



鵜沼タウンハウス

管理組合規約・使用規則



鵜沼タウンハウス

管 理 組 合 規 約

鵜沼タウンハウス管理組合同規約

第1章 総則

第1条 目的	1
第2条 定義	1
第3条 規約およ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	2
第6条 管理組合	2
第7条 暴力団、宗教団体等の反社会的勢力の排除	2

第2章 専有部分等の範囲

第8条 専有部分の範囲	5
第9条 全体共用部分の範囲	5
第10条 専用使用部分の範囲	5

第3章 敷地及び共用部分等の共用

第11条 共用	6
第12条 共用持分	6

第4章 用法

第13条 専有部分の用途	6
第14条 敷地及び共用部分等の用法	6
第15条 専用使用権の承諾と外観保全義務について	6
第16条 専有、共用部分の専用使用部分並びに共用、専有部分の特別使用扱い	6
第17条 駐車場の使用	7
第18条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	7
第19条 専有部分の修繕等	7
第20条 使用規則	8
第21条 専有部分の貸与	8

第5章 管理

第1節 総則

第22条 区分所有者の責務	8
第23条 敷地及び共用部分等の管理	8
第24条 必要箇所への立ち入り	9
第25条 損害保険	9

第2節 費用の負担

第26条 管理費等	9
第27条 承継人に対する債権の行使	10
第28条 管理費	10
第29条 修繕積立金	10

第6章 管理組合

第1節 組合員

第30条 組合員の資格	11
第31条 届出義務	11

第2節 管理組合の業務

第32条 総則	11
第33条 業務	11
第34条 業務の委託等	12
第35条 専門的知識を有する者の活用	12

第3節 役員

第36条 役員	12
第37条 役員の任期	13
第38条 役員の誠実義務等	13
第39条 理事長	13

第40条 副理事長	14
第41条 理事	14
第42条 監事	14

第4節 総会

第43条 総会	14
第44条 招集手続	14
第45条 組合員の総会招集権	15
第46条 出席資格	16
第47条 議決権	16
第48条 総会の会議及び議事	16
第49条 議決事項	17
第50条 議事録の作成、保管等	18
第51条 書面による決議	18
第52条 電磁的方法またはメールによる決議	19

第5節 理事会

第53条 理事会	19
第54条 招集	19
第55条 理事会の会議及び議事	19
第56条 議決事項	20
第57条 専門または匿名委員会の設置等	20

第7章 会計

第58条 会計年度	20
第59条 管理組合の収入及び支出	20
第60条 収支予算の作成及び変更	20
第61条 会計報告	21
第62条 管理費等の徴収	21
第63条 管理費等の過不足	21
第64条 預金口座の開設	21
第65条 借入れ	21
第66条 帳票類の作成、保管	22

第67条 消滅時の財産の清算	22
----------------	----

第8章 雑則

第68条 義務違反者に対する措置	22
第69条 理事長の勧告及び指示等	22
第70条 合意管轄裁判所	23
第71条 市及び近隣住民との協定の遵守	23
第72条 規則	23
第73条 規約外事項	23
第74条 規約原本等	23

附則	24
----	----

規約の発効

第1条 この規約は 2022 年 11 月 25 日から効力を発する。

別表1:対象物件の表示	24
別表2:専有部分の範囲	25
別表3:全体共用部分の範囲	25
別表4:専用使用部分の範囲	26
別表5:専有部分の共用使用	26
別表6:共用部分の専有使用	26

鵜沼タウンハウス使用規則	27
--------------	----

鵜沼タウンハウス 管理組合規約

「鵜沼タウンハウス」の各専有部分を所有する区分所有者(以下、「区分所有者」という。)は、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「法律」という。)に基づき、次の通り「鵜沼タウンハウス管理組合規約」(以下「本規約」という。)を定めた。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、鵜沼タウンハウス管理組合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味及び建物、その敷地、附属施設(以下、対象物件という)は、それぞれ当該各号に定めるところにより、また後記表示の別表1の通りとする。

