

プリムローズさがみ野

管 理 規 約  
使 用 細 則  
駐 車 場 使 用 細 則  
集 会 室 使 用 細 則  
付 録

# 管理規約集目次

2009年5月作成

管理に係る承諾書	6
管理規約	8
第1章 総則	8
第1条 (目的)	8
第2条 (定義)	8
第3条 (規約の遵守義務)	8
第4条 (対象物件の範囲)	8
第5条 (規約の効力)	8
第6条 (管理組合)	8
第2章 専有部分等の範囲	9
第7条 (専有部分の範囲)	9
第8条 (共用部分の範囲)	9
第3章 敷地および共用部分等の共有	9
第9条 (共有)	9
第10条 (共有持分)	9
第11条 (分割請求および単独処分禁止)	9
第4章 用法	9
第12条 (専有部分の用途)	9
第13条 (敷地および共用部分等の用法)	9
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	10
第15条 (駐車場の使用)	10
第16条 (バイク置場の使用)	10
第17条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)	10
第18条 (使用細則)	10
第19条 (専有部分の貸与)	10
第5章 管理	11
第1節 総則	11
第20条 (区分所有者の責務)	11
第21条 (敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)	11
第22条 (必要箇所への立入り)	11
第23条 (損害保険)	11

第2節 費用の負担	11
第24条 (管理費等)	11
第25条 (継承人に対する債権の行使)	11
第26条 (管理費)	12
第27条 (修繕積立金)	12
第28条 (修繕積立基金)	12
第29条 (使用料)	12
第6章 管理組合	12
第1節 組合員	12
第30条 (組合員の資格)	12
第31条 (届出義務)	12
第2節 管理組合の業務	13
第32条 (業務)	13
第33条 (業務の委託等)	13
第34条 (共同防火管理協議会)	13
第3節 役員	13
第35条 (役員)	13
第36条 (役員の任期)	13
第37条 (役員の誠実業務等)	13
第38条 (理事長)	14
第39条 (副理事長)	14
第40条 (理事)	14
第41条 (監事)	14
第4節 総会	14
第42条 (総会)	14
第43条 (招集手続)	14
第44条 (組合員の総会招集権)	15
第45条 (出席資格)	15
第46条 (議決権)	15
第47条 (総会の会議および議事)	15
第48条 (議決事項)	16
第49条 (総会の決議に代わる書面による合意)	16
第50条 (議事録の作成・保管等)	16
第5節 理事会	16
第51条 (理事会)	16
第52条 (召集)	16
第53条 (理事会の会議および議事)	16
第54条 (議決事項)	17

第7章	会 計	17
第55条	(会計年度)	17
第56条	(管理組合の収入および支出)	17
第57条	(収支予算の作成および変更)	17
第58条	(会計報告)	17
第59条	(管理費等の徴収)	17
第60条	(管理費等の過不足)	17
第61条	(預金口座の開設)	18
第62条	(借 入  れ)	18
第63条	(帳票類の作成・保管)	18
第8章	雑 則	18
第64条	(義務違反者に対する措置)	18
第65条	(理事長の勧告および指示等)	18
第66条	(合意管轄裁判所)	18
第67条	(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)	18
第68条	(規約外事項)	18
第69条	(規約原本)	19
第70条	(容認事項)	19
使 用 細 則		25
第1条	(専有部分及び専用使用部分の使用)	26
第2条	(ペットの飼育)	26
第3条	(共用部分の使用)	27
第4条	(ゴミ処理)	28
第5条	(災害防止)	28
第6条	(通知事項)	28
第7条	(注意事項)	29
第8条	(宅配ボックスの使用)	29
第9条	(自転車置場の使用)	30
第10条	(バイク置場の使用)	30
第11条	(その他)	30
第12条	(使用細則の制定又は変更)	30
駐 車 場 使 用 細 則		81
第1条	(総 則)	31
第2条	(使用の制限)	31
第3条	(使用上の注意)	31
第4条	(使用の許諾)	31
第5条	(駐車場契約)	31
第6条	(契約の期間)	31
第7条	(駐車場使用証明書の発行)	32
第8条	(駐車時間)	32
第9条	(保管の責任)	32
第10条	(修復義務・賠償責任義務)	32
第11条	(使用の転貸・譲渡の禁止)	32

第 12 条	(車輛の制限)	32
第 13 条	(専有部分を他へ譲渡したとき)	33
第 14 条	(駐車場返還)	33
第 15 条	(無断使用に対する制裁)	33
第 16 条	(駐車場使用料の改定)	33
第 17 条	(駐車場使用料の支払)	33
第 18 条	(管理費等を滞納した場合)	33
第 19 条	(駐車場使用細則の制定又は変更)	33
第 20 条	(施行)	33

## 集 会 室 使 用 細 則..... 84

第 1 条	(総 則)	34
第 2 条	(使用資格者)	34
第 3 条	(使用責任者)	34
第 4 条	(管理運営)	34
第 5 条	(利用時間)	34
第 6 条	(使用の許諾)	34
第 7 条	(使用料)	35
第 8 条	(集会室使用細則の制定又は変更)	35
第 9 条	(集会室使用細則の発行)	35

## 管 理 委 託 契 約 書..... 37

第 1 条	(総 則)	38
第 2 条	(本マンションの範囲及び管理対象部分)	38
第 3 条	(委託する業務の内容)	38
第 4 条	(第三者への再委託)	39
第 5 条	(管管注意義務)	39
第 6 条	(委託業務に要する費用の負担)	39
第 7 条	(費用の事前承認)	39
第 8 条	(収支報告)	39
第 9 条	(不足金の補充)	39
第 10 条	(未収金の取扱)	40
第 11 条	(管理施設等の無償使用)	40
第 12 条	(有害行為の中止要求)	40
第 13 条	(通知義務)	40
第 14 条	(専有部分への立入り)	40
第 15 条	(規約の提供等)	40
第 16 条	(乙の使用責任)	41
第 17 条	(免責事項)	41
第 18 条	(契約の解除)	41
第 19 条	(本契約の有効期間)	41
第 20 条	(契約の更新)	41
第 21 条	(誠実義務等)	41
第 22 条	(合意管轄裁判所)	41

付	録.....	50
専有部分賃貸（一時貸与）届.....		51
賃借人（一時使用者）入居届.....		52
区分所有者変更届.....		58
長期不在届.....		54
入居者名簿.....		55
入居者名簿（賃借人用）.....		56
リフォーム施工申請書.....		57
ペット飼育届.....		59

姓名：\_\_\_\_\_  
性别：\_\_\_\_\_  
年龄：\_\_\_\_\_  
职业：\_\_\_\_\_  
住址：\_\_\_\_\_  
联系电话：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_  
工作单位：\_\_\_\_\_  
入职日期：\_\_\_\_\_  
工作岗位：\_\_\_\_\_  
薪资等级：\_\_\_\_\_  
考核等级：\_\_\_\_\_  
奖惩记录：\_\_\_\_\_  
其他事项：\_\_\_\_\_

# 管 理 規 約

## 第1章 総 則

### 第1条 (目 的)

この規約は、プリムローズさがみ野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出来る権利をいう。
- (9) 専 用 使 用 部 分・・・専用使用権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為、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、占有者又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 (規約の効力)

この規約は、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為、区分所有者全員をもってプリムローズさがみ野管理組合（以下、「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をプリムローズさがみ野内に置く。
- 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。）とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。
  - (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、錠及び内部仕上げ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。
- 3 第1項又は、前項の専有部分に供される設備のうち、共用部分内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に掲げる通りとする。

## 第3章 敷地および共用部分等の共有

### 第9条 (共有)

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、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割合による。

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

### 第11条 (分割請求および単独処分の禁止)

区分所有者は、敷地又は共用部分等を分割して請求することは出来ない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用 法

### 第12条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、建物の構造・設備への重大な影響を及ぼす等、区分所有者の共同の利益に反する用途に供してはならない。

- 2 対象物件の専有部分を住宅以外の用法（事務所、店舗、風俗営業、その他公序良俗に反する用法）に使用してはならない。

### 第13条 (敷地および共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地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権)**

区分所有は、別表第 3 に掲げるバルコニー、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス等（以下この条、第 21 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通り、専用使用権を有することを承認する。

- 2 専用庭について専用使用権を有している者は、別表第 3 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することが出来る。

**第 15 条 (駐車場の使用)**

区分所有者は、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使用契約により使用させることを承認する。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 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時は、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することが出来る。但し、駐車場使用契約に特段の定めがある場合はその限りでない。

**第 16 条 (バイク置場の使用)**

区分所有者はバイク置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、バイク置場使用登録により使用させることを承認する。

- 2 前項によりバイク置場を使用している者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合にバイク置場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時は、その区分所有者のバイク置場使用登録の効力は消滅する。

**第 17 条 (敷地およ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にて使用することを承認する。

- (1) 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設  
……… 受託し、又は借負った者
- (2) 電気・電話・ガス・給排水等の施設  
……… 東京電力㈱等の公共事業者等

- 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、敷地および共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

**第 18 条 (使用細則)**

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

**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。また、建物賃貸借契約審に暴力団排除条項を記載しなければならない。

- 2 前項にいう暴力団排除条項とは次の各号に定める事項の何れかに該当した場合は、貸主は何ら催告を要せず当該建物賃貸借契約を解除できる旨を定めることをいう。
  - (1) 暴力団構成員および同準構成員であることが判明したとき。

- (2) 本物件内、共用部分等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、その他これに類する掲示もしくは搬入をしたとき。
- (3) 住宅等に暴力団構成員、準構成員を居住させ、又はこれらの者を反復出入させたとき。
- (4) 対象物件内及びその他の場所において暴行、障害、脅迫、恐喝、器物破損、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を行い、また貸主と関係のあるものがこれらの犯罪を行ったとき。
- (5) 本物件内、共用部分等その他の場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動によって、他の居住者、管理者、出入者に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。

