

城東不動産販売

西田様

シャルマン南柏

管理規約 使用細則

平成20年9月28日 全部改正
平成23年2月20日 一部改正
平成27年5月28日 一部改正
平成28年5月15日 一部改正

シャルマン南柏管理組合

シャルマン南柏管理規約 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	(2)
第4章	対象物件の使用方法	(2)
第5章	管理	(4)
第1節	総則	(4)
第2節	費用の負担	(6)
第6章	管理組合	(7)
第1節	組合員	(7)
第2節	管理組合の業務	(7)
第3節	役員	(8)
第4節	総会	(10)
第5節	理事会	(13)
第7章	会計	(14)
第8章	雑則	(16)
別表第1	対象物件の範囲（規約第4条関係）	(19)
別表第2	共用部分の範囲（規約第8条関係）	(19)
別表第3	共用部分（規約第10条関係）	(20)
別表第4	バルコニー等の専用使用权（規約第14条第1項 関係）	(20)
別表第5	専用使用料（規約第14条第2項関係）	(21)
別表第6	管理費及び修繕積立金（規約第27条第2項関係）	(22)

シャルマン南柏使用細則 目次

1	総則	(24)
1-1	総則	(24)
1-2	専有部分の使用	(25)
1-3	敷地及び共用部分等の使用	(25)
1-4	雑則	(27)
2	専有部分の修繕	(28)
3	駐車場の使用	(29)
4	ロビー（集会所）・エントランスホールの使用	(32)
	別記様式第1 専有部分の貸与に係る誓約書	(34)
	別記様式第2 資格得喪届	(35)
	別記様式第3 通知受領場所届	(36)
	別記様式第4 入居届	(37)
	別記様式第5 引越届	(38)
	別記様式第6 長期不在届	(39)
	別記様式第7 申請書	(40)
	別記様式第8 決定通知書	(41)
	別記様式第9 契約申込書	(42)
	別記様式第10 駐車場使用契約書	(43)
	別記様式第11 契約自動車変更届	(45)
	別記様式第12 解約申入書	(46)
5	多目的ルーム使用細則	(47)
6	多目的ルーム使用管理記録	(49)

シャルマン南柏管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、シャルマン南柏（以下「本マンション」という。）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、良好な住環境と居住者間のコミュニティ形成の確保を目的とする。

(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 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約並びに総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(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本マンションの管理組合（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、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠、網戸及び窓ガラスは、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。

(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2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有**(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。

(共有持分)

- 第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

- 第11条 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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 対象物件の使用方法**(専有部分の用途)**

- 第12条 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、住宅以外の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の使用方法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等を使用細則に定める方法に従って使用しなければならない。ただし、災害等の緊急の場合は、この限りでない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、網戸、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別表第5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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、敷地内の駐車場を、使用細則に定める駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、使用細則に定める駐車場使用料を管理組合に納めなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。ただし、やむをえない事情により短期間に限り使用させる場合には、理事会の決議を経てすることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 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38条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、使用細則に定める「専有部分の修繕等承認申請書」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、原則として、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第54条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、使用細則を定める。

(ペット飼育の禁止)

第19条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を飼育し、その届出がある場合は、この限りではない。

(専有部分の貸与)

- 第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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を管理組合に提出させなければならない。
 - 3 区分所有者は、第三者の違背行為により生じた損害の賠償その他の紛争処理につき、その第三者と連帯してその責めを負う。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第21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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22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。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（給排水管の枝管など）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。

（窓ガラス等の改良及び新規追加工事）

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、網戸、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合、区分所有者は、理事長の書面による承認を得て、当該工事をその区分所有者の責任と負担において実施することができるものとする。

（必要箇所への立入り）

第24条 前2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。

（損害賠償）

第25条 区分所有者は、本人又はその同居者が故意又は過失により、対象物件若しくはその他の居住者等に対象物件内において損害を与えた場合は、原状回復その他の損害を賠償しなければならない。

（損害保険）

第26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 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 当該保険証券は管理組合が保管し、理事長がその請求権を行使し、当該損害回復の費用に充当する。
- 4 専有部分に対する火災保険その他の損害保険は、区分所有者が単独で付保するものとし、前3項の保険には含まれないものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27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

2 管理費等の額については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて、算出した別表第6に掲げるところによる。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 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。

(管理費)

第29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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 訴訟などの法的措置に伴う費用（弁護士費用を含む。）
- 十三 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 長期修繕計画の作成及び変更
- 三 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 四 敷地及び共用部分等の変更
- 五 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 六 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となる管理

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第32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。

（届出義務）

第33条 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

（業務）

第34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51条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 駐車場及びロビー（集会所）、駐輪場等の管理及び運営に関する業務
- 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 五 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
- 六 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

- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 八 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
- 九 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
- 十 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十一 修繕積立金の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 管理費等の徴収業務（滞納分の回収を含む。）
- 十七 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十八 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十九 管理委託業者の選定及び変更並びに委託契約の継続及び契約内容の部分的改廃
- 二十 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

(防火管理者)

第35条 管理組合は、役員の中から消防法に基づき防火管理者を選任する。

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、第34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。

(専門的知識を有する者の活用)

第37条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 4名
- 五 監事 1名

- 2 理事及び監事は、現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 前項の組合員のうち、理事又は監事の職務を担うことのできない、次の各号に掲げる特別の事由があるときは、現に居住するその者の配偶者又は一親等の親族に限り理事又は監事の予定者になることができる。
 - 一 高齢のため介護を必要とする場合
 - 二 病氣加療を必要とする医師の診断がある場合なお、その場合でも、当該予定者がいないときは、次の理事又は監事の予定者として、抽選かつ輪番制により、順次その順番が移行する。
- 4 理事長、副理事長、会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期等)

- 第39条 役員任期は1期とし、就任後第一回目の定期総会終了の時までとする。ただし、次の1期に限り、留任を妨げない。
- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間と同一とする。
 - 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は、その役員はその地位を失う。
 - 5 理事又は監事の補欠選任については、前条第2項の定めにかかわらず、理事会はその欠員を補充できるものとする。
 - 6 理事又は監事が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員誠実義務等)

- 第40条 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。

(理事長)

- 第41条 理事長は、管理組合を代表し、規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により定められた業務を遂行する。
- 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42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43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。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第44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。ただし、議決権は有しない。

第4節 総会

(総会)

第45条 管理組合の総会は、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カ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第46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（会議の目的が建替え決議であるときは2カ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第50条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1カ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第48条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49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カ月と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45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。

（出席資格）

- 第48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。

（議決権）

- 第49条 各組合員の議決権数は、住戸1戸につき1個とする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を合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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者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。

(総会の会議及び議事)

- 第50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成立しない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
 - 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 9 総会においては、第46条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

- 第51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 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 五 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 六 長期修繕計画の作成又は変更

- 七 第30条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 八 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
- 九 修繕積立金の保管及び運用方法
- 十 第22条第2項に定める管理の実施
- 十一 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十四 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
- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成、保管等）

- 第52条 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、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面による決議）

- 第53条 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。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

（理事会）

- 第54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55条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第46条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

- 第56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過半数で決する。
- 2 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第2項中「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。
 - 3 理事にやむをえない事由があり、理事会に出席できない場合は、現に居住するその者の配偶者又は成年者である一親等の親族に限り、代理出席を認める。

（議決事項）

- 第57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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条に定める承認又は不承認
 - 六 第70条に定める勧告又は指示等
 - 七 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

- 第58条 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

（会計年度）

- 第59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60条 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条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第61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。

- 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。

(会計報告)

第62条 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、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63条 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65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は、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、民法及び民事訴訟法等の規定に基づき訴訟その他法的措置（督促手続、少額訴訟及び通常訴訟など）を進行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。組合員の資格を喪失した後も同様とする。

(管理費等の過不足)

第64条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第27条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第65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66条 管理組合は、第30条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内におい

て、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第67条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員等の名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第68条 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8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第69条 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。

(理事長の勧告及び指示等)

第70条 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、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置（督促手続、少額訴訟及び通常訴訟など）を進行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての

弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第46条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第71条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第51条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

- 第72条 区分所有者は、管理組合が流山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。

(細則)

- 第73条 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、使用細則を定めることができる。

(規約外事項)

- 第74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。

(規約原本等)

- 第75条 この規約を証するため、当該規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
 - 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
 - 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

い。

(規約の見直し、新設及び改廃)

第76条 管理組合は、マンションを取り巻く環境の変化、特に社会経済事象の著しい変容又は関係諸法令等の新設、改廃があった場合、この規約の見直しを行い、所要の改正を施すものとする。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成20年9月28日から効力を発する。

別表第1 対象物件の範囲 規約第4条関係

物件名		シャルマン南柏
敷地	所在地	千葉県流山市向小金新田 239 番 12 千葉県流山市向小金新田字前畑 239 番 12
	面積	2,778.19 m ²
	権利関係	所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造、地上 8 階（一部 6 階） 塔屋一階建共同住宅 1 棟 建築面積 788.61 m ²
	専有部分	住戸戸数 5 2 戸 延べ面積 3,992.76 m ²
附属施設		駐車場施設、自転車置場、プレイロット、ごみ収集所、外灯設備、植込み、ネットフェンス、よう壁、万代堀等建物に附属する施設

