	690	7,590	1	69,000
	I <sub>1</sub> I <sub>1</sub> ' I <sub>2</sub>	76.29	7,000	—	7,000	700	7,700	33	70,000
	J <sub>1</sub> J <sub>2</sub> J <sub>3</sub> J <sub>4</sub>	60.45	5,600	—	5,600	560	6,160	15	56,000
	J <sub>5</sub> J <sub>7</sub>	63.95	5,900	300	6,200	590	6,790	2	59,000
	J <sub>6</sub>	63.95	5,900	—	5,900	590	6,490	1	59,000
	K <sub>1</sub> K <sub>2</sub> K <sub>3</sub>	61.55	5,700	—	5,700	570	6,270	3	57,000
合計			1,718,500	1,200	1,719,700	171,850	1,891,550	240	17,185,000

ルーフバルコニー使用料は管理費に充当します。

**駐車場使用料(月額)**

台数 172 台 (管理組合と賃貸借契約をしていただきます。)

賃貸駐車場

No. 1~No. 76(76 台) 8,000 円

No. 77~No.124(48 台) 6,000 円 (機械式下段)

No.125~No.172(48 台) 5,000 円 (機械式上段)

駐車場使用料は管理費に充当します。

様式 1

クローバーハイツ上野芝

管理組合理事長 殿

平成 年 月 日

届出者(区分所有者)

印

第三者使用に関する届出

このたび、私の使用する住戸を規約 19 条の規定に基づき下記の者に、管理規約及び使用細則を遵守して使用させますのでお届けします。尚、本住戸において発生した使用料等について滞納等が発生した場合、最終的な支払い責任は全て私が負うものとします。

使用者住戸番号		使用者の入居予定日	平成 年 月 日
使用者氏名			
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む)	賃借人	親子	兄弟姉妹
	親族	使用人	
	その他 ( )		
管理費・修繕積立金	区分所有者が支払う		
・水道代・その他 (該当項目を○で囲む)	管理費	修繕積立金	
	水道代	その他	
使用者の 誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者		
添付書類			
区分所有者の 連絡先(転出先)	住所		
	氏名		
	(電話番号)		

様式 2

平成 年 月 日

クローバーハイツ上野芝  
管理組合理事長 殿

届出者(区分所有者)

印

名 義 変 更 届

この度、号室を(売買・贈与・相続・その他)により、平成 年 月 日付をもって、下記のとおり名義変更いたしますので、規約第 33 条の規定に基づきお届けいたします。

これにより、管理費等は、平成 年 月 日より新名義人負担といたしますのであわせてお届けいたします。なお、新名義人は、本組合理約および細則等の諸規定を旧名義人より承継し、遵守することをお約束いたします。

記

1. 旧名義人 (氏名)

印

2. 新名義人 (氏名)

印

3. 新名義人の入居予定日 平成 年 月 日

4. 旧名義人の転出先(住所)

(TEL)

以上

様式 3

平成 年 月 日

クローバーハイツ上野芝  
管理組合理事長 殿

届出者

印

長 期 不 在 届

この度、(旅行・出張・転勤・その他)のため、私の住居を下記のとおり留守にいたしますので、規約第 33 条の規定に基づきお届けいたします。

記

1. 留守の期間(予定) 平成 年 月 日より

平成 年 月 日まで

2. 緊急時の連絡先 (住所)

(氏名)

以上

様式 4

平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

クローバーハイツ上野芝

管理組合理事長 殿

届出者(区分所有者)

印

(電話番号)

**専有部分修繕等工事に関する申請書・誓約書**

1. 作業実施日(予定) 自 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 時間 \_\_\_\_ : \_\_\_\_ ~ \_\_\_\_ : \_\_\_\_  
至 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日 時間 \_\_\_\_ : \_\_\_\_ ~ \_\_\_\_ : \_\_\_\_
2. 作業場所(修繕する室名 例:リビングルーム) \_\_\_\_\_
3. 作業内容(仕様) \_\_\_\_\_
4. 施工会社(現場責任者名・電話番号) \_\_\_\_\_

私は クローバーハイツ上野芝\_\_\_\_\_号の専有部分の修繕工事にあたり、  
下記条件のチェック欄にチェックを入れた事項を遵守することを誓約し、工事着工の許可を  
申請いたします。

記

- 着工前には上下階、左右等の住戸に説明致します。
- 騒音問題が発生した場合、申請者である区分所有者(当該住戸区分所有権の承継者を含む)が責任をもって、誠実に騒音対策を実施致します。
- 万一申請した工事において問題(騒音、共用部を傷つける等)が発生した場合は、組合の指示に基き、申請者である区分所有者(当該住戸区分所有権の承継者を含む)の責任及び費用にて対応・実施致します。
- 床仕上のフローリング等の遮音性能(日本建築学会の基準)についてはL-45(軽量床衝撃音)以上の性能を確保できる工法と致します。
- 設備等に関しIHレンジ・床暖房等電気容量を現行のものよりUPする工事を致しません。  
(マンション全体の電気容量は決められており、個々の電気容量に制限があります。)

