

【ゼファー上尾緑丘】

管理規約集

ゼファー上尾緑丘管理組合

管理規約改定履歴

| | | |
|-----------------|--------------|------------------------------------|
| 第2期通常総会 | 平成22年6月19日可決 | 管理規約改定（管理費等徴収方法変更） |
| 第7期通常総会 | 平成27年6月27日可決 | 別表改定（修繕積立金） |
| 第8期通常総会 | 平成28年6月18日可決 | 防犯カメラ運用細則制定 |
| 第9期通常総会 | 平成29年6月18日可決 | 別表改定（修繕積立金） |
| 第10期通常総会 | 平成30年6月17日可決 | 管理規約改定（第12条 専有部分の用途）、 修繕委員会細則制定 |
| 第13期通常総会 | 令和3年6月26日可決 | 管理規約改定（第54条 理事会の会議及 び議事） |
| 第14期第1回 臨時総会 | 令和3年11月13日可決 | 別表改定（修繕積立金） |

【ゼファー上尾緑丘】

管理規約集

管 理 規 約
全 体 使 用 細 則
バルコニー等使用細則
駐 車 場 使 用 細 則
サイクルポート使用細則
ペ ッ ト 飼 育 細 則
宅配ボックス使用細則
防犯カメラ運用細則
修 繕 委 員 会 細 則

目 次

| | |
|--------------------------|-------------|
| 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 (規約およ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 | - - - - - 2 |
| 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 敷地および共用部分等の共有 | - - - - - 2 |
| 第 9 条 (共 有) | - - - - - 2 |
| 第10条 (共有持分) | - - - - - 2 |
| 第11条 (分割請求および単独処分禁止) | - - - - - 2 |
| 第4章 用 法 | - - - - - 2 |
| 第12条 (専有部分の用途) | - - - - - 2 |
| 第13条 (敷地および共用部分等の用法) | - - - - - 3 |
| 第14条 (バルコニー等の専用使用权) | - - - - - 3 |
| 第15条 (駐車場の使用) | - - - - - 3 |
| 第16条 (サイクルポートの使用) | - - - - - 3 |
| 第17条 (敷地および共用部分等の第三者の使用) | - - - - - 3 |
| 第18条 (専有部分の修繕等) | - - - - - 4 |
| 第19条 (使用細則) | - - - - - 4 |
| 第20条 (専有部分の貸与等) | - - - - - 4 |
| 第5章 管 理 | - - - - - 4 |
| 第1節 総 則 | - - - - - 4 |
| 第21条 (区分所有者の責務) | - - - - - 4 |
| 第22条 (対象物件の管理) | - - - - - 5 |
| 第23条 (窓ガラス等の改良) | - - - - - 5 |
| 第24条 (必要箇所への立入り) | - - - - - 5 |
| 第25条 (損害保険) | - - - - - 5 |
| 第2節 費用の負担 | - - - - - 5 |
| 第26条 (管理費等) | - - - - - 5 |
| 第27条 (承継人に対する債権の行使) | - - - - - 6 |
| 第28条 (管理費) | - - - - - 6 |
| 第29条 (修繕積立金) | - - - - - 6 |
| 第30条 (使用料) | - - - - - 6 |
| 第6章 管理組合 | - - - - - 7 |
| 第1節 組合員 | - - - - - 7 |
| 第31条 (組合員の資格) | - - - - - 7 |
| 第32条 (届出義務) | - - - - - 7 |
| 第2節 管理組合の業務 | - - - - - 7 |
| 第33条 (業 務) | - - - - - 7 |

| | | |
|----------------------------|-----------|----|
| 第34条 (業務の委託等) | - - - - - | 7 |
| 第35条 (専門的知識を有する者の活用) | - - - - - | 8 |
| 第3節 役員 | - - - - - | 8 |
| 第36条 (役員) | - - - - - | 8 |
| 第37条 (役員任期) | - - - - - | 8 |
| 第38条 (役員誠実義務等) | - - - - - | 8 |
| 第39条 (理事長) | - - - - - | 8 |
| 第40条 (副理事長) | - - - - - | 8 |
| 第41条 (理事) | - - - - - | 9 |
| 第42条 (監事) | - - - - - | 9 |
| 第4節 総会 | - - - - - | 9 |
| 第43条 (総会) | - - - - - | 9 |
| 第44条 (総会の招集手続) | - - - - - | 9 |
| 第45条 (組合員の総会招集権) | - - - - - | 10 |
| 第46条 (出席資格) | - - - - - | 10 |
| 第47条 (議決権) | - - - - - | 10 |
| 第48条 (総会の会議および議事) | - - - - - | 10 |
| 第49条 (総会の議決事項) | - - - - - | 11 |
| 第50条 (議事録の作成、保管等) | - - - - - | 11 |
| 第51条 (書面による決議) | - - - - - | 11 |
| 第5節 理事会 | - - - - - | 12 |
| 第52条 (理事会) | - - - - - | 12 |
| 第53条 (理事会の招集手続) | - - - - - | 12 |
| 第54条 (理事会の会議および議事) | - - - - - | 12 |
| 第55条 (理事会の議決事項) | - - - - - | 12 |
| 第56条 (専門委員会の設置) | - - - - - | 12 |
| 第7章 会計 | - - - - - | 12 |
| 第57条 (会計年度) | - - - - - | 12 |
| 第58条 (管理組合の収入、支出および会計区分) | - - - - - | 13 |
| 第59条 (収支予算の作成および変更) | - - - - - | 13 |
| 第60条 (会計報告) | - - - - - | 13 |
| 第61条 (管理費等の徴収) | - - - - - | 13 |
| 第62条 (管理費等の過不足) | - - - - - | 13 |
| 第63条 (預金口座の開設) | - - - - - | 13 |
| 第64条 (借入れ) | - - - - - | 13 |
| 第65条 (帳票類の作成、保管) | - - - - - | 13 |
| 第66条 (消滅時の財産の清算) | - - - - - | 13 |
| 第8章 雑則 | - - - - - | 14 |
| 第67条 (義務違反者に対する措置) | - - - - - | 14 |
| 第68条 (理事長の勧告および指示等) | - - - - - | 14 |
| 第69条 (防火管理者) | - - - - - | 14 |
| 第70条 (合意管轄裁判所) | - - - - - | 14 |
| 第71条 (地方自治体および近隣住民との協定の遵守) | - - - - - | 14 |
| 第72条 (規約外事項) | - - - - - | 14 |
| 第73条 (規約原本等) | - - - - - | 15 |

