



ガーデンコーポ不動産

栄ビル

管理規約

SINCE 2003.1.1

第一章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、ガーデンコーポ不動産マンション・柴ビル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、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者又はその店舗・事務所に勤務する者に対して、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

(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（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ガーデンコーポ不動産マンション・柴ビル管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を管理人室に置く。
- 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店舗・事務所部分とする。

- 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 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第一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、その有する専有部分の床面積の割合とする。各住戸の専有床面積は別表第3に掲げる。

(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 用法

(敷地及び共用部分等の用法)

第12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。

(ベランダ等の専用使用权)

第13条 区分所有者は、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラスについて、専用使用权を有する。

(専有部分の修繕等)

第14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り付けもしくは取り替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は第1項の規定による申請について、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15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16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。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第17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、常に適正な管理をおこな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18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、ベランダ等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

- 第19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又は占有使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第20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、~~各区分所有者の占有部分に応じて算出するものとする。~~又、管理費等の額は2年に1度見直すものとする。

(承継人に対する債権の行使)

- 第21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22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 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 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23条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。
- 2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取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 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
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。
- 4 特別修繕費及び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。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

- 第24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。

(届け出義務)

- 第25条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、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26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「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 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
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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27条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第28条 管理組合に次の役員を置く。

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

2 理事及び監事は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。

(役員の任期)

第29条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 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。

(役員の誠実義務等)

第30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と報酬を受けることができる。

(理事長)

第31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32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33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34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35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、毎年一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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を開くことができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第36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け出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届け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け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 第一項の通知をする場合において、会議の目的が第40条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建て替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
 - 5 第38条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
 - 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、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37条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第40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36条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使するものを含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

- 第38条 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものは、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ものは、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39条 各組合員の議決権は、各戸1議決権とする。
- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらのものの議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされるものは、議決権を行使するもの1名を選任し、そのもの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もの、他の組合員若しくはその組合員と同居するもの又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 6 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40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、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)
 - 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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 7 第3項第二号において、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37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41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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長押修繕計画の作成又は変更
- 六 第23条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 第18条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 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 区分所有法第62条第1項の場合の建て替え
- 十一 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
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 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42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みなす。

(議事録の作成、保管等)

第43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理事がこれに署名しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第44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45条 理事会は理事長が招集する。

(理事会の会議及び議事)

第46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43条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第47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又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の總會提出議案
- 五 第14条に定める承認又は不承認
- 六 第53条に定める勧告又は指示等
- 七 總會から付託された事項

第七章 会 計

(会計年度)

第48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49条 管理組合の会計における収入は、第20条に定める管理費等によるものとし、その支出は第22条から第23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50条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常總會に提出し、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、その案を臨時總會に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第51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、通常總會に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第52条 管理組合は、第20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54条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月28日まで一括して徴収する。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 組合員は、納付した管理費について、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53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20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54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55条 管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第56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者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 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第57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關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58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、その是正のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地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、その差し止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又

は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第59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東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第41条第8号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(規約外事項)

第60条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本)

第61条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を一通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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)

第1条 この規約は、平成 15年 1月 1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名	ガーデンコーポ不動産マンション・栄ビル	
敷地	所在地	東京都品川区西五反田4-31-21
	面積	294.28㎡
建物	権利関係	所有権(共有) 居住部分26/38 店舗事務所部分12/38
	構造等	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 床面積1929.96㎡
	専有部分	延床面積1583.34㎡

別表第2 共用部分の範囲

- * 専有部分に該当しない建物の部分、建物の付属物
- 内外壁、支柱、床スラブ、基礎部分
- 玄関、玄関扉、玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室
- 電気機械室、ベランダ、屋上
- エレベーター設備、電気設備、変電設備、給排水衛生設備、ガス配管設備
- 避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、各種配線配管、消防設備、貯水槽