- (1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

(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1に記載された「対象物件」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 鵠沼タウンハウス管理組合は自主管理方式にて運営する。(ただし必要により第6章管理組合第2節管理組合の業務(業務の委託等)第35条の適用も可能とする)

- 2 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鵠沼タウンハウス管理組合(以下「管理組合」)を構成する。
- 3 管理組合は、事務所を鵠沼タウンハウス内に置く。
- 4 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。

(暴力団、宗教団体等の反社会的勢力の排除)

第7条 区分所有者は、次の各号に列挙する行為が区分所有者の共同の利益に反する行為であることを認め、かかる行為におよばない。

- (1) 暴力団、暴力団関係団体、反社会的宗教団体その他の反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という。)に属すること。
- (2) 専有部分を、反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の構成員の住居として、使用させること。
- (3) 反社会的勢力等及び反社会的勢力等の構成員、反社会的宗教団体等及び反社会的宗教団体等の構成員に対して、専有部分を譲渡又は貸与すること。
- (4) 反社会的勢力等及び反社会的勢力等の構成員、反社会的宗教団体等及び反社会的宗教団体等の構成員に対して、専有部分、敷地、共用部分等及び専有使用部分を使用させること。

(誓約書等の提出義務と管理組合の催告権)

第7条の二 区分所有者は、管理組合に対しそれぞれ、自らが反社会的勢力等及び反社会的勢力等の構成員、反社会的宗教団体等及び反社会的宗教団体等の構成員でないこと、専有部分を反社会的勢力等及び

反社会的宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等及び反社会的宗教団体等の構成員の住居として自ら使用せず、かつ、使用させないこと、反社会的勢力等、反社会的勢力等の構成員、反社会的宗教団体等及び反社会的宗教団体等の構成員に対し、専有部分を譲渡又は貸与しないことを約する誓約書の提出をしなければならない。

2 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、管理組合に対し、誓約書を当該第三者より取得し、管理組合に提出しなければならない。

3 区分所有者が第1項及び前項の誓約書を提出しない場合、管理組合は、当該区分所有者に対して、誓約書を提出するよう催告することができる。

(売買契約又は賃貸借契約における反社会的勢力等及び反社会的宗教団体等の排除)

第7条の三 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、当該第三者との間で締結する売買契約書又は賃貸借契約書において、第7条以降の各号の事由が存する場合には何らの催告なくして当該売買契約又は賃貸借契約を解除しうる条項を定めなければならない。

2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合、当該第三者との売買契約又は賃貸借契約を締結する前に、前項記載の条項を定めた契約書を管理組合に提出し、その承認を得なければならない。

3 区分所有者(区分所有者であった者を含む)が前項の賃貸借契約書を提出しない場合、管理組合は、当該区分所有者に対して、賃貸借契約書を提出するよう催告することができる。

(違約金の支払義務等)

第7条の四 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の事務所として使用し、又は使用させた場合、管理組合に対し、かかる用法での使用を開始した日の翌日から使用を終了した日まで1日あたり金 100 万円から 50 万円の割合において理事会で決定した違約金を支払う。

2 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の構成員の住居として使用し、又は使用させた場合、管理組合に対し、かかる用法での使用を開始した日の翌日から使用

を終了した日まで1日あたり金 50 万円から 10 万円の割合において理事会で決定した違約金を支払う。

3 区分所有者が第7条に違反し、その専有部分を反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等に譲渡又は貸与した結果、当該専有部分が反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の事務所、又は反社会的勢力等又は反社会的宗教団体等の構成員の住居として使用された場合、当該区分所有者(区分所有者であった者を含む)、管理組合に対し、その使用状況により、第1項又は前項にしたがった違約金を支払う。