別表第2 共用部分の範囲 規約第8条関係

1. エントランスホール、開放廊下、階段室、屋外階段、エレベーター室、電気室、機械室、ポンプ室等、及び基礎部分、外壁、界壁、床スラブ等並びにバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、玄関扉等専有部分に属さない「建物部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、浄化槽、受水槽、防火貯水槽、塔屋、集合郵便受箱、その他各種配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、又雑排水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 規約に基づく共用部分
管理員室、管理用倉庫、ロビー（集会所）、多目的ルーム及びそれらの附属物

別表第3 共有持分 規約第10条関係

持分割合 住戸番号	敷地 及び 附属施設	共用部分
A1 (6戸)	10,000分の212	同左
A2 (8戸)	10,000分の212	同左
B (7戸)	10,000分の192	同左
C (6戸)	10,000分の189	同左
C' (8戸)	10,000分の189	同左
D1 (7戸)	10,000分の174	同左
D2 (7戸)	10,000分の174	同左
D3 (1戸)	10,000分の174	同左
E (2戸)	10,000分の216	同左
計52戸	10,000分の10,000	10,000分の10,000

別表第4 バルコニー等の専用使用権 規約第14条第1項関係

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠、網戸、窓 ガラス、	1階に 面する庭	屋上テラス
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、網戸、窓ガラス	各住戸に接する庭	各住戸に接する屋上テラス
2 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同左	当該庭に接する区分所有者	当該屋上テラスに接する区分所有者

別表第5 専用使用料 規約第14条第2項関係

専用使用をなしうる者	管理組合と賃貸借契約を締結した者	
駐車台数	39	
条件	有償	No1～2の区画 月額使用料 3,500円 No3～39の区画 月額使用料 7,000円
使用料の充当先	管理費	
専用使用部分	条件	専用使用をなしうる者
バルコニー	無償	その附属する専有部分の区分所有者
ルーフバルコニー テラス	無償	
専用庭	◎有償	
自転車置場	無償	自転車保有の区分所有者
電気室	無償	東京電力株式会社
管理員室	無償	管理者又はその指定する者

◎専用庭使用料（月額）

居室番号	月額使用料	タイプ 専用庭面積 (㎡)
102号	560円	タイプD3 56.23
103号室	1,120円	タイプA2 106.96
104号室	560円	タイプC' 54.64
105号室	560円	タイプC 51.04
106号室	1,010円	タイプA1 92.00

*なお、専用庭使用料は管理費に充当する。

シャルマン南柏使用細則

1 総則

1-1 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、シャルマン南柏管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、敷地、建物、附属施設等の管理運営及び使用に関し、区分所有者、その家族及び同居人その他の占有者が遵守すべき事項を定める。

2 区分所有者は、対象物件の価値及び機能の増進維持を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(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 対象物件 敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 二 バルコニー等 バルコニー、玄関扉、窓枠、網戸、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 三 バルコニー等の専用使用権者 バルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。

(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並びにその同居する者に対しても、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。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等の発生
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持または持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布または焼却
- 五 建物の構造に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物（1平方メートル当たり150キログラム以上）の搬入または設置
- 六 楽器その他の大音量を発する物の夜間（21時から翌9時まで）での使用
- 七 その他公序良俗に反する行為及び区分所有者または占有者の迷惑となる行為

- 2 管理組合は、騒音を防止しまたは軽減するため、必要に応じ昼間、夜間を問わず騒音の種類毎に規制基準を定めることができる。

1-2 専有部分の使用

(専有部分の使用制限)

第5条 専有部分を住居以外の用途に使用してはならない。

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第6条 規約第20条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第7条 規約第33条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出等)

第8条 規約第46条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更または廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第9条 区分所有者、その家族及び同居人またはその他の占有者が入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。ただし、引越し等の作業時には別記様式第5に定める届出をするものとする。

- 2 理事長は、規約第67条(帳票類の作成、保管)の規定に基づき、組合員等の名簿を作成し、所定の場所に厳重に保管する。また、組合員等の名簿は、本マンションの管理運営及び災害時等緊急連絡以外の目的に使用してはならない。

(長期不在時の届出)

第10条 区分所有者は、転勤及び出張等により10日以上の特長期間にわたりその専有部分を不在にするときは、別記様式第6による書面を管理組合に届け出なければならない。

1-3 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第11条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分(建物の躯体部分等)の穿

- 孔、切削または改造
- 二 看板、標識等の広告物の掲示または設置その他建物の外観及び躯体の変更を伴う使用
 - 三 専用使用権のない庭、玄関、廊下、階段その他敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置またはその占拠その他の排他的な使用
 - 四 駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車または駐輪
 - 五 他の居住者の迷惑となる遊戯（プレイロット以外での縄跳び、ローラースケート及びキャッチボールなど）及び喫煙等
 - 六 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

（バルコニー等の適正な管理）

第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において、日常的な補修、清掃及び消毒を行わなければならない。

（訪問者による加害行為）

第13条 管理組合は、居住者への来客が玄関、廊下、その他の共用部分またはその付属物を毀損した場合、その居住者に損害賠償を求めることができる。

（バルコニー等での禁止行為）

- 第14条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等の設置または造成
 - 二 サンルーム、ビニールハウス、物置（移動可能式のものを除く）、遊戯施設その他の工作物の設置または築造
 - 三 衛星放送受信アンテナ（移動可能なものを除く。）、音響機器及び照明機器等の設置
 - 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置または放置
 - 五 バルコニーの手すり（柵）の毀損、または落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
 - 六 前項の手すりから1メートル以上はみ出す鯉のぼり及び国旗の掲揚
 - 七 多量の撒水、花火
 - 八 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

（原状回復義務等）

- 第15条 バルコニー等の使用により共用部分等を毀損した場合は、バルコニー等の専用使用権者または占有者はその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。
- 2 原状回復が十分でない場合には、管理組合は、自らまたは第三者をして原状回復その他必要な措置を講じ、その費用を専用使用権者から徴収することができる。

(ごみ処理)

第16条 区分所有者は、地方自治体及び業者の指定する分別方法に従い、ごみ、かん、びん、新聞、雑誌またはぼろ、ダンボール等を分別して所定の場所に廃棄するものとする。

- 2 多量若しくは粗大のごみを一時的に廃棄する場合は、事前に管理員の承諾を得るものとする。

1-4 雑則**(届出書類の保管等)**

第17条 理事長は、第6条から第10条までに掲げる書面(組合員等の名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。)を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に、保管するものとする。

- 2 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要と認めるとき及び捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第18条 理事会は、この細則に定める事務の全部または一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第19条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者または占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者または占有者は、誠実にその紛争の解決または処理に当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。

(管理員)

第20条 管理員の勤務体制については、管理委託契約に定めるものとする。

(細則外事項)

第21条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定める。

(細則の改廃)

第22条 この細則の改廃は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の改廃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ならない。

2 専有部分の修繕**(趣旨)**

第1条 この細則は、規約第17条に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続き、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定める。

(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 修繕等 修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取り付け（二重窓の設置など）若しくは取替え（電線、ガス管、給排水管など）をいう。
- 二 申請者 修繕等の承認申請を行う区分所有者をいう。

(修繕等の承認申請の方式)

第3条 修繕等の承認申請は、原則として、別記様式第7による申請書を工事着工日の3週間前までに理事長に提出しなければならない。申請書には、原則として、設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(修繕等の承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、修繕等の承認申請書を受けとったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を審査するものとする。ただし、承認申請に係る書類に記載漏れがあるときまたは申請書に必要な書類を添付しないときは、その修正を求めることができる。

(工事計画に関する掲示等)

第5条 理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図る必要がある場合には、所定の掲示場所に、工事の概要を掲示することができる。

(承認または不承認の決定)

第6条 理事長は、当該申請書について、理事会の決議に従って承認または不承認の決定をしなければならない。ただし、建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれが認められるときは、承認してはならない。

- 2 承認または不承認の結果は、別記様式第8による書面を交付して通知するもの

とする。

- 3 理事長は、承認または不承認の決定に際し専門的知識を有する者等に意見を求めることができる。この場合の費用は、管理組合の負担とする。

(承認の取消し等)

第7条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取消することができるほか、規約70条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
- 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材の運搬等により共用部分等を毀損し、または汚損したとき。
- 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告または指示若しくは警告に従わないとき。
- 四 専有部分の修繕等により共用部分等または他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則または総会の決議に抵触したとき。

- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管)

第8条 理事長は、第3条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を、管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に、常時、確認できるよう保管するものとする。

(調査及び事務の委託)

第9条 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務の全部または一部を第三者に委託することができる。ただし、この場合の費用は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

第10条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者または占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決または処理に当らなければならない。この場合、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。

3 駐車場の使用

(趣旨)

第1条 この細則は、シャルマン南柏管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、本敷地内の駐車場の管理運用に必要な手続き等について