別表第3 各住戸専有床面積表

住戸番号	専有床面積 m ²	住戸番号	専有床面積 m ²
801号室	46.74	505号室	25.27
802号室	43.30	401号室	46.49
803号室	44.68	402号室	43.34
804号室	43.30	403号室	43.84
805号室	25.27	404号室	43.47
701号室	46.68	405号室	25.37
702号室	43.41	304号室	52.34
703号室	44.62	301～ 303号室	139.75
704号室	43.41	201～ 204号室	206.95
705号室	25.27	101～ 103号室	163.63
601号室	46.54	管理人室	5.91
602号室	43.41		
603号室	44.04		
604号室	43.36		
605号室	25.37		
501号室	46.74		
502号室	43.34		
503号室	44.11		
504号室	43.39	合計	1583.34

各区分所有者の共有持分 = 各住戸の占有床面積 / 合計床面積

**ガーデンコーポ不動産前
栄ビル**

住宅使用細則

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合



ガーデンコーポ不動産ビル 住宅使用細則

目次

第一章 総則	1
第1条 (趣旨)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)	1
第4条 (対象物件内での共通の禁止事項)	2
第二章 専有部分の使用	2
第5条 (専有部分の用途)	2
第6条 (専有部分の貸与及び誓約書の届け出)	3
第7条 (資格喪失の届け出)	4
第8条 (通知を受けるべき場所の届け出)	4
第9条 (入居の届け出等)	4
第三章 敷地及び共用部分等の使用	4
第10条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	4
第11条 (ベランダ等の適正な管理)	5
第12条 (ベランダ及び屋上での禁止行為)	5
第13条 (原状回復等)	6
第四章 その他の共通の利用調整等	6
第14条 (ごみ処理)	6
第五章 雑則	6
第15条 (届け出書類の保管等)	6
第16条 (事務の委託)	6
第17条 (紛争解決等の責任)	6
第18条 (細則外事項)	7
第19条 (細則の改廃)	7
第20条 (細則原本)	7
附則	
別記様式第1 誓約書 (第6条関係)	8
別記様式第2 区分所有権等権利移転届出書 (第7条関係)	9
別記様式第3 通知受領場所届 (第8条関係)	10
別記様式第4 入居届 (第9条関係)	11

第一章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約(以下規約という。)第15条の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

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

- 一 占有者 規約第2条(定義)第三号に規定する区分所有者以外の専有部分占有をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条(定義)第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条(定義)第八号に規定する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。
- 四 対象物件 規約第4条(対象物件の範囲)において規定する別表第1(対象物件の表示)に記載された敷地、建物(専有部分を含む)及び付属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条(管理組合)第1項に規定するガーデンコーポ不動産ビル管理組合をいう。
- 六 ベランダ等 規約第13条(ベランダ等の専用使用权)第1項において規定する、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 規約第13条(バルコニー等の専用使用权)において規定する、バルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第28条(役員)に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第35条(総会)に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第44条(理事会)に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

(対象物件内での共通の禁止事項)

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、悪臭及び煤煙等が発生させる行為。
- 二 引火、発火及び爆発の恐れのある物品の製造、所持又は持ち込み。
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を配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、散布又は焼却。
- 五 建物の構造体に影響を及ぼす恐れのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置。

第二章 専有部分の使用

(専有部分の用途)

第5条 区分所有者は、その専有部分を1階から3階は住宅・店舗・事務所として又4階から8階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。

- 2 区分所有者は他の区分所有者に迷惑となるような営業形態、営業行為、風俗営業を行ってはならない。
- 3 前項にかかわらず、専有住戸部分を小規模な事務所兼住宅等の社会通念上、居住環境を阻害せず、苦情が生じないと判断できる程度の用途に供するものであれば、可とする。
- 4 区分所有者は、専有住戸・専有事務所・店舗部分を専ら住宅・事務所・店舗として使用するものとし、第2項を含むその他の用途に供してはならない。また、当該事務所・店舗部分を取得した者は、その部分における営業に関して、関係法規および他の関連団体等の規程に従わなければならない。
- 5 専有住戸および専有事務所・店舗部分等の使用において、次に掲げる用途に供することは、いかなる状況においても、許されない。
消費者金融、手形割引等の金融事業所、暴力団事務所、政治結社事務所、宗教団体の事務所または施設、風俗営業、営利目的の宿泊施設（いわゆる民泊等、シェアハウス等含む）、その他良好な居住環境を阻害する用途。
- 6 前項に該当するか、もしくは、疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、当該区分所有者に対し、専有部分の利用状況について、聞き取り照会等の確認ならびに調査をすることができる。また、区分所有者はその専有部分を譲渡または貸与する場合、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 前項の用途に供されることを知って、当該譲渡等に係わる契約をしてはならない。

