

号室

リーベスト府中多摩川

管 理 規 約
使 用 細 則

目 次

第1章	総 則	1
第2章	専有部分等の範囲	2
第3章	敷地及び共用部分等の共有	3
第4章	用 法	3
第5章	管 理	6
	第1節 総 則	6
	第2節 費用の負担	7
第6章	管理組合	9
	第1節 組 合 員	9
	第2節 管理組合の業務	11
	第3節 役 員	11
	第4節 総 会	13
	第5節 理 事 会	18
第7章	会 計	19
第8章	雜 則	20
	附 則	23
別表第1		24
別表第2		25
別表第3		25
別表第4		26
リーベスト府中多摩川使用細則		27
リーベスト府中多摩川駐輪場使用規定		33
リーベスト府中多摩川駐車場使用規定		37
リーベスト府中多摩川管理委託契約書		45

リーベスト府中多摩川管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、「リーベスト府中多摩川」の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一、区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二、区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三、占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四、専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五、共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六、敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七、共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 八、専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が定められた用法に基づき、使用できる権利をいう。
- 九、専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地、及び共用部分等の部分をいう。

(規約の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則及

び管理組合の総会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、使用細則に定める事項及び管理組合の総会決議を遵守させなければなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 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。

(規約の効力)

第 5 条 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。

(管理組合)

第 6 条 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、リーベスト府中多摩川管理組合(以下「管理組合」という。)を結成する。

2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
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

(専有部分の範囲)

第 7 条 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部分とする(1階事務所においては事務所部分)。

2. 専有部分を他から区分する構造物、並びに専有部分を構成する設備の帰属については、次のとおりとする。

- 一、天井・床及び壁については、躯体部分を除く部分を、専用部分とする。
- 二、玄関扉については、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三、窓枠及び窓ガラスについては、専有部分に含まれないものとする。
- 四、配線・配管・ダクト・パイプシャフト等については、当該住戸部分の専用に供する部分を、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち、共用部分の範囲は、別表第 1 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共 有)

第 9 条 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。

(共有部分)

第 10 条 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って算出し別表第 3 のとおりとする。

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。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 区分所有者は、敷地または共用部分等の分割、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、抵当権設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 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、他の用途に供してはならない。但し、1階事務所においては下記の通りとする。

事務所使用に関しては、次のことを遵守するものとする。

事務所部分の区分所有者及び占有者は専有部分を事務所の用に供するものとし、風俗営業用(例：キャバレー、パチンコ店、麻雀屋等)若しくは著しく臭気等を発する業種またはおびただしい煙を発生する業種(中華料理店、焼肉屋、炉端焼屋、焼鳥屋等)、遊戯施設用、危険物取扱業用及び他の区分所有者の日常生活に支障となる営業その他社会通念上逸脱した営業の用に供してはならない。また、事務所において営業を開始する以前に、その営業を計画するものが事前に管理組合に業務内容の届出を行うものとする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 13 条 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。

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、駐輪場及び玄関扉、窓枠及び窓ガラス(以下この条、第19条及び別表第2において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者は、付設する駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場使用契約を締結して、専用使用権を設定することを承認する。

3. 区分所有者から専用部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が、専用

使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。但し、専用使用権は、専有部分と分離して譲渡・転貸することはできない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 15 条 区分所有者は、敷地及び共用部分の一部を、管理員室・機械室・その他対象物件の管理の執行上必要な施設として、管理業務を受託し、また請け負った者が使用することを承認する。

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。

(使用細則)

第 16 条 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。

(専有部分の貸与)

第 17 条 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、使用細則に定める事項及び管理組合の総会決議を、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、その貸与に係わる契約に、この規約、使用細則に定める事項及び、管理組合の総会決議を、遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に、その旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3. 第 1 項の場合、万一、その第三者に違背行為があったときは、それによって生ずる損害賠償及び紛争等の処理の責任は、全て、その区分所有者が負うものとする。

第 5 章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第 18 条 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。

2. 前項の対象物件のうち、専有部分の管理については、当該専有部分を所有する区分所有者が、その責任と負担においてこれを行わなければならぬ。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 19 条 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の責任と負担において、これを行わなければならない。

(必要箇所への立入り)

第 20 条 前条により、管理を行うものは、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、または専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を、原状に復さなければならぬ。

(損害保険)

第 21 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が、火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長（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。
3. 管理組合は、前項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。
4. 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

(管理費等並びに先取特権)

第 22 条 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。

- 一、管理費
- 二、修繕積立金（以下修繕積立一時金を含む）
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、法定共用部分は、その使用頻度等他の事情を一切勘案しない。
3. 管理費等の改訂は、共用部分の管理に関する事項とし、第43条第1項に定める議決方法により決定する。
4. 管理組合は、管理費等の債権または規約、若しくは管理組合総会決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。
5. 第41条第2項により専用使用権（駐車場等）を認められた区分所有者は、別に定めるところによりその使用料（以下「専用使用料」という。）を負担しなければならない。なお、その専用使用料は、管理費に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

第 23 条 前条に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても
行うことができる。

(管理費)

第 24 条 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。

- 一、管理人業務費
- 二、清掃業務費
- 三、設備遠方監視費
- 四、共用床面定期清掃費
- 五、貯水槽清掃費
- 六、建築設備点検費
- 七、特殊建築物点検費
- 八、昇降機設備点検費
- 九、消防設備点検費
- 十、飲料水、水質検査費
- 十一、巡回設備点検費
- 十二、植栽補修業務費
- 十三、共用部分電気、電気保安点検、水道料
- 十四、共用部分損害保険料
- 十五、通信費
- 十六、管理委託料(事務代行費並びに管理委託手数料)
- 十七、その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- 十八、各管理費用にかかる消費税
- 十九、振込手数料、管理費等の銀行自動振替手数料

(修繕積立金)

第 25 条 修繕積立金(修繕積立一時金を含む。)は、共用部分における、次の各号に

掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。

- 一、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二、不測の事故、その他特別の事由により必要となる修繕、または故障を未然に防止するために必要な保守・改良
 - 三、敷地及び共用部分等の変更または処分
 - 四、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必要となる管理
2. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をした時は、修繕積立金をもって、その償還に充てることができる。
 3. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(組合運営費)

第 26 条 次の各号に掲げる組合の運営に要する経費は、管理費から支出する。

- 一、会議費
- 二、広報及び連絡業務に要する費用
- 三、役員活動費
- 四、その他管理組合の運営に要する費用

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 27 条 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。

(組合員の義務)