3 第1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誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

#### 第20条 (区分所有者の責務)

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

#### 第21条 (敷地およ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。但し、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。

#### 第22条 (必要個所への立入り)

前条により管理を行う者は、管理を行う為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事が出来る。

#### 第23条 (損害保険)

区分所有者は、共用部分に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長(第35条に定める理事長をいう。)は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

### 第2節 費用の負担

#### 第24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為、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) 修繕積立基金

- 2 管理費、修繕積立金及び修繕積立基金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

#### 第25条 (継承人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者権の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことが出来る。

#### 第 26 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及び運転費
- (4) 備品等、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分に係る火災保険料、その他の損害保険料
- (6) 経営的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (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

#### 第 27 条 (修繕積立金)

管理組合は、修繕積立金を積立金として、積立てるものとする。

- 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、取崩すことが出来る。
  - (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な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
  - (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為に特別に必要な管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てる為借入れをした時は、修繕積立金をもってその償還に当てることが出来る。
- 4 修繕積立金については、管理費と区別して経理しなければならない。

#### 第 28 条 (修繕積立基金)

区分所有者は、建物引渡し時に一括徴収する修繕積立基金を大規模な修繕に要する費用として積立てることとし、積立金勘定に繰り入れる。

#### 第 29 条 (使用料)

専用使用料(駐車場使用料、インターネット使用料等)及びその他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第 26 条の通常の管理に要する経費に充てる。但し、駐車場使用料収入の 20%については第 27 条の修繕積立金として積立るものとする。

- 2 インターネット使用料は使用の有無にかかわらず、使用料は全戸均一とする。

## 第 6 章 管 理 組 合

### 第 1 節 組 合 員

#### 第 30 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 31 条 (届出義務)

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

## 第2節 管理組合の業務

### 第32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48条において「組合管理部分という。」の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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行為。
- (5) 敷地および共用部分等の変更、処理および運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会の渉外業務
- (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) 報告及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同利益を増進し、良好な住環境を確保する為に必要な行為。

### 第38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、第三者に委託し、又は請負わせて執行することが出来る。

### 第34条 (共同防火管理協議会)

管理組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選出する。但し、区分所有者法より防火管理者の選出が極めて困難な場合は、賃借人等占有者より選出するものとする。

## 第3節 役員

### 第35条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
  - (2) 副理事長 1名
  - (3) 理事 3名
  - (4) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、管理組合組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

### 第36条 (役員任期)

役員任期は、会計年度毎の1年とする。但し、再任を妨げない。

- 2 補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引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37条 (役員職務業務等)

役員は、法令、規約及び使用細則ならびに総会及び理事会の決議に従い、組合員の為、誠実に職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることが出来る。

#### 第 38 条 (理 事 長)

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他、規約、使用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の業務を遂行する。

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者となる。
- 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託することが出来る。

#### 第 39 条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に不都合があるときは、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 40 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。

#### 第 41 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、理事会に出席して意見を述べることが出来る。

### 第 4 節 総 会

#### 第 42 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 回新会計年度開始後 3 ヶ月以内に召集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認められる場合においては、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出来る。
- 5 総会の議長は、理事長が努める。

#### 第 43 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 1 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、総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。但し、その届出のない組合員に対して、対象物件内の住戸部分等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板に掲示することをもって、これに代えることが出来る。
- 4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 47 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 項の趣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 43 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出来る。

#### 第 44 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 46 条第 1 項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の請求をした場合において、理事長は、2 週間以内にその請求のあった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の召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、臨時総会をする事が出来る。
  - 3 前 2 項により召集された臨時総会においては、第 42 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ものを含む）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

#### 第 45 条 (出席資格)

- 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、総会に出席することが出来る。
- 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出来る。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 46 条 (議決権)

- 組合員は、その所有する住戸部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。
- 2 住戸部分 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行使については、合わせて一つの組合員とする。
  - 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催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出来る。
  - 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でなければならない。
  - 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

#### 第 47 条 (総会の会議および議事)

- 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、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議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で行う。
    - (1) 規約の変更。
    - (2) 敷地およ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 1 項、第 59 条 1 項又は、第 60 条 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) 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 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以上および議決権総数の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およぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 7 第 3 項第 2 号において、敷地及び共用部分等の変更及び処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすときは、その専有部分を所有する組合員又は専用使用部分

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43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議する事が出来る。

#### 第48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ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てる為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号の訴えの提起なら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号第1項の場合の建替え
- (9) 役員を選任および解任なら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
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第49条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

#### 第50条 (議事録の作成・保管等)

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係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出来る。

## 第5節 理事会

#### 第51条 (理事会)

理事会は理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は理事長を務める。

#### 第52条 (召集)

理事会は理事長が召集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の召集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を召集しなければならない。
- 3 理事会の召集手続きについては、第48条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをする事が出来る。

#### 第53条 (理事会の会議および議事)

理事会の会議は、理事の過半数以上が出席しなければ開く事が出来ず、その議事は、

- 出席理事の過半数で決する。  
2 議事録については、第 50 条の規定を準用する。

#### 第 54 条 (議決事項)

- 理事会は、この規約に別に定めるほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
  - (3) その他の総会提出議案
  - (4) 第 65 条に定める勧告又は指示等
  - (5) 総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

#### 第 55 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年 10 月 1 日から 9 月末日までの 1 年毎とする。但し初年度はこの限りではない。

#### 第 56 条 (管理組合の収入および支出)

管理組合の会計における収入は、第 24 条に定める管理費等および第 29 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 26 条から第 29 条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第 57 条 (収支予算の作成および変更)

- 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

#### 第 58 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 59 条 (管理費等の徴収)

- 管理組合は、第 24 条に定める管理費等および第 29 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 (ファクタリング) の方法により第 61 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 26 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ことができる。
  - 3 前項の遅延損害金は、第 26 条に定める費用に充当する。
  - 4 組合員は、納付した管理費等および専用使用料についても、その返還請求又は分割請求をする事が出来ない。

#### 第 60 条 (管理費等の過不足)

- 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は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つては、管理組合は組合員に対して第 24 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事が出来る。

**第 61 条 (預金口座の開設)**

管理組合は、会計業務を遂行する為、管理組合の預金口座を開設するものとする。

**第 62 条 (借入れ)**

管理組合は、第 27 条第 2 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをする事が出来る。

**第 63 条 (帳票類の作成・保管)**

理事長は、会計帳簿、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定する事が出来る。

## 第 8 章 雑 則

**第 64 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事が出来る。

**第 65 条 (理事長の勧告および指示等)**

区分所有者若しくはその同居人又は占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事が出来る。

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に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとる事が出来る。

**第 66 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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

**第 67 条 (官公庁及び近隣住民との協定の遵守)**

区分所有者は、管理組合が所轄官公庁及び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 68 条 (規約外事項)**

規約および使用細則に定めのない事項について、区分所有法その他の法令に定めるところによる。

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

**第 69 条 (規約原本)**

この規約を証するため、管理組合の初代理事長が記名押印した規約を一通作成し、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、場所等を指定する事が出来る。

**第 70 条 (容認事項)**

- (1) 本物件にはCATV (ケーブルテレビ) 受信設備が完備されており、個別の利用の有無に係らず、管理費より事業者に対しての施設利用料を支払うこと (NHK受信料は別途)。但し、事業者と個別契約 (有償) をした番組の視聴料は個別に支払うものとする。
- (2) 本物件にはインターネット接続設備が完備されており、個別の利用の有無に係らず、回線使用料・設備リース料等 (これらの費用は管理費等に含まれる) として1戸あたり月額2,780円を支払うこと。
- (3) 区分所有者または占有者は、自治会に加入すること。なお、自治会費は管理費より一括して自治会に支払うこと。
- (4) 床材の変更等を行う場合は引渡時と遮音性能が同等以上の床材を使用すること。
- (5) 本物件は管理組合より許可されたペットの飼育が出来ること。\*ペット使用細則参照
- (6) バイク置場寸法に以下の制限があること。

位置 \ 寸法	全 長	全 幅	全 高	全 重
平置バイク置場	1,800 mm以内	750 mm以内		

\*この寸法内であってもオプション等の状況により入庫出来ない場合があること。

- (7) 駐車場寸法に以下の制限があること。

位置 \ 寸法	全 長	全 幅	全 高	全 重
平置駐車場	6,000 mm以内	3,500 mm以内		
ピット2段4段式機械式駐車場	5,050 mm以内	1,850 mm以内	地上2F 2,100 mm以内 地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,750 mm以内 地下2F 1,750 mm以内	2,000 kg以内
ピット2段5段式機械式駐車場	5,050 mm以内	1,850 mm以内	地上3F 2,100 mm以内 地上2F 1,550 mm以内 地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,750 mm以内 地下2F 1,750 mm以内	2,000 kg以内
ピット2段3段式機械式駐車場	4,850 mm以内	1,800 mm以内	地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,550 mm以内 地下2F 2,100 mm以内	1,800 kg以内

\*この寸法内であってもオプション等の状況により入庫出来ない場合があること。

管 理 費 等

号室	専有面積	共有持分分子 (分母740,384)	管理費	修繕積立金	修繕積立基金
101	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
102	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
103	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
104	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
105	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
106	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
107	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
108	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
109	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
110	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
111	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
112	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
113	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
114	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
115	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
116	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000
201	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
202	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
203	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
204	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
205	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
206	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
207	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
208	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
209	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
210	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
211	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
212	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
213	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
214	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
215	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
216	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000
217	67.04 m <sup>2</sup>	6,704	¥14,230	¥6,000	¥172,500
218	67.04 m <sup>2</sup>	6,704	¥14,230	¥6,000	¥172,500
301	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
302	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
303	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
304	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
305	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
306	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
307	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
308	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
309	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
310	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
311	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
312	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
313	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
314	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
315	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
316	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000