- (2) 譲渡等に係わる契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、前項の用途に供するものでないことを確認しなければならない。
 - (3) 譲渡等に係わる契約において、契約の相手方は当該専有部分を前項の用途に供してはならない旨を定めなければならない。
- 7 前項の確認調査の結果、第1項から第6項に抵触することが合理的に判断できる場合、理事長またはその代理人は区分所有者等に目的および理由を明示した上で、調査の為に当該専有部分に立ち入ることができるものとし、区分所有者等は、これに協力しなければならない。
- 8 区分所有者は、その専有部分を譲渡する場合、その譲渡人が、特に、下記団体およびその構成員であることが判明した場合、何ら催告を要せず当該売買契約等を解除することができる旨を明記した売買契約書を取り交わさなければならない。
- (1) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第2項に定義される暴力団、その他構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他団体。
 - (2) 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」に基づき処分を受けた団体、もしくはそれらの疑いのある団体、その構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他団体。
 - (3) 「組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律」に定める犯罪収益等を隠匿・收受、もしくはそれらの疑いのある団体、その構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他団体。

(専有部分の貸与)

- 第6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、管理組合に届け出るとともに、規約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、その貸与に係わる契約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を入居前に管理組合に提出させなければならない。
- 3 区分所有者は貸与に係わる第三者の違反により生じた損害について全責任を負い、管理組合が請求する損害賠償及び損害排除の為に経費の負担に応じなければならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が、第5条第5項、第6項、第7項、並びに第8項に記載された団体およびその構成員

であることが判明した場合、当該賃貸借契約は解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。

- 5 区分所有者または貸与に係わる第三者が管理組合の共同の利益に反する行為及び規約違反を行った場合、必要な措置によって生じる費用は当該区分所有者等が負担するものとする。また、管理組合は当該区分所有者に対し損害賠償を求めることができる。
- 6 規約第16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。

（資格喪失の届出）

第7条 規約第25条（届け出義務）の誓約書の様式は、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け出）

第8条 規約第36条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届け出は、管理組合に別記様式第3による誓約書を提出しなければならない。

（入居の届出等）

第9条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による誓約書により管理組合に届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。

- 2 理事長は、前2条及び第1項の誓約書に基づき、規約第56条（帳簿類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

第三章 敷地及び共用部分等の使用

（敷地及び共用部分等でその他の禁止行為）

第10条 区分所有者は、敷地及び共用部分において、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恐れのある共用部分の穿孔、切削又は改造。
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用。
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置もしくは放置、又はその占拠、その他の排他的行為。
- 四 所定の駐車場及び駐輪場以外への駐車又は駐輪。
- 五 その他、敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用。

(ベランダ等の適正な管理)

第11条 ベランダ等の専用使用権者は、ベランダ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次の各号に掲げるベランダ等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守、維持
- 二 経常的な補修。
- 三 清掃、消毒及びごみ処理。
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理。

(ベランダ及び屋上での禁止事項)

第12条 ベランダ等の専用使用権者は、ベランダ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（芝生を含む）の設置又は造成。
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造。
- 三 アマチュア無線アンテナ、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又は放置。
- 五 手すりを築損し、又は落下の恐れのある物品の設置もしくは取り付け。
- 六 多量の散水。
- 七 その他ベランダ及び屋上の通常の用法以外の使用。

(原状回復義務等)

第13条 ベランダ等の使用により、配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活における秩序を乱す行為を行ったときは、当該占有者又は区分所有者が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 占有者又は区分所有者（以下この条文においては「義務者」という）が、前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつその履行又は不完全な履行を放置することによって、区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴取することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義

務者に通知を差しなければならない。

- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を踏するものとする。
- 5 規約第36条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第四章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

- 第14条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
 - 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第五章 雑則