第 28 条 組合員は、対象物件の保存に有害な行為、その他管理または使用に関して、組合員の共同利益に反する行為をしてはならない。

2. 組合員(その家族、同居者及び訪問者を含む。)が故意または過失により、本規約に違反して、他の組合員並びに第三者に迷惑または損害を与えた場合は、当該組合員は、その排除と賠償の責に任じなければならない。
3. 組合員は、専有部分の譲渡、または賃貸及びその更新をするときは、次の事項を契約解除条件として、明記しなければならない。
 - 一、暴力団構成員であることが判明したとき。
 - 二、本物件内の共用部分・付属施設・設備等に暴力団の組織・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品を掲示若しくは搬入したとき。
 - 三、本物件内に、暴力団構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。
 - 四、本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴行・傷害・脅迫・器物破壊・逮捕監禁・凶器準備集合・賭博・売春・ノミ行為・覚醒剤・拳銃・火薬類などに関する犯罪を敢行し、または関係あるものがこれらの犯罪を敢行したとき。
 - 五、本物件の共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動をして、他人の入居者・管理者・出入り者等に迷惑・不安感・不快感などを与えたとき。

(届出義務)

第 29 条 新たに組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちに、その旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

2. 組合員は、専有部分を譲渡または貸与するため、第三者を本マンション内に立ち入らせるときは、事前に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30条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一、管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第45条において「組合管理部分」という。）の保安・保全・保守・清掃・消毒及び塵芥処理
- 二、組合管理部分の修繕
- 三、共用部分等に係わる火災保険、その他の損害保険に関する業務
- 四、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當であると認められる管理行為
- 五、敷地及び共用部分等の変更・処分及び運営
- 六、修繕積立金の運用
- 七、官公庁・町内会等との渉外業務
- 八、風紀・秩序及び安全の維持に関する業務
- 九、防災に関する業務
- 十、広報及び連絡業務
- 十一、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

（業務の委託等）

第31条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第3節 役 員

第32条 管理組合は次の役員9名を置く。

- 一、理事長 1名
- 二、副理事長 1名

三、理事 6名(理事長、副理事長を含む)

四、監事 1名 計9名

2. 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。但し、欠員が生じたときは理事会で補充できるものとする。
3. 理事は、互選により理事長及び副理事長を選任する。

(役員の任期)

第 33 条 役員の任期は、いずれも1年とし、再任を妨げないものとする。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定により理事会で補充するものとし、その補欠役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
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。

(役員の誠実義務等)

第 34 条 役員は、法令・規約及び使用細則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応ずる、必要経費の支払いを受けることができる。

(理事長)

第 35 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括する他、規約・使用細則等または総会、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に関する業務を遂行する。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、定期総会において、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。

(副理事長)

第 36 条 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。

(理 事)

第 37 条 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。

(監 事)

第 38 条 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、臨時総会を召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

(総 会)

第 39 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期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、定期総会を毎年 1 回、新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に、招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも、臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が努める。

(招集手続)

第 40 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前までに、会議の日時・場所及び会議の目的を、組合員に通知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、前項の届出のない組合員に対しては、その内容を、所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4. 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が、第44条第 3 項第 1 号から第 3 号までに掲げる事項の決議、または、同条第 4 項の建替え決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。

5. 第41条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後、遅滞無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、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。

(組合員の総会招集権)

第 41 条 組合員が、組合員総数の 5 分の 1 以上、及び第43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招集の通知をしなければならない。

2. 理事長が、前項の通知をしない場合には、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. 前項の場合においては、第39条第 5 項にかかわらず、議長は総会に出席

した組合員（書面また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、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第 42 条 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、対象物件の使用方法に関し、利害関係を有する場合には、予め理事長に通知し、総会に出席し意見を述べることができる。

（議決権）

第 43 条 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 名以上の組合員が存在する場合、これらの者の議決行使権については、あわせて 1 の組合員と見なす。

3. 前項により、1 の組合員と見なされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名を予め、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、また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。

5. 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。

（総会の会議及び議事）

第 44 条 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

員総数及び議決権総数の4分の3で決する。

- 一、規約の変更。
- 二、敷地及び共用部分の変更(改良を目的とし、且つ著しく多額の費用を要しないものを除く。)または処分。
- 三、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。
- 四、区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項に基づく、義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売、及び占有に係る占有部分の引渡しに関する訴訟の提起。
- 五、その他、総会において、本項の方法により決議することとした事項。
4. 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、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。
5. 前各項の場合において、書面または代理人によって議決権行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 規約及び使用細則等の設定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否できない。
7. 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員、または、その専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否することはできない。
8. 第3項第4号の決議を行うには、予め当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第40条第1項により、予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(決議事項)

第 45 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一、収支決算及び事業報告
- 二、収支予算及び事業計画
- 三、管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四、規約及び使用細則等の設定・変更または廃止
- 五、敷地及び共用部分等の変更または処分
- 六、第25条第1項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借入、及び修繕積立金の取崩し
- 七、第44条第3項第4号の訴訟の提起、及び区分所有法の第57条第2項による共同の利益に反する行為の停止等の請求の訴訟の提起
- 八、建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 九、第44条第4項の建替え決議により行う建替え
- 十、役員の選任及び解任、並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 十一、組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二、その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 46 条 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見なす。

(議事録の作成・保管)

第 47 条 総会の議事については、議長が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結果を記載し、総会に出席した理事が、これに署名捺印しなければならない。
3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。この場合において閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。

4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

(理事会)

第 48 条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 49 条 理事会は理事長が招集する。但し、2分の1以上の理事の要請がある時は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第 50 条 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合意によって決する。

2. 議事録については、第47条(第4項を除く)の規定を準用する。

(決議事項)

第 51 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二、規約の変更及び使用細則の制定または変更に関する案
- 三、その他の総会提出議案
- 四、総会の運営
- 五、第61条に定める勧告または指示等
- 六、総会から付託された事項
- 七、その他、理事会が必要と認めた事項の処理

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 52 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 53 条 管理組合の会計における収入は、第22条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条に定めるところにより諸経費に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 54 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第 55 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 56 条 管理組合は、第22条に定める管理費等について、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58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。但し、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、特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、その未払い金額について、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24条定める費用の支払いに充当する。

4. 組合員は、納付した管理費等及び使用料等について、その返還請求または分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第 57 条 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. 管理費等において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22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。

(預金口座開設)

第 58 条 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。

(借入れ)

第 59 条 管理組合は、第25条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、総会の決議を経て借入れをすることができる。

(帳票類の作成・保管)

第 60 条 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、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。

第 8 章 雜 則

(勧告及び指示等)

第 61 条 区分所有者若しくはその同居人、また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・使用細則等、または総会の決議に違反したとき、または、対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告、または指示、若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人、または、その所有する専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者が、この規約、使用細則等、若しくは総会の決議に違反したとき、または区分所有者、若しくは区分所有者以外の第三者が、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、その差止めまたは排除のため、必要な措置をとることができる。