※修繕積立基金については引渡時一括納入とする。

号室	専有面積	共有持分分子	管理費	修繕積立金	修繕積立基金
		(分母740,384)			
317	67.04 m <sup>2</sup>	6,704	¥14,230	¥6,000	¥172,500
318	67.04 m <sup>2</sup>	6,704	¥14,230	¥6,000	¥172,500
401	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
402	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
403	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
404	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
405	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
406	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
407	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
408	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
409	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
410	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
411	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
412	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
413	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
414	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
415	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
416	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000
417	67.04 m <sup>2</sup>	6,704	¥14,230	¥6,000	¥172,500
501	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
502	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
503	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
504	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
505	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
506	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
507	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
508	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
509	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
510	75.12 m <sup>2</sup>	7,512	¥15,630	¥6,800	¥193,500
511	75.16 m <sup>2</sup>	7,516	¥15,630	¥6,800	¥193,500
512	75.31 m <sup>2</sup>	7,531	¥15,730	¥6,800	¥195,000
513	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
514	76.32 m <sup>2</sup>	7,632	¥15,830	¥6,900	¥196,500
515	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
516	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000
601	75.92 m <sup>2</sup>	7,592	¥15,830	¥6,800	¥196,500
602	66.76 m <sup>2</sup>	6,676	¥14,230	¥6,000	¥172,500
603	75.30 m <sup>2</sup>	7,530	¥15,730	¥6,800	¥195,000
604	75.62 m <sup>2</sup>	7,562	¥15,730	¥6,800	¥195,000
605	76.38 m <sup>2</sup>	7,638	¥15,830	¥6,900	¥196,500
606	77.10 m <sup>2</sup>	7,710	¥16,030	¥6,900	¥199,500
607	64.35 m <sup>2</sup>	6,435	¥13,830	¥5,800	¥166,500
608	64.35 m <sup>2</sup>	6,435	¥13,830	¥5,800	¥166,500
609	64.35 m <sup>2</sup>	6,435	¥13,830	¥5,800	¥166,500
610	64.35 m <sup>2</sup>	6,435	¥13,830	¥5,800	¥166,500
611	65.55 m <sup>2</sup>	6,555	¥14,030	¥5,900	¥169,500
612	65.55 m <sup>2</sup>	6,555	¥14,030	¥5,900	¥169,500
613	75.60 m <sup>2</sup>	7,560	¥15,730	¥6,800	¥195,000
614	81.56 m <sup>2</sup>	8,156	¥16,730	¥7,300	¥210,000

※修繕積立基金については引渡時一括納入とする。

## 対象物件の表示

別表第1

物 件 名		プリムローズさがみ野	
敷 地	所 在 地	神奈川県海老名市東柏ヶ谷六丁目1444番1	
	面 積	3,850.54㎡ (確認済証対象面積)	
	権 利 形 態	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権	
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上6階 住 宅 戸 数 99戸 (他に管理事務室1戸、集会室1戸) 建 築 面 積 1,975.82㎡ 建 築 延 床 面 積 8,749.13㎡	
	専 有 部 分	住 宅 部 分	64.35㎡ ~ 81.56㎡

## 共用部分の範囲

別表第2

建 物 部 分	主体構造物、風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、エレベーターホール、共用廊下、外部階段、メールコーナー、管理事務室、集会室、パイプスペース、玄関扉 (内部仕上部分を除く)、バルコニー、テラス、ルーフバルコニー、ポーチ、メーターボックス等専有部分に属さない建物部分全般。
付 属 設 備	上水道、下水道、電話の配線配管設備、テレビ共同視聴設備 (BS,CATV含む)、インターネット共同接続設備、電気設備、電気室、ガス設備、受水槽、給水ポンプ、防災設備、防犯設備、避難設備、照明設備、集合郵便受、宅配ロッカー、エレベーター設備、ペット用足洗場、屋外キュービクル、高圧キャビネット等専有部分に設置された設備を除く
付 属 施 設	機械式駐車場、平置駐車場、専用庭、バイク置場、自転車置場 (2段式)、ゴミ置場、メッシュフェンス、目隠しフェンス、ターンテーブル、植込等の共用施設。

## バルコニー等の専用使用権

別表第 3

専用使用部分	条件	月額使用料	専用使用をなしうる者
玄関扉（錠及び内部仕上部分を除く）、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸等	無償	—	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。
集合郵便受	無償	—	住戸番号の付された住戸区分所有者・占有者。
バルコニー ルーフバルコニー ポーチ テラス 室外機置場	無償	—	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。
専用庭	有償	101号室 ¥800 102号室 ¥900 103号室 ¥900 104号室 ¥900 105号室 ¥800 106号室 ¥800 107号室 ¥800 108号室 ¥800 109号室 ¥900 110号室 ¥900 111号室 ¥900 112号室 ¥900 113号室 ¥800 114号室 ¥800 115号室 ¥800 116号室 ¥900	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。
管理事務室	無償	—	管理者またはその指定する者。
電気・水道・ガス等の共用施設	無償	—	東京電力㈱、東京ガス㈱、水道局等の当該事業者。

## 駐車場等の使用

別表第4

使用部分	条件	月額使用料	使用をなしうる者
平置駐車場	有償	4,000円	平置 1台 管理組合と賃貸借契約をした区分所有者・占有者。
機械式駐車場 ピット式二段四段式	有償	地上2F 2,500円 地上段 3,000円 地下1F 2,000円 地下2F 1,000円	地上2F9台、地上段9台、地下1F12台、地下2F12台 管理組合と賃貸借契約をした区分所有者・占有者。
機械式駐車場 ピット式二段五段式	有償	地上3F 1,500円 地上2F 1,500円 地上段 3,000円 地下1F 2,000円 地下2F 1,000円	地上3F9台、地上2F7台、地上段7台、地下1F9台、地下2F9台 管理組合と賃貸借契約をした区分所有者・占有者。
機械式駐車場 ピット式二段三段式	有償	地上段 2,500円 地下1F 1,000円 地下2F 1,000円	地上段5台、地下1F5台、地下2F5台 管理組合と賃貸借契約をした区分所有者・占有者。
バイク置場	有償	500円	13台 管理組合に使用登録を行った、本物件の区分所有者・占有者。
自転車置場 (ラック式)	無償	—	管理組合に使用登録を行った、本物件の区分所有者・占有者。

# 使 用 細 則

## 使 用 細 則

プリムローズさがみ野管理規約（以下、「規約」という。）第 18 条に基づき本物件の使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次の通り使用細則を定める。

### 第 1 条（専有部分及び専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は、専有部分及び専用使用部分にあたり次の行為をしてはならない。

1. 規約に定められた用法に違反する行為をすること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 引渡時の遮音性能を下回る床材へ変更をすること。
4. 第 2 条で定められたペット以外の動物の飼育をすること。
5. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発生する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造をすること。
6. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発生すること。
7. 住居を楽器等の教室として使用すること。
8. 楽器等を夜間及び早朝に演奏をすること。
9. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しく上げること。
10. 専用使用部分の外観、形状を変更をすること。
11. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
12. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
13. パルコニーの避難通路の妨げになるような場所に設置型物置等これらに類する構造物の構築又は設置をすること。
14. パルコニー、ルーフパルコニー及び専用庭等の専用使用部分にサンルームならびにこれに類する工作物等を構築又は設置すること。
15. 窓、パルコニー等から物を投げ捨てること。
16. パルコニー及びルーフパルコニーに土砂を搬入すること。
17. パルコニー及びルーフパルコニーの手摺に布団、洗濯物等を干すこと。
18. 出窓を新設すること。
19. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと、及びポスター等印刷物を貼付けすること。
20. その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

### 第 2 条（ペットの飼育）

本物件内でペットを飼育する場合、人と動物とが調和した清潔かつ安全で潤いのある生活を実現する為、その飼育は以下の規則を遵守しなければならない。

#### 1. 飼育可能なペット

本物件で飼育可能なペットは、社会通念上一般家庭において専ら愛玩の目的で飼育されると認められるものであり、原則として以下の基準とする。

- (1) 飼育可能なペットの種類は、抱きかかえられる程度までの犬・猫（体長 70 cm 高さ 50 cm 以内程度のもの。）及び観賞用の小鳥・魚等ごく一般的な室内飼育に適するものとする。
- (2) 飼育できるペットの数は原則として 2 匹迄とし（観賞用の魚は除く）、かつ常識の範囲、飼育者の飼育能力の範囲内とし、その他ペットを一時的にも管理者の許可無く預かる等の行為をしてはならない。

## 2. 飼育申込み手続き

- (1) ペットを飼育する場合は、獣医師の判断によりペットの健康状態を確認の上、指定申込書（様式（6））にて管理者の許可を受けるものとする。
- (2) 出生等で新たにペットを飼育する場合も、第1号の手続きを行うものとし、第1項の基準に合わない場合は、管理者の承諾を得るか、適切な処置を行うこと。
- (3) ペットを飼育しなくなった場合は、その旨を管理者に届けること。

## 3. 予防接種等

- (1) 犬を飼育する場合は、狂犬病予防法第4条に規定する登録を行い、毎年同法第5条に規定する予防接種を行うこと。
- (2) 犬・猫を飼育する場合は、1年に1回、健康診断を受けるものとし、適切にグルーミングを行い、ペットを常に健康かつ衛生的に保つこと。