（届け出書類の保管等）

- 第15条 理事長は、第6条から第9条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条文において「届け出書類」という。）を管理入室、その他管理会社の管理用保管場所に5年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届け出書類は、いつでも廃棄することができる。
 - 3 理事長は、みだりに届け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するとき、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、この限りではない。

（事務の委託）

- 第16条 理事長は、この細則で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17条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又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。

(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定める所による。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを原本細則とする。

2 原本細則は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

この細則は2006年4月1日より効力を発する。

2018年4月28日第14期通常総会において改訂。

第14期理事長

石井 寛

印

第14期通常総会出席者

鈴木 美江子

印

第14期通常総会出席者

薄 上 二 郎

印

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合役員選出に関する細則

第1条(目的)

この細則はガーデンコーポ不動産ビル管理組合規約第35条の規定に基づき、役員を選出方法を定めることを目的とする。

第2条(役員および定員)

この細則でいう役員とは、理事及び監事ををいう。

- 2 役員の数数は6名とし、必要に応じその年度において若干名の追加をする。

第3条(選出方法)

役員は各階ごとの居住、非居住を問わず、全組合員世帯の組合員または同居の親族が就任するものとする

- 2 前年度半数の役員が残留し、退任する役員の各階の当番組合員が就任する。
- 3 理事は任期を2年として、前年度役員の中から選任する。
- 4 監事は任期を1年として、前年度役員の中から選任する。
- 5 運営業務の継続性と円滑化をはかるため役員の再任はこれを妨げない。

第4条(役員当番階の順序)

部屋番号順の当番を原則として、下記の要領にておこなう。

また、当番となる年度が事情により就任出来ない時は、翌期において役員就任を受け持つこととする。

- 2 4階から8階にあっては、各階部屋番号順に当番役員の当番を受け持つこととする。
- 3 1、2、3階の所有者においては、原則的には毎期を当番とする。
- 4 304号室の所有者は、5年ごとを当番とする。

この細則は、平成20年4月1日より施行する。

ガーデンコーポ不動産ビル
専有部分の修繕等に関する細則

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合

- 第1条 (趣旨)
- 第2条 (定義)
- 第3条 (承認申請の方式)
- 第4条 (承認申請の審査及び却下)
- 第5条 (工事計画に関する揭示等)
- 第6条 (工事計画に対する調査等の申し立て)
- 第7条 (調査費用等負担金の納入)
- 第8条 (承認又は不承認の決定)
- 第9条 (施工基準等)
- 第10条 (承認の取り消し等)
- 第11条 (届け出書類の保管等)
- 第12条 (調査及び事務の委託)
- 第13条 (紛争解決等の責任)
- 第14条 (細則外事項)
- 第15条 (細則の改廃)
- 第16条 (細則原本)
- 第17条 (原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

附 則

- 別記様式第1 専有部分の修繕等承認申請書 (第3条第1項関係)
- 別記様式第2 工事計画のお知らせ (第5条第1項関係)
- 別記様式第3 調査等申立書 (第6条関係)
- 別記様式第4 通知決定書 (第8条第5項関係)

ガーデンコーポ不動産ビル専有部分の修繕に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約（以下規約という。）第15条の規定に基づき、規約第14条（専有部分の修繕等）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ものとする。

(定義)

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

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分占有をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するガーデンコーポ不動産ビル管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第14条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付けもしくは取替えをいう。
- 五 理事長 規約第28条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第35条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第44条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、原則として承認を受けようとする日の1ヶ月前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出してしなければならない。

- 2 申請書には、規約第14条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、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。

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときはこの限りではない。
 - 一 原則として承認を受けようとする日の1ヶ月前までの承認申請でないとき。
 - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
 - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
 - 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。
 - 五 第8条第2項第1号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかなきとき。
- 3 承認申請が前項（第5号に該当する場合を除く）の規定にのみ違反して受理され、第8条の規定によりその承認の決定がされたときでも、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

(工事計画に関する掲示等)

- 第5条 前条第2項各号の却下理由に該当しない場合には、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ため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申し立て期間満了の日までしなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第36条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

(工事計画に対する調査等の申し立て)

