

原山レジデンス管理組合 協定
(2024年5月12日現在)

目 次

1	専用庭の使用等に関する協定	2
2	住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定	4
3	共同生活の秩序維持に関する協定	6

専用庭の使用等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、千葉ニュータウン原山レジデンス管理組合規約第14条第2項の規定に基づき専用庭の使用等に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)第65条に定める「規約」とする。

(専用庭の使用)

第3条 専用庭を専用使用する組合員は、専用庭を花壇、菜園及び物干し等の通常の庭としての用途以外に使用してはならない。

2 専用庭に埋設された共用管が存する場合は、専用庭を専用使用する組合員は、その使用に際し、その共用管を毀損等しないように注意するとともに、毀損等した場合は、自己の負担によりこれを原状に回復しなければならない。

(使用料)

第4条 専用庭の使用料の額は、次表のとおりとする。

専用庭の面積 (㎡)	使用料 [月額] (円)
33～34	500
45	600
64	800

※小数点以下切捨

2 専用庭の使用料の額が、専用庭部分の土地の公租公課相当額と比較して著しく低額となった場合は、総会の決議により、使用料を改定することができる。この場合において、改定後の使用料の額は、専用庭部分の土地の公租公課相当額を大巾に越えてはならない。

(収納金の処置)

第5条 専用庭使用料の収入金は、規約第32条第1項の規定に基づき処置するものとする。

(維持管理)

第6条 専用庭を専用使用する組合員は、自己の費用負担において、専用庭の適正な維持管理を行わなければならない。

(専用庭内への立入り等)

第7条 理事会が、管理対象物の管理上必要があると認めた場合は、専用庭を専用使用する組合員は、専用庭内への立入り及び専用庭内での工事の実施を認めなければならない。

(附 則)

この協定は、昭和63年8月20日から施行する。

※ 平成14年5月19日使用料の額改定

※ 平成24年5月20日 第2回規約改定
令和6年（2024年）5月12日改定

住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、千葉ニュータウン原山レジデンス管理組合規約（以下「規約」という。）第17条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条に定める「規約」とする。

(禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 バルコニーの改築
- 三 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、床、柱、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為
ただし、住宅リフォームガイドに定める配管工事等に伴う壁面へのスリーループ貫通については除く
- 四 バルコニーに災害時などの避難経路確保の妨げとなる物置等を設置すること
- 五 各住戸の玄関扉（住宅内側部分も含む）及び手摺の塗装
- 六 その他住宅リフォームガイドに定める禁止行為

(承認事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事会に届出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え及び大規模な修繕（木部造作物等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- 二 住宅・専用庭・バルコニー又は共有物にアンテナ、小禽舎、その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置
- 三 遮音性能に係わる工事（和室を洋室に変更する工事等）を実施する場合。
なお、フローリングの施工基準は理事会で定めたものとする。
- 四 専用庭に物置を設置すること
- 五 規約第17条第1項にて定めた専用使用権を有する物件の改善、改良などを目的とする修繕等を実施する場合
- 六 その他別表に定める事項

(手続及び承認)

第5条 組合員等は、前条に掲げる工事を実施する場合には、次に定める書類を理事会に提出し、その承認を得なければならない。

- 一 理由書 3通
- 二 設計図 3通

三 仕様書 3通

四 工事によりその住宅の使用上影響を受けるものとして理事会が指定する組合員の承諾書 3通

2 理事会は、前項の書類を受領後5週間以内に工事实施の承認の可否を決定し、当該組合員に通知する。

3 第1項の書類を提出した組合員は、理事会による承認を得る前に当該工事を実施してはならない。

(注意事項と弁償)

第6条 組合員等は、第4条各号に掲げる工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと

二 共有地に材料又は残材を放置しないこと

三 工事人が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる行為の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき当該組合員等に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

一 第3条に規定する禁止事項に違反したとき

二 第5条に規定する手続を経ずして無断で工事等を実施したとき

三 その他工事がこの協定の定めに抵触したとき

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員等が負担しなければならない。

(調査)

第8条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、その組合員等が行う第4条各号に掲げる工事について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(住宅の所有者である組合員の承諾)

第9条 占有者が第4条各号に掲げる工事を実施する場合には、第5条に掲げる書類の他、その住宅の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

(協定外の事項)

第10条 この協定の定めに疑義を生じた事項については、理事会がこれを定める。

(附 則)

この協定は、昭和63年8月20日から施行する。

※ 平成14年5月19日 第1回規約改定

令和5年(2023年)5月21日に一部改定

令和6年(2024年)5月12日改定

共同生活の秩序維持に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、千葉ニュータウン原山レジデンス管理組合規約第20条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し組合員及び占有者(以下「組合員等」という。)が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)第65条に定める「規約」とする。

(禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。但し、居住者の生活環境に影響を及ぼさない範囲の小動物で、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合は除く
- 二 敷地を個人使用すること(専用庭及び駐車場を除く。)
- 三 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと(ただし、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く。)
- 四 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること
- 五 所定の投棄方法、区分等によらないでじん芥を処理すること
- 六 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること
- 七 バルコニー、外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢を置くこと
- 八 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること
- 九 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること
- 十 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項

(承諾事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に届出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の一部を定期的に開く、各種教室等の用途に利用すること
- 二 住宅等に広告物を掲示し、又は表示すること
- 三 屋根に登ること
- 四 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと
- 五 犬、猫を飼育しようとする事
- 六 兎、モルモット、フェレット、プレーリードッグ、及びリス、その他これに類する小動物を飼育しようとする事
- 七 前号第五号、第六号に掲げた小動物以外で理事会が別に定めた小動物を飼育しようとする事
- 八 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

(通知事項)

第5条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により理事会に通知しなければならない。

- 一 住宅を貸与すること

- 二 組合員等が引続き3カ月以上住宅に居住しないこと
- 三 その他前各号に準ずる行為で理事会が指定した事項

(違反に対する措置)

第6条 理事長は、組合員等がこの協定の定めに違反したときは、理事会の決議に基づき当該組合員等に対し区分所有法の第57条から第60条による必要な措置をとることができる。

(調 査)

第7条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、当該組合員等が行う第4条に掲げる行為について調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(入居者名簿)

第8条 組合員等は、入居後速やかに別に定める入居者名簿を理事会に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合は、速やかに理事会に届出なければならない。

(附 則)

この協定は、昭和63年8月20日から施行する。

※ 平成15年5月18日 第1回規約改定

※ 平成24年5月20日 第2回規約改定

令和6年(2024年)5月12日改定