## 4. 遵守事項

- (1) 飼育者は、ペットを住戸専有部分内でのみ飼育し、共用部（エントランス、エレベーター、廊下、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭等）に放したり、滞留させてはならない。
- (2) 共用部においては、ペットを抱きかかえるか、かご等に入れ、他人への配慮、逃亡防止に注意すること。
- (3) ペットの異常な鳴声や、糞尿等から発生する悪臭によって、第三者に不快感を与えないように責任をもって管理し、必要に応じて去勢や不妊手術を施し、また脱臭剤等を使用すること。
- (4) ペットが飼育者の住戸以外の場所で排泄した場合は、糞尿を必ず持ち帰ると共に、誠意をもって解決を図ること。
- (5) ペットによる汚損・破損・障害等が発生した場合、飼育者はその責任を負うと共に、誠意をもって解決を図ること。
- (6) ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃は住戸内で行い、必ず窓を閉める等をして、毛や羽等の飛散を防止すること。
- (7) 地震・火災等の非常時には、ペットを保護すると共に、ペットが他の居住者等に危害を及ぼさないように留意すること。
- (8) ペットが死亡した場合には、適切な取扱いを行うこと。また、管理者に届け出ること。
- (9) 本物件内でペットを繁殖させて販売する等、営利を目的として飼育してはならないこと。

## 5. 盲導犬等

居住者が盲導犬・聴導犬・介體（助）犬等の動物を必要とする場合は、管理組合及び他の居住者は、その必要性に十分配慮し、以下の項目の摘要除外を認めるものとする。

- (1) 第1号第1項
- (2) 第4号第2項

## 第8条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
2. 屋上を歩行すること。相当の理由無く無断で屋上に立入ること。
3. 敷地又は建物の外周その他の共用部分（ポーチ含む）、施設に無断で看板、広告、標識、物置等の工作物の築造、設置をすること。
4. 敷地または建物の外周及び通路その他の共用部分・施設に、落書、器物の破損、汚物の放置及び不法占有や物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内に不法に駐車（単車、自転車も含む）をすること。

6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 通路の手摺に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
8. 開放廊下、玄関等に大量に水を流すこと。
9. エントランスホール、エレベーター内、階段、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。
10. 冷暖房用室外機(ユニット)を指定の場所以外に取付け又は吊り上げること、及び共用敷地部分へ設置をすること。

#### 第4条(ゴミ処理)

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日時については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守しなければならない。

1. 台所の残物(食物、果物類など)、生花類等の生ゴミは十分水気を切って指定の袋(ビニール袋等)に入れ、ヒモ等で結んで定められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、清掃機くず、削りくず等は指定の袋(ビニール袋等)に入れ、ヒモ等で結んで出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモ等で結んで出すこと。
4. ガラス類、空瓶、空缶、電球、乾電池などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ清掃局等に申し出て、その指示に従うこと。

#### 第5条(災害防止)

各区分所有者ならびに居住者は災害防止の為、平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難通路となる為、物置等の避難の妨げとなるものは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュータン、人工芝等について、防炎性のものをなるべく使用すること。
8. ガス器具の持込をする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練に参加し、これらの行事に協力すること。
10. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

#### 第6条(通知事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期(1ヶ月以上)不在とする場合。
4. 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。(小修理は除く)
5. 電気、ガス、給排水、通信等の設備に新設、増設、撤去、変更する場合。
6. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

## 第 7 条 (注意事項)

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 玄関は施錠またはドアガードを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっている為、過重な場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備付のインターホン等で連絡し、その指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品を、エレベーターを使用して搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理者に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児及び小学校低学年児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。
5. 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸廊下の清掃保持については各自協力すること。
7. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となる事がある為、各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水および洗濯時の給水、排水には十分注意すること。
9. ディスポーザーは絶対に使用しないこと。
10. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。また、紙オムツ、オシメ、下着、衛生生理用品等は絶対に流さないこと。
11. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水の詰まりの原因となるので、絶対に流さないこと。
12. 木造家屋に比べて気密性が非常に高く結露しやすい為、室内の換気には十分注意すること。
13. 駐車場における自動車の損傷、單車、自転車の盗難については各自注意すること。
14. 各共有部分または専有部分に設置済みの火災感知器及び消防設備等を、子供の悪戯等による誤報のないよう十分注意すること。  
(なお、ヘアスプレー、酒のカン等でアルコール蒸気がかかったとき、また暖房器具等による急激な温度上昇があった時等は、感知する場合がありますのであらかじめ注意すること。)
15. 外部階段は騒音防止の為静かに使用すること。

## 第 8 条 (宅配ボックスの使用)

宅配ボックスは、区分所有者ならびに占有者不在時の各種配達小包物を、一時的に保管する為のものであり、以下の事項を遵守すること。

1. 以下のものは宅配ボックスに保管できないこと。
  - ① 生鮮食料品等腐敗の恐れのあるもの。
  - ② 現金・貴重品 (有価証券・貴金属・骨董品等)
  - ③ 危険物
  - ④ 動物
  - ⑤ 公序良俗に反するもの
  - ⑥ その他保管に適さないと認められるもの
2. 宅配ボックスの刻印 (預かり印) をもって、配達物預かりの証とすること。なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の被害が生じても、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。
3. 所定の保管期間を過ぎた場合及び異常発生時には、管理組合・管理者及び管理会社が宅配ボックスを開閉し、保管品を宅配業者に回収させる又は廃棄する等の措置をとる事が出来る。

**第 9 条 (自転車置場の使用)**

1. 自転車置場の使用は、管理組合に対し使用登録を行った、区分所有者ならびに占有者の自転車に限定し、原則として1住戸につき1台とする。
2. 自転車置場に置く自転車には、管理組合より発行されるステッカー等を貼付けしなければならない。
3. 自転車置場の使用者は、責任をもって自転車を保管し、整理整頓に心がけなければならない。また、管理組合・管理者及び管理会社は自転車の盗難や事故等に一切の責任を負わない。

**第 10 条 (バイク置場の使用)**

1. バイク置場の使用は、管理組合に対し使用登録を行った、区分所有者ならびに占有者のバイクに限定する。利用者多数の場合は抽選により決定をする。
2. バイク置場に置くバイクには、管理組合より発行されるステッカー等を貼付けしなければならない。
3. バイク置場の使用者は、責任をもってバイクを保管し、整理整頓に心がけなければならない。また、管理組合・管理者及び管理会社はバイクの盗難や事故等に一切の責任を負わないものとする。

**第 11 条 (その他)**

1. 盗難防止及び共用施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理会社に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアガードをかけて対応すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類はみだりに使用しないこと。
6. 管理規約の諸規定に基づき組合員より注意を受けた場合は、その指示に従わなければならない。

**第 12 条 (使用細則の制定又は変更)**

使用細則の制定又は変更は規約第 47 条第 2 項によるものとする。

**附 則**

使用細則は規約の発効日から効力を発する。

# 駐 車 場 使 用 細 則

## 第 1 条 (総 則)

プリムローズさがみ野管理組合(以下「組合」という。)は、プリムローズさがみ野(以下「当マンション」という。)の駐車施設を駐車場として使用させるために駐車場細則を定める。

## 第 2 条 (使用の制限)

1. 駐車場を使用出来る者は次のとおりとする。
  - (1) 組合員ならびに賃借人で当マンションに居住する者。
  - (2) 組合員ならびに賃借人が法人の場合は、その法人の社員で当マンションに居住する者。
2. 前項の居住者が変わった場合は、駐車場を管理組合に返還しなければならない。
3. 月極駐車台数は原則として1住戸1台を限度とする。駐車場を使用出来る車輛は、駐車に支障のない大きさのものとする。

## 第 3 条 (使用上の注意)

1. 駐車場使用者は責任をもって自動車を保管し、駐車場および自動車を清潔に保ち、当マンションの建物、駐車施設、付属物ならびに他の車輛を汚損、損傷せぬよう留意し、人身事故防止に最大限の注意をするとともに危険物を積載せぬこと。
2. 暖機運転やむやみに空ぶかしは行わない。駐車施設内での喫煙、洗車は厳禁とする。

## 第 4 条 (使用の許諾)

1. 組合は、駐車場に空きが出たときは公募により募集し、原則として区分所有者を優先に使用を許可するものとする。使用希望者が多い場合には抽選によりその申込順位を決定する。
2. 駐車場使用許諾における優先順位はつぎのとおりとする。
  - 第1位 当マンション区分所有者(1台目)
  - 第2位 当マンション占有者(1台目)
  - 第3位 当マンション区分所有者のうち2台目以降の使用を希望する者
  - 第4位 その他
3. 上記順位において第3位から第4位の条件で当マンション駐車場を使用するものは、第1位及び第2位の条件の者で駐車場使用希望者が出た場合は、3ヶ月の期間内に駐車場を管理組合に返還しなければならない。なお、第3位から第4位の条件の者が複数人いる場合は、抽選により返還する者を決定するものとする。

## 第 5 条 (駐車場契約)

組合は前条により駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

## 第 6 条 (契約の期間)

3. 契約期間は1年とし、駐車場使用者より第14条の駐車場返還の申出がない場合は、以後1年ごとに更新出来るものとする。
4. 駐車場の契約期間が管理組合総会にて別に定められた場合は、その決議に従うものとする。

第 7 条 (駐車場使用証明書の発行)

組合は、自動車駐車契約を締結した者に対し、「自動車保管場所の確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要がある時は、当該証明書を発行する。

第 8 条 (駐車時間)

駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、随時駐車出来るが深夜、早朝の入出庫は極力避けるものとする。

第 9 条 (保管の責任)

自動車は自己の責任において保管し、駐車場内での自動車(車内の物品等を含む)が盗難に遭いまたは毀損されてもその損害については組合も管理受託者もその責を負わない。

第 10 条 (修復義務・賠償責任義務)