- 第6条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申し立て（以下「調査等の申し立て」という）は前条第1項の掲示の日から7日以内に理由等を付した別記様式3による書面を理事長に提出してしなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

- 第7条 理事長は、調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会が建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めるための費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めなければならない。
- 2 調査費用等負担金は1件につき50000円とし、申請者は、7日以内の理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納付した調査費用等負担金について、申請者は、その返還請求をすることができない。
- 3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査等の申立てにつき建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めなければならない。
- 4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

- 第8条 理事長は、第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
- 一 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のあること。
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
- 3 第6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する場合を除いて、理事長は、前条第2項の建築士、建築設備士、弁護士その他そのマンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見の結果に従って、専

- 有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
 - 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第9条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

(承認の取消し等)

第10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承認を取り消すことができるほか、規約第58条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕を行ったとき。
 - 二 専有部分の修繕などの施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者が理事長の勧告又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又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、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

- 第11条 理事長は、第3条及び第6条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に5年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
 - 3 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由わ付した書面による請求があったときは、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

- 第12条 理事長は、規約第14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（第4条第2項及び第7条第4項の却下の決定並びに第8条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第7条第1項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

- 第13条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者とり間に紛争が生じたとき、占有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めること

ができる。

(細則外事項)

第14条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第15条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則の原本)

第16条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する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。この場合において、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 理事長はも所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第17条 第5条、第6条、第7条及び第8条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第3条中「規約第17条(専有部分の修繕等)第2項の設計図、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」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第8条第1項中「第6条の期間の経過後(前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後)に」とあるのは「第4条第2項各号の却下事由に該当しない場合には」と、第8条第2項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附 則

この附則は、2006年 4月 1日から効力を発する。

ガーデンコーポ不動産ビル
ペット飼育細則

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合

- 第1条 (趣旨)
 - 第2条 (定義)
 - 第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)
 - 第4条 (飼育を認められる動物)
 - 第5条 (承認申請の方式)
 - 第6条 (申請書の添付書類)
 - 第7条 (承認申請の承認又は不承認の審査)
 - 第8条 (承認又は不承認の通知)
 - 第9条 (資料の提出)
 - 第10条 (飼育の明示)
 - 第11条 (健康診断等)
 - 第12条 (遵守事項)
 - 第13条 (飼育動物の虐待防止)
 - 第14条 (飼育による損害賠償責任)
 - 第15条 (理事長の勧告及び指示等)
 - 第16条 (飼育の禁止)
 - 第17条 (飼育終了の届出)
 - 第18条 (動物が死亡した場合の処理)
 - 第19条 (細則の改廃)
 - 第20条 (細則原本)
- 附則

別表第一 特定動物の範囲

- 別記様式第1 ペット飼育申請書(第5条第2項関係)
- 別記様式第2 誓約書(第6条第2項関係)
- 別記様式第3 ペット飼育承認書(第8条第2項関係)
- 別記様式第4 ペット飼育終了届(第17条第2項関係)

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合 ペット飼育細則

(趣旨)

第1条 この細則はガーデンコーポ不動産前栄ビル管理規約(以下規約という)第14条(使用細則)の規定に基づき、ガーデンコーポ不動産前栄ビルにおける動物の飼育に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条(定義)第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 専有部分 規約第2条(定義)第四号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷地 規約第2条(定義)第六号に規定する建物の敷地をいう。
- 四 共用部分等 規約第2条(定義)第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 五 ベランダ等 規約第13条(ベランダ等の専用使用権)に規定するベランダをいう。
- 六 理事長 規約第31条に規定する理事長をいう。
- 七 身体障害者補助犬 身体障害者補助犬法第2条第1項から第4項で規定する盲導犬・介助犬・聴導犬をいう。
- 八 特定動物 東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。(別表第一)

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

(飼育を認められる動物)

第4条 この細則で飼育を認められる動物は、犬、猫、小鳥、熱帯魚とし、一の専有部分につき2頭羽(個体数合計2)を限度とする。

ただし、小鳥(数羽以内)及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

(承認申請の方式)

第5条 動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥(数羽以内)及び鑑賞用魚類はこの限りでない。