- 電気温水給湯器等電気容量を現行のものよりUPする工事・重量物の設置は致しません。  
(電気容量の問題以外にもマンションの構造で耐える重量の問題、また、共用部壁穿孔、バルコニー等への固定物の設置、外観の変更の問題もあります。)
- システムキッチン工事で冷蔵庫をビルトインタイプとし、専用コンセントを冷蔵庫裏等に設置致しません。  
(清掃できない等でほこりが溜り、ショートし火災が発生するリスクがあります。)
- 電気配線類を一時撤去する工事は致しません。  
(他住戸への影響がないことを確認してからの承認となります。)
- 給湯器の能力を現行のものより大きくするための工事は致しません。  
(マンション全体のガス供給量は決められており、個々のガス供給量に制限があります。)
- ディスプレイの設置は致しません。
- 排水管の材料にジャバラ管は使用しません。  
(排水管清掃時に清掃しにくく、傷つきやすいため、漏水の原因となる。)
- 既設配管と接続する工事時に、異種金属管を接続する場合は専用の媒介継手を使用します。  
(直接接続した場合、異種金属接触腐食が起こり、漏水の原因となる。)
- 給水・給湯配管工事においては、支持・固定金具の取付状態を確認し、水圧の確認と通水試験および耐圧検査を実施し、ウォーターハンマー現象等のトラブルが想定される場合は、配管支持金具の固定、ウォーターハンマー防止機器の取付等を致します。
- 消防法上の避難通路等の妨げとなるエアコン室外機等固定物の設置は致しません。
- 間仕切りを変更する工事は致しません。  
(間仕切り変更工事により部屋数が増えたりした場合、消防法上の未警戒区域となる部屋が発生し、感知器の増設が必要となる場合があります。)
- 工事費用並びに事後のメンテナンス費用等(組合都合による撤去・再設置費用を含む)に関しましては、申請者である区分所有者(当該住戸区分所有権の承継人を含む)が負担致します。
- 当該住戸区分所有権を承継する場合は、その承継人に対し、当該修繕工事に対して責任も承継されることを十分に説明し、当該承継人が上記条件の順守を誓約することを承継の条件と致します。

以上

上記、誓約書に基く修繕工事の着手を承認します。

クローバーハイツ上野芝管理組合 理事長

印



【1回目】

第 28 期／第 11 回定例理事会（平成 26 年 9 月 27 日）

8. 規約冊子について

規約冊子 27 ページの『管理費・修繕積立金専用使用料（月額）・計画修繕基金（引渡時一括払）』の表が原始規約のままとなっており、直近のものと相違しているため、組合員へ訂正書面を配布することとした。

平成 26 年 10 月 配布済

【2回目】

第 28 期／定時総会（平成 26 年 10 月 26 日）

5 号議案：定時総会の常設議案に 5 号議案『理事会業務引継ぎ』を追加。

併せて管理規約第 39 条（役員の実実義務等）にも 3 項を追加する。

第 39 条（役員の実実義務等）第 3 項

役員交代に当たって、未決の理事会取組み事項は全て次期以降の理事会が承継し、解決するまで承継義務は継続する。

6 号議案：駐車場使用細則の内容を以下のとおり変更する。

【現行】第 13 条（申し込みについて）⇒ 既に 15 条によって破棄

駐車場の申し込みは、3 種類（平地、2 階建上部及び下部）ある中で平地、2 階建下部は 1 度 2 階建上部に入った車の専用使用権者に優先権が有るものとする。

したがって、新規に駐車場を申し込みするものは 2 階建上部のみとする。

第 14 条（貸与の禁止）⇒ 今回破棄、管理組合が許せば貸与できる様なあいまいな内容のため。尚、貸与の禁止については、駐車場賃貸借契約書に明確な内容の条項がある。

駐車場の専用使用権者が都合により一定期間以上駐車場を利用しない場合当該駐車場を管理組合を通さずに勝手に他人に貸すことはできない。

また、当該駐車場は基本的には外来者用駐車場として利用するものとする。

第 15 条（申し込みについて）⇒ 今回破棄、新細則第 13 条に変更

機械式駐車場の経年劣化により、順次機械式駐車場の運用を止めていかざるを得ない状況にあります。よって、使用可能区画が空きとならない限りは新規の駐車場の申し込みは中止することとし、駐車場使用細則第 13 条は破棄します。