駐車場を使用する者の関係者(本人、運転者、同乗者等。)が不注意により、当マンションの建物、駐車施設、付属物、土地等に損害を与えたときは、組合にその旨を報告し、その指示に従って駐車使用者の責任において修復をなし、なお損害のあるときは共用部分については組合に、専有部分については当該区分所有者へ損害賠償の責任を負う。

第 11 条 (使用の転貸・譲渡の禁止)

駐車場の使用者は、第三者に本駐車場を使用せしめ、あるいはこの契約上の権利を譲渡することは出来ない。

第 12 条 (車輛の制限)

駐車場車輛制限は次の範囲とする。

寸法 位置	全 長	全 幅	全 高	全 重
平 置 駐 車 場	6,000 mm以内	3,500 mm以内		
ピット2段4段式 機械式駐車場	5,050 mm以内	1,850 mm以内	地上2F 2,100 mm以内 地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,750 mm以内 地下2F 1,750 mm以内	2,000 kg以内
ピット2段5段式 機械式駐車場	5,050 mm以内	1,850 mm以内	地上3F 2,100 mm以内 地上2F 1,550 mm以内 地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,750 mm以内 地下2F 1,750 mm以内	2,000 kg以内
ピット2段8段式 機械式駐車場	4,850 mm以内	1,800 mm以内	地上段 2,100 mm以内 地下1F 1,550 mm以内 地下2F 2,100 mm以内	1,800 kg以内

**第 13 条 (専有部分を他へ譲渡したとき)**

駐車場を使用する区分所有者が専有部分を他へ譲渡したときは、駐車場使用の権利は消滅し、駐車場を組合に返還しなければならない。

**第 14 条 (駐車場返還)**

駐車場使用をやめる場合は、その予定日を示し、当該日の1ヶ月前迄に組合にその旨を申し出、予定日迄に自動車を取去し、駐車場を組合に返還する。

**第 15 条 (無断使用に対する制裁)**

組合は、駐車施設に無断で駐車した車に対して制裁処置をとることが出来る。また、組合員は協力して無断駐車を排除することに努めなければならない。

**第 16 条 (駐車場使用料の改定)**

1. 駐車場使用料は理事会が定め、総会で決定する。
2. 駐車場使用料は自動車の種類および駐車場所により区分設定することが出来る。

**第 17 条 (駐車場使用料の支払)**

1. 駐車場使用契約者は各月の26日迄に翌月分の駐車場使用料を組合の定める方法により支払わなければならない。
2. 駐車場使用契約者が月の途中において解約した場合、組合はその月の月額分は返還しない。

**第 18 条 (管理費等を滞納した場合)**

駐車場を賃借した者が管理費、修繕積立金および駐車場使用料等管理組合に納入すべき金員を2ヶ月以上滞納した場合、組合は直ちに契約を解除することが出来る。

**第 19 条 (駐車場使用細則の制定又は変更)**

使用細則の制定又は変更は規約第47条第2項によるものとする。

**第 20 条 (施 行)**

この規約は管理規約の施行日より施行する。

# 集 会 室 使 用 細 則

## 第 1 条 (総 則)

プリムローズさがみ野管理組合（以下、「管理組合」という。）は、集会室の使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持する為、次の通り集会室使用細則を定める。

## 第 2 条 (使用資格者)

集会室を使用出来る者は次のとおりとする。

- (1) プリムローズさがみ野（以下、「本物件」という。）の区分所有者または占有者。
- (2) 本物件の区分所有者または占有者が法人の場合は、その法人の社員で本物件に居住する者。
- (3) 本物件の区分所有者または占有者の関係施設利用者。
- (4) 本物件管理組合またはその指定する者。

## 第 3 条 (使用責任者)

使用責任者は、第 2 条の使用資格者で、成年に達した者とする。

- 2 使用責任者は集会室の使用に際し、必ず立ち会わなければならない。
- 3 使用責任者は集会室の使用終了後は、必ず集会室の施錠をし、管理事務室に返却をしなければならない。
- 4 使用責任者は使用料の支払及び集会室使用中に使用者の責に帰すべき破損、消失、汚損、事故等が生じた場合に関し、一切の責任を負うものとする。

## 第 4 条 (管理運営)

集会室の管理運営はプリムローズさがみ野管理組合が行う。

- 2 集会室使用中に事件、事故等が発生しても管理者はその責任を負わないものとする。

## 第 5 条 (利用時間)

集会室の利用時間は原則としてAM9：00～PM5：00とする。但、管理組合関係の理事会、総会等の目的で使用する場合は除く。

- 2 前項の定めにかかわらず、管理者は共同施設の利用状況を判断し、随時その利用日・時間および休止日を決定することが出来る。

## 第 6 条 (使用の許諾)

集会室の使用は原則として3日前までにプリムローズさがみ野管理事務室に使用責任者を定めた使用届出書を提出する。

- 2 使用は原則として申し込み順とするが、本物件管理組合及び本物件管理組合関係の会隣及び集会はこれに優先するものとする。
- 3 下記事項の場合は使用を断ることが出来る。
  - ① 使用目的が不明瞭な場合。
  - ② 騒音を発する等他の居住者等に迷惑を及ぼす恐れのある場合。
  - ③ 公序良俗を乱す恐れがある場合。
  - ④ 危険物、爆発物、毒物等を持込む場合。
  - ⑤ 特定の政治活動または宗教活動を目的とする場合。
  - ⑥ 管理運営上、支障をきたす恐れがあるもの、および前各号に準ずるものと管理組合または管理者が判断したもの。

**第 7 条 (使用料)**

使用申込者は申し込み時に以下に定める使用料をプリムローズさがみ野管理組合に支払うものとし、使用料の納付をもって受付けが完了したものとします。

- ① 使用料は1時間につき200円とする。但、本物件管理組合活動の為の使用は無償とする。
- ② 使用料はプリムローズさがみ野管理組合の管理に要する経費に充当する。

**第 8 条 (集会室使用細則の制定又は変更)**

集会室使用細則の制定又は変更は第 47 条第 2 項によるものとする。

**第 9 条 (集会室使用細則の発行)**

集会室使用細則の発行は規約の発効日から効力を発する。

プリムローズさがみ野管理規約について以下に示す下線部分を追記します。  
(平成23年10月8日 第9期臨時総会決議)

① 第2条(定義)

(10)長期滞納者・・・第24条に定める「管理費等」を12ヶ月以上滞納した  
区分所有者をいう。

(11)短期滞納者・・・第24条に定める「管理費等」を6ヶ月以上滞納した区  
分所有者をいう。

② 第24条(管理費等)

3管理組合は第2条に定める管理費等の長期滞納者に対して法的措置を講ず  
ることができる。

4管理組合は管理費等の「長期滞納者」および「短期滞納者」に対する法的措置  
の執行手続を理事会に一任する。

5管理費等の長期滞納者は管理組合から提起された法的措置に要する訴訟費  
用および弁護士費用などの一切の費用を支払わなければならない。

6管理組合は管理費等の長期滞納者の氏名、部屋番号、滞納金額などの情報  
を管理組合理事会の判断で区分所有者全員に公表することができる。

③ 第35条(役員)

4第2条に定める「長期滞納者」および「短期滞納者」は管理組合理事会の役員  
に就任することはできない。また、役員が「長期滞納者」および「短期滞納者」と  
なった場合はその地位を失う。この時、欠員となった理事会役員は必要に応じて  
補充する。

上記修正文として

管理組合役員が管理費等の滞納者となり、理事会において理事会役員にふさ  
わしくないと判断された場合はその地位を失う。この時、欠員となった理事会  
役員は必要に応じて補充する。

以上

様式(5)

## リフォーム施工申請書

年 月 日

プリムローズさがみ野管理組合

御中

私が所有する専有部分について、使用細則第6条に該当する工事を申請いたします。

区分所有者	プリムローズさがみ野 _____ 号室 氏名 _____ 印	
連絡先	自宅:	勤務先:
施工内容		
使用製品 施工方法	メーカー及び型番	
工事予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分	
施工会社	会社名	
	担当責任者	連絡先:

### 誓約事項

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音、その他の問題が生じた場合、自己の責任と費用負担において、調査及び修理解決致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、自己の責任と負担において処理解決致します。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会又は総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

様式(6)

