

ク レ セ ン ト 東 鷲 宮

管 理 規 約
 使 用 細 則
 駐 車 場 使 用 契 約 書
 駐 車 場 使 用 権 転 貸 借 契 約 書

「原本と相違ありません」

理事長 細川 明



ク レ セ ン ト 東 鷲 宮 管 理 組 合
 管理受託 株式会社合人社計画研究所

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

宮 驚 東 ト セ レ ク
約 規 東 ト セ レ 管

ク レ セ ン ト 東 鷺 宮
管 理 規 約

目 次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	規約及び総会の決議の遵守義務	1
第 4 条	対象物件の範囲	1
第 5 条	規約及び総会の決議の効力	1
第 6 条	管理組合	1

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条	専有部分の範囲	2
第 8 条	共用部分等の範囲	2

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	2
第 10 条	共有持分	2
第 11 条	分割請求及び単独処分の禁止	2

第 4 章 用 法

第 12 条	専有部分の用途	2
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	2
第 14 条	バルコニー等の専用使用权	2
第 15 条	駐車場の使用	3
第 16 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第 17 条	専有部分の修繕等	3
第 18 条	使用細則	4
第 19 条	専有部分の貸与	4

第 5 章 管 理	
第 1 節 総 則	
第 2 0 条	区分所有者の責務…………… 4
第 2 1 条	敷地及び共用部分等の管理…………… 5
第 2 2 条	窓ガラス等の改良…………… 5
第 2 3 条	必要箇所への立入り…………… 5
第 2 4 条	損害保険…………… 5
第 2 節 費用の負担	
第 2 5 条	管理費等…………… 5
第 2 6 条	承継人に対する債権の行使…………… 6
第 2 7 条	管理費…………… 6
第 2 8 条	修繕積立金…………… 6
第 2 9 条	使用料…………… 7
第 6 章 管 理 組 合	
第 1 節 組 合 員	
第 3 0 条	組合員の資格…………… 7
第 3 1 条	届出義務…………… 7
第 2 節 管理組合の業務	
第 3 2 条	業 務…………… 7
第 3 3 条	業務の委託等…………… 7
第 3 4 条	専門的知識を有する者の活用…………… 8
第 3 節 役 員	
第 3 5 条	役 員…………… 8
第 3 6 条	役員任期…………… 8
第 3 7 条	役員誠実義務等…………… 8
第 3 8 条	理 事 長…………… 8
第 3 9 条	副理事長…………… 8
第 4 0 条	理 事…………… 9
第 4 1 条	監 事…………… 9
第 4 節 総 会	
第 4 2 条	総 会…………… 9
第 4 3 条	招集手続…………… 9
第 4 4 条	組合員の総会招集権…………… 10
第 4 5 条	出席資格…………… 10
第 4 6 条	議 決 権…………… 10
第 4 7 条	総会の会議及び議事…………… 10
第 4 8 条	議決事項…………… 11
第 4 9 条	議事録の作成、保管等…………… 11

第 5 0 条	書面による決議…………… 12
第 5 節 理 事 会	
第 5 1 条	理 事 会…………… 12
第 5 2 条	招 集…………… 12
第 5 3 条	理事会の会議及び議事…………… 12
第 5 4 条	議決事項…………… 12
第 5 5 条	専門委員会の設置…………… 13

第 7 章 会 計	
第 5 6 条	会計年度…………… 13
第 5 7 条	管理組合の収入及び支出…………… 13
第 5 8 条	収支予算の作成及び変更…………… 13
第 5 9 条	会計報告…………… 13
第 6 0 条	管理費等の徴収…………… 13
第 6 1 条	管理費等の過不足…………… 13
第 6 2 条	預金口座の開設…………… 14
第 6 3 条	借 入 れ…………… 14
第 6 4 条	帳票類の作成、保管…………… 14
第 6 5 条	消滅時の財産の清算…………… 14

第 8 章 雑 則	
第 6 6 条	義務違反者に対する措置…………… 14
第 6 7 条	理事長の勧告及び指示等…………… 14
第 6 8 条	合意管轄裁判所…………… 15
第 6 9 条	市及び近隣住民との協定の遵守…………… 15
第 7 0 条	細 則…………… 15
第 7 1 条	規約外事項…………… 15
第 7 2 条	規約原本等…………… 15