て定める。

- 2 駐車場の使用を希望する者は、次のことを理解し、管理運用の円滑化に誠意をもって務める。

駐車を希望する車輛の大きさ及び利用については、それぞれの駐車スペース内に車輛が収容可能であること及び隣接する左右の駐車場使用者等に支障をきたさないことを厳守する。

車輛の大きさは全幅 2,000mm、全長 5,000mm以下とする。

(使用者)

第2条 駐車場の使用は、規約第15条(駐車場の使用)の規定に基づき、原則として、区分所有者または現に居住するその者の配偶者及び一親等の親族(以下「区分所有者等」という。)につき1台分限りとする。一の専有部分に2以上の区分所有者がいる場合においても同様とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、区分所有者等のうち、駐車場使用希望者の車のすべてを収容しても、なお駐車場に余裕がある場合、理事会は、区分所有者等以外の占有者(社宅入居者、借家入居者)に1台分に限り、その駐車場を使用させることができる。

- 3 前各項の規定にかかわらず、駐車場になお空き区画があり、かつ、区分所有者等または占有者から2台目分の駐車場の使用を希望する旨の申し出があった場合には、理事会は、その使用を認めることができる。

- 4 前項の規定により、2区画の使用を認められた区分所有者等または占有者は、駐車場未使用者の区分所有者等から1区画の使用を希望する旨の申し出があった場合、その希望月の3ヶ月を経過した月の末日をもって、現に使用中の2区画のうちの1区画を管理組合に明け渡さなければならない。なお、その場合の明け渡しは、先ず、2区画を使用している占有者、次いで、区分所有者等で、かつ、それぞれの使用期間の長い者の順に行うものとする。又同一順序の場合は、理事会の行う抽選等により決定する。

(使用申込み)

第3条 駐車場使用契約の申し込みは、別記様式第9に定める使用申込書を管理組合に提出する。

- 2 管理組合は、申込書の受付順に従って受け付けノート(駐車場管理簿)に記載するとともに、使用の許可または不許可について、速やかに申請人に通知しなければならない。

(使用契約の締結)

第4条 理事長は、駐車場の使用を許可したときは、別記様式第10に定める書面(以下「駐車場使用契約書」という。)により駐車場使用契約書を締結し、かつ、当該契約書を常時、確認できるよう保管する。なお、駐車場使用契約書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あるときは当該証明書を発行するものとする。

(契約期間)

第5条 駐車場の使用契約期間は、駐車場使用契約書（以下「契約書」という。）による契約成立の日から1カ年とする。ただし、管理組合が契約期間満了日の1カ月前までに、当該使用者に対して更新拒絶の通知をしない場合、かつ当該使用者が使用資格を有する場合は、更に1カ年間同一条件をもって契約は更新され、その後も同様とする。

2 契約書の保管は理事長が行う。

(駐車区画の指定)

第6条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

2 駐車場使用者は、駐車場に空き区画がある場合、理事会の承認を得て、駐車場の位置を変更することができる。

(契約自動車)

第7条 駐車場に駐車する自動車は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体（通常の乗降スペース部分を含む。）を収容することができるものでなければならない。

2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。

(契約自動車の変更)

第8条 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第11による書面を届出なければならない。

(使用料の納入等)

第9条 規約第15条（駐車場の使用）第2項の定めにより、駐車場使用者は、当月分の使用料を前月の27日までに一括して納入しなければならない。

2 駐車場使用料は、当該区画ごとにそれぞれ次のとおり定める。

No 1～2の区画 月額 3,500 円

No 3～39の区画 月額 7,000 円

なお、使用料金は、使用開始月は使用開始日から当月末までの日割り計算とし、使用終了月については当該月の1カ月分を納める。

3 前項の規定に係らず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理または使用に関する事項または変更等について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。

(契約の解約等)

第10条 区分所有者の都合により、駐車場使用契約を解約する場合は、1ヶ月前までに管理組合あてに別記様式第12に定める届出をしなければならない。

2 駐車場使用者が管理費等、使用料その他管理組合へ納入すべき費用を納入せず、

催告してもなお支払いがなされない場合、或いは法令、規約、細則等の定め違反しその是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は理事会の決議を経て使用契約を解除することができる。

(遵守事項)

第11条 駐車場使用者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 駐車場に工作物を設置し、またはガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。
 - 二 車路及び駐車場内の徐行運転を励行するとともに区画毎に予め定められた駐車方式（前向き<区画番号15・16・17・18・19の5区画>または後ろ向き方式<その他の区画>）に従い、整然と駐車しなければならない。
- 2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、または第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用权を譲渡することができない。

(車両の管理責任)

第12条 管理組合は、駐車場内での車両の盗難或いは毀損等について管理責任を負わない。

(管理上の特例措置)

第13条 緊急性ありと判断された事項が生じた場合、理事長は理事会決議ならびに監事との協議を経て課題についての承認を与えることができる。ただし、次の定期総会においての決議を必要とする。

4 ロビー（集会所）・エントランスホールの使用

(趣旨)

第1条 この細則は、シャルマン南柏管理規約（以下「規約」という）第18条（使用細則）の規定に基づき、ロビー（集会所）及びエントランスホールの管理運営及び使用に関し、区分所有者等が遵守すべき事項を定める。

- 2 区分所有者等は、ロビー（集会所）及びエントランスホール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わなければならない。

(用途)

第2条 ロビー（集会所）は、次の各号に掲げる目的のために使用するものとする。

- 一 理事会その他居住者の良好な居住環境の維持及び対象物件の管理運営を図るために必要な会議等または自治会が行う打合せ
- 二 居住者相互の親睦・福利厚生を図るための各種の会合、集会及び講習会等の開催
- 三 学校または地域社会との交流促進のための会合
- 四 マンション管理業者及び修繕業者との打合せ等

- 五 居住者が執り行う冠婚葬祭
- 六 その他理事会が承認した行事
- 2 ロビー（集会所）においては、原則として飲食及び遊戯を禁止する。
- 3 物品販売、宗教及び政治団体等の勧誘を目的とした団体及び個人の使用は原則として禁止する。
- 4 小学生及びそれ以下の年齢の児童が使用する場合は父母の1名以上が立ち会うものとする。

（使用時間）

- 第3条 ロビー（集会所）の使用時間は、原則として、午前9時より午後10時までとする。
- 2 理事長は、使用者のロビー（集会所）及びエントランスホールの使用状況について、適時、点検のうえ、その使用方法に問題があると認めるときは、注意または警告をする。

（使用予約並びに使用後の記録）

- 第4条 ロビー（集会所）を使用しようとする者は、他の使用者と重複しないようその日時を、原則として、管理員室に備え付けのノートに記入のうえ予約する。管理員は記入された内容について理事長へ報告するものとする。また、使用後は実際に使用した時間及び人数等の実績を記録する。

（使用後の後始末）

- 第5条 ロビー（集会所）の使用を終了したときは、直ちにテーブル、椅子等の使用した備品を元の場所に片付けるほか、次の各号に定める事項を励行するものとする。
- 2 冷暖房器具及び照明器具等のスイッチを確実に切ること。
 - 3 ゴミや紙屑は各自必ず持ち帰り、かつ、簡単な清掃を行うこと。
 - 4 アコーデオンカーテンを開けること。

（掲示板の使用）

- 第6条 居住者等に対する必要な連絡事項は、エントランスホールに備え付けの掲示板により報知する。
- ・管理組合使用掲示板 ロビー側
 - ・自治会使用掲示板 館内通路側

（原状回復義務）

- 第7条 ロビー（集会所）及びエントランスホールの使用により建物の部分、設備及び什器備品を汚損または毀損したときは、使用者はその損害を賠償しなければならない。

(事務の委託)

第8条 理事会は、この細則に定める事務の全部または一部を第三者に委託することができる。

附則

この細則は、平成20年9月28日から効力を発する。

別記様式第1 専有部分の貸与に係る誓約書（使用細則第6条関係）

誓 約 書

平成 年 月 日

シャルマン南柏管理組合
理事長 殿

私は、シャルマン南柏管理規約第20条（専有部分の貸与）の規定に基づき、シャルマン南柏の区分所有者_____との_____号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名_____印

記

- 一 シャルマン南柏管理規約及び対象物件の使用方法に関し総会で決議された事項（シャルマン使用細則を含む。）を誠実に遵守すること。

売土地
(建築条件付)