4 区分所有者が第7条に違反した場合、当該区分所有者は、管理組合に対し、第3条の2第1項 各号の事由が存することが判明した日の翌日からこれらの事由の存在が解消されるか又は当該買主又は借主が当該専有部分を引き渡す日まで、1日あたり金 10 万円の割合以下の範囲内において理事会で決定した違約金を支払う。

5 区分所有者が第7条に規定する誓約書を提出しない場合、当該区分所有者は、管理組合に対し、管理組合による誓約書提出の催告がなされた日の翌日から誓約書を提出した日まで1日あたり金 10 万円の割合以下の範囲内において理事会で決定した違約金を支払う。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第8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し、天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とするほか住居関係構造物を含む。専有部分の面積は、不動産登記簿記載の通りとする。

2 第1項の専有部分の専有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。なお、破損、故障などにより交換が必要な場合は、理事会の承認の元、外観を損なわない範囲(色、形状等)で可能とする。

3 第1項、第2項に定める専有部分の範囲は、別表2の通りとする。

(全体共用部分の範囲)

第9条 対象物件のうち全体共用部分の範囲は別表3に掲げるとおりとする。

2 全体共用部分、敷地及び附属施設(以下「全体共用部分など」という。)は、「鵜沼タウンハウス」の区分所有者全員の共有に属するものとし、各区分所有者の共用持分は、建物専有部分の総延べ床面積に対して各自の所有する専有部分の延べ床面積の割合による。

3 前項の専有延べ床面積の計算は、不動産売買契約書による壁芯面積によるものとする。

(専用使用部分の範囲)

第10条 対象物件の中で、別表4に掲げる部分を専用使用部分とする。専用使用部分とは、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。

2 専用使用権とは敷地およ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のことをいう。

第3章 敷地及び共用部分等の共用

(共用)

第11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用とする。

(共用持分)

第12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用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13条 区分所有者は、その専用住居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。民泊、シェアハウス、サブスク住居等の使用はできないものとする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第14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。

(専用使用权の承諾と外観保全義務について)

第15条 区分所有者は、敷地や建物の共用部分の一部について、専用使用权を有するものについて承認するものとし、鵜沼タウンハウスの外観に影響のある修繕、交換、改良を行う場合は、専有、共用、また、その使用方法に関わらず事前に理事会並びに総会の承諾を得なければならない。

(専有、共用部分と専用使用部分並びに共用、専有部分の特別使用扱い)

第16条 別表2を専有部分、別表4を専用部分とする。また、別表5専有部分の共用使用および別表6共用部分の専有使用に掲げる項目は、特別使用扱いとする。ただし、区分所有者の原因による修繕、交換は当該区分所有者扱いとする。なお、玄関扉の交換等をはじめ修繕工事等行う場合、可能な範囲で現行スペック(仕様、規模、構造、性能、色彩、見た目等)を統一することとする。

(駐車場の使用)

第17条 管理組合は、別添の図に示す中庭の共用駐車場について、区分所有者に一時駐車場使用をさせることができる。

2 前項により共用駐車場を使用する者は、氏名を駐車車両に掲示しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、外部の第三者に譲渡、売り渡し、貸与させることはできない。また、違反した場合は、その区分所有者の駐車場使用権は効力を失い、ただちに通常の状態へ戻ることができる。ただし、区分所有者同士によるものはこの限りではない。その場合におけるトラブル等に関しては当組合や理事会は一切関与しない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18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。

(1)対象物件の管理の執行上必要な施設、管理事務(「適正化法」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

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(駐車場及び専有使用部分を除く。)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19条 建物の建築面積、延床面積(増築)、外壁の位置、高さの変更等を禁止する。

2 その他建物の構造体に影響を与える改築、建物の外観および色彩等を変更する改築、修繕は禁止する。ただし、理事会及び総会の決議を受けた場合はこの限りではない。

3 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、理事会にその旨を申し出ることとする。

4 前項の場合において、区分所有者は本規約に定める条項を遵守し、修繕の概要と工程表を理事会に提出する。

5 理事長は、第1項の規定による申請について、必要によっては総会の決議を経なければならない。

6 理事長又はその委任を受けた者は、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。

7 専有部分の修繕等に関する責任は、修繕を行う区分所有者と委託を受けた施行業者が負うものとする。理事長及び理事会または総会は修繕に関する情報把握と組合規約に抵触しないかの確認を行うものとする。