附 則	
第 1 条	規約の発効…………… 15
第 2 条	容認事項…………… 16
別表第 1	対象物件の表示…………… 17
別表第 2	共用部分等の範囲…………… 17
別表第 3	共有持分表…………… 18
別表第 4	バルコニー等及び駐車場の専用使用権…………… 19
別表第 5 の 1	第 1 年度の管理費及び修繕費積立金（月額）…………… 20
別表第 5 の 2	駐車場使用料（月額 1 台分）…………… 21

クレセント東鷺宮 管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、クレセント東鷺宮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。

(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。

(規約及び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クレセント東鷺宮管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をクレセント東鷺宮内に置く。

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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 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 外気に面する窓ガラス・窓枠は、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。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、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 用法

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

(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。但し、1階店舗の看板及びサインポールについては参照図面1、2を有効とする。

(バルコニー等の専用使用権)

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、窓ガラス、一階に面する

庭及び屋上テラス（以下この条、第21条及び別表第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、専用使用権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権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権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 区分所有者は、その所有する住戸一戸につき駐車場1台分の専用使用権を有し、別に定める駐車場使用料を毎月管理組合へ納めなければならない。

2 区分所有者が、その所有する住戸を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、新たに住戸を取得した区分所有者が駐車場を専用使用するものとする。ただし本条第5項の定めにより駐車場を貸与している場合、当該駐車場契約は当該住戸を新たに取得した区分所有者に従前と同一の条件で承継されるものとする。

3 区分所有者は、専用部分と駐車場の専用使用権を分離して譲渡してはならない。

4 区分所有者は自己の専用使用する駐車場をクレセント東鷺宮区分所有者以外の第三者に有償、無償にかかわらず貸与することが出来ない。（但し、店舗は除く。）

5 区分所有者は自己の専用使用する駐車場を他の区分所有者又はクレセント東鷺宮管理組合に貸与することが出来る。この場合、クレセント管理組合の承認を得て、所定の契約書を使用して契約を締結しなければならない。

6 駐車場の貸与を受けた区分所有者はその借受けた駐車場を他の者に有償、無償にかかわらず転貸することが出来ない。

7 区分所有者間に於ける位置の交換、変更は管理組合の同意を得て、これを行うことが出来る。

8 区分所有者は自己の専用する駐車場を他の目的に使用することが出来ない。ただし、管理組合が貸与を受け、区分所有者の利益に供する目的を以て使用する場合はこの限りでない。

9 駐車場の使用権は、毎年公平な抽選にて、一区画を乙に使用せしめることを約する。

10 機械式駐車場においては、車種制限がある。（長さ4.8m 幅1.8m 高さ1.55m 重さ1.6t以内）

11 抽選の前にあらかじめ車種を届けでなければならない。

(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
- 三 ガスガバナー 東京ガス株式会社

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。

(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35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。また、1階店舗の看板及びサインポールについても著しい形状の変更を行う場合は、同様に書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、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51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、この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、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

- 第19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。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

- 第20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 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これらに準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者に譲渡又は貸与してはならない。
 - 3 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
 - 4 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせてはならない。
 - 5 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は、総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。

6 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数とする。

- 7 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。
- 8 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡又は貸与及びその更新をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理者宛に届出なければならない。
- 9 前二項の規定を遵守しないことによって、他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの排除と賠償の責に任じなければならない。
- 10 区分所有者はその専有部分を第三者に使用させ、万一占有者が退去の際、管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。
- 11 第25条に定める管理費、修繕積立金、専用使用料及び水道料金等は事由の如何を問わず、現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21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。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体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）

第22条 共用部分のうち各住戸に付随する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部にかかる改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合が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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

（必要箇所への立入り）

第23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。

（損害保険）

第24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。

第2節 費用の負担

（管理費等）

第25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の支払いに充てるため、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、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
(承継人に対する債権の行使)

第26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27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物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 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28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は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
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

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29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、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30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31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32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、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 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
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部をマンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等、第三者に委託し、又は請け負わせて執行する

ことができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34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、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

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

2 理事及び監事は、クレセント東鷺宮に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第36条 役員任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の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。

(役員誠実義務等)

第37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。

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できる。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等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