流山市おおたかの森

流山おおたかの森駅

NO.1 : 3,199万円
NO.2 : 3,299万円
NO.3 : 済

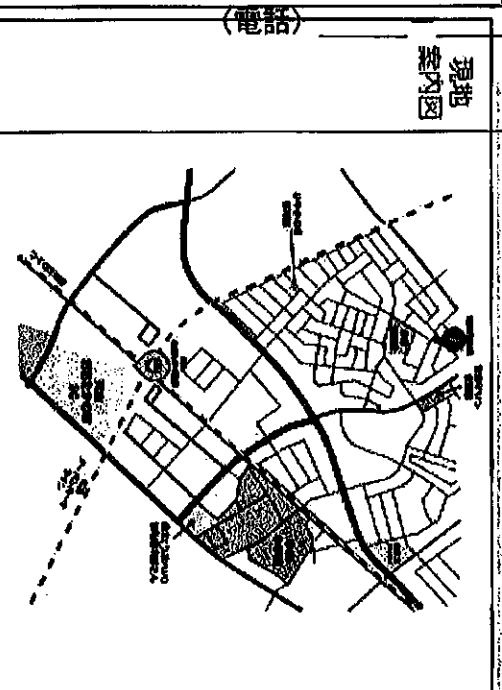
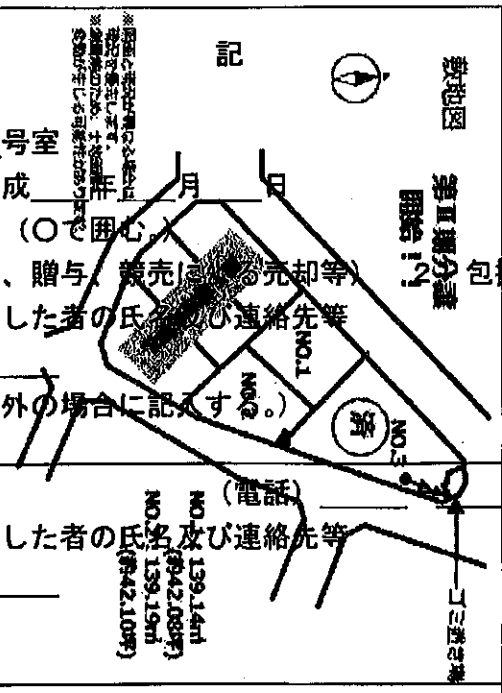
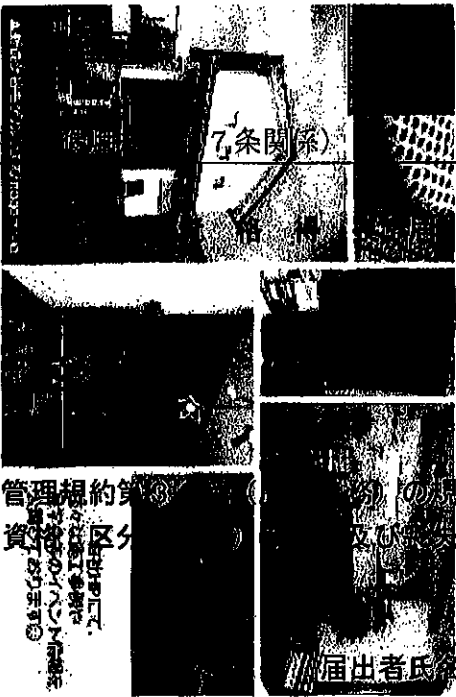
北二丁目

徒歩14分

自由設計×自社施工 = 「LIVING」を創る!

東洋ハウジングでは、お客様の要望に合わせた設計・施工をご提案いたします。ぜひ施工事例等HPよりご覧ください。

東洋ハウジング



●所在地 千葉県流山市おおたかの森北二丁目6番5号 未定 ●交通/アクセス 流山おおたかの森駅 徒歩14分

●所在地区画 流山おおたかの森 北二丁目6番5号 未定 ●交通/アクセス 流山おおたかの森駅 徒歩14分

●用途 住宅地 ●面積 約1120㎡ ●土地面積 約139.14㎡ (約3199万円) ●建築条件 建築条件あり

●周辺施設 流山おおたかの森駅 徒歩14分、流山おおたかの森公園 徒歩10分、流山おおたかの森小学校 徒歩7分、流山おおたかの森中学校 徒歩10分、流山おおたかの森公園 徒歩10分、流山おおたかの森公園 徒歩10分

●お問い合わせ先 東洋ハウジング 047-471-1111

Life Information

- 流山おおたかの森駅 徒歩4分 (約270m)
- 流山おおたかの森公園 徒歩4分 (約320m)
- 流山おおたかの森小学校 徒歩7分 (約1650m)
- 流山おおたかの森中学校 徒歩10分 (約1550m)
- 流山おおたかの森公園 徒歩10分 (約1800m)
- 流山おおたかの森公園 徒歩10分 (約230m)
- 流山おおたかの森公園 徒歩10分 (約590m)
- 流山おおたかの森公園 徒歩19分 (約1520m)

成約価格 : 3,299万円

成約年月日 : 令和 3年 6月27日

別記様式第3 通知受領場所届 (使用細則第8条関係)

通知受領場所届出

平成____年____月____日

シャルマン南柏管理組合
理事長 殿

私は、シャルマン南柏使用細則第8条（通知を受けるべき場所の届出等）の規定に基づき、シャルマン南柏管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員（区分所有者）氏名 _____ 印

記

- 一、対象住居 _____ 号室
- 二、届出の事由（○で囲む。）
 1. 設定
 2. 変更
 3. 廃止（専有部分の所在地に変更）
- 三、通知を受けるべき場所
氏名 _____
住所（所在地）

電話 _____ - _____ - _____

別記様式第5 引越届 (使用細則第9条第1項関係)

引 越 届

平成 年 月 日

シャルマン南柏管理組合

理事長

殿

居室番号 _____ 号室

届出者氏名 _____ 印

この度、(入居 転居) のため、引越し作業を行いますので、廊下、エレベーター等を使用致します。

皆様へはご不便ご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力の程を宜しくお願い致します。

記

1. 日 時 平成 年 月 日 ()

2. 時 間 (午前・午後) 時から (午前・午後) 時 (予定)

3. 連絡先 氏 名 _____

電話番号 _____

ポラスの紹介
所在地

おおたかの森北三丁目

交通

(交通1)
つくばエクスプレス線 流山おおたかの森 駅徒歩 15分

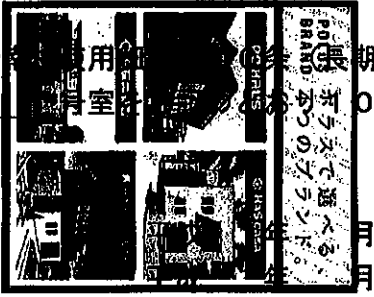
価格
3,280 万円

区画整理地内の南・東接道！44.9坪の整形角地♪

- ◇ つくばエクスプレス線・東武野田線流山おおたかの森J駅徒歩15分！
- ◇ 周辺にはお大型近隣公園があり、緑と利便性の調和の取れた立地です♪
- ◇ ポラスの注文住宅(4Fフラット)も併せてご提案が可能です！
- ◇ 駅までは歩道が整備された平坦なアプローチ！

土地/ 148.58㎡

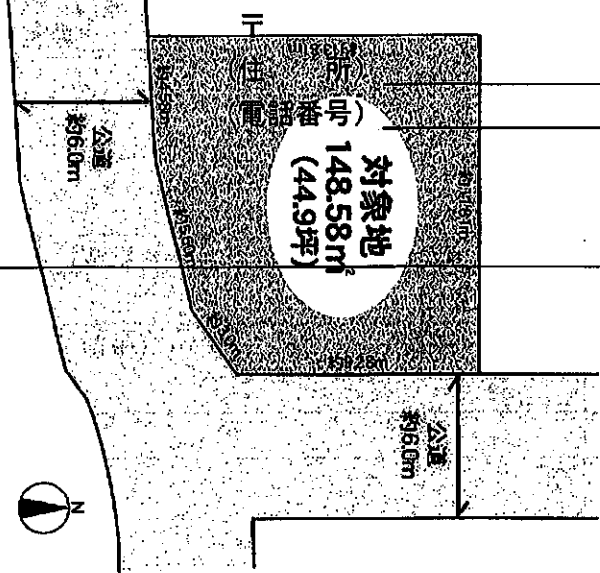
建築条件/なし



担当コンサルタント
流山おおたかの森駅徒歩15分の立地！周辺にはお買い物の利便性や公園・緑が豊富で、住やすさと利便性が兼ね備わった立地になります！土地に注文住宅の一軒建ても可能なので是非一度お問い合わせてください！

※購入申込み後、(買付証明書)については指定書式がございます。※写真と現況に相違がある場合は現況優先と致します。

不在期間中の連絡先



Life information	
■ 八木北	小学校 550 m
■ 常盤松	中学校 650 m
■ センソイレブ	280 m
■ ツルエツ	850 m
■ カスミフーンスクエア	500 m
■ ツツモトキョウ	500 m
■ 十太夫近隣公園	400 m
■ 聖華マリン保育園	300 m

物件概要	
■ 所在地/	千葉県流山市おおたかの森北三丁目
■ 住居表示/	千葉県流山市おおたかの森北三丁目
■ 土地面積/	148.58㎡ (44.94 坪) ※ 登記簿
■ 土地権利/	所有権 ■ 地目/ 宅地
■ 建ぺい率/	70 %
■ 容積率/	150 %
■ 都市計画/	市街化区域
■ 用途地域/	第一種低層住居専用地域
■ 法令上制限/	22条区域・新市街地北地区地区計画
■ 現況/	建物あり ■ 建築条件/ なし
■ 引渡条件/	現況渡し
■ 引渡/	相談
■ 接道/	公道南6m ・ 公道東6m
■ 設備/	都市ガス ・ 本下水 ・ 公営水道
■ 備考/	地形図の辺界は現地簡易計測によるものです。