(義務違反者に対する措置)

第 62 条 区分所有者または、占有者が、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、または、その行為をするおそれがある場合には、理事長は、前条によるほか区分所有法第58条から第61条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第 63 条 この規約に関する、管理組合と組合員または占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 64 条 区分所有者は、管理組合が、府中市または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(承認事項)

第 65 条 区分所有者は、リーベスト府中多摩川が原因となり、近隣に発生する電波障害に関し、電波障害を受ける近隣居住者に対して、次の設置を行うことを承認するものとする。

- 一、本物件内に、近隣用共視聴アンテナ設備等を設置する場所を、電波障害を受ける近隣居住者に対し、建物存続期間中無償で使用させること。
 - 二、近隣用共視聴アンテナ設備等の設置、維持管理等のために、本物件内に、電波障害を受ける近隣居住者・施工業者など関係者が立入ること。
 - 三、近隣用テレビ共視聴設備（屋上設置の共視聴アンテナより電波障害を受ける近隣居住者各戸の外壁に取り付ける保安器までのケーブル・分配器等の設備。）の所有は、リーベスト府中多摩川区分所有者全員の共有とし、維持管理費用及び経年劣化による取替費用については、区分所有者全員の負担とすること。
2. 区分所有者は、本物件引渡し時において、本マンション未販売住戸が存在する場合には、その販売が完了するまでの間、売主の販売活動について、次の行為を承諾するものとする。
- 一、売主または売主の代理人が、建物の一部を販売センター及びモデルルームとして使用し、来訪者等が敷地、建物内に立入ること。
 - 二、販売活動に伴い建物の外壁の一部または敷地の一部に、看板等を設置すること。

(規約外事項)

第 66 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法、その他の法令の定めるところによる。

2. 規約・使用細則等または法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議によりこれを定める。

(規約の原本)

第 67 条 この規約及び諸規則の一通を規約原本とし、理事長がこれを保管しなければならない。

2. 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、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。

附 則

(規約の発効と管理組合の設立)

第 1 条 規約の発効及び組合の設立は、最初の区分所有者に鍵を引渡した日から効力を発する。 (H9.3.19)

(管理費等)

第 2 条 各区分所有者が負担する管理費、修繕積立金、専用使用料は、総会においてその額が決定されるまでは、第22条第2項に規定する方法により算出された別表第4の額とする。

別表第1 対象物件の表示

	名 称	リーベスト府中多摩川（売買物件：以下「本物件」という。）					
敷地	所在・地番	東京都府中市住吉町5丁目21-116, 22-22, 22-28, 22-40					
	地 積	登記簿面積 3,205.84m ² 実測面積 3,205.98m ² 建築確認対象面積 3,205.98m ²	地 目 (登 記)	目	宅 地		
物 件 の 表 示	所 在	東京都府中市住吉町5丁目21-116, 22-22, 22-28, 22-40					
	建築確認番号	第891号 平成8年1月22日付					
	構 造・規 模	鉄筋コンクリート造 地上8階建					
	建 築 面 積	1,262.73m ²	建 築 延 床 面 積	6,411.17m ² (容積対象面積)			
	専 有 面 積	居 宅 タイ プ 号 室 m ² 壁芯計算によるものであり、内法計算による登記簿面積とは異なります。又、メーターボックス等につきましては、専有面積の算定から除外されます。					
	物	建 物 の 部 分	エントランスホール、ポンプ室、防火水槽、電気室、エレベーター機械室、屋外階段、廊下、管理員室、駐車場、駐輪場、バルコニー、集会室、ルーフバルコニー、ポーチ、専用庭等、その他専有部分に属さない建物共用部分全般				
	共 有 部 分	建 物 の 付 属 物	エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス設備、消火栓、給湯設備、換気設備及びその配線・配管等、その他専有部分に属さない建物の付附属物全般				
		付 属 施 設	緑地、植栽、バイク置場、2段式機械駐車施設、平置駐輪場、ゴミ置場、受水槽、その他専有部分に属さない建物の付附属施設全般				
備 考	本物件敷地は、引渡時までに合意する予定です。						

特記事項・承認事項

買主は、下記事項を承認のうえ、本物件を買い受けるものであり、将来下記事項に関し、売主に異議苦情を申し出ることはできないものとする。また本物件の権利義務を第三者に譲渡または賃貸する場合には、その譲受人または賃借人に對し、本物件に係わる義務を承継遵守するものとする。

1. 本物件の建設に伴い、近隣において発生した電波障害は、売主が通信設備会社に委託して障害の除去を行ったが、その際売主と前項委託業者間に取り交わした契約は、全区分所有者にて構成する管理組合が継承するものとする。また、管理組合結成前に設置された既存の電波障害の緩和施設が撤去される等により、リーベスト府中多摩川の建物に起因する電波障害が発生した場合にはリーベスト府中多摩川管理組合がその費用と責任において、その障害を除去することとする。
2. 売主が所轄官公署から本物件につき、建築確認処分を受けた日以後に、本物件の近隣において日照、日影基準あるいは建築基準法、その他法規に適合する建物が建築(再建築)され、住環境が変化する場合があること。
3. 本物件敷地内に設置された電気室を無償にて東京電力株式会社に貸与すること、及び売主が建物竣工時、東京電力株式会社との間で締結した一切の契約は、全区分所有者により構成する管理組合が継承すること。
4. 本物件の1階エントランスホールに設置された特定クリーニング店が所有するクリーニングボックス、並びに電気及び電気設備を当該業者が、無償にて使用すること。尚、管理会社、特定クリーニング店及び株式会社ワップが別に契約する設置覚書を管理組合が継承すること。
5. 本マンション住戸用エントランスホール内に宅配ボックスが設置されており、住戸の区分所有者及び占有者の使用に当たっては、定められた用法によるものとし、宅配業者等がエントラントロリー等に立ち入ること。
6. 本物件において、全住戸にフローリングを使用しているが、これによる振動、騒音等による苦情等は当事者間で紛争解決するものとする。
7. 開放廊下側に一部設置してあるエアコン室外機置場は、その用途以外には使用しないこととし、設置された室外機の騒音等については、当事者間において解決することとする。
8. 専用使用のできる共用部(各バルコニー、ルーフバルコニー等)においては、それぞれの用途としてのみ使用し、緊急時の避難等の妨げとなるような工作物や各種アンテナ等を設置することはできません。
9. 建物共用部分における看板広告物などの設置は原則として禁止します。
10. 本物件建物の所在位置を表示するため、売主において建物外壁面に「リーベスト府中多摩川」の標識看板等を設置する場合、これらは建物に付属する共用部分とすること。
11. 本物件敷地内駐車場は50台分確保しております。
12. 駐車場にて車の暖気運転及び空吹かしを行わず、また、出入りは徐行運転とし、騒音の防止に努めること。
13. 本物件の駐輪場は、住戸分89台(他管理人用に1台)あります。尚、住戸部分の割り当ては1住戸につき1台とし、将来駐輪場を増設する場合は集会をもって決議し、全区分所有者で構成する「リーベスト府中多摩川」管理組合の費用負担において設置するものとする。
14. 本物件敷地内には都条例に基づく、緑地が設けられていますが、その管理については、全区分所有者にて構成される管理組合がその費用と責任をもって行うものとします。
15. 専用庭について
 - ① 1階101～106号室について専用庭を設置しておりますが、専用庭は原則として原始取得者が専用使用権を有するものであり、これを必要としない場合、管理組合にこれを委ねるものとする。
 - ② 専用庭の維持管理は専用使用するものが維持管理を行う。また維持管理上(補修点検等)専用庭に管理者が立入ることがあります。
16. 本物件南側に立正佼成会府中教会があり、また、南西側に同教会のエアコンの冷却水塔があります。
17. 法令、その他やむを得ない理由に基づく多少の設計及び仕様の変更について、買主は異議を述べないものとする。
18. 本物件で平成9年3月末日以降に尚未販売住戸があった場合には、売主及び売主の指定する者が販売業務(モデルルーム、販売広告、看板等の設置を含む。)のため、共用部分(管理員室等)を無償にて使用することができるものとする。
19. 将来において、売主が資産運用(賃貸)に用いる場合があること。
20. 代理権の範囲