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

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

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

(副理事長)

第39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40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41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。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後4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、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43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時は2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対して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47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 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か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行なうための説明会を開催しなければならない。

7 第45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おいては、当該総会の招集権者は、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44条 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のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第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45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46条 組合員は、その所有する専有部分1区分につき各1個の議決権を有する。

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、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者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47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条第1項、第59条第1項又は第60条第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、本規約の制定、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、決議することができる。

（議決事項）

第48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 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第28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

七 第28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

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第57条第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

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 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

十四 組合管理部分に関する主たる管理委託契約の締結

十五 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49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50条 規約により総会において決議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時は、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51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52条 理事会は理事長が招集する。

- 2 理事が5分の2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43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53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49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49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。

(議決事項)

第54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67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55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56条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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58条 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。

(会計報告)

第59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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25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の方法により第62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。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18%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、訴訟その他法的措置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27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。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、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25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62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63条 管理組合は、第28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64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65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66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67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処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を迫行すること

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

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43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68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裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十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69条 区分所有者は、管理組合が鷺宮町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70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、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71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72条 この規約を証するため、本規約発効時の役員全員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。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成20年3月22日から効力を発する。

(容認事項)

第2条 区分所有者は次の各号に定める事項を容認する。

一 本物件周辺の土地所有者等が将来、中高層建物を建築することにより、本物件の日照、通風

眺望等の環境が変化する場合があること。また、この建物が合法的に建築されるものである限り周辺の土地所有者等に異議苦情の申立てが出来ないこと。

二 本物件の名称及び所在位置をあらわすために塔屋外壁等共用部分の一部に「クレセント東鷲宮」の標識板等を設置すること。

三 本物件の浄化槽の維持管理はクレセント東鷲宮管理組合で行うものとし、将来直接下水道に本物件の排水を放流することが可能となった場合には、浄化槽廃止に伴う工事費・負担金等を管理組合で負担すること。

四 管理受託会社が本物件内で区分所有者へのサービスとして取次サービス及び物販を行うこと。

五 専有部分において床材をフローリング仕様等、音の発生しやすいものへの造作変更を禁止する。

但し、階下の承諾及びかつ遮音等級L-40（軽量）以上の防音対策をした場合についてこの限りではない。（但し206, 207は除く）

又、管理組合に届出の上、施工にあたっては、管理組合に相談すること。

以上

別表第1

対象物件の表示

物件名	クレセント東鷲宮	
所在地	埼玉県北葛飾郡鷲宮町西大輪特定土地区画整理事業 施工地区内43街区2画地	
敷地	地目	宅地(保留他)
	面積	1,472.16㎡
建物	住居表示	埼玉県北葛飾郡鷲宮町西大輪字下出715-1
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上6階
	種類	共同住宅
	建築面積	701.17㎡
	延床面積	3,273.80㎡
付属施設	駐車場・自転車置場・ゴミ置場・塀・フェンス・外灯等、建物に付属する施設	

別表第2

共用部分等の範囲

(1) エントランスホール、ポーチ、郵便受、ホール、電気室、エレベーター、エレベーター機械室、共用階段、共用廊下、バルコニー、外気に面する窓、ガラス、窓枠、網戸、1F店舗シャッター、その他専有部分に属さない建物部分
(2) 建物の基礎、外壁、戸界壁、床スラブ、玄関扉、扉枠そのた専有部分に属さない構造部分
(3) 電気設備、照明設備、テレビ共聴設備、給排水衛生設備、ガス設備、排気設備、エレベーター設備、防災設備、避雷設備、電波障害対策施設、集合郵便受、案内板、掲示板、その他専有部分に属さない建物付属物
(4) 管理事務室等規約共用部分
(5) 別表第1の付属施設

別表第3

共有持分表

住戸番号	共有持分	住戸番号	共有持分
201	7,133	405	7,133
202	7,133	406	7,133
203	7,133	407	7,133
204	7,133	501	7,133
205	7,133	502	7,133
206	7,133	503	7,133
207	7,133	504	7,133
301	7,133	505	7,133
302	7,133	506	7,133
303	7,133	507	7,133
304	7,133	601	7,133
305	7,133	602	7,133
306	7,133	603	7,133
307	7,133	604	7,133
401	7,133	605	7,133
402	7,133	606	7,133
403	7,133	607	7,133
404	7,133		