成約価格：3,280万円

成約年月日：令和 3年 5月30日

別記様式第7 申請書（修繕等細則第3条関係）

専有部分の修繕等承認申請書

シャルマン南柏管理組合

理事長

殿

私は、シャルマン南柏管理規約第17条（専有部分の修繕等）第1項及びシャルマン南柏使用細則（以下「細則」という。）第3条（修繕等の承認申請の方式）の規定に基づき、この申請により、承認申請をします。

平成__年__月__日申請

申請者	氏名（区分所有者）		印
	連絡先	〒	
		(電話) _____ - _____ - _____	
対象住戸		_____号室	
専有部分の修繕等の名称（工事名）			
施工場所または部位（具体的な箇所）			
予定工事期間（または着工予定日・完成予定日）		平成__年__月__日（ ）～平成__年__月__日（ ）	
予定工事時間（または工事時間帯）		（午前・午後）__時__分～（午前・午後）__時__分	
施業者	名称（商号）		
	事務所の所在地	〒	
		(電話) _____ - _____ - _____	
承認申請に付帯する申請等			
添付書類			

別記様式第9 契約申込書（駐車場使用細則第3条第1項関係）

駐車場使用契約申込書

平成____年____月____日

シャルマン南柏管理組合

理事長 殿

私は、シャルマン南柏使用細則第3条（使用申込み）第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐車場使用契約の締結を申込みます。

申込者（区分所有者・占有者）氏名 _____ 印

一、住戸番号 _____ 号室

二、駐車する自動車の用途

三、

一 車名	
二 排気量	CC
三 自動車登録番号	
四 自動車の寸法	幅 長さ 高さ

土地	価格	交通	所在
	3,480 万円	つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅 徒歩6分	千葉県流山市おおたかの森西4丁目

流山市おおたかの森西4丁目 土地



○つくばエクスプレス線「流山おおたかの森」駅 徒歩6分
 ○更地渡し ○土地面積約35坪
 ○建築条件付売地ではない
 令和3年4月より、おおたかの森西4丁目地区計画が施行され、令和4年4月より、おおたかの森西4丁目地区計画が完了し、

第1条 乙が使用する駐車場の表示（区画の番号）

第2条 乙が使用する駐車場の表示（区画の番号）

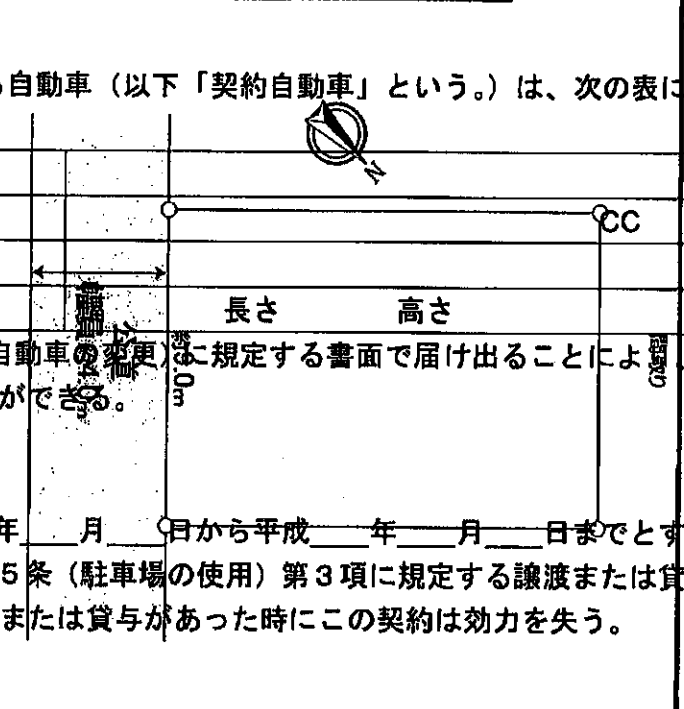
第3条 使用する自動車（以下「契約自動車」という。）は、次の表に

区画の番号	長さ	高さ
1	3.0m	2.0m
2	3.0m	2.0m
3	3.0m	2.0m
4	3.0m	2.0m

第4条 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙が規約第5条（駐車場の使用）第3項に規定する譲渡または貸与をしたときは、その譲渡または貸与があった時にこの契約は効力を失う。

第5条 乙は、細則第... ところにより甲...
 2 前項の規定に... した使用に... 議があったとき

第6条 駐車場にお... なければならない。



第7条 乙は、細則第... ところにより甲...
 2 前項の規定に... した使用に... 議があったとき

第8条 乙は、細則第... ところにより甲...
 2 前項の規定に... した使用に... 議があったとき

成約価格：3,480万円

成約年月日：令和3年3月7日

(事故解決等の責任)

第7条 シャルマン南柏の敷地内において、契約自動車の運行によって事故及び紛争が発生したときは、乙は、誠実にその解決または処理に当たらなければならない。

(契約に定めのない事項)

第8条 この契約の解約、解除、駐車場使用料の納入その他この契約書に定めのない事項については、規約または細則の定めるところによる。

甲と乙は、以上のとおり駐車場契約を締結したことを証するために、この契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成____年____月____日

甲 シャルマン南柏管理組合

理事長 印

乙 シャルマン南柏_____号室

区分所有者_____印

占有者_____印

製図年月日：2022/08/22

別記様式第1-1 契約自動車変更届 (駐車場使用細則第8条関係)