# ペット飼育届

プリムローズさがみ野管理組合

御中

部屋番号	号室		
入居者名			
飼育動物		数	匹

私はペットを飼育することに当たり、プリムローズさがみ野使用細則を遵守し、他の入居者の方へ迷惑をかけないことをお約束します。

年 月 日

住 所

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

## プリムローズさがみ野 管理規約等改定履歴

名称	条文等	変更後の条文内容	処置	変更した総会名
管理規約	第25、59、66条	別紙参照 ※管理費等の未収に関する条項	追加・変更	第15期臨時総会
管理規約	第15、16、29	別紙参照 ※資金移管に関する条項及び駐車場およびバイク置場の記載に関する条項	追加・変更	第15期臨時総会
その他	別紙	別紙参照 ※管理費・修繕積立金・駐車場使用料の改定	修正	第15期臨時総会
その他	その他	バイク置場NO22～26を自転車置場に変更する事を決議	その他	第13期第1回理事会
その他	その他	管理会社の変更に関する議案承認 (株)スルガコーポレーション→三菱地所コミュニティ(株)	その他	第13期臨時総会
その他	その他	保険料削減のためのマンション保険の中途更改に関する承認 三井住友海上(3年) → 同社5年契約	その他	第13期臨時総会
その他	その他	電気料金削減のための蓄熱器導入に関する議案承認	その他	第13期臨時総会
その他	その他	エレベーター内の防犯カメラ増設を決議	その他	第13期第1回理事会
その他	その他	バイク置場の増設を決議	その他	第13期第1回理事会
その他	その他	赤十字募金に関して、組合から支出する事を廃止	その他	第13期第8回理事会
集会室 使用細則	第7条	・使用料は1時間につき200円とする。但し、本物件管理組合活動の為の使用は無償とする。 ・使用料はプリムローズさがみ野管理組合の管理に要する経費に充当する。	左記削除	第11期通常総会
その他	その他	インターネットプロバイダに関して、NTTメディアサブライからUCOMへ変更する議案が承認。	その他	第10期臨時総会
その他	その他	防犯カメラ設置レンタル契約の更新について承認。	その他	第10期第4回理事会
管理規約	第2条、第24条、 第35条	第2条 定義に長期滞納者(管理費等を12か月以上滞納した区分所有者)および短期滞納者(管理費等を6か月以上滞納した区分所有者)を追加 第24条 管理費等上記の長期滞納者に対して法的措置を講ずることが出来る旨を定めた。また、長期滞納者・短期滞納者に対する法的措置の執行手続きを理事会へ一任する旨を定めた。その他、長期滞納者に対する訴訟関連費用の請求及び氏名部屋番号等の情報を管理組合理事会の判断で区分所有者全員に公表できる事とした。 第35条 役員に関して、管理費等の滞納者に関して、理事会役員にふさわしくないと判断された場合はその地位を失う旨と欠員の補充に関する事項が追加。	追加・変更	第9期臨時総会
その他	その他	駐車場募集時の優先順位について 高さ制限解消のために移動を希望する人も優先順位1番として抽選に参加できる事とした。	その他	第9期第5回理事会
その他	その他	掲示物に関して、原則として掲示板へ貼る事とし、管理組合承認印及び掲示期間を明記して管理する事を決議	その他	第9期第3回理事会
その他	その他	敷地内の違法駐車・違法駐輪に関しては、管理組合名で注意の紙を貼る事とした。	その他	第9期第3回理事会
その他	その他	管理組合口座の種別変更 ペイオフ対策として、修繕積立金口座を東京三菱銀行の決済性預金口座へ変更	その他	第3期通常総会
その他	その他	暫定駐輪場の設置	その他	第3期通常総会
その他	その他	構造計算書偽造問題に関して、管理会社(旧スルガコーポレーション(株))より、当マンションに関して問題無い旨の報告がなされた。	その他	第3期通常総会
その他	その他	駐車場出入り口にカーブミラーを設置する事を決議。	その他	第3期理事会
その他	その他	自治会長に関して、各階の班長経験者から1名選任し総会で承認を得ることとした。	その他	第3期理事会
管理規約	詳細不明	管理費等未収問題に際して、訴訟等に関して理事会で対応できるように規約を改正した。	追加・変更	第2期通常総会
その他	その他	防犯カメラ設置に関する議案承認	その他	第1期通常総会
その他	その他	入居者名簿の作成に関する議案承認	その他	第1期通常総会
その他	その他	空いている機械式駐車場を来客用として使用する事を決議	その他	第1期理事会

現規約	管理規約改正案
<p>第25条（承継人に対する債権の行使）</p> <p>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。</p>	<p>第25条（承継人に対する債権の行使）</p> <p>管理組合が<u>次の各号</u>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。</p> <p>一 <u>管理費等</u></p> <p>二 <u>第29条に定める使用料</u></p> <p>三 <u>第1号の管理費等とは別に、管理組合が締結した契約等（承継した契約等含む。）に基づき、契約者の相手方一括して支払う費用に充てる為に、区分所有者が管理組合へ支払う費用。</u></p> <p>四 <u>その他管理組合が区分所有者に対して有する債権</u></p>
<p>第59条（管理費等の徴収）</p> <p>管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29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（ファクタリング）の方法により第61条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の26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。</p> <p>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、その未納金額について年利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。</p>	<p>第59条（管理費等の徴収）</p> <p>管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の指定する自動振替（ただし、組合員が法人等で自動振替が行えない場合は振込みの方法による。この場合の振込み手数料は当該組合員の負担とする。）の方法により<u>第61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日または別に定められた期日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</u></p> <p><u>2 管理組合は、第59条第三号及び第四号の債権について、その組合員に対して債権額を通知し、その通知した月の27日または別に定められた期日までに前項の管理費等及び使用料と一括して自動振替の方法により徴収する。</u></p> <p>3 組合員が<u>第1項又は第2項</u>の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について<u>支払期日の翌日から年14%（1年を365日とする。）の遅延損害金及び違約金としての弁</u></p>

3 前項の遅延損害金は第 26 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することができない。

#### 第 66 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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

護士費用並びに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

4 前項の督促及び徴収の諸費用は次に掲げるものとする。

一 特定記録郵便については、郵便代の実費及び事務手数料

二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代及びその他の実費

三 その他督促及び徴収に要した費用

5 理事長は、未納の管理費等、使用料又は第 59 条第三号及び第四号の債権の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、小額訴訟又は通常訴訟の提起ならびに強制執行等の法的措置を進行することができる。

6 第 3 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 26 条に定める費用に充当する。

7 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

8 組合員が納付した第 1 項から第 3 項に関する金額に不足分がある場合、その組合員の申し出にかかわらず、管理組合はその納付された金額の充当の種類、年月、その他を指定することができる。

#### 第 66 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地方(簡易)裁判所をもって、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

2、第 48 条第 6 号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

現規約	管理規約改正案
<p><b>第15条（駐車場の使用）</b></p> <p>区分所有者は、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使用契約により使用させることを承認する。</p> <p>2 前項により駐車場を使用しているものは、別表第4に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>以下 略</p> <p><b>第16条（バイク置場の使用）</b></p> <p>区分所有者は、バイク置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、バイク置場使用登録により使用させることを承認する。</p> <p>2 前項によりバイク置場を使用しているものは、別表第4に定めるところにより、管理組合にバイク置場使用料を納入しなければならない。</p> <p>以下 略</p> <p><b>第29条（使用料）</b></p> <p>専用使用料（駐車場使用料、インターネット使用料等）及びその他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第26条の通常の管理に要する経緯に充てる。但し、駐車場使用料収入の20%については第27条の修繕積立金に積立てるものとする。</p> <p>以下 略</p>	<p><b>第15条（駐車場の使用）</b></p> <p>区分所有者は、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使用契約により使用させることを承認する。</p> <p>2 前項により駐車場を使用しているものは、<u>別に定めるところにより</u>、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>以下 略</p> <p><b>第16条（バイク置場の使用）</b></p> <p>区分所有者は、バイク置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、バイク置場使用登録により使用させることを承認する。</p> <p>2 前項によりバイク置場を使用しているものは、<u>別に定めるところにより</u>、管理組合にバイク置場使用料を納入しなければならない。</p> <p>以下 略</p> <p><b>第29条（使用料）</b></p> <p>専用使用料（駐車場使用料、インターネット使用料等）及びその他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第26条の通常の管理に要する経緯に充てる。但し、駐車場使用料収入の<del>20%</del>については、<u>駐車場の使用状況を鑑み、管理費が不足しない範囲で</u>第27条の修繕積立金に積立てる<u>事が出来るものとする。</u></p> <p>以下 略</p>

別紙：改定管理費及び修繕積立金一覧表

部屋番号	現管理費	現修繕費	合計	改定管理費	改定修繕費	合計
101	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
102	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
103	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
104	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
105	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
106	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
107	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
108	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
109	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
110	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
111	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
112	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
113	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
114	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
115	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
116	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520
201	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
202	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
203	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
204	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
205	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
206	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
207	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
208	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
209	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
210	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
211	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
212	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
213	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
214	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
215	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
216	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520
217	13,180	6,000	19,180	10,090	13,600	23,690
218	13,180	6,000	19,180	10,090	13,600	23,690
301	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
302	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
303	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
304	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
305	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
306	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
307	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
308	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
309	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
310	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
311	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
312	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
313	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
314	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
315	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
316	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520

部屋番号	現管理費	現修繕費	合計	改定管理費	改定修繕費	合計
317	13,180	6,000	19,180	10,090	13,600	23,690
318	13,180	6,000	19,180	10,090	13,600	23,690
401	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
402	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
403	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
404	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
405	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
406	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
407	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
408	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
409	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
410	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
411	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
412	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
413	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
414	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
415	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
416	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520
417	13,180	6,000	19,180	10,090	13,600	23,690
501	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
502	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
503	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
504	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
505	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
506	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
507	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
508	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
509	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
510	14,580	6,800	21,380	11,120	15,200	26,320
511	14,580	6,800	21,380	11,120	15,300	26,420
512	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
513	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
514	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
515	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
516	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520
601	14,780	6,800	21,580	11,280	15,400	26,680
602	13,180	6,000	19,180	10,100	13,600	23,700
603	14,680	6,800	21,480	11,210	15,300	26,510
604	14,680	6,800	21,480	11,200	15,400	26,600
605	14,780	6,900	21,680	11,260	15,500	26,760
606	14,980	6,900	21,880	11,430	15,700	27,130
607	12,780	5,800	18,580	9,820	13,100	22,920
608	12,780	5,800	18,580	9,820	13,100	22,920
609	12,780	5,800	18,580	9,820	13,100	22,920
610	12,780	5,800	18,580	9,820	13,100	22,920
611	12,980	5,900	18,880	9,960	13,300	23,260
612	12,980	5,900	18,880	9,960	13,300	23,260
613	14,680	6,800	21,480	11,200	15,300	26,500
614	15,680	7,300	22,980	11,920	16,600	28,520