売主が標記代理人に与えた代理権の範囲は、本物件の販売業務、重要事項説明書の交付、売買契約の締結、およびこれに伴う売買代金の受領、引渡しに関する行為、登記手続きとし、登記手続き完了をもって代理権は消滅します。

別表第2 専用使用権に関する規約等の定め

駐 車 <small>(別図)</small> 場	専用使用をなしうる者	駐車場賃貸借契約者			
	専用使用料の有無	有			
	専用使用料の帰属先	全区分所有者に帰属			
そ専部 の用 他使 の用分	専用使用部分	バルコニー	ルーフ バルコニー	室外機置場	専用庭
	専用使用料の有無	無	有	無	有

別表第3 共有持分 (持分／597,131)

タイプ	持分／597,131
A	7,538
B・E	7,208
C・CR	6,993
D	6,083
F・FR・G	6,360

別表第4 管理費等

初年度予算による1戸あたり月額(円)

タイプ	管理費	修繕積立金	修繕積立一時金
A	12,300	4,900	307,500
B・E	11,700	4,700	292,500
C・CR	11,400	4,600	285,000
D	9,900	4,000	247,500
F・FR・G	10,400	4,200	260,000

※修繕積立一時金は一括払

■駐車場使用料

敷地内駐車場50台：18,000円(月額／1台)

■バイク置場使用料

15台：500円(月額／1台)

■駐輪場使用料

89台：200円(月額／1台)

リーベスト府中多摩川使用細則

リーベスト府中多摩川使用細則

リーベスト府中多摩川管理組合(以下「組合」という。)は、区分所有者(家族及び占有者を含む。以下「居住者」という。)の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、リーベスト府中多摩川管理規約(以下「規約」という。)に基づき次のとおり、リーベスト府中多摩川「使用細則」を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第 1 条 居住者は、当該占有部分及びその専用使用部分の使用に当たり、次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) 玄関横に取り付ける表札について原状の大きさを超えること。
- (4) 電気・ガス・給排水の容量に影響を及ぼす諸機械・器具の新設付加または変更をすること。
- (5) 多量の爆発性・引火性のある物品または、危険・不潔・悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- (6) 騒音・振動・高歌・放吟または、電波等により他の居住者に迷惑を掛けること。
- (7) 他の居住者に鳴声・臭気等により迷惑を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。(原則)
- (8) 窓ガラスに看板・掲示板・広告・標識等の掲示及び設置をすること。
- (9) バルコニー及びルーフバルコニーにサンルーム・物置・ゴルフ練習用ネット等これに類する物を構築または設置すること。
- (10) バルコニー及びルーフバルコニーに土砂を搬入すること。
- (11) バルコニー及びルーフバルコニーで多量の水を使用すること。
- (12) 窓・バルコニー及びルーフバルコニーなどから外部に物を捨てること。

- (13) バルコニー及びルーフバルコニーに避難脱出口の使用の妨げとなる物品を置くこと。
- (14) バルコニー及びルーフバルコニーにおいては夜間及び早朝（午後8時から午前8時まで）にゴルフ練習その他、他の居住者に騒音を及ぼす行為をすること。
- (15) ガス栓・水道栓を開放のまま放置すること。
- (16) バルコニー及びルーフバルコニーに洗濯物・布団を干す場合に著しく美観を害し、または他の住居に迷惑を掛ける干し方をすること。
- (17) テレビ・ラジオ・ステレオ・各種楽器等の音を著しく大きくすること。
- (18) ピアノ、その他楽器などを夜間及び早朝（午後8時から午前8時まで）に演奏すること。
- (19) 敷地内の現状を著しく変更すること。
- (20) 公序良俗に反する行為、及び他の居住者に迷惑を及ぼす行為、その他、上記事項に準ずる行為で、組合が禁止した行為をすること。

（共用部分の使用）

第 2 条 居住者は共用部分、付属施設及び敷地の使用に当たり、次の行為をしてはならない。

- (1) 電気室・ポンプ室・エレベーター機械室、その他、危険な場所に立ち入ること。
- (2) 屋上に立ち入り、使用すること。
- (3) 階段等緊急時の避難通路となる場所に私物を放置すること。
- (4) 共用部分に物品等（自転車・乳母車を含む。）を放置すること。
- (5) 敷地内指定場所以外に自転車・バイク等を駐車すること。
- (6) 通行の妨げになる場所に自転車を放置すること。
- (7) 敷地内で球技等の遊戯をすること。
- (8) 敷地及び建物の外周（専有部分の窓ガラスを含む。）その他の共用部分並びに付属施設等に看板・掲示板・広告・標識等の掲示及び設置をすること。

(9) その他、上記事項に準ずる行為で、組合が禁止した行為をすること。

(防災設備について)

第 3 条 本マンション内の各種防災設備は、緊急時以外、手を触れないこと。

(エレベーターの使用)

第 4 条 エレベーターの使用に際しては、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エレベーターの「カゴ」内の「運転操作」に従い使用すること。
- (2) エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンに、緊急のとき以外は、使用しないこと。
- (3) 小さな子供の使用は危険なため、単独使用させないこと。
- (4) 停電や故障でエレベーターが途中で止まつた場合には、エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンを押して、外部に知らせた上、落ち着いて外部からの指示・援助を待つこと。