(使用規則)

第20条 対象物件の使用については、別に使用規則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第21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、この規約及び使用規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規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規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22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、常に適正な使用、管理を行うよう努めなければならない。また、専有使用する区分所有者は、自己の責任と負担において管理することとする。

2 全体共用部分のうち、専有使用部分以外の部分については、「鵜沼タウンハウス」区分所有者全員の責任と負担において管理する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第23条 敷地及び共用部分並びに共用扱いとするもの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、専用使用权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24条 理事会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25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、区分所有者を代表して代理するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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。

(1)管理費

(2)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用持分に関係なく一律とする。

3 区分所有者が不在となり、通常の組合員としての責務を果たせないと判断される場合は、理事会は本人と協議の上、管理費の追加費用を追徴することができる。

(承継人に対する債権の行使)

第27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28条 管理費は必要に応じて、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- (1)管理員人件費
- (2)公租公課
- (3)共用設備の保守維持費及び運転費
- (4)備品費、通信費その他の事務費
- (5)共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6)経常的な補修費
- (7)清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (8)委託業務費
- (9)専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (10)地域コミュニティとの関係維持、形成に要する費用
- (11)管理組合の運営に要する諸費用
- (12)その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第29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。

- (1)一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2)不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3)敷地及び共用部分等の変更
- (4)建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- (5)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

において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、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。

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

(総則)

第32条

管理組合は組合員の付託を受けて住環境の保全、改善に努めるとともに、組合員も一丸となって組合運営に協力することを前提に業務を行うものとする。

2 また、専有部分、全体共用部分等のうち管理組合が自然的損耗の修繕などを必要と認めた場合（以下「組合管理部分」という）は、鵜沼タウンハウス：区分所有者全員の責任と負担において対処することを原則に行う。

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画並びに改良計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) 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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 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
- (8) 区分所有者が管理する専有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
- (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報及び連絡業務
- (15) 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
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) 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、並びに自主管理を円滑に行うに必要な業務全般

(業務の委託等)

第34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35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36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長 1名

(3) 理事 1名

(4) 監事 1名

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37条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、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は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約及び使用規則その他規則(以下「使用規則等」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。

3 役員の執行した業務に関する責任は、組合員全員が負う。ただし、故意または重大な過失による場合においてはこの限りではない。

(理事長)

第39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。

(1) 規約、使用規則の遵守・施行等の管理、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

(2) 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40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41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42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43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招集することができる。

5 総会の議長は、原則理事長が務める。なお、事情がある場合は、代理を副理事長もしくは他の者へ委託することができる。

(招集手続)

第44条 総会を招集するには、組合員に配慮し、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。ただし、理事会の判断により、招集する期日を適宜決定することができる。

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。

3 第1項の通知は、対象物件の所有者又は居住するものへ、その内容を電磁的方法またはメール等、また止むを得ない場合は書面にて通知することをもって行うものとする。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48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。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 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

(3) 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

(4) 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うための説明会を開催しなければならない。

7 第46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45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47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つた日から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。なお、事情がある場合は前述の招集通知日を5日間、下回らない範囲において柔軟に変更することができる。

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理事長になり代わり第44条の招集手続きに則って臨時総会を招集することができる。この場合、前項の招集をした組合員が議長を務める。

(出席資格)

第46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47条 住戸1戸が数人の共用に属する場合、その議決権行使については、これら共用者をあわせて一の組合員とみなす。

2 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。

3 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。

4 組合員又は代理人は、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。

5 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法またはメールによって議決権を行使することができる。

(総会の会議及び議事)

第48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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止

(2) 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。)

(3) 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

(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項4
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。