※全長 5,050

※全長 5,050

※全長 5,050

※全長 5,050

※全長 5,050

ピット2段 地上2段 横行昇降型

ピット2段 地上3段 横行昇降型

1 2 3  
4 5 6  
7 8 9 10  
11 12 13 14

15 16 17  
18 19 20  
21 22 23 24  
25 26 27 28

29 30 31  
32 33 34 38  
35 36 37 42  
39 40 41

43 44 45 46  
47 48 49  
50 51 52  
53 54 55 56  
57 58 59 60

61 62 63 64 95  
66 67 68 69  
70 71 72 73  
74 75 76 77 78  
79 80 81 82 83

全高

3F  
2F  
1F  
B1  
B2

3,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	2,100
5,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,550
2,000	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	2,100
1,500	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	1,750
								2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	1,750

全高

地上 平置き

8,000

99

注1

シャッターありブロック



ピット2段 地上1段 昇降型

84 85 86 87 88  
89 90 91 92 93  
94 95 96 97 98

全高

1F	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	2,100
B1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,550
B2	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,100

注1:No99について、貸し出しが運用をどうするか、など年末の総会で決められるように引き続き検討中

※全長 4,850

※重量 1,800

2017年12月吉日

プリムローズさがみ野管理組合  
組合員の皆様へ

プリムローズさがみ野管理組合

# 第15期通常総会決議に基づく 変更部分の管理規約等配付のご案内

(民泊に関する件)

2017年12月16日(土)に開催しました当管理組合第15期通常総会において、  
下記の管理規約原本および使用細則(以下管理規約等)の変更が承認されました。

つきましては、変更部分の管理規約等の写しを組合員に配付いたします。

変更部分(本紙)につきましては、お手持ちの管理規約と一緒に保管して頂き、内容を  
十分にご理解頂きますよう宜しくお願い申し上げます。

改正比較表

使用細則 第1条 (専有部分及び専用使用部分の使用) 現行	使用細則 第1条 (専有部分及び専用使用部分の使用) 改定
1. 規約に定められた用法に違反する行為をすること。 2. 共用部分に影響を及ぼす変更をすること。 ・ ・ 20. その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に不快感、迷惑、危害を及ぼす行為をすること。	1~20 変更なし  21. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2017年12月吉日

プリムローズさがみ野管理組合  
組合員の皆様へ

プリムローズさがみ野管理組合

# 第15期通常総会決議に基づく 変更部分の管理規約等配付のご案内

(防犯カメラ運用細則)

2017年12月16日(土)に開催しました当管理組合第15期通常総会において、下記の管理規約原本および使用細則(以下管理規約等)の変更が承認されました。

つきましては、変更部分の管理規約等の写しを組合員に配付いたします。

別紙の変更部分につきましては、お手持ちの管理規約と一緒に保管して頂き、内容を十分にご理解頂きますよう宜しくお願い申し上げます。

# 防犯カメラ運用細則

## 第1条（趣旨）

この細則は、プリムローズさがみ野管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、プリムローズさがみ野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。

## 第2条（目的）

防犯カメラは、区分所有者、占有者の防犯、犯罪の抑止および建物・設備・備品等の管理組合の共有財産の維持保全に資することを目的とし設置する。防犯カメラ機器により録画された映像の記録（以下「記録映像」という。）は管理組合の所有となり、その運用と管理については、プライバシーに充分配慮するものとする。

## 第3条（閲覧）

次の各号のいずれかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像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、プリムローズさがみ野管理組合より委託を受けた管理受託会社及び理事長もしくは理事1名の判断により閲覧できるものとする。この場合理事長もしくは理事1名ならびに管理受託会社は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 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
- 三 警察からの要請があった場合もしくは法令に基づく要請があった場合
- 四 理事会が必要と認めた場合

2 前項の記録映像の閲覧を申請する場合、所定の書面（別記様式「記録映像閲覧・貸与申請兼誓約書」）を管理組合に提出しなければならない。

## 第4条（立会）

防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、申請者、事件・事故関係者（要請があった場合の警察官を含む）、理事もしくは理事より委託を受けた管理受託会社等が立会うものとする。

## 第5条（守秘義務）

前条による立会者は、記録映像内容および関連情報について守秘義務を負うものとする。

2 区分所有者および占有者は、防犯カメラの位置等を第三者に口外してはならない。

## 第6条（貸与）

管理組合は警察および公的機関より記録映像の貸与を求められた場合、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、利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等について所定の書面（別記様式「記録映像閲覧・貸与申請兼誓約書」）を提出させなければならない。

## 第7条（保存、取扱い）

管理組合は、記録映像を一定期間保存するものとし、この期間が経過したときは順次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。

2 第6条で理事会の承認を得て貸与された記録映像は返却後、管理組合で責任をもって処分する。

#### 第8条（画像監視）

記録映像は防犯カメラ機器の点検整備・作動確認の際や第3条第1項の場合のみ確認するものとし、常時の画像監視は行わないものとする。

#### 第9条（保守）

管理組合は防犯カメラ機器、記録映像の点検整備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へ業務委託する際は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

#### 第10条（運用細則の効力および遵守義務）

この運用細則は、組合員の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、組合員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もこの運用細則に定める事項を遵守させなければならない。

#### 第11条（運用細則外の事項）

この運営細則に定めのない事項が生じた場合は、理事会にて協議を行い決定する。

#### 第12条（運用細則の改廃）

この運用細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

#### 附則

##### 第1条（施行）

この細則は、第15期通常総会開催日（承認日）から効力を生ずる。

### 記録映像閲覧・貸与申請兼誓約書

プリムローズさがみ野管理組合 御中

申請日	年 月 日
住所	
申請者	印
電話	— —

私は、「プリムローズさがみ野 防犯カメラ運用細則」（以下「本細則」という。）第3条第2項及び第6条第2項の規定にもとづき、下記内容による防犯カメラ機器の記録映像の閲覧・貸与を申請します。

なお、申請に際しては、映像内容および関連情報について守秘義務を負うほか、本細則に定められている事項を誠実に遵守することを誓約します。

依頼種別	閲覧 ・ 貸与
申請理由	
対象となる 記録映像の日時	年 月 日 時 分～ 年 月 日 時 分迄
対象となる 記録映像のカメラ	
貸与期間	年 月 日～ 年 月 日迄

殿

上記防犯カメラ機器の記録映像の貸与申請を（ 許可します ・ 却下します ）。

却下する理由	
--------	--

プリムローズさがみ野管理組合

年 月 日 理事長 \_\_\_\_\_ 印

**【備考】**

- 当マンションの防犯カメラ機器の記録映像は一定期間経過後、上書き消去される方法となっております。また、録画記録の取出しには専用機器の手配が必要となる場合があります。貸与の申請は、出来る限り早く管理組合へお申し出ください（貸与手続きにも時間を要しますのでご注意ください）。
- 録画記録の閲覧については、原則として平日午前8時30分から午後4時30分の間に行います。

記録映像閲覧日	年 月 日（確認者 印）
記録映像 貸与日	年 月 日（確認者 印）
記録映像 返却日	年 月 日（確認者 印）

## 【第3号議案】リフォーム細則制定の件

築年数の経過に伴い、専有部リフォームが増えてくる傾向にありますが、当マンションでの現行ルールが簡素であり、申請を受ける管理組合（理事会）にて判断に困難なケースや、実務上の不具合を抑止するため、今期理事会ではリフォームのルールについて検討を重ねてきました。

その結果、以下の通り「専有部分等の工事施工細則」を定めることにしましたので、ご審議のうえ、承認をお願いいたします。

# 専有部分等の工事施工細則（案）

プリムローズさがみ野管理組合（以下「管理組合」という。）の修繕に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他専有部分の修繕工事等に係る事務に関し、次のとおり工事施工細則（以下「本細則」という。）を定める。

## 第1条（定義）

本細則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。

- 一 修繕工事等：「修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」及び「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」及び「破損、故障により使用不可能となった場合等の住宅の性能維持に資するもの」をいう。
- 二 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- 三 申請者：承認申請を行う区分所有者をいう。占有者が修繕工事等を希望する場合でも区分所有者にその実施を申し入れ、区分所有者からその承認申請を行うものとする。

## 第2条（修繕工事等の分類等）

専有部分等の修繕工事等については、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 禁止修繕工事等  
共用部分又は他の専有部分に多大な影響を及ぼすおそれのある専有部分等の修繕工事等。
  - 二 理事会承認の必要な修繕工事等  
共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのある専有部分等の修繕工事等。
  - 三 承認申請の不要な修繕工事等  
他の専有部分への影響の少ない専有部分等の修繕工事等。
- 2 前項に該当する修繕工事等の具体的な事例はそれぞれ別表に定めるものとする。
  - 3 別表に記載がない事例についての修繕工事等の分類は、別表の事例に準じて理事会が判定する。

## 第3条（承認申請の方式）

承認申請は、工事開始日の2週間前を目途に所定の申請書（以下「申請書」という。）を管理室へ提出して行う。なお、申請書には設計図（簡易でも良い）、仕様書及び工程表、掲示・配付用の工事のお知らせを添付しなければならない。

なお、理事会承認を要する工事の場合は、別途管理組合の理事会を経る必要あるため、1ヶ月程度の時間を要する場合がある。

#### 第4条（修繕工事等の時間の制限）

修繕工事等については、原則として管理員の勤務時間内に行うものとする。なお、音・振動の発生しない軽微な工事やクリーニングについてはその限りではない。

#### 第5条（承認申請の審査及び却下）

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく承認申請に係る書類を審査し、承認しなくてはならない。なお、申請内容に不備（禁止工事や提出が遅く審査時間がない時、書類内容や添付資料の不備不足がある場合）がある場合は承認申請を却下することができる。

#### 第6条（工事計画に関する掲示及び案内等）

申請内容に問題が無く、承認がなされた場合は、申請者もしくは申請者より依頼を受けた施工会社は修繕工事等に係る工事計画の周知を図るため、掲示板へ速やかに書面を掲示しなければならない。