【変更後】第 13 条（申し込みについて）

駐車場に空きが発生した場合の申し込みは、空きが発生都度、一定期間（1～2 週間以内を目処）当マンション掲示板等で当該空き駐車場の使用希望者を公募する、その際、使用希望者が複数以上となった場合は、抽選に依って当該空き駐車場の専用使用権者を決定する。

### 【3回目】

第29期／第2回臨時総会（平成27年7月26日）

### 2号議案：駐輪場使用細則の制定

## 駐輪場使用細則

#### （趣旨）

第1条 この細則は、クローバーハイツ上野芝管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、クローバーハイツ上野芝の駐輪場（自転車・原付一種・原付二種・自動二輪の置場）の管理又は使用に関し、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するクローバーハイツ上野芝管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 五 総会 規約第44条（総会）に規定する総会をいう。
- 六 理事会 規約第53条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 七 区分所有者等 規約第69条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。
- 八 自転車 自転車をいう。
- 九 原付一種 原動機付自転車（総排気量50cc以下のものをいう。）をいう。
- 十 原付二種 道路運送車両法による「第二種原動機付自転車」に分類されるもの（総排気量50cc超125cc以下ものをいう。）をいう。
- 十一 自動二輪 自動二輪車（総排気量が125cc超のものをいう。）をいう。
- 十二 駐輪場使用者 管理組合から駐輪シールの交付を受けて駐輪場を使用する区分所有者等をいう。
- 十三 駐輪シール 駐輪場の使用の承認を受けたことを証する駐輪場使用標章をいう。

#### （使用細則の効力及び遵守義務）

第3条 この細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

#### （駐輪場への駐輪義務等）

第4条 区分所有者等は、その保有する自転車・原付一種・原付二種・自動二輪を駐輪場以外の敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）に駐輪してはならない。

(使用の申込み等)

第5条 区分所有者等は、駐輪場を使用とするときは、あらかじめ理事長に様式5による書面を提出して申込みをしなければならない。また、空き区画が出た場合の駐輪場の申し込みは抽選とするが、1台目駐輪希望者がいる場合には1台目駐輪希望者に優先権が有るものとする。

(使用の承認)

第6条 理事長は、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、遅滞なく、駐輪区画を指定し、当該駐輪区画の使用を承認する。

2 前項の承認は、理事会が定める様式の駐輪シールを駐輪場使用者に交付することにより行う。

3 駐輪シールの交付を受けた駐輪場使用者は、駐輪する自転車・原付一種・原付二種・自動二輪の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。

(車輛の変更)

第7条 駐輪場使用者は駐輪場使用車輛が変更になった場合には、速やかに管理組合に届出、新たな駐輪シールの交付を受けなければならない。

(駐輪場使用料)

第8条 駐輪場使用料はスライド式駐輪機区画の自転車は月額100円、固定式駐輪機区画の自転車は月額200円、原付一種は500円、原付二種は600円、自動二輪は月額1,000円とし、駐輪場使用者が管理組合に納入しなければならない。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため、1か月に満たない場合は、1か月分の額とする。

なお、専有部分及び専用使用部分に置かれる自転車についてはクローバーハイツ上野芝居住者の自転車と判断できるよう駐輪シール(駐輪場用シールとは別色とする)は交付するため、所有者は駐輪シール代(1台100円)を管理組合に納入しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、駐輪場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐輪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。)について総会の決議があったときは、駐輪場使用者は、これに従わなければならない。

3 駐輪場使用料は、規約第29条(管理費)に定める費用に充当するものとし、駐輪場使用者は、納付した駐輪場使用料の返還請求をすることができない。

4 管理組合は、著しい経済情勢の変動があった場合、賃料の改定をおこなうことができる。

(禁止事項)

第9条 本駐輪場を駐輪以外の用途に使用してはならない。

2 駐輪場使用者は、第三者にその権利を譲渡又は転貸してはならない。

3 駐輪場使用者は、駐輪場に自転車・原付一種・原付二種・自動二輪の部品その他の物品を放置してはならない。

4 原付一種・原付二種・自動二輪の駐輪場使用者は、エンジン調整等により、必要以上に騒音を発し、居住者に迷惑をかけてはならない。

5 駐輪場使用者は、その他「クローバーハイツ上野芝」の住環境を阻害する行為をしてはならない。

(使用終了)

第10条 駐輪場使用者は、使用期間を終了させる場合、管理組合に対し、1ヶ月前迄にその旨を申し出ることにより使用期間を終了させることができる。

(撤去等)

第11条 駐輪場使用者は、使用期間を終了させる場合、管理組合に申し出た使用期間終了日までに、駐輪場からその保有する自転車・原付一種・原付二種・自動二輪等を撤去しなければならない。