(駐輪場の使用)

第 5 条 駐輪場を専用使用する居住者は、次の事項を守らなければならない。

- (1) 駐輪場における二輪車の損傷、盗難については各自注意すること。
- (2) 駐輪場を二輪車の駐車以外に使用しないこと。
- (3) 撥発油等の引火性及び発火性の高いもの、その他危険物を持ち込んではならない。
- (4) 別に定める、駐輪場使用規定を遵守すること。

(駐車場の使用)

第 6 条 駐車場を専用使用する居住者は、次の事項を守らなければならない。

- (1) 撥発油等の引火性及び発火性の高いもの、その他危険物を持ち込んではならない。
- (2) 別に定める、駐車場使用規定を遵守すること。

(組合への通知事項)

第 7 条 居住者は、次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させること。
- (2) 引越しまたは区分所有者の譲渡。

(組合の承認事項)

第 8 条 居住者は、次の行為をしようとするときは事前に組合に届け出て、その承認を得なければならない。

- (1) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、及び変更。
- (2) 大型金庫等重量物の搬出入、及び移動。
- (3) 専有部分の構造設備の変更、及び改造。

(塵芥処理)

第 9 条 居住者は、塵芥処理については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) ごみの処理は、分別収集となっているため、燃えるゴミ(厨芥類、紙屑類、木屑類)と燃えないゴミ(プラスチック・ビニール類、ゴム類、危険物類)とにわけて、ごみ収集日の朝、ごみ置場に出すこと。また、ごみ置場以外の場所へ放置しないこと。
- (2) ダンボール空箱、新聞紙、雑誌、書籍等はたたんで、整頓した上、ごみ置場へ出すこと。
- (3) 臨時に多量の廃棄物を出すときは、所轄の清掃事務所へ連絡してその指示に従うこと。

(共用部分の清掃)

第 10 条 居住者は、通常生活の場として使用する共用部分を常に清潔にし、汚したときは各自清掃業務に心がけ、お互いが協力して清掃を行うものとする。

(災害防止)

第 11 条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、火災・盗難等事故発生のときは、直ちに管理員及び所轄消防署または警察署に通報すること。

2. 火災発生時の避難の際は、窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じた上、早急に避難すること。
3. 各住戸には、家庭用消火器を備え付けること。
4. 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故災害防止に努めること。

(注意事項)

第 12 条 居住者は日常生活において次の事項に注意すること。

- (1) 各住戸の玄関扉の開閉は静かに行うこと。
- (2) 廊下、階段等においては静かにすること。

リーベスト府中多摩川駐輪場使用規定

リーベスト府中多摩川駐輪場使用規定

(総 則)

第 1 条 リーベスト府中多摩川管理組合(以下「管理組合」という。)は、リーベスト府中多摩川管理規約及び使用細則(以下「管理規約」という。)に基づき、本敷地内の駐輪場施設の運営・使用要領・使用者の遵守事項等に関し、本規定を定める。

(使用権者)

第 2 条 駐輪場は89台確保されてあるが、その使用権者は、本マンションの居住者に限る。(他管理人用 1 台分有)

2. 管理組合は、1住戸につき 1 台の駐輪区画を定め各住戸に割り当てるものとする。なお、空区画についての使用権は、管理組合が選定できる。

(登 録)

第 3 条 居住者は、所有する二輪車をすべて組合に登録し、管理組合の指定する位置に駐輪しなければならない。

(使用期間)

第 4 条 駐輪場の使用期間は割り当ての日より、本マンション居住期間とする。

(使用料)

第 5 条 駐輪場使用料は、200円／台とする。

(遵守事項)

第 6 条 使用者は、駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示に従うこと。
- (2) 駐輪にあたっては、割り当てられた区画の中央に正確に駐輪し、隣接の二輪車の出し入れに支障のないよう心掛けること。
- (3) 二輪車には必ず施錠すること。
- (4) 取り扱いには十分注意するものとし、万一、他の自転車等を破損したときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (5) 駐輪場には、登録者の二輪車以外のいかなる物品も置かないこと。

(登録していない二輪車)

第 7 条 管理組合は、登録していない二輪車が、駐輪場にあれば不要車と見なし、撤去処分することができる。

(免責事項)

第 8 条 管理組合は、天災地変、盜難その他事由の如何を問わず、使用者がその二輪車その他につき、被った損害の責の一切を負わないものとする。

(定めなき事項)

第 9 条 本規定に定めのない事項については、総会の決議によるものとする。

リーベスト府中多摩川駐車場使用規定

リーベスト府中多摩川駐車場使用規定

(総 則)

第 1 条 リーベスト府中多摩川管理組合(以下「管理組合」という。)は、リーベスト府中多摩川管理規約及び使用細則(以下「管理規約」という。)に基づき、本敷地内の駐車場施設の運営・使用要領・利用者の遵守事項等に関し、本規定を定める。

(専用使用権)

第 2 条 駐車場は、区分所有者専用有料駐車場50台とし、管理組合は、本マンションの特定の区分所有者に対し、駐車場の各区画にそれぞれ専用使用権を設定することができる。但し、1住戸につき1台とし、駐車場を使用できる者は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 組合より専用使用権を獲得した者(以下「専用使用者」という。)で区分所有する住戸に居住している者。
- (2) 専用使用者の所有する住戸に同居する親族等。

(専用使用権の消滅)

第 3 条 管理組合から取得した駐車場の専用使用権は、使用期間中といえども次の各号の1に該当する場合に消滅する。

- (1) 駐車場を駐車場以外の用途に使用したとき。
- (2) 駐車場及び駐車場使用上の権利を他の区分所有者その他第三者に転貸したとき。
- (3) 駐車場に建物その他構築物または工作物を設置したとき。
- (4) 使用料の支払いを2回以上怠ったとき。
- (5) 「本使用規定」の各条項に違反したとき。
- (6) 駐車場使用の際に、人的若しくは重大な物的損害を生ぜしめたとき。

(契約期間)

第 4 条 駐車契約の期間は、契約成立の如何にかかわらず毎年会計年度末をもつて終了するものとする。但し、契約満了日の 1 カ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ、当該使用者が使用資格を有する限り、更に、1 年間この更新をするものとし、その後も同様とする。

(使用許可)

第 5 条 駐車場使用者及び駐車場使用区画の選定並びに許可は、管理組合がこれを行う。

2. 前項の規定にかかわらず、最初の専用使用者においては、売主が、前項の選定並びに許可を行う。

(契約の締結)