店舗分持分表

店舗A	店舗B	店舗C
7,632	7,590	7,987.5

別表第4

バルコニー等及び駐車場の専用使用权

専用使用部分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	駐車場
区分			
位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	No.1~35
専用使用者	付設住戸の区分所有者及び専有者	同左	住戸部分の区分所有者及びその占有者
用法	バルコニーとして	玄関扉、窓枠、窓ガラスとして	駐車場として
	バルコニー等は緊急時の避難通路として		
期間	区分所有権の存続期間中	同左	同左
認定	区分所有権の取得に随伴	同左	同左
使用料の有無	無償	同左	有償
使用料の帰属先			管理組合
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用权を有する者	同左	同左

別表第5の1

・第1年度の管理費及び修繕費積立金(月額)

住戸番号	管理費	修繕積立金	合計
201	13,000	1,500	14,500
202	13,000	1,500	14,500
203	13,000	1,500	14,500
204	13,000	1,500	14,500
205	13,000	1,500	14,500
206	13,000	1,500	14,500
207	13,000	1,500	14,500
301	13,000	1,500	14,500
302	13,000	1,500	14,500
303	13,000	1,500	14,500
304	13,000	1,500	14,500
305	13,000	1,500	14,500
306	13,000	1,500	14,500
307	13,000	1,500	14,500
401	13,000	1,500	14,500
402	13,000	1,500	14,500
403	13,000	1,500	14,500
404	13,000	1,500	14,500
405	13,000	1,500	14,500
406	13,000	1,500	14,500
407	13,000	1,500	14,500
501	13,000	1,500	14,500
502	13,000	1,500	14,500
503	13,000	1,500	14,500
504	13,000	1,500	14,500
505	13,000	1,500	14,500
506	13,000	1,500	14,500
507	13,000	1,500	14,500
601	13,000	1,500	14,500
602	13,000	1,500	14,500
603	13,000	1,500	14,500
604	13,000	1,500	14,500
605	13,000	1,500	14,500
606	13,000	1,500	14,500
607	13,000	1,500	14,500
店舗A	13,900	1,600	15,500
店舗B	13,800	1,600	15,400
店舗C	14,600	1,680	16,280

別表第5の2

・駐車場使用料(月額1台分)

駐車場	台数	使用料
屋内	14台	5,000円
屋外	16台	4,500円
2段式	5台	4,000円
店舗用	6台	5,000円

※駐車場は、入居時に抽選となります。

クレセント東鷲宮使用細則

クレセント東鷲宮使用細則

クレセント東鷲宮管理組合（以下「組合」という。）は居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するためにクレセント東鷲宮管理規約（以下「規約」という。）第17条の規定に基づき、次のとおりクレセント東鷲宮使用細則（以下「細則」という。）を定める。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第1条 クレセント東鷲宮の各専有部分の所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分およびその使用にあたりつぎの行為をしてはならない。

- (1) それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2) 共用部分等に影響を与える変更をすること
- (3) 建物の外観を変更すること
- (4) 他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動植物を飼育、研究すること
- (5) 住居を事務所及び楽器等の教室として使用すること
- (6) 楽器等を早朝（午前8時以前）および夜間（午後8時以降）演奏すること
- (7) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること
- (8) 騒音、振動または電波等により他の居住者に迷惑をかけること
- (9) ガス栓、水栓を開放のまま放置すること
- (10) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火または（爆発）発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと
- (11) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること
- (12) 専用使用部分の材質、外観を変更すること
- (13) バルコニーに土砂、塵芥、発火物等を搬入すること
- (14) バルコニーに突風、強風の際、飛散または落下等他に害をおよぼす恐れのあるものを放置すること
- (15) バルコニーに住居、サンルーム、物置、温室、池等およびこれらに類する建造物を構築または設置すること
- (16) バルコニーまたは窓から物を投げ棄てること
- (17) 室名札およびエントランス郵便受の文字に規定外のものを使用すること
- (18) 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること
- (19) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること

（共用部分等の使用）

第2条 居住者は、クレセント東鷲宮の共用部分等の使用にあたりつぎの行為をして

はならない。

- (1) 特別に定められた場所以外で喫煙すること
- (2) エレベーター機械室等その他立入り禁止場所および危険な場所に立入ること
- (3) 屋上に立入り、使用すること
- (4) 屋上に望遠鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること
- (5) 共用部分等に物品を放置すること
- (6) 階段、廊下、エレベーターホール、ポーチ等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと
- (7) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること
- (8) 自転車置場以外の場所に自転車を放置すること
- (9) 自転車置場に自転車、バイク等の二輪車以外の物品を放置すること（本件については規約第45条第1項第四号の定めにかかわらず理事会で別段の取り決めを行うことができることとする。）
- (10) 共用廊下、ポーチ等共用部分へ、エアコン、室外機等を設置すること

（駐車場の使用）

第3条 駐車場に駐車することができる車輛は、一般乗用車またはそれに準ずるもの（以下「自動車等」という。）に限る。

2 駐車場の使用についてはつぎの事項を遵守しなければならない。

- (1) 指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等他の場所に駐車しないこと
- (2) 自動車等以外の物を置かないこと
- (3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑をおよぼす騒音をできるかぎり発しないこと
- (4) 場内においては、喫煙、その他火気を使用しないこと
- (5) ガソリン、揮発油等発火性または引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと（自動車等の燃料タンク内の燃料を除く。）
- (6) 自動車等を離れるときは、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること
- (7) タバコの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所に捨てること
- (8) 場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに組合に連絡し、その指示に従うこと

（組合への通知事項）

第4条 居住者はつぎ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) 長期不在
- (3) 引越、移転、売却

（組合の承諾事項）

第5条 居住者は、つぎの行為をするときは事前に組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 建物その敷地および附属施設にあらかじめ設置された範囲をこえる広告物、看

板、標識等を設置すること

- (2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更
- (3) 他の居住者に迷惑をおよぼすおそれのある専有部分の営繕工事
- (4) 大型金庫、大型ピアノ等重量物の搬入、据付、移転
- (5) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入、使用
- (6) 敷地の造園、土砂の搬入、掘削等により現状を変更すること
- (7) 駐車場以外の敷地への停車または駐車（塵芥処理）

第6条 居住者は塵芥の処理につき、つぎの事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの塵芥は、鷺宮町の定める方法により、居住者自身で附設の塵芥置場へ出すこと
- (2) 粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合わせのうえ、その指示に従い処理すること
- (3) その他、所轄の清掃事務所の指示に従い処理すること（共用部分等の日常清掃）

第7条 共用部分の清掃は、管理会社が行うが、各区分所有者も通常生活の場として使用する部分を清潔に保つよう協力する。

（災害の防止）

第8条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置および操作方法を熟知する一方、盗難、火災等発生の場合は、所轄警察署、消防署に通報すると共に組合に報告する。

2 幼児等が危険な行為をしないよう事故等災害の防止につとめる。

（使用細則の発効）

第9条 本細則は、規約発効の日から施行する。

以上

届 出 書 様 式

誓 約 書

平成 年 月 日

クレセント東鷺宮管理組合
理事長 殿

(届出者)
氏名

印

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸等を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第18条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号

使用者の入居(予定)日

平成 年 月 日

使用者氏名

区分所有者との関係
(該当項目を○
で囲む。)

賃借人 親 子 兄弟姉妹 親族
使用人 その他 ()

使用者の誓約事項

当該住戸等を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。

平成 年 月 日

(使用者) 氏名

印

区分所有者の
連絡(転出)先

(住 所)
(電話番号)

誓 約 書

平成 年 月 日

クレセント東鷺宮管理組合
理事長 殿

(住 所)

(氏 名) 印

(電 話 番 号)

私はクレセント東鷺宮 号の区分所有権を取得するにあたり、下記の事項を承知し、管理規約及び諸規則を遵守することを誓約します。

1. 区分所有者は、クレセント東鷺宮（以下「本物件」という。）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. 区分所有者は、本物件の専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これら準ずる者（以下「暴力団構成員」という。）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は反覆して出入りさせない。
5. 専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等が居住し又は反覆して出入りするときは、他の区分所有者の全員は総会の決定に基づき、当該専有部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することが出来る。
6. 第5項の訴訟手続きに要する費用（弁護士費用を含む）は、当該専有部分の区分所有者が負担する。