1087-1 1087-4 1087-5 1087-7 1086-23 1086-24 1086-25 1086-26 1086-27 1086-28 1086-29 1086-30 1086-31 1086-32 1086-33 1086-34 1086-35 1086-36 1086-37 1086-38 1086-39 1086-40 1086-41 1086-42 1086-43 1086-44 1086-45 1086-46 1086-47 1086-48 1086-49 1086-50 1086-51 1086-52 1086-53 1086-54 1086-55 1086-56 1086-57 1086-58 1086-59 1086-60 1086-61 1086-62 1086-63 1086-64 1086-65 1086-66 1086-67 1086-68 1086-69 1086-70 1086-71 1086-72 1086-73 1086-74 1086-75 1086-76 1086-77 1086-78 1086-79 1086-80 1086-81 1086-82 1086-83 1086-84 1086-85 1086-86 1086-87 1086-88 1086-89 1086-90 1086-91 1086-92 1086-93 1086-94 1086-95 1086-96 1086-97 1086-98 1086-99 1087-10 1087-11 1087-12 1087-13 1087-14 1087-15 1087-16 1087-17 1087-18 1087-19 1087-20 1087-21 1087-22 1087-23 1087-24 1087-25 1087-26 1087-27 1087-28 1087-29 1087-30 1087-31 1087-32 1087-33 1087-34 1087-35 1087-36 1087-37 1087-38 1087-39 1087-40 1087-41 1087-42 1087-43 1087-44 1087-45 1087-46 1087-47 1087-48 1087-49 1087-50 1087-51 1087-52 1087-53 1087-54 1087-55 1087-56 1087-57 1087-58 1087-59 1087-60 1087-61 1087-62 1087-63 1087-64 1087-65 1087-66 1087-67 1087-68 1087-69 1087-70 1087-71 1087-72 1087-73 1087-74 1087-75 1087-76 1087-77 1087-78 1087-79 1087-80 1087-81 1087-82 1087-83 1087-84 1087-85 1087-86 1087-87 1087-88 1087-89 1087-90 1087-91 1087-92 1087-93 1087-94 1087-95 1087-96 1087-97 1087-98 1087-99 1088-1 1088-2 1088-3 1088-4 1088-5 1088-6 1088-7 1088-8 1088-9 1088-10 1088-11 1088-12 1088-13 1088-14 1088-15 1088-16 1088-17 1088-18 1088-19 1088-20 1088-21 1088-22 1088-23 1088-24 1088-25 1088-26 1088-27 1088-28 1088-29 1088-30 1088-31 1088-32 1088-33 1088-34 1088-35 1088-36 1088-37 1088-38 1088-39 1088-40 1088-41 1088-42 1088-43 1088-44 1088-45 1088-46 1088-47 1088-48 1088-49 1088-50 1088-51 1088-52 1088-53 1088-54 1088-55 1088-56 1088-57 1088-58 1088-59 1088-60 1088-61 1088-62 1088-63 1088-64 1088-65 1088-66 1088-67 1088-68 1088-69 1088-70 1088-71 1088-72 1088-73 1088-74 1088-75 1088-76 1088-77 1088-78 1088-79 1088-80 1088-81 1088-82 1088-83 1088-84 1088-85 1088-86 1088-87 1088-88 1088-89 1088-90 1088-91 1088-92 1088-93 1088-94 1088-95 1088-96 1088-97 1088-98 1088-99 1089-1 1089-2 1089-3 1089-4 1089-5 1089-6 1089-7 1089-8 1089-9 1089-10 1089-11 1089-12 1089-13 1089-14 1089-15 1089-16 1089-17 1089-18 1089-19 1089-20 1089-21 1089-22 1089-23 1089-24 1089-25 1089-26 1089-27 1089-28 1089-29 1089-30 1089-31 1089-32 1089-33 1089-34 1089-35 1089-36 1089-37 1089-38 1089-39 1089-40 1089-41 1089-42 1089-43 1089-44 1089-45 1089-46 1089-47 1089-48 1089-49 1089-50 1089-51 1089-52 1089-53 1089-54 1089-55 1089-56 1089-57 1089-58 1089-59 1089-60 1089-61 1089-62 1089-63 1089-64 1089-65 1089-66 1089-67 1089-68 1089-69 1089-70 1089-71 1089-72 1089-73 1089-74 1089-75 1089-76 1089-77 1089-78 1089-79 1089-80 1089-81 1089-82 1089-83 1089-84 1089-85 1089-86 1089-87 1089-88 1089-89 1089-90 1089-91 1089-92 1089-93 1089-94 1089-95 1089-96 1089-97 1089-98 1089-99 1090-1 1090-2 1090-3 1090-4 1090-5 1090-6 1090-7 1090-8 1090-9 1090-10 1090-11 1090-12 1090-13 1090-14 1090-15 1090-16 1090-17 1090-18 1090-19 1090-20 1090-21 1090-22 1090-23 1090-24 1090-25 1090-26 1090-27 1090-28 1090-29 1090-30 1090-31 1090-32 1090-33 1090-34 1090-35 1090-36 1090-37 1090-38 1090-39 1090-40 1090-41 1090-42 1090-43 1090-44 1090-45 1090-46 1090-47 1090-48 1090-49 1090-50 1090-51 1090-52 1090-53 1090-54 1090-55 1090-56 1090-57 1090-58 1090-59 1090-60 1090-61 1090-62 1090-63 1090-64 1090-65 1090-66 1090-67 1090-68 1090-69 1090-70 1090-71 1090-72 1090-73 1090-74 1090-75 1090-76 1090-77 1090-78 1090-79 1090-80 1090-81 1090-82 1090-83 1090-84 1090-85 1090-86 1090-87 1090-88 1090-89 1090-90 1090-91 1090-92 1090-93 1090-94 1090-95 1090-96 1090-97 1090-98 1090-99 1091-1 1091-2 1091-3 1091-4 1091-5 1091-6 1091-7 1091-8 1091-9 1091-10 1091-11 1091-12 1091-13 1091-14 1091-15 1091-16 1091-17 1091-18 1091-19 1091-20 1091-21 1091-22 1091-23 1091-24 1091-25 1091-26 1091-27 1091-28 1091-29 1091-30 1091-31 1091-32 1091-33 1091-34 1091-35 1091-36 1091-37 1091-38 1091-39 1091-40 1091-41 1091-42 1091-43 1091-44 1091-45 1091-46 1091-47 1091-48 1091-49 1091-50 1091-51 1091-52 1091-53 1091-54 1091-55 1091-56 1091-57 1091-58 1091-59 1091-60 1091-61 1091-62 1091-63 1091-64 1091-65 1091-66 1091-67 1091-68 1091-69 1091-70 1091-71 1091-72 1091-73 1091-74 1091-75 1091-76 1091-77 1091-78 1091-79 1091-80 1091-81 1091-82 1091-83 1091-84 1091-85 1091-86 1091-87 1091-88 1091-89 1091-90 1091-91 1091-92 1091-93 1091-94 1091-95 1091-96 1091-97 1091-98 1091-99 1092-1 1092-2 1092-3 1092-4 1092-5 1092-6 1092-7 1092-8 1092-9 1092-10 1092-11 1092-12 1092-13 1092-14 1092-15 1092-16 1092-17 1092-18 1092-19 1092-20 1092-21 1092-22 1092-23 1092-24 1092-25 1092-26 1092-27 1092-28 1092-29 1092-30 1092-31 1092-32 1092-33 1092-34 1092-35 1092-36 1092-37 1092-38 1092-39 1092-40 1092-41 1092-42 1092-43 1092-44 1092-45 1092-46 1092-47 1092-48 1092-49 1092-50 1092-51 1092-52 1092-53 1092-54 1092-55 1092-56 1092-57 1092-58 1092-59 1092-60 1092-61 1092-62 1092-63 1092-64 1092-65 1092-66 1092-67 1092-68 1092-69 1092-70 1092-71 1092-72 1092-73 1092-74 1092-75 1092-76 1092-77 1092-78 1092-79 1092-80 1092-81 1092-82 1092-83 1092-84 1092-85 1092-86 1092-87 1092-88 1092-89 1092-90 1092-91 1092-92 1092-93 1092-94 1092-95 1092-96 1092-97 1092-98 1092-99 1093-1 1093-2 1093-3 1093-4 1093-5 1093-6 1093-7 1093-8 1093-9 1093-10 1093-11 1093-12 1093-13 1093-14 1093-15 1093-16 1093-17 1093-18 1093-19 1093-20 1093-21 1093-22 1093-23 1093-24 1093-25 1093-26 1093-27 1093-28 1093-29 1093-30 1093-31 1093-32 1093-33 1093-34 1093-35 1093-36 1093-37 1093-38 1093-39 1093-40 1093-41 1093-42 1093-43 1093-44 1093-45 1093-46 1093-47 1093-48 1093-49 1093-50 1093-51 1093-52 1093-53 1093-54 1093-55 1093-56 1093-57 1093-58 1093-59 1093-60 1093-61 1093-62 1093-63 1093-64 1093-65 1093-66 1093-67 1093-68 1093-69 1093-70 1093-71 1093-72 1093-73 1093-74 1093-75 1093-76 1093-77 1093-78 1093-79 1093-80 1093-81 1093-82 1093-83 1093-84 1093-85 1093-86 1093-87 1093-88 1093-89 1093-90 1093-91 1093-92 1093-93 1093-94 1093-95 1093-96 1093-97 1093-98 1093-99 1094-1 1094-2 1094-3 1094-4 1094-5 1094-6 1094-7 1094-8 1094-9 1094-10 1094-11 1094-12 1094-13 1094-14 1094-15 1094-16 1094-17 1094-18 1094-19 1094-20 1094-21 1094-22 1094-23 1094-24 1094-25 1094-26 1094-27 1094-28 1094-29 1094-30 1094-31 1094-32 1094-33 1094-34 1094-35 1094-36 1094-37 1094-38 1094-39 1094-40 1094-41 1094-42 1094-43 1094-44 1094-45 1094-46 1094-47 1094-48 1094-49 1094-50 1094-51 1094-52 1094-53 1094-54 1094-55 1094-56 1094-57 1094-58 1094-59 1094-60 1094-61 1094-62 1094-63 1094-64 1094-65 1094-66 1094-67 1094-68 1094-69 1094-70 1094-71 1094-72 1094-73 1094-74 1094-75 1094-76 1094-77 1094-78 1094-79 1094-80 1094-81 1094-82 1094-83 1094-84 1094-85 1094-86 1094-87 1094-88 1094-89 1094-90 1094-91 1094-92 1094-93 1094-94 1094-95 1094-96 1094-97 1094-98 1094-99 1095-1 1095-2 1095-3 1095-4 1095-5 1095-6 1095-7 1095-8 1095-9 1095-10 1095-11 1095-12 1095-13 1095-14 1095-15 1095-16 1095-17 1095-18 1095-19 1095-20 1095-21 1095-22 1095-23 1095-24 1095-25 1095-26 1095-27 1095-28 1095-29 1095-30 1095-31 1095-32 1095-33 1095-34 1095-35 1095-36 1095-37 1095-38 1095-39 1095-40 1095-41 1095-42 1095-43 1095-44 1095-45 1095-46 1095-47 1095-48 1095-49 1095-50 1095-51 1095-52 1095-53 1095-54 1095-55 1095-56 1095-57 1095-58 1095-59 1095-60 1095-61 1095-62 1095-63 1095-64 1095-65 1095-66 1095-67 1095-68 1095-69 1095-70 1095-71 1095-72 1095-73 1095-74 1095-75 1095-76 1095-77 1095-78 1095-79 1095-80 1095-81 1095-82 1095-83 1095-84 1095-85 1095-86 1095-87 1095-88 1095-89 1095-90 1095-91 1095-92 1095-93 1095-94 1095-95 1095-96 1095-97 1095-98 1095-99 1096-1 1096-2 1096-3 1096-4 1096-5 1096-6 1096-7 1096-8 1096-9 1096-10 1096-11 1096-12 1096-13 1096-14 1096-15 1096-16 1096-17 1096-18 1096-19 1096-20 1096-21 1096-22 1096-23 1096-24 1096-25 1096-26 1096-27 1096-28 1096-29 1096-30 1096-31 1096-32 1096-33 1096-34 1096-35 1096-36 1096-37 1096-38 1096-39 1096-40 1096-41 1096-42 1096-43 1096-44 1096-45 1096-46 1096-47 1096-48 1096-49 1096-50 1096-51 1096-52 1096-53 1096-54 1096-55 1096-56 1096-57 1096-58 1096-59 1096-60 1096-61 1096-62 1096-63 1096-64 1096-65 1096-66 1096-67 1096-68 1096-69 1096-70 1096-71 1096-72 1096-73 1096-74 1096-75 1096-76 1096-77 1096-78 1096-79 1096-80 1096-81 1096-82 1096-83 1096-84 1096-85 1096-86 1096-87 1096-88 1096-89 1096-90 1096-91 1096-92 1096-93 1096-94 1096-95 1096-96 1096-97 1096-98 1096-99 1097-1 1097-2 1097-3 1097-4 1097-5 1097-6 1097-7 1097-8 1097-9 1097-10 1097-11 1097-12 1097-13 1097-14 1097-15 1097-16 1097-17 1097-18 1097-19 1097-20 1097-21 1097-22 1097-23 1097-24 1097-25 1097-26 1097-27 1097-28 1097-29 1097-30 1097-31 1097-32 1097-33 1097-34 1097-35 1097-36 1097-37 1097-38 1097-39 1097-40 1097-41 1097-42 1097-43 1097-44 1097-45 1097-46 1097-47 1097-48 1097-49 1097-50 1097-51 1097-52 1097-53 1097-54 1097-55 1097-56 1097-57 1097-58 1097-59 1097-60 1097-61 1097-62 1097-63 1097-64 1097-65 1097-66 1097-67 1097-68 1097-69 1097-70 1097-71 1097-72 1097-73 1097-74 1097-75 1097-76 1097-77 1097-78 1097-79 1097-80 1097-81 1097-82 1097-83 1097-84 1097-85 1097-86 1097-87 1097-88 1097-89 1097-90 1097-91 1097-92 1097-93 1097-94 1097-95 1097-96 1097-97 1097-98 1097-99 1098-1 1098-2 1098-3 1098-4 1098-5 1098-6 1098-7 1098-8 1098-9 1098-10 1098-11 1098-12 1098-13 1098-14 1098-15 1098-16 1098-17 1098-18 1098-19 1098-20 1098-21 1098-22 1098-23 1098-24 1098-25 1098-26 1098-27 1098-28 1098-29 1098-30 1098-31 1098-32 1098-33 1098-34 1098-35 1098-36 1098-37 1098-38 1098-39 1098-40 1098-41 1098-42 1098-43 1098-44 1098-45 1098-46 1098-47 1098-48 1098-49 1098-50 1098-51 1098-52 1098-53 1098-54 1098-55 1098-56 1098-57 1098-58 1098-59 1098-60 1098-61 1098-62 1098-63 1098-64 1098-65 1098-66 1098-67 1098-68 1098-69 1098-70 1098-71 1098-72 1098-73 1098-74 1098-75 1098-76 1098-77 1098-78 1098-79 1098-80 1098-81 1098-82 1098-83 1098-84 1098-85 1098-86 1098-87 1098-88 1098-89 1098-90 1098-91 1098-92 1098-93 1098-94 1098-95 1098-96 1098-97 1098-98 1098-99 1099-1 1099-2 1099-3 1099-4 1099-5 1099-6 1099-7 1099-8 1099-9 1099-10 1099-11 1099-12 1099-13 1099-14 1099-15 1099-16 1099-17 1099-18 1099-19 1099-20 1099-21 1099-22 1099-23 1099-24 1099-25 1099-26 1099-27 1099-28 1099-29 1099-30 1099-31 1099-32 1099-33 1099-34 1099-35 1099-36 1099-37 1099-38 1099-39 1099-40 1099-41 1099-42 1099-43 1099-44 1099-45 1099-46 1099-47 1099-48 1099-49 1099-50 1099-51 1099-52 1099-53 1099-54 1099-55 1099-56 1099-57 1099-58 1099-59 1099-60 1099-61 1099-62 1099-63 1099-64 1099-65 1099-66 1099-67 1099-68 1099-69 1099-70 1099-71 1099-72 1099-73 1099-74 1099-75 1099-76 1099-77 1099-78 1099-79 1099-80 1099-81 1099-82 1099-83 1099-84 1099-85 1099-86 1099-87 1099-88 1099-89 1099-90 1099-91 1099-92 1099-93 1099-94 1099-95 1099-96 1099-97 1099-98 1099-99 1100-1 1100-2 1100-3 1100-4 1100-5 1100-6 1100-7 1100-8 1100-9 1100-10 1100-11 1100-12 1100-13 1100-14 1100-15 1100-16 1100-17 1100-18 1100-19 1100-20 1100-21 1100-22 1100-23 1100-24 1100-25 1100-26 1100-27 1100-28 1100-29 1100-30 1100-31 1100-32 1100-33 1100-34 1100-35 1100-36 1100-37 1100-38 1100-39 1100-40 1100-41 1100-42 1100-43 1100-44 1100-45 1100-46 1100-47 1100-48 1100-49 1100-50 1100-51 1100-52 1100-53 1100-54 1100-55 1100-56 1100-57 1100-58 1100-59 1100-60 1100-61 1100-62 1100-63 1100-64 1100-65 1100-66 1100-67 1100-68 1100-69 1100-70 1100-71 1100-72 1100-73 1100-74 1100-75 1100-76 1100-77 1100-78 1100-79 1100-80 1100-81 1100-82 1100-83 1100-84 1100-85 1100-86 1100-87 1100-88 1100-89 1100-90 1100-91 1100-92 1100-93 1100-94 1100-95 1100-96 1100-97 1100-98 1100-99