第 6 条 前条により駐車場の使用者を決定したときは、管理組合と当該使用者とは、別に定める駐車場専用使用権設定契約を締結する。

(解 約)

第 7 条 駐車場使用の解約を希望する駐車場利用者は、管理組合が別に定める駐車場専用使用権設定契約の解約届を解約希望日の 1 カ月前までに管理組合に提出するものとする。但し、1 カ月分の使用料を支払うことによって即時解約も可能となる。

(車庫証明)

第 8 条 管理組合は駐車場専用使用権設定契約を締結した者に対し、「自動車の保管場所等に関する法律」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生じたときは、当該証明書を発行するものとする。

(使用料)

第 9 条 駐車場使用料は、別途に定めるところによるものとし、規約に定める管理費等と同時に翌月分を月末に納入するものとする。

尚、支払は、専用使用権を取得した日より、日割計算(1ヵ月を30日として計算)にて管理組合に支払うものとする。

(使用料の変更)

第 10 条 施設の改善または物価の変動により駐車場使用料を変更する場合は、管理組合は1ヵ月の予告期間をもってこれを実施することができる。

(遵守事項)

第 11 条 利用者は、駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示並びに場内標語に従うこと。
- (2) 駐車にあたっては、指定された区画の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。
- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
- (4) 車輛には必ず施錠すること。
- (5) 施設器具及び他人の車輛等を汚損破損したときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (6) 駐車場内において、洗車は行わないこと。
- (7) 駐車場には第2条指定の車輛1台以外のいかなる物品も置かないこと。
- (8) 駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- (9) 駐車場では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- (10) その他、管理組合において告示する事項。

(使用上の義務)

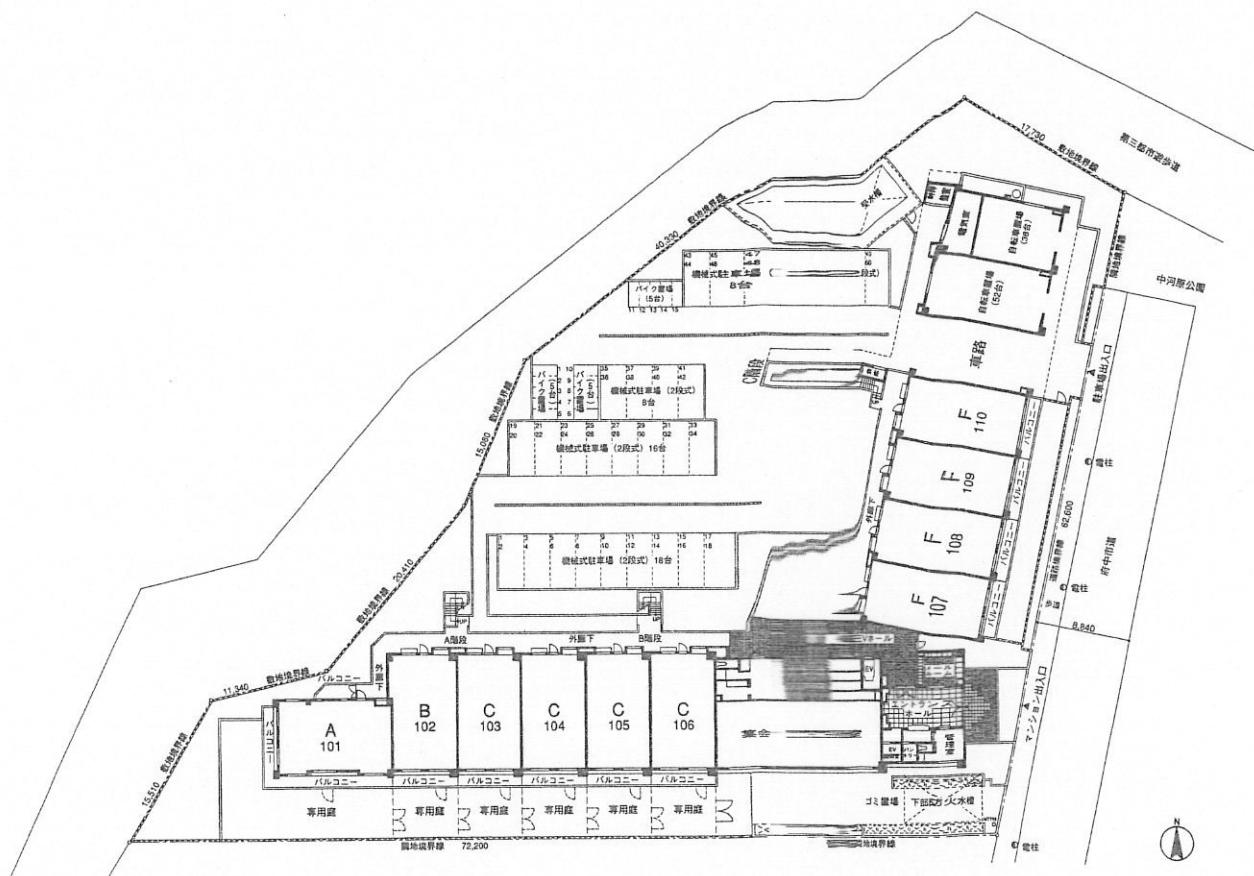
第 12 条 駐車場使用者が、駐車場を使用するにあたり、駐車場またはそれに至る通路並びに建物、工作物または植木等を滅失、毀損させた場合には、直ちに管理組合に通知し、管理組合の指示に従い自己の費用で原状に復するか、またはその損害を賠償しなければならない。但し、天災地変等の不可抗力、その他駐車場使用者の責に帰することができない事由によると管理組合が認めた場合には、管理組合及び当該駐車場使用者にて協議のうえその処置を決定する。

2. 駐車場使用者が駐車場を使用するにあたり、他の区分所有者、管理組合または第三者に人的あるいは物的損害を与えた場合には、その発生した損害の一切（弁護士費用及び報酬を含む。）を賠償する責を負うものとし管理組合並びに他の区分所有者に対しいささかも迷惑をかけないものとする。

(定めなき事項)

第 13 条 本規定に定めのない事項については組合総会の決議によるものとする。

リーベスト府中多摩川駐車場配置図



駐車場専用使用権設定契約書

リーベスト府中多摩川管理組合(以下「甲」という。)は、_____
(以下「乙」という。)に対し、リーベスト府中多摩川の駐車場のうちNo._____の
区画部分につき、専用使用権を設定する。乙は、下記の事項を遵守するものとし、
これに違反した場合には、甲は、この契約を解除することができる。