4 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。

5 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専有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有使用部分の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。

6 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。

7 総会においては、第44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49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。

(1) 収支決算及び事業報告

(2) 収支予算及び事業計画

(3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

(4) 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止

(5) 長期修繕計画の作成又は変更

(6) 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

(7) 第29条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

(8) 修繕積立金の保管及び運用方法

(9) 第21条第2項に定める管理の実施

- (10) 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
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) 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50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、組合員から議事録の請求があった場合は開示をしなければならない。また、必要に応じて議事録を配布・回覧することができる。

(書面による決議)

第51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。

(電磁的方法またはメールによる決議)

第52条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員の過半数以上(同数の場合は理事長票を加えて決議する)の承諾があるときは、電磁的方法またはメール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、組合員の全員の書面又は電磁的方法またはメールによる合意があったときは、電磁的方法またはメール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電磁的方法またはメールによる決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 総会に関する規定は、電磁的方法及びメールによる決議について準用する。

5 電磁的方法またはメールによる決議ができない組合員は書面による決議ができるものとする。

第5節 理事会

(理事会)

第53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54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44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55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。

(議決事項)

第56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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案、議決議案
- (5) 第17条に定める承認又は不承認
- (6) 第60条に定める承認又は不承認
- (7) 第62条に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟
その他法的措置の追行
- (8) 第68条に定める勧告又は指示等
- (9) 総会から付託された事項

(専門または特命委員会の設置等)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討、施行させることができる。

2 前項の委員会は専門または特命委員会を設置し、調査又は検討、実施した結果を理事会へ具申し共用する。

第7章 会計

(会計年度)

第58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59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60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61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62条 管理組合は、第25条に定める管理費を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27日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請求することができる。なお、それ以降に納付しない場合は年利14.6%の遅延損害金と、違約金として督促及び徴収の諸費用等を加算して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、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迫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63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、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64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の指定する預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65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66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つたときは、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67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、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68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69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、規約又は使用規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規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。

(1) 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

(2)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。

(合意管轄裁判所)

第70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藤沢簡易裁判所(〒251-0054 神奈川県藤沢市朝日町1-8)をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 その他の訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が藤沢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。

(規則)

第72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、ペットの飼育、楽器の演奏、エアコン室外機の騒音、ベランダでの喫煙等については、別に規則を定めるものとする。

(規約外事項)

第73条 規約及び使用規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、使用規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74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、2022年 11 月 25 日から効力を発する。

別表1 :対象物件の表示

物件名	鵜沼タウンハウス				
敷地所在地	藤沢市鵜沼松が岡3丁目3-18、20、21				
地目	宅地				
面積権利	B 棟:住居番号 1～4、A 棟:5～8、C 棟:9～14				
	住居番号	建築面積㎡	住居面積㎡	工法	規模
	1	48.02	95.23	木造 2×4	地上2階建
	2	47.20	91.71	〃	〃
	3	47.20	91.71	〃	〃
	4	48.02	95.23	〃	〃
	5	47.20	92.33	〃	〃
	6	47.20	87.36	〃	〃
	7	47.20	87.36	〃	〃
	8	47.20	92.33	〃	〃
	9	44.92	86.32	〃	〃
	10	48.02	89.43	〃	〃
	11	45.13	88.60	〃	〃
	12	51.34	94.81	〃	〃
	13	45.54	89.43	〃	〃
	14	49.68	95.23	〃	〃
*住居戸数 14 戸					

別表2： 専有部分の範囲（区分所有者負担）

敷地・住居		住戸関係構造物	
1	専用住居	1	玄関ドアノブ、鍵
2	共用部分との境界 (天井・床及び壁)	2	玄関灯
		3	花台(プランター)
		4	ポスト
敷地関係設備		5	植栽した草木等
1	各戸情報通信設備	6	ドアフォン
		7	駐車場門扉
		建物の附属物	
		1	電気・ガスの設備
		2	上下水道の設備