- 2 駐輪場使用者が本駐輪場使用細則を遵守しない場合において、区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自転車・原付一種・原付二種・自動二輪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ることができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、当該駐輪場使用者に対し、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は、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめマンション棟内掲示板に掲示して警告しなければならない。
- 4 当該駐輪場使用者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、当該措置をする時期を示して、マンション棟内掲示板に掲示することにより通知するものとする。

(保管等の責任)

第12条 当駐輪場における自転車・原付一種・原付二種・自動二輪の保管等については、駐輪場使用者の責任において行わなければならない。当駐輪場の使用中に生じた一切の事故については、すべて駐輪場使用者の責任と負担において処理し、管理組合に一切の迷惑をかけるものとする。

(駐輪の終了)

第13条 駐輪場使用者が「クローバーハイツ上野芝」の居住者でなくなった場合は、駐輪場使用を終了するものとする。

(事務の委託)

第14条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第15条 この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16条 この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。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

附 則

この細則は、平成27年11月1日から効力を発する。

クロバー・ハイツ上野芝管理組合  
理事長 殿

平成 年 月 日

申込者

\_\_\_\_\_  
号 \_\_\_\_\_ ①

連絡先 ( ) \_\_\_\_\_

**駐 輪 場 使 用 申 込 書**

私は、駐輪場使用細則第5条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐輪場の使用の申込みをします。

一、申込区分(申込資格を○で囲む)

住 戸 番 号	区 分 所 有 者 ・ 賃 借 人
申 込 資 格	

二、車両の種類(対象車両を○で囲む)

駐輪場区分	対象車両	形状・排気量 cc	使用料	車両番号
スライプ式	1. 普通自転車 <自転車形状>⇒	T字ハンドル・前カゴ幅広・ 後カゴ等の自転車形状を申請	100円/月額	
固定ラック(※)	3. 子供自転車 22インチ未満	22インチ未満	100円/初回のみ	
バイク置場	5. 原付2種	50cc 超え~125cc 以下	600円/月額	
	6. バイク	125cc 超え	1,000円/月額	

(※) 固定式駐輪場にお申込み頂ける自転車には、種類により優先順位があります。

## 【4回目】

第30期/第1回臨時総会（平成28年7月24日）

3号議案：駐車場使用細則の改定について

### 駐 車 場 使 用 細 則

クローバーハイツ上野芝の駐車場利用者は、駐車場の使用にあたって、管理規約第15条により、この使用細則を定めこれを遵守するものとする。

第1条 駐車場とは、敷地内及び建物内の一定地域に番号を付し、駐車場として表示された部分(A)及び別に構築した機械式駐車場(B)をいう。

第2条 駐車場を利用できる者は、本マンション居住者で、本規約第15条に定める専用使用権者に限るものとする。

第3条 駐車場の利用者は組合員又は当マンション居住者の所有する車に限るものとし、利用台数は1戸につき、1台限りとする。ただし、複数の住戸を所有する組合員は、その住戸の居住者が1親等以内の親族の場合に限り、利用できるものとする。

2 車両の所有は車検証にて確認することとする。

3 車検証の名義が契約組合員名でない場合は、当該名義者が当マンション居住者であることを証明する書面等で同居を確認する。また、前1項の1親等以内の親族である場合についても、それを証明する書面等で確認する。

第4条 駐車場を利用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車とする。

第5条 駐車場の使用上のとりきめは、管理組合がこれにあたる。

第6条 駐車場専用使用権者は、管理組合にその使用する車の車種、および番号を届け出て登録しなければならぬ。

2 前項により、登録された車に変更があった場合は、直ちに管理組合に届け出るものとする。

第7条 駐車場の使用にあたっては、現状のままにて使用し、日覆、建造物、その他いかなる種類のものも構築又は設置してはならない。

第8条 駐車にあたっては、指定された場所の中央に、正確に駐車し、隣接の車に支障なきよう、心がけるものとする。(B)の駐車場利用者は別に定めた、駐車場規定を遵守するものとする。

第9条 必要以上に、エンジンを高速回転させ、騒音を発散させてはならない。特に、深夜の車の出し入れにあたっては、他人に迷惑にならぬ様静かな運転に心がけるものとする。

第10条 車を離れる場合には、必ず鍵をかけ、貴重品を車内に放置してはならない。

第11条 駐車場の車の保管については、自己の責任により行い、駐車場の使用中に生じた一切の事故については、自己の責任負担において、処理し、管理組合に一切の迷惑をかけないものとする。

第12条 付近路上に駐車して、近隣に迷惑をかけてはならない。

第13条 (申し込みについて)

駐車場に空きが発生した場合の申し込みは、空きが発生都度、一定期間（1～2週間以内を目処）当マンション掲示板等で当該空き駐車場の使用希望者を公募する、その際、使用希望者が複数以上となった場合は、抽選に依って当該空き駐車場の専用使用権者を決定する。

以上