記

1. 乙は駐車場の専用使用権を譲渡・貸与することができない。
2. 常時駐車する車両の届け出をし、車両変更の場合は改めて届け出ること。
3. 専用使用料を管理費と一緒に甲に納入すること。
4. 収容可能な車種は、別添資料を参照のこと。尚、施設等の改造はできません。
5. 別に定める駐車場使用規定を遵守すること。

平成 年 月 日

甲 リーベスト府中多摩川管理組合

理事長

印

届出車両

名義人	
車種	
車両番号	

乙 リーベスト府中多摩川区分所有者

号室

氏名

印

【 リーベスト府中多摩川バイク置場使用規定設定案 】

(総則)

第1条 リーベスト府中多摩川管理組合（以下「管理組合」という）は、リーベスト府中多摩川管理規約及び使用細則（以下「管理規約」という）に基づき、本敷地内のバイク置場施設の運営・使用要領・使用者の遵守事項等に関し、本規定を定める。

(専用使用権)

第2条 バイク置場は、区分所有者専用有料バイク置場12台とし、管理組合は本マンションの特定の区分所有者に対し、バイク置場の各区画にそれぞれ専用使用権を設定することができる。但し、1住戸につき1台とし、バイク置場を使用できる者は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 組合より専用使用権を獲得した者（以下「専用使用者」という）で区分所有する住戸に居住している者。
- (2) 専用使用者の所有する住戸に同居する親族等。

(専用使用権の消滅)

第3条 管理組合から取得したバイク置場の専用使用権は、使用期間中といえども次の各号の1に該当する場合に消滅する。

- (1) バイク置場をバイク置場以外の用途に使用したとき。
- (2) バイク置場及びバイク置場使用上の権利を他の区分所有者、その他第三者に転貸したとき。
- (3) バイク置場に建物その他構築物又は工作物を設置したとき。
- (4) 使用料の支払いを2回以上怠ったとき。
- (5) 「本使用規定」各条項に違反したとき。
- (6) バイク置場使用の際に、人的若しくは重大な物的損害を生ぜしめたとき。

(契約期間)

第4条 バイク置場契約の期間は、契約成立の如何にかかわらず毎年会計年度末をもって終了するものとする。但し、契約満了日の1ヶ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ、当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間この更新をするものとし、その後も同様とする。

(使用許可)

第5条 バイク置場使用者及びバイク置場使用区画の選定並びに許可は、管理組合がこれを行う。

(契約の締結)

第6条 前条によりバイク置場の使用者を決定したときは、管理組合と当該使用者とは、別に定めるバイク置場専用使用権設定契約を締結する。

(解約)

第7条 バイク置場使用の解約を希望するバイク置場使用者は、管理組合が別に定めるバイク置場専用使用権設定契約の解除届を解約希望日の1ヶ月前までに管理組合に提出するものとする。但し、1ヶ月分の使用料を支払うことによって即時解約も可能とする。

(使用料)

第8条 バイク置場使用料は、別途に定めるところによるものとし、規約に定める管理費等と併せて翌月分を納入するものとする。尚、支払は専用使用権を取得した日より、日割計算（1ヶ月を30日として計算）にて管理組合に支払うものとする。

(使用料の変更)

第9条 施設の改善または物価の変動によりバイク置場使用料を変更する場合は、管理組合は1ヶ月の予告期間をもって実施することができる。

(遵守事項)

第10条 利用者は、バイク置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示並びに場内標語に従うこと。
- (2) 駐車にあたっては、指定された区画の中央に正確に駐車し、隣接のバイクの行動に支障がないよう心掛けること。
- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜のバイクの出し入れに当たっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
- (4) バイクには必ず施錠すること。
- (5) 施設器具及び他人のバイク等を汚損破損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (6) バイク置場においては、洗車は行わないこと。
- (7) バイク置場には第2条指定のバイク1台以外のいかなる物品も置かないこと。
- (8) バイク置場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- (9) バイク置場では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- (10) その他、管理組合において告示する事項

(使用上の義務)

- 第11条 バイク置場使用者が、バイク置場を使用するにあたり、バイク置場またはそれに至る通路並びに建物、工作物または植木等を滅失、毀損させた場合には、直ちに管理組合に通知し、管理組合の指示に従い自己の費用で現状に復するか、またはその損害を賠償しなければならない。但し、天災地変等の不可抗力、その他バイク置場使用者の責めに帰することができない事由によると管理組合が認めた場合には、管理組合及び当該バイク置場使用者にて協議のうえその処置を決定する。
- 2 バイク置場使用者がバイク置場を使用するにあたり、他の区分所有者、管理組合または第三者に人的あるいは物的損害を与えた場合には、その発生した損害の一切（弁護士費用及び報酬を含む）を賠償する責めを負うものとし、管理組合並びに他の区分所有者に対しいささかも迷惑をかけないものとする。

(定めなき事項)

- 第12条 本規定に定めなき事項については組合総会の決議によるものとする。

以 上

第4号議案 駐車場使用規定追加の承認に関する件

駐車場使用規定に、収納可能な車輛のサイズと重量の記載等をしたいと思います。つきましては、駐車場使用規定に追加の記載をする案をご提案させていただきますので、皆様のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

リーベスト府中多摩川駐車場使用規定（改定案）

（専用使用権）

第2条

（3）収容する車輛のサイズと重量が次の制限以下であることが車検証によって確認できる車輛を駐車する者。

上段 全長 5,050 mm以下 全幅 1,800 mm以下 全高 2,000 mm以下 重量 2,000 kg以下

下段 全長 5,050 mm以下 全幅 1,800 mm以下 全高 1,550 mm以下 重量 1,800 kg以下

（車庫証明）

第8条 管理組合は駐車場専用使用権設定契約を締結した者に対し、「自動車の保管場所等に関する法律」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生じたときは、第2条第3項に定める車輛サイズと重量を遵守できると確認できた場合にのみ、当該証明書を発行するものとする。

以上

第5号議案 バイク置場・駐輪場使用規定台数変更の承認に関する件

バイク置場、駐輪場使用規定に記載されている台数表示が、現状と違うので修正したいと思います。つきましては、バイク置場13台、駐輪場150台と記載を変更する案をご提案させていただきますので、皆様のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

リーベスト府中多摩川バイク置場使用規定（改定案）

（使用権者）

第2条 バイク置場は、区分所有者専用有料バイク置場13台とし、管理組合は、当マンションの特定の区分者に対し、バイク置場の各区画にそれぞれ専用使用権を設定することができる。

リーベスト府中多摩川駐輪場使用規定（改定案）

（使用権者）

第2条 駐輪場は150台確保されてあるが、その使用権者は、当マンションの居住者に限る。

以 上

第6号議案 駐車場・バイク置場・駐輪場使用料徴収方法変更の件

駐車場、バイク置場、駐輪場使用料の徴収、返金事務作業の簡素化のために、日割計算（1ヶ月を30日として計算）を廃止したいと思います。つきましては、本議案終了以降は、駐車場、バイク置場、駐輪場使用料の徴収、返金は日割計算をしないとする案をご提案させていただきますので、皆様のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