※電気・ガス・上下水道の設備は専用住居の内側を指す。

※専用住居とは住居番号を付した住戸をいう。

別表3： 全体共用部分の範囲（管理組合負担）

敷地		6	中庭灯
1	共用敷地	7	門灯
2	共用駐車場	8	共用植栽
3	共用通路	敷地関係設備	
敷地関係構造物		1	建物の電気設備
1	建物の部分(躯体)	2	建物の附属施設
2	共用部散水栓	3	給排水設備
3	門および門扉	4	情報通信設備
4	プレート	5	ゴミ集積場
5	雨樋(あまどい)	6	防火用の水槽

※建物躯体とは建物の骨格部分を指し具体的には基礎や壁、柱、床、梁、屋根等を指す。

別表4：専用使用部分の範囲（管理組合負担）

	住居関係構造物
1	玄関扉と玄関枠
2	窓枠
3	窓ガラス
4	網戸(網を除く)
5	雨戸
6	ルーフバルコニー
7	バルコニー
8	ベランダ

別表5：専有部分の共用使用（管理組合負担）

	本来専有部分の項目	特別扱い
1	玄関アプローチ	共用
2	境界部フェンス	共用
3	駐車場柵	共用
4	各戸給排水栓設備(専用住居外側)	共用
5	各戸電気設備(〃)	共用
6	メーターボックス(〃)	共用
7	パーゴラ(A棟)	共用
8	境界部煉瓦	共用
9	散水栓	共用

別表6：共用部分の専有使用（管理組合負担）

	本来共用部分の項目	特別扱い
敷地関係部分		
1	住居の敷地	専有
2	住居の庭部分	専有
3	駐車場	専有

以上

鵜 沼 タ ウ ン ハ ウ ス 使 用 規 則

鵜沼タウンハウス使用規則

鵜沼タウンハウス管理組合（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、鵜沼タウンハウス管理組合規約（以下「規約」という。）に基づき、つぎのとおり使用規則（以下「本規則」という。）を定める。

（専有部分の用法）

第1条 専有部分の用法は次の通りとする。

- （1）専用住居については住宅として使用する。
- （2）区分所有者は、その専用住居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。民泊、シェアハウス、サブスク住居等の使用はできないものとする。

（専用使用部分の用法）

第2条 専用使用部分の用法は次のとおりとする。

- （1）当該専用使用部分が付設されている専用住居を専有する区分所有者は、区分所有権の存続期間中、建物の敷地・住居の庭ならびに駐車場以外の用途に供してはならない。
- （2）住戸付設の駐車場部分以外の部分については、駐車場として使用してはならない。なお、駐車場部分を住居の庭として用途変更させた後、再び駐車場を復活付設しようとするときは、駐車場部分として定められた部分に限るものとする。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第3条 鵜沼タウンハウスの各専有部分の区分所有者および占有者ならびにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分およびその専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- （1）全体共用部分に影響を与える変更をすること。
- （2）建物外部よりの外観を変更すること、または美観を損ねる手直しをすること。
- （3）専用使用部分の材質・外観を変更すること。

- (4) 専用使用部分やバルコニー等に物置・サンルーム・温室・駐車場屋根およびこれに類する建造物を構築または設置すること。ただし、駐車場屋根については、理事会が統一して承認した場合を除く。
- (5) 専用使用部分やバルコニー等に、塵埃・発火物等の搬入および土砂等を搬入盛土して現況地盤を変更する等により、他の居住者に迷惑をかけること。
- (6) 住居の庭部分のうち、雨水を一時滞水する構造（遊水池）となっている部分について、その機能を阻害する行為をすること。
- (7) 住居の庭部分の芝およびその他植栽・樹木等が枯損した場合に速やかな復旧を怠ったり、その他「鶴沼タウンハウス」全域について施行されている「緑化協定」に违背する行為をすること。
- (8) 一部の住居の庭部分に存するブロック塀の形状・仕様の変更もしくは撤去すること。
- (9) 住居を楽器等の教室に供したり、騒音・振動または電波等によりほかの居住者に迷惑をかけたり使用をすること。
- (10) 他の居住者に迷惑または危害をおよぼすおそれのある動植物を飼育・研究すること。
- (11) 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。