2 前項の申請書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

(申請書の添付書類)

第6条 申請書には、誓約書を添付しなければならない。ただし、身体障害者補助犬はこの限りでない。

2 前項の誓約書の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

3 身体障害者補助犬の飼育を申請する場合、申請者は身体障害者補助犬使用者証の写しを添付しなければならない。

(承認申請の承認又は不承認の審査)

第7条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。

この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは理事長は承

認してはならない。

- 一 種類 犬、猫以外の動物
 - 二 成長時の体長 成獣体高50cm、体重15kgを超える犬、猫
(体高は、肩部の最高点より地上までの垂直の高さとする。)
 - 三 特定動物
(東京都動物の保護及び管理に関する条例施行規則に定める特定動物の範囲第4条関係に該当する動物)
 - 四 人の身体に危害を加えたことのある動物
 - 五 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
 - 六 毒を有する動物
 - 七 他の居住者に不快感を催させる動物
- 2 前項にかかわらず理事長は身体障害者補助犬飼育についての申請書を受け取ったときには無条件で承認しなければならない。

(承認又は不承認の通知)

第8条 理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

2 前項の承認書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

(資料の提出)

第9条 飼育が承認された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

2 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年「狂犬病予防法(昭和25年法律第247号)第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実に行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

(飼育の明示)

第10条 動物を飼育する者(以下「飼育者」という)は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

(健康診断等)

第11条 飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年1回以上受けさせなければならない。

2 理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求めることができる。

3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(遵守事項)

第12条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと。
- 二 ベランダ等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと。
- 三 身体障害者補助犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと。
- 四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと。
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること。
- 六 観賞魚を飼育する場合は2水槽以内とし、水槽の底部には、振動を防止するために発泡スチロール等の防振装置を設置しなければならない。また、水槽および水槽内の水の加重による床抜けや、溢水、水漏れ等の事故防止のため適正な管理をおこなわなければならない。

ばならない。

(飼育動物の虐待防止)

第13条 飼育者は「動物の保護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）及び「犬及びねこの飼養及び保管に関する基準（昭和50年総理府告示第28号）」に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第14条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第15条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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。

(飼育の禁止)

第16条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物の飼育を禁止された者（以下飼育禁止者という）は新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第17条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

2 前項の届出書の様式は別記様式第4に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第18条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

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

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する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。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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

この細則は、2006年 4月 1日から効力を発する。

(別表第一) 特定動物の範囲

東京都動物の保護及び管理に関する条例施行規則
別表第一 特定動物の範囲(第4条関係)

区 分		特 定 動 物	
ほ乳類	ぞう類	ぞう科全種	
	くま類	くま科全種	
	大型のねこ類	ライオン、とら、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんびょう	
	中型以下のねこ類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルドキャット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ポプキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるねこ	
	ハイエナ類	ブチハイエナ、カッシュョクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ	
	おおかみ類	ディンゴ、コヨーテ、ジャッカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドール、リカオン	
	大型のさる類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ	
	中型のさる類		おながさる科全種
			ゲレザ科全種
			てながさる科全種
鳥類	わしたか類	くまたか、えぼしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじぶとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし	
は虫類	わに類	クロコダイル科全種	
		アリゲーター科全種	
		ガビアル	
	どくとかけ類	あめりかどくとかけ、めきしこどくとかけ	
	へび類		へび科の有毒へび全種
くさりへび科全種			
コブラ科全種 あみめにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとしきへび、アナコンダ			

別記様式第2

管理規約第25条 住宅使用細則第7条による書式

区分所有権等管理移転届出書

平成 年 月 日

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合理事長 殿

旧権利者 住 所 _____

氏 名 _____ 印

親権利者 住 所 _____

氏 名 _____ 印

連絡先電話番号 _____

今般、ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合の権利の移転につき、下記事項を誓約（確約）のうえ、新旧権利者が連署し届け出致します。