リーベスト府中多摩川駐車場使用規定（改定案）

（使用料）

第9条 駐車場使用料は、別途に定めるところによるものとし、規約に定める管理費等と同時に毎月末日までにその翌月分を支払う。

なお、使用料の支払は、専用使用権を取得した日の翌月分より、管理組合に支払うものとし、使用料支払後の解約は、日割計算にて返金はしないものとする。

リーベスト府中多摩川バイク置場使用規定（改定案）

（使用料）

第8条 バイク置場使用料は、別途に定めるところによるものとし、規約に定める管理費等と一緒に毎月末日までにその翌月分を支払う。

なお、使用料の支払は、専用使用権を取得した日の翌月分より、管理組合に支払うものとし、使用料支払後の解約は、日割計算にて返金はしないものとする。

リーベスト府中多摩川駐輪場使用規定（改定案）

（使用料）

第5条 駐輪場使用料は、別途に定めるところによるものとし、規約に定める管理費等と一緒に毎月末日までにその翌月分を支払う。

なお、使用料の支払は、使用権を取得した日の翌月分より、管理組合に支払うものとし、使用料支払後の解約は、日割計算にて返金はしないものとする。

以上

第4号議案 ペット飼養細則制定の承認に関する件

第12期通常総会でペット飼養細則について議案上程いたしましたが、当マンションの現状に合わせるようペットサークルで検討していただきました。

理事会で検討の結果、以下の飼養細則にて議案として上程いたしますのでご承認下さいますようお願い致します。

以上

リーベスト府中多摩川ペット飼養細則（案）

リーベスト府中多摩川管理規則（以下「管理規則」という。）第16条及び使用規則第1条の規定に基づきペット飼養に関する事項について、リーベスト府中多摩川の区分所有権者は、次の通りペット飼養細則（以下「飼養細則」という。）を定める。

（総則）

第1条 この細則はリーベスト府中多摩川（以下「本マンション」という。）内でペットを飼養する区分所有者又は所有者及びその家族（以下「飼養者」という。）が他の住居者に危害や迷惑をかけないために常識的なマナーを守ることを前提にルールを定めるもので飼養者はリーベスト府中多摩川管理組合（以下「管理組合」という。）にペットの登録をしなければならない。

（飼養の条件）

第2条 本マンション内でペットを飼養する条件を下記各号に定める。

- (1) 犬または猫：1住戸につき2匹（犬猫いずれか2匹、または犬猫合わせ2匹）までとし飼養者が抱きかかえられる大きさとする。
 - ※ 犬・猫の飼養者はペットサークルに加入しなければならない。
 - ※ 毎年、法的に定める予防接種・登録を行い、速やかに証明書の写しを管理組合に提出すること。
 - ※ 共有部分は原則抱きかかえての移動を行う。エレベータでの移動の際、他者と一緒にになった場合は、ペットとの乗りあわせが大丈夫かを確認する。他者の同意が得られない場合は、他者を優先する。
- (2) 小動物（兎、ハムスター、亀、小鳥等）：1住戸につき1～2籠（一般的に市販されている大きさの籠）までとし少數の飼養に限る。
- (3) 観賞用の魚類：飼養用の水槽は一般的に市販されている60cm(60L)水槽までとしペット登録は原則除外する。
 - ※ 但し上記以上の容量の水槽で飼養する場合は、漏水対策を行い、ペットの登録をする。

（遵守事項）

第3条 本マンションのペット飼養者は下記各号を遵守しなければならない。

- (1) ペットの飼養は専有部分内に限り、その他での放し飼い等は認めない。よって、飼養に係わる排泄、洗浄等は専有部分以外で行うことは認めない。
- (2) 専有部分を破損や汚した場合、飼養者は管理組合に報告し責任を持って修復清掃を行うこと。
- (3) 居住者や近隣よりペットに対する苦情が発生した場合、ペットサークルは当事者と共に速やかに問題解決にあたること。
- (4) 飼養者は長期外出の場合、ペットを本マンション内に残置しないように責任を持って対処すること。
- (5) 飼養者の知らない間にペットが行方不明になった場合、直ちに管理組合もしくはペットサークルに報告をすること。
- (6) その他、飼養者は誠意をもって清潔で快適な住環境を損なわないよう行動をすること。

(育養の届出)

第4条

- (1) 飼養者は、第2条に規定するペットを飼養しようとするときは事前に管理組合へ「ペット飼養登録申請書」(別記様式第1)に必要書類を添付して書面による届出をしなければならない。
- (2) 前項の申請があった場合において、ペットサークルは登録者リストを作成更新し、最新性を維持する。
- (3) 飼養者が登録されたペットの飼養を中止する場合や変更が発生した場合には、管理組合に書面により届出をするものとする。

(改善要望などに対する処置)

第5条 飼養者に対するペット飼養の改善等を求める申請を受けたとき、ペットサークルは当事者と共に速やかに改善処置や問題解決にあたり、この結果を管理組合に報告する。改善や問題解決に至らない場合は、管理組合理事会において審議し、指示、勧告、注意、警告、登録抹消などの相応の処置を行うこととする。

(変更)

第6条 本細則の改廃及び変更については、規約第5条によるものとする。

附 則

本細則は平成22年5月の総会承認後から施行されるものとする。

本細則の第2条は、施行日以前に飼養されているペット（但し、平成21年6月末日までに届出のあったものに限る）には摘要しない。但し、ペットサークルへの加入は必須とする。

別記様式第1（ペット飼養細則第4条第1項に基づく）

平成 年 月 日

リーベスト府中多摩川管理組合

理事長 _____ 殿

申 請 人
リーベスト府中多摩川 _____ 号室

氏 名 _____ 印

ペット飼養登録申請書

私は、下記のペットを飼養いたしたく、ペット飼養細則第4条第1項の規定に基づき、必要書類を添付の上、下記の通り申請致します。

尚、ペットの飼養にあたっては、法定事項及び管理規約並びにペット飼養細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合は、ペット飼養を禁止されてもこれに従う事を誓います。

(飼養するペット)

ペットの種類			
性別・色	雄 ・ 雌		
誕生年月日	西暦	年	月 日生
ペットの体長・体重	c m	・	k g

《必要添付書類（○印）》

- ① () 当該ペットの写真（1枚）
- ② () 保健所犬鑑札（写）
- ③ () 狂犬病予防注射済証（写）
- ④ () その他

【その他の特徴】※ 耳が垂れている、足先が白い、キズ跡、ブチの位置など