なお、工事期間が2週間を超える工事の場合、工程表も合わせて掲示しなければならない。

- 2 工事内容が床面の張り替えや水回りの大がかりな交換、間仕切壁の撤去など、音・振動が大きく発生する工事については、上下左右の近隣住戸へ別途書面にて案内をしなければならない。

#### 第7条（施工基準等）

専有部分等の修繕工事等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、管理組合の総会の決議を経て別に定めることができる。

#### 第8条（紛争解決等の責任）

専有部分等の修繕工事等に関し、他の居住者等との間に紛争が生じたときは、専有部分等の修繕工事等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理にあたらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

#### 第9条（修繕工事等に関する特則）

本細則に基づき、申請者自らの費用で修繕工事等を実施した場合において、その後に管理組合として当該修繕工事等を行う場合、異議の申立てをすることができない。また、当該申請者が先行して負担した費用の返還請求を行うことはできない。

#### 第10条（本細則外事項及び改廃）

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

## 附 則

### 第 1 条（本細則の発効）

本細則は、規約の発効の日から効力を発する。

#### 【専有部分等の修繕工事等の施工に関する注意事項】

- (1) 共用部分の電気や水道を使用しない。
- (2) 資機材を搬入出する際には、他の居住者等の迷惑にならないように注意する。
- (3) 資機材を搬入出する際には、共用部分を毀損又は破損しないように十分に注意する。また、多くの資機材を搬入出する際には、エレベーター内などの必要な箇所の養生を行うものとする。
- (4) 工事用の資機材を共用部分に置くこと、及び共用部分で工事作業の一部を行うことは原則禁止とする。やむをえず一時的に資機材を置く場合、又は共用部分で工事作業を行わざるを得ない場合には、本細則に定める申請書の提出時にその旨の申請をして承認を得るものとする。
- (5) 修繕工事等の申請者は工事に伴い発生するゴミや残材などを施工業者が持ち帰るように徹底すること。
- (6) 修繕工事等の申請者は、施工業者の工事作業員等が他の居住者の迷惑にならないように施工業者に徹底すること。
- (7) 修繕工事等の申請者は工事实施に起因する紛争が発生しないよう、戸建住宅と異なるマンションにおけるリフォーム工事の特性を十分に把握し、十分な知識と実績を持っている施工業者の選定を行わなければならない。

### 別表 修繕工事等の分類等

#### 【第 2 条第 1 項第一号 禁止修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	該当工事例	
共用部分 (専用使用部分)	開口部分工事	窓枠、サッシ枠の変更を伴う工事 (使用上の破損・故障による取替工事は除くものとする。)	
		住戸の玄関扉（扉枠含む）及び面格子・ルーバーの取替工事（使用上の破損・故障による補修・取替工事は除くものとする。)	
		外観の統一性に影響を与える各住戸に附属する窓ガラスへのフィルムの貼付	ミラーフィルム スモークフィルム
		窓ガラス・サッシ外側に網戸を追加する工事	
	その他専用使用部分	バルコニー等の専用使用部分の改築及び建築基準法、消防法上の避難通路に影響を及ぼす物品の設置及び工事	温室設置
		バルコニー等の専用使用部分において排水処理が悪くなる物品等を設置する工事	人工芝の設置
		バルコニー等の専用使用部分において物品を直接、床、壁、上裏等に接着又はボルト等で固定する工事	バルコニー床にビス等で直接固定するタイル・ウッドデッキの設置
専有部分	配管（給排水・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事（給排水・ガス設備に関わる工事）で、ガス容量、排水設備等の増量を伴う工事	
		他の専有部分及び共用設備・共用配線・配管等に影響を及ぼす専有設備の設置	ジェットバス 処理部分がないディス ポージャー単体のみの設 置
	建築基準法等、関係法令における既存設計容量を下回る設備への交換工事	台所換気扇（レンジフード）の交換	

専有部分	その他	乾式工法で施工されている壁に関わる穿孔、切削又は改造工事	
		新築時の遮音性能を下回るフローリング材への貼替工事	
その他		躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分に影響を及ぼす穿孔、切削又は改造	
		建築基準法、消防法等の関係法令に抵触する工事又は抵触するおそれのある工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分の内装仕上げを建築基準法に定める防火性能より劣る仕上げで区画する工事</li> <li>・区画されたスペース内の一つでも天井高若しくは広さが法令基準に満たない、あるいは開口部若しくは自動火災報知設備が設置されていない工事</li> </ul>
		近隣、工事、建築協定などの各種協定に違反する工事	
		施工後、他の専有部分、共用部分等に影響を及ぼす工事	
		管理規約・使用細則に違反する工事	
		総会又は理事会が禁止した工事	
		その他上記に類する修繕工事等	

【理事会承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例	
共用部分 (専用使用部分)	開口部分工事	窓ガラス・サッシの防音、防犯、断熱等の住宅の性能の向上等に資する改良工事	既存の窓ガラス・サッシ枠の内側の専有部分内に、既存アルミサッシ枠を損傷することなく窓枠・サッシ枠を新設する改良工事（木枠固定工事） 開閉方法は既存と同様なものにする。消防上の基準を満たしているもの。（管轄区域の消防署に確認。）	合わせガラス 強化ガラス 防犯ガラス
		各専有部分に附属する開口部及び付属品の破損時の交換工事	同一使用品に限るものとする。 取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	玄関扉（扉枠含む。）、窓ガラス、サッシ、面格子、ルーバー交換
		窓ガラス・サッシのフィルム貼付	建物の美観を損なわない無色透明なものに限る。	UVカットフィルム 防犯フィルム
		既存サッシ枠の内側の専有部分内に網戸を追加する工事		
	その他専用使用部分	インターホン・防災用感知器の増設工事	間仕切り変更工事に伴う移設、増設に伴う工事に限る。	
		バルコニー等の専用使用部分へのタイルの設置工事 (飛散等の安全面から設置ができない場合があるので必ずメーカーに確認すること。)	専用使用部分内での排水処理が可能なもの。 装接着、ボルト等による固定を行わないもの。 消防法上避難に支障がないもの。	バルコニー床タイルの設置
		共用部分（専用使用部分）における、居住者の使用上の破損・故障による補修、取替工事	取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	インターホン、防災用感知器

【理事会承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
配管 (給排水・電気・ガス)	専有部分設備機器の交換・新設工事 (給排水・電気設備・ガスに関わる工事)  ※設備機器の位置変更を伴う交換工事 ※既存サイズを上回る設備機器の交換工事 ※電気容量、電話回線等の増量工事を伴う工事	給排水管等の移設に伴う防音対策を充分に行うこと。  ※電気容量、電話回線等の増量工事を伴う工事の場合、販売パンフレット及び販売時の重要事項説明書記載の最大契約容量、最大引込回線数以内とする。	ユニットバス システムキッチン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台 ディスポーザー (処理部分が一体化されているもの)
	電気配線、ガス配管、給排水管の取替・修繕工事	排水勾配が確保できていること。 その他腐食対策が施されていること。	
	専有部分設備機器の交換工事 (給排水・電気設備・ガスに関わる工事)	設備機器の既存サイズ内への入替えで、位置変更を伴わない工事。 電気容量、電話回線等の増量を伴わない工事。	ユニットバス 換気扇 システムキッチン 洗濯パン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台
	専有部分	材質の異なる床材への貼替、フローリング材の貼替工事	フローリング貼替工事の場合、新築時に施工されているフローリング材の遮音性能と同等以上の材料 (申請時に遮音性能を証明する書類が必要)
間仕切り変更工事・家具造作工事 防音・防振性能の向上に資する工事		躯体、梁、柱等の主要構造部分に影響を及ぼさないもの。	間仕切り追加・変更 押入新設・撤去工事 内部家具撤去工事 造付け家具設置工事 防音室設置工事
経年劣化、盗難、事故、漏水等による破損・汚損箇所の原状回復 (設備機器の修理、取替工事を含む。)		緊急を要する場合についても事後届出を行うこと。	
内装仕上げ材の貼替		関係法令等の内装制限がある場合は、それに準拠しているもの。	壁、天井のクロス等の貼替 装飾タイル 洗面・トイレ床仕上げ変更
壁、天井、家具等の塗装工事			
専有部分内建具の新設及び取替工事			各居室・クローゼット扉 手摺取付工事
その他	躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分の穿孔工事 (※ただし、穿孔で埋設電気配線等を損傷させた場合は、申請者が責任をもって復旧、被害対応・保証を行うこと。)	躯体を穿孔してコンクリートアンカーを使用して、ビス又はボルト等で固定する工事で主要構造部分に影響を及ぼさないもの。 ※ビス、ボルトは頭径6mm以内とする。	吊戸棚、ピクチャレール、家具、照明器具・配線、配管の固定工事
	その他上記に類する修繕工事等		

【申請の不要な修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	該当工事例
共用部分 (専用使用部分)	開口部分 工事	サッシ障子又はサッシ枠への防犯対策のための錠又は留め金の追加工事、軽微な部品交換等（ただしアルミサッシ自体にビス止め固定する工事は除く。） 網戸の貼替	サッシ用補助錠 戸車交換 クレセント交換
	用部分 その他専用使	所定の位置への空調機（室外機、冷媒管、配管カバービス止めを含む。）の取付又は取替 既設の貫通穴を使用すること。	エアコンの新設・交換
専有部分	配管 (給排水・電 気・ガス)	専有部分設備機器の交換・新設工事・部品交換（簡易工事）	温水便座 水栓交換 照明スイッチ 浄水器
	その他専有部分	建具・家具等附属部品の取替 ※比較的軽微なもの、部品交換程度 畳の取替	ドアクローザー、ドアノブ 玄関扉錠交換
その他		その他上記に類する修繕工事等	