契約自動車変更届
平成 年 月 日

シャルマン南柏管理組合
理事長 殿

私は、シャルマン南柏の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更(または新たに保有)したので、シャルマン南柏使用細則(以下「細則」という。)第8条(契約自動車の変更)及び駐車場使用契約書第3条(駐車する自動車)第2項の規定に基づき、この書面により、次のとおり届け出ます。

届出者(駐車場使用者)氏名 番

駐車場の表示(区画の表示)	番
一 車名	CC
二 排気量	
三 自動車登録番号	
四 1台自動車の寸法	幅 長さ 高さ

変更(または新たに保有)後の自動車

地番区域見出 駒木

請求部	所在	流山市駒木	地番	1086番41			
出力尺	1/600	精度分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年3月	備付年月日(原図)		補記事項			

別記様式第12 解約申入書（駐車場使用細則第10条第1項関係）

解 約 申 入 書

平成__年__月__日

シャルマン南柏管理組合
理事長 殿

私は、シャルマン南柏の駐車場使用契約を締結し使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、シャルマン南柏使用細則第10条（契約の解約等）第1項の規定に基づき、この申入書により、次のとおり解約の申入れをします。

申入者氏名 _____ 印

駐車場の表示（区画の番号）

第 _____ 番

解約日

平成__年__月__日

※ 解約の申入れは、解約日の1ヵ月前までにしなければなりません。

シャルマン南柏 多目的ルーム使用細則

(総 則)

第1条 シャルマン南柏管理組合（以下「管理組合」という。）は、シャルマン南柏管理規約（以下「管理規約」という。）第18条により、多目的ルームを使用するため本細則を定める。

(使用の原則)

第2条 管理組合は、次の各号に掲げる目的のために、次条の使用に優先して多目的ルームを使用することができる。

- 一 管理規約第45条及び第54条に規定する総会及び理事会等。
- 二 居住者の親睦を目的とした懇親会等行う場合。
- 三 その他、管理組合が業務執行上必要と認める場合。

(居住者の使用目的と禁止)

第3条 管理組合は居住者に対し、多目的ルームを次の各号に掲げる目的のために使用させることができる。ただし、公安又は良俗を害する恐れのあるとき、政治活動及び宗教活動、営利目的及びその他管理運営上支障をきたす行為のための使用は認めないものとする。

- 一 居住者の団体が会議を行うために使用する場合。
- 二 居住者が親睦を目的としてサークル活動等を行う場合。
- 三 芸術等の文化活動を行う場合。
- 四 その他、理事長及び理事長の指定する者が適当又は特に必要があると認めた場合。

(使用の特例)

第4条 管理組合は前条の規定にかかわらず、理事長が特に必要があると認めた場合には多目的ルームを使用させることができる。

(使用時間)

第5条 多目的ルームの使用時間は、原則として午前9時から午後9時までとする。ただし、理事長又は理事長の指定した者による時間外使用の許可を受けた場合は除くものとする。

(使用料)

第6条 多目的ルームの使用料は無償とする。

(申込受付)

第7条 多目的ルームを使用する者は、「多目的ルーム使用管理記録」に記入するものとする。

- 2 前項の場合において、同一の期日又は、同一の時間に2件以上の申込があったときは、先に申込みを行なった者を優先する。

(鍵の貸与及び返却)

第8条 理事長又は理事長の指定した者は、使用責任者に対し、使用する際に多目的ルームの鍵を貸与し、使用責任者は多目的ルームの使用後、理事長又は理事長の指定した者にただちに鍵を返却するものとする。

(使用申込者の責任)