以 上

組 合 加 入 等 届

平成 年 月 日

クレセント東鷺宮管理組合
理事長 殿

(旧組合員) 氏名 印

(新組合員) 氏名 印

このたび、クレセント東鷺宮 号室を（売買、贈与、相続、その他）により、下記のとおり所有名義を変更しましたので規約第29条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新区分所有者の負担とします。

記

1 所有名義変更月日 平成 年 月 日

2 新旧区分所有者（組合員）氏名
(旧) 氏 名
(新) 氏 名

3 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4 新組合員の転出先
(住 所)
(電話番号)

譲渡（名義変更）届

クレセント東鷲宮管理組合
理事長 殿

届出日 平成 年 月 日
届出先 ㊤
新区分所有者 ㊤

マンション名
及び 室番 クレセント東鷲宮 号室

この度、上記住戸を（売買、贈与、相続、その他）により所有名義を変更しますので、別添契約書と共に規約の規定に基づきお届け致します。

なお、管理費等については、支払日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新区分所有者の負担とします。

新区分所有者 氏名 ㊤ 電話番号
連絡先

旧区分所有者 氏名 ㊤ 電話番号
連絡先（転出先）

仲介業者 業者名 担当者
住所 電話番号

※銀行口座番号 銀行 支店 口座番号

※管理費等（月額）管理費 円、修繕積立金 円、
駐車場 円、その他（ ） 円

受付日 平成 年 月 日

専有部分営繕工事届出書

平成 年 月 日

クレセント東鷲宮管理組合
管理組合理事長 殿

届出人 住戸番号 _____ 号

氏名 _____

T E L
(自宅) _____

(勤務先) _____

クレセント東鷲宮 号室内部の営繕工事を行いたいので、使用細則第5条の規定に基づき工事内容明細を添えて提出致します。

工事内容明細

工事期間	平成 年 月 日～平成 年 月 日
工事会社	会社名 担当者 住所 TEL
工事内容	

ク レ セ ン ト 東 鷲 宮
駐 車 場 使 用 契 約 書

クレセント東鷲宮管理組合（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）との間において、以下のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲はクレセント東鷲宮管理規約第15条に基づき、1年毎に公平な抽選にて駐車場のうち一区画を乙に使用させることを約する。

第2条 乙は、使用する自動車（以下「登録車」という。）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに書面にて甲に届け出なければならない。

第3条 使用料金は後示のとおりとし、乙は毎月の管理費等の支払方法に準じて駐車場使用料金を甲に支払う。

2 乙は第1項の使用料金を甲が一般物価の変動等により随時改定することを了承するものとする。

第4条 使用期間は後示の通りとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

第5条 乙は駐車場の使用権を他に譲渡し、又は転貸等することができない。但し乙は、本契約書の乙署名欄に記載された住戸の占有者に限り、自己の責任と負担において、駐車場を使用させることができる。

第6条 乙は駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 駐車以外の目的に使用すること。
- 二 駐車場内に発火性又は引火性の高い物品を持ち込むこと。
- 三 他の自動車の運転使用を妨げるおそれのある行為をすること。
- 四 前各号に規定するものの他駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をすること。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、もしくは適当な場所に掲示したときは乙はこれを守らなければならない。

第7条 駐車場内において登録車が盗難・衝突・接触等の事故を起こし、または天災地変、火災その他の事由により滅失、毀損等乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

第8条 乙が第3条の使用料金を延滞する等本契約の条項に著しく違反したときは、甲は本契約を解除することができる。

第9条 使用期間満了、解約又は契約の解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件に

て直ちに使用駐車場を甲に明け渡させなければならない。

第10条 乙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、この乙の駐車場の専用使用権は消滅する。

第11条 本契約期間中に管理者が交代した場合にも、本契約上の債権債務は承継される。

第12条 本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

(特記事項)

- ・ 本駐車場においては、機械式駐車場があり、自動車の鍵は上段下段の使用者双方が互いに持ち合わなければならない。
- ・ 機械式駐車場においては車種制限がある。

駐車場所在地 埼玉県北葛飾郡鷺宮町西大輪特定土地区画整理事業
竣工地区内43街区2画地

駐車番号 _____ (番)