記

- 1 ガーデンコーポ不動産前栄ビル _____ 号室の区分所有権
- 2 権利移転日 平成 年 月 日
- 3 移転理由 売買 ・ 相続 ・ その他（ _____ ）
- 4 誓約（確約）事項
 - (1) 新権利者はガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合管理規約に基づく手続きを行い、同規約の当事者となり、同規約及び同使用細則等を遵守いたします。
 - (2) 管理費等の支払いは、平成 年 月分より（口座振替・送金）の方法により、新権利者が支払います。なお、管理組合に対する旧権利者の債務が存在するときは、新権利者において承継いたします。
- 5 新権利者に関する情報は別紙「新区分所有者に関する届出書」の通りです。

添付資料として「所有権移転を証する書類」

以上

新しく当マンションの区分所有者としてなられた方に、当管理組合の組合員としての、
ご連絡先やその他管理に関する基本情報の提出をお願いしています。
本書の管理は管理組合にておこないますので、ご提出の程よろしくお願ひ申し上げます。

新区分所有者に関する届出書

平成 年 月 日

区分所有の部屋番号	号
区分所有者名	
届出人(上記と異なる場合 のごみ記入ください)	
区分所有者となった日	平成 年 月 日
区分所有者の連絡先 (管理組合・管理会社からの 案内文書を受け取ることが 出来る住所、また連絡を受 けてもよい電話・アドレスを ご記入ください)	住 所
	電 話 番 号
	F A X
	携 帯 電 話
	メー ル ア ド レ ス
法人所有の場合の窓口と なる担当者 (所属 部署・氏名)	
入居者の別	・区分所有者居住する . . . 本人のみ ・家族同居人あり
	・賃借人が居住する . . . 本人のみ ・家族同居人あり
管理費等の支払い方法	・指定口座へ送金 ・口座自動振替
(確認事項などございましたらご記入ください)	
契約仲介業者または 賃貸管理業者	社 名
	電 話
	F A X
	担当部署
	担当者

平成 年 月 日

入居届

ガーデンコーポ不動産ビル

管理組合理事長 殿

届出人

印

私は、居住者の利益を守り、快適な共同生活を維持するために定められた貴管理組合の管理規約及び、同使用細則を遵守することを契約し、本届を提出致します。

		フリガナ				
氏名						
号室		他名				
入所者区分	1.所有者	2.所有者の親族	3.所有者の従業員	4.貸借人	5.その他()	
入居年月日	平成	年	月	日		
書類郵送先住所・電話番号 (マンション以外を指定する場合 ご記入下さい。)		〒 ()				
連絡先	マンション電話番号	()				
	緊急時(携帯電話等)	()				
家族構成	氏名	続柄	性別	生年月日	職業(学校)	
		本人	男・女	・		
			男・女	・		
			男・女	・		
			男・女	・		

1. 区分所有者の変更を伴う入居の場合はご記入下さい。

所有権移転日	平成	年	月	日	管理費等負担	平成	年	月分まで清算済
前所有者名						平成	年	月分まで開始
仲介業者名	(担当者:)				電話	()		

2. 入居者区分が、1(所有者)以外の方はご記入下さい。

所有者名	住所	
	電話番号	()

3. 入居者区分が、4(貸借人)の方の場合、ご記入下さい。

仲介業者名	担当者	
	電話番号	()

管理受託会社	〒206-0041
株式会社サービスエース	東京都多摩市愛宕4-19-5 SAセンタービル2F
	TEL:042-372-7325 FAX:042-338-1980

受付

※弊社が取得した個人情報は、(株)サービスエースの「個人情報保護方針」に従って厳格に取り扱います。

別記様式第 3
通知受領場所届 (第 8 条関係)

通知受領場所届

年 月 日

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合

管理組合 理事長 殿

私は、ガーデンコーポ不動産ビル使用細則第 8 条の規定に基づき、同管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記の通り届け出ます。

組合員 (区分所有者) 氏名 印

記

一、対象住戸 号室

二、届け出の事由 (○で囲む)

・ 設定 ・ 変更 ・ 廃止 (専有部分の所在地宛に変更)

三、通知を受けるべき場所

氏名 (名称)

住所 (所在地)

TEL・FAX・メール等

以上

別記様式第1
誓約書（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合
管理組合 理事長 殿

私は、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約第16条第2項の規定に基づき、ガーデンコーポ不動産ビルの区分所有者 〇〇〇との 〇〇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（借り主）氏名