第9条 使用者の中に、居住者以外の者が含まれている場合、使用責任者は、居住者以外の使用者に対し、本細則を遵守させる責任を有するものとする。

(遵守事項)

第10条 使用者は多目的ルームの使用にあたり、次の事項に注意しなければならない。

- 一 扉及び窓の施錠は使用者の責任において行うものとする。また、開閉は静かに行うこと。
- 二 大声で騒ぐ等の行為は慎み、他の居住者及び近隣住民の迷惑とならないように注意すること。
- 三 トイレは水溶性の紙以外を使用しないこと。
- 四 火気の使用には充分注意し、退室時には火気の始末、水栓閉栓の確認及び飲食物の整理、清掃を完全に行うこと。
- 五 退室に当たって使用者は整理整頓・清掃後、理事長又は理事長の指定した者に使用終了の報告をし、速やかに鍵を返却すること。

六 その他、管理組合の指示に従うこと。

(禁止事項)

第11条 多目的ルームを使用する場合、次の行為をしてはならない。

- 一 未成年者のみで使用する。
- 二 ペットを室内に持ち込むこと。
- 三 喫煙すること。
- 四 建物及び備品を故意又は過失により破損し、若しくは汚損すること。
- 五 爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 六 振動、騒音、悪臭等、他の居住者及び近隣住民に迷惑を及ぼす行為又は不快の念を抱かせる行為をすること。

(違反者に対する措置)

第12条 理事長又は理事長の指定した者は使用者が本細則に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該使用者に対しその使用を中止させ、あるいは今後の使用を禁止することができるものとする。

(原状回復義務)

第13条 多目的ルームの使用者の故意又は過失により、多目的ルームの建物を損傷したり、備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、直ちに理事長又は理事長の指定する者に連絡し、その指示に従わなければならない。

- 2 前項に掲げる場合、原則として当該使用者は自己の責任において修復し、その修復に要する費用を負担するものとする。

(免責事項)

第14条 管理組合は天災地変、火災、盗難、その他事由の如何を問わず、使用者が被った損害については一切の責を負わないものとする。

(定めなき事項)

第15条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第16条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を経るものとする。

(附 則)

第17条 本細則は、平成28年5月16日より施行する。

多目的ルーム使用管理記録

責任者 氏名	使用 日	使用 時間	使用 人数	使用目的	鍵 受領日	鍵 返却日	確認欄
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠
	/	～			/	/	<input type="checkbox"/> 使用後の清掃 <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 照明 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> ストーブ <input type="checkbox"/> 施錠

シャルマン南柏管理組合
第36期定期総会議案書

〈日 時〉 平成30年5月19日(土) 午前10時00分 ~ 午前11時30分

〈場 所〉 シャルマン南柏1階 集会所
(所在地:千葉県流山市向小金1-239-12)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第36期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理規約変更の件 [住宅宿泊事業(民泊)等の禁止]

第3号議案 エントランス扉自動ドア化の件

第4号議案 防火管理者資格講習受講者への手当ての件

第5号議案 自転車置場使用料徴収の件

第6号議案 第37期事業計画及び収支予算の件

第7号議案 第37期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書 ※第3号議案に係る自動ドアイメージ資料含む

2. 管理規約・使用細則

第2号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業（民泊）等の禁止〕

1. 提案趣旨

2017年6月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義され、分譲マンションなどの「住宅」においても、事業者が所管の自治体窓口へ届出を行うことで民泊営業ができることになりました。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることになりました。

また届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されております。

当マンションは規約第12条（専有部分の用途）で、専有部分を「専ら住宅として使用するもの」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が存在しない」として、事業の届出が受理される可能性があります。

理事会で検討した結果、当マンションは住宅専用のマンションであり、不特定の第三者がマンション内に立入り共用部分・専有部分を使用することは騒音やゴミ出し等のマナー及び防犯面等の問題から、居住者にとっては好ましいことではないと考え、住宅宿泊事業を禁止する規約変更を行うことと致しました。

また同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止することを、規約第12条の2（用途制限）として追加することと致します。その他、昨今の社会情勢を踏まえ一昨年3月に標準管理規約が見直され、暴力団員等の排除規定が設けられましたので、併せて変更の上ご提案申し上げます。

なお、管理規約の変更は、当マンション管理規約第50条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

(2) 本規約の施行開始について

本総会決議後 2018年5月20日から

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)及び第20条(専有部分の貸与)を次のとおり変更する。

現行規約	変 更 案
<p>(専有部分の用途) 第12条 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、住宅以外の用途に供してはならない。</p>	<p>(専有部分の用途) 第12条 (同左)</p> <p>2 <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</u></p> <p>3 <u>区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p>4 <u>前三項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</u> <u>一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること</u> <u>二 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること</u></p> <p>5 <u>前四項の定めは、占有者に準用する。</u></p>
<p>(用途制限) 第12条の2 (新設)</p>	<p>(用途制限) 第12条の2 <u>区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。</u> <u>一 シェアハウス(貸借借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)</u> <u>二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の貸借借契約を繰り返すもの)</u> <u>三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者等が共同で生活するもの)</u></p> <p>2 <u>前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第3項を準用する。</u></p> <p>3 <u>専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長(第38条(役員)に定める理事長をいう。)又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由</u></p>

<p>(専有部分の貸与等) 第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則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を管理組合に提出させなければならない。 3 区分所有者は、第三者の違背行為により生じた損害の賠償その他の紛争処理につき、その第三者と連帯してその責めを負う。</p>	<p>がなければこれを拒否してはならない。 4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めるときは、理事会（第54条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。 (専有部分の貸与等) 第20条 (同左) 2 (同左) 3 前2項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。また、区分所有者は、第三者の違背行為により生じた損害の賠償その他の紛争処理につき、その第三者と連帯してその責めを負う。 4 第1項の場合において、区分所有者が第27条(管理費等)に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。</p>
---	--

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	<p>附 則 (平成30年5月19日 第36期定期総会) (変更規約の施行期日) 第1条 この規約の変更は、平成30年5月20日から施行する。</p>

以上

シャルマン南柏管理組合

第37期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年5月18日(土) 午前10時00分 ~ 午前11時30分

〈場 所〉 シャルマン南柏1階 集会所
(所在地:千葉県流山市向小金1-239-12)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第37期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理委託契約更新の件

第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件〔共用部分に係る建物状況調査〕

第4号議案 地震保険加入の件

第5号議案 第38期事業計画及び収支予算の件

第6号議案 第38期役員選任の件

関東急コミュニティーにて管理委託契約の更新に係る『重要事項説明会』を行うため、
第2号議案の審議前に総会を中断し実施します。

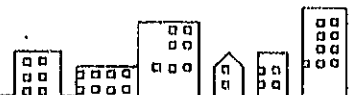
5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 管理規約・使用細則

3. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件〔共用部分に係る建物状況調査〕

1. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うこととなります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、シャルマン南柏管理規約に次頁のとおり第22条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、シャルマン南柏管理規約第50条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【別添資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

（3）変更規約・制定細則の施行日

2019年5月19日

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第22条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設し、第24条(必要箇所への立入り)を一部変更する。

現行規約	変更案
<p>新設</p> <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第24条 前2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。</p>	<p>(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)</p> <p>第22条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</p> <p>4 前項の承認をするときは、建物及びシャルマン南柏に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</p> <p>5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</p> <p>6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</p> <p>7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</p> <p>8 前各項に規定するもののほか、申請の手續、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</p> <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第24条 第22条及び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。</p>

現行規約	変更案
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。	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。	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。	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。

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
(追加)	附則（2019年5月18日第37期定期総会） （変更規約の施行日） 第1条 この規約の変更は、2019年5月19日から施行する。

以上

シャルマン南柏 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、シャルマン南柏管理規約（以下「規約」という。）第22条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、シャルマン南柏管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。

2 この細則において「居住者」とは、シャルマン南柏に現に居住する者をいう。

3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(承認申請)

第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。

2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。

3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

(承認申請の審査)

第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。

2 前項の承認をするとき、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。

3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。

- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査の実施)

- 第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。
- 2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

- 第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

- 第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。
- 一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。
 - 二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - 三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。
- 2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

- 第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

- 第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

- 第10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。

(細則原本等)

- 第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、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。
- 3 細則が細則原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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。

4 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

(細則の発効)

第1条 この細則は、2019年5月19日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

シャルマン南柏管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい
	<購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄> 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況調査技術者又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真 ・ 動画) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・ 第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・ 調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・ 写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・ 写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・ 管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・ 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

別記様式第2 建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

No. _____

年 月 日

_____ 殿

シヤルマン南柏管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<input type="checkbox"/> 承認 ・調査日時 _____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分から _____時 _____分 ・撮影 <input type="checkbox"/> 許可（ <input type="checkbox"/> 写真・ <input type="checkbox"/> 動画） <input type="checkbox"/> 不許可 ・その他追加条件 <input type="checkbox"/> 有（ _____ ） <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不承認 理由（ _____ ）
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

〔閲覧対応者記入欄〕 ※閲覧の場合

閲覧指定日時	_____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分 ~ _____時 _____分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上