登録車 車名 _____ 登録番号 _____

使用料金 (1台分・月額) _____ 円
(以後は毎年通常総会で定められた額)

使用期間 平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日 ~ 平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日まで

上記契約の証として、本契約書2通を作成し署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲 埼玉県北葛飾郡鷺宮町西大輪字下出715-1
クレセント東鷺宮管理組合

㊤

乙 部屋番号 _____ 号

氏 名 _____

㊤

駐 車 場 使 用 権 転 貸 借 契 約 書

賃貸人 (以下「甲」という) と賃借人 (以下「乙」という) とは、クレセント東鷺宮管理組合 (以下「丙」という) の立会いのもと、下記のとおり駐車場使用権転貸借契約 (以下「本契約」という) を締結するものとする。

第1条 (総 則)

甲は乙に対して、本契約及びクレセント東鷺宮管理規約第15条に基づき、甲の専用使用する駐車場 (以下「駐車場」という) を乙に使用させることを約する。

第2条 (諸規則の遵守)

乙は、駐車場の使用に際しては、本契約の各条項ならびに駐車場使用細則を遵守しなければならない。

第3条 (登録自動車ならびに駐車区画)

1 乙が駐車する登録自動車および駐車区画は、次のとおりとする。

車 輛 登 録 番 号	
車 名	
所有者 (使用者名)	
使 用 位 置	番

2 乙は、登録自動車を変更した場合は、事前に甲及び丙にその旨を申し入れ、甲及び丙の承認を得なければならない。車両検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。

3 登録自動車は、指定された使用位置以外の場所に駐車してはならない。

第4条 (契約の期間)

契約の期間は、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日より平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日までとする。

ただし、甲が期間満了の1ヶ月前までに乙に対して解約の通知をしない場合は、更に1ヶ年間同一条件をもって契約は更新され、以後もこの例による。

第5条 (駐車場使用料)

使用料金は後示のとおりとし、使用料の支払いは、甲の指定する方法で行なうものとする。

2 乙は前項の使用料金を甲が一般物価の変動等により随時改定することを了承するものとする。

第6条 (駐車場使用料の変更)

甲は、施設の改善または一般諸物価の変動等により料金が不相応になったときは、契約期間内といえども、管理組合の総会の議決により、1ヶ月間の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができる。

第7条 (賠償義務)

乙またはその家族、使用人、同乗者等が故意または過失により、本駐車場またはその施設、もしくは本駐車場に駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えたときは、乙が自己の責任と負担において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第8条 (甲及び丙の免責)

天災、地変、火災、盗難、その他甲及び丙の責に帰すことができない事由により、乙の自動車その他の物件に損害が生じても、甲及び丙は一切その責を負わないものとする。

第9条 (権利譲渡の禁止)

乙は、どのような理由であっても、本契約上の乙の権利を第三者に譲渡してはならない。

第10条 (中途解約)

契約期間中といえども、甲または乙は、書面による1ヶ月前の予告をもって、本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙は、この予告期間にかえ、1ヶ月分の駐車場使用料相当額を甲に支払い、本契約を即時解約することができる。

第11条 (契約の解除)

次の各号の一に該当する場合は、甲は、乙に対して何らの通知催告を要さず、直ちに、本契約を解除することができる。

- (1) 駐車場使用料を所定どおり支払わなかったとき。
- (2) 乙が専有部分の居住者または使用者でなくなったとき。
- (3) その他本契約の各条項ならびに駐車場使用細則等に違反したとき。

第12条 (退 去)

契約の解除または解約により、本契約が終了した場合は、乙は、無条件で車輛を直ちに駐車場外に搬出し、明け渡さなければならない。

第13条 (管理組合の契約承継)

本契約期間中に甲が転売によりクレセント東鷲宮の区分所有権を譲渡した場合には、本契約上の債権債務は当該譲渡の相手先に承継される。

第14条 (協議事項)

本契約に定めのない事項については、甲、乙、誠意をもって協議するものとする。

以上本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) (賃貸人) 住 所

住戸番号 号 電話番号(- -)

氏 名 ④

(乙) (賃借人) 住 所

住戸番号 号 電話番号(- -)

氏 名 ④

(丙) (立会人) クレセント東鷲宮管理組合

製本 2009年08月22日