(共用部分の使用)

第4条 居住者は、鶴沼タウンハウスの専用使用部分以外の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 共用部分等に物品を放置すること。
- (2) 通路等火災発生など緊急時の避難通路となる場所に、たとえ一時的であっても私物を置くこと。
- (3) その他、それぞれ規約に定められた以外の用に供すること。

(駐車場の使用)

第5条 規約第15条により専有使用する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に限る。

2. 駐車場としての使用については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。

- (2) 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み、放置しないこと。ただし、自動車の燃料タンク内のガソリンを除く。

(組合への通知事項)

第6条 区分所有者、または居住者は、次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を継続的に長期占有させるとき。
- (2) 長期不在のとき。
- (3) 引越、移転、売却等のとき。

(組合の承諾事項)

第7条 居住者は、次の行為をするときは、事前に組合に届出、その承諾を得なければならない。

- (1) 建物、その敷地または付属施設に広告物、看板、標識等を設置するとき。
- (2) 電気・ガス・給排水設備の新設、増設、変更の際、他の居住者に迷惑をおよぼす恐れのあるとき。
- (3) 他の所有者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分、または専用使用部分の営繕工事。
- (4) 大型金庫、ピアノ等重量物の搬入、移転時で、他の居住者に迷惑を及ぼす場合。
- (5) 発火、引火、爆発のおそれのあるものの搬入・使用。
- (6) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある住居の庭部分の造園、土砂の搬入、掘削等。

(塵芥処理)

第8条 居住者は、塵芥の処理について、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各居住者の塵芥の処理に関しては、所轄の市役所清掃事業センターの指示に従い処理すること。
- (2) 塵芥処理当日の塵芥集積場の清掃は、区分所有者全員が当番制で行うこと。

(全体共用部分等の日常清掃散水等)

第9条 清掃については、次に定めることによるものとする。

- (1) 各居住者は、通常生活の場として使用する全体共用部分等の日常の清掃等を、区分所有者全員が当番制で行うこととする。

(災害防止)

第10条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、火災、盗難等発生の場合、所轄警察署、消防署に通報すると共に、速やかに組合に報告するものとする。

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努めること。

(ペットの飼育ならびに楽器の演奏等に関する規則)

第3条 (9) (10) (11) の規則に基づき下記のとおり規則を設ける。

第11条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、他の区分所有者ならびに近隣住人に迷惑をかけないことを条件に飼育を認めることとする。
なお、ペット飼育に関する規則を定める場合は、これを遵守しなければならない。また、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる。

第12条 楽器の演奏、エアコンの室外機の騒音、ベランダでの喫煙等迷惑行為については、ペット飼育と同様に区分所有者および近隣住民が迷惑であると苦情の申し出があった場合、前項と同様に理事会は解決に相応しい適切な措置をとることができる。

(付 則)

第13条 本規則は規約発効の日から施行する。

以上

(規約原本について)

鵜沼タウンハウス管理組合規約第74条により、この規約ならびに使用規則を証するため、区分所有者全員が下記の通り記名押印した組合規約・使用規則を1通作成し、これを規約原本とする。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るものとする。

住居番号	区分所有者氏名	捺印
1	蓮田 雅徳	
2	八木 捷正	
3	高堂 正雄	
4	小川 博史	
5	山名 正人	
6	西原 りえ子	
7	清水 敏晴	
8	森 安啓太	
9	吉津 威	
10	小針 嘉彦	
11	小松 万寿美	
12	三工 恵子	
13	合同会社 KaiHoli 代表社員 八木 捷正	
14	野口 香一	

上記を証した年月日 2022 年 11 月 25 日 (以下、余白)