印

記

一、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約並びに使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

以上

専有部分の修繕等承認申請書

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合
理事長 薄上二郎 殿

私は、ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理規約第14条第1項および第2項の専有部分の修繕等に関する届出規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。
なお、管理規約第14条第5項の規定により管理組合が、修繕等の箇所に立ち入り必要な調査をおこなうときは同条の規定に従います。

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・内容（工事名）

施工場所又は部位（具体的な箇所）

予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）

平成 年 月 日（ ）～平成 年 月 日（ ）

予定工事時間（又は工事時間帯）

（午前・午後） 時 分 ～ （午前・午後） 時 分

施工業者

名称（商号）

事務所の所在地 〒

（電話）（ ）

現場責任者氏名

（携帯電話）（ ）

承認申請に付帯する申請等

添付書類

- ・ 施工図面
- ・ 工程表

書面掲示年月日 年 月 日

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合

①対象住戸 号室

②専有部分の修繕等の名称（工事名）

③施工場所又は部位（具体的な箇所）

④予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）

年 月 日（ ） ～ 月 日（ ） 日間

⑤予定工事時間（又は工事時間帯）

午前・午後 時 分 ～ 午前・午後 時 分

⑥施工事業者名称（商号）

⑦施工業者事務所 所在地 〒

電話 ()

現場担当者：

承認申請に付帯する申請等

※この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5条の規定により掲示したものです。
※上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申し立てををするときは、この書面の掲示の日から7日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。

本件工事についてのお問い合わせは下記へご連絡ください。

●連絡先

専有部分の修繕等に係わる調査等申立書

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合
理事長 殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定に基づき、この申請書により、次の通り申し立てます。

年 月 日

住戸番号 _____ 号室

氏名 _____ 印

①申し立て資格（○で囲む）

・区分所有者 ・賃借人 ・使用借人

・その他（ _____ ）

②連絡先・住所 〒 _____

電話 _____ (_____)

③専有部分の修繕等の該当住戸 _____ 号室

④申し立て事項 _____

⑤申し立て理由 _____

※ この申立は専有部分の修繕等に係る工事計画の掲示の日から7日以内に、この書面を理事長に提出してする必要があります。

決定通知書

年 月 日

号室

股

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合

理事長

印

年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次の通り決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第8条第5項の規定により通知します。

（※決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの）

承認 年 月 日 理事会決議

不承認 年 月 日 理事会決議

承認の条件

なし

あり 条件内容

別記様式第 1
誓約書（第 6 条関係）

誓 約 書

年 月 日

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合
管理組合 理事長 殿

私は、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約第 16 条第 2 項の規定に基づき、ガーデンコーポ不動産ビルの区分所有者 〆との 〆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（借り主）氏名

印

記

一、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約並びに使用細則その他の使用細則に定める事項を厳実に遵守すること。

以上

別記様式第1 ペット飼育申請書（第5条第2項関係）

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合 理事長殿

私は、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、
次のとおり動物の飼育を申請します。

_____ 号室 申請者氏名 _____ 印

記

1. 動物の種類 _____

2. 性別 _____

3. 生後年月数 _____ 年 月 _____

4. 成長時の予測体長・体重 _____ センチ kg

別記様式第2 誓約書(第6条第2項関係)

誓 約 書

平成 年 月 日

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合

理事長 殿

_____ 号室

申請者氏名 _____ 印

私は、ガーデンコーポ不動産ビル管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合には飼育を禁止されても異議は申し立てません。

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

_____ 号室

_____ 殿

ガーデンコーポ不動産前栄ビル管理組合
理事長

平成年月日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので、通知します。

- 1 . 申請のとおり承認します。
- 2 . 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 . 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

別記様式第4 ペット飼育終了届 (第17条第2項関係)

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

ガーデンコーポ不動産ビル管理組合
理事長

_____ 号室

申請者氏名 _____ 印

私は、ペット飼育細則第17条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

記

1. 動物の種類 _____

2. 飼育終了の年月日 _____ 年 月 日

3. 飼育終了の理由 _____