| | | |
|---|-----------|----|
| 附 則 | - - - - - | 15 |
| 第1条 (規約の発行) | - - - - - | 15 |
| 第2条 (管理組合の設立) | - - - - - | 15 |
| 第3条 (経過措置) | - - - - - | 15 |
| 第4条 (承認事項) | - - - - - | 15 |
| 別 表 | - - - - - | 23 |
| 別表第1 対象物件の表示 (第4条「対象物件の範囲」関係) | - - - - - | 23 |
| 別表第2 共用部分等の範囲 | - - - - - | 24 |
| 別表第3 専有面積、敷地および共用部分等の共有持分割合、議決権割合 | - - - - - | 25 |
| 別表第3-2 タイプ別共有持分・議決権・管理費・修繕積立金・修繕積立基金一覧表 | - - - - - | 26 |
| 別表第3-3 規約第14条による専用使用料およびサイクルポート・平置式駐車場・ 来客用駐車場サイズ表 | - - - - - | 26 |
| 別表第4 バルコニー等の専用使用権 | - - - - - | 27 |
| 届出書類 (書式) | - - - - - | 28 |
| 全体使用細則 | - - - - - | 34 |
| バルコニー等使用細則 | - - - - - | 38 |
| 駐車場使用細則 | - - - - - | 41 |
| 駐車場使用契約解除 (予告) 届 | - - - - - | 45 |
| 駐車場使用契約書 | - - - - - | 46 |
| サイクルポート使用細則 | - - - - - | 48 |
| サイクルポート使用登録書 | - - - - - | 51 |
| サイクルポート使用許可終了 (予告) 届 | - - - - - | 52 |
| ペット飼育細則 | - - - - - | 53 |
| ペット飼育申請書 | - - - - - | 57 |
| ペット飼育承認書 | - - - - - | 58 |
| <参考>特定動物の範囲 | - - - - - | 59 |
| 宅配ボックス使用細則 | - - - - - | 60 |
| 防犯カメラ運用細則 | - - - - - | 63 |
| 修繕委員会細則 | - - - - - | 68 |

ゼファー上尾緑丘 管理規約

第1章 総 則

第1条（目 的）

この規約は、ゼファー上尾緑丘（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、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条（定 義）

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 共用部分および附属施設をいう。
- 八 専用使用権 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および共用部分等の部分をいう。

第3条（規約および総会の決議の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約およ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および使用細則並びに総会の決議を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

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、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約および総会の決議の効力）

この規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条（管理組合）

区分所有者は、第1条（目的）に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってゼファー上尾緑丘管理組合（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（管理組合）に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）

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。）
- 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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠および内部塗装仕上部分を専有部分とする。
 - 三 外気に接する窓枠および窓ガラスは、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。

第8条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2（共用部分等の範囲）に掲げるとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）の割合に基づき算出するものとし、別表第3（専有面積、敷地および共用部分等の共有持分割合）に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求および単独処分禁止）

区分所有者は、敷地および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、専有部分と敷地およ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

第12条（専有部分の用途）

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 前項の「他の用途」には、次の各号に掲げる場合を含む。
 - 一 旅館業法第2条に定める旅館業（同法第3条の許可を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 二 国家戦略特別区域法第13条に定める特例により旅館業法の適用を受けない営業（同法第13条の認定を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 三 前二号のほか、法令により旅館業法の適用が除外される営業を営む用途
 - 四 不特定の第三者に対する募集を行うことにより一つの住戸に多数の人数を居住させる用途
3. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第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（第3条第1項の届出を行わないで営まれる住宅宿泊事業を

む。)に使用してはならない。

4. 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当該区分所有者の専有部分に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該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。

第13条（敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地およ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。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

区分所有者は、別表第4（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、網戸、門扉、格子、集合郵便受等、（以下「バルコニー等」という。）について、専用使用权を有することを承認する。

2 各住戸に面するバルコニー、ポーチおよび各住戸番号を付された集合郵便受、一部住戸に面するサービスバルコニーを無償にて、一部住戸に面するルーフバルコニーを有償にて、当該区分所有者・占有者が専用使用する。なお、専用使用料は管理組合に帰属し、管理費等に充当する。

3 各住戸に附属する玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、門扉、格子を当該区分所有者・占有者が無償にて専用使用すること。

4 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。

第15条（駐車場の使用）

管理組合は、その管理する駐車場について、区分所有者および占有者に対し駐車場使用契約により使用させることができる。

2 次の各号に該当するときは、その区分所有者および占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

一 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したとき。

二 占有者が現に居住しないこととなったとき。

3 前項第一号にかかわらず、当該譲渡の相手が同居の一親等内の親族であるときは、当該同居人は、当該駐車場の使用契約を引き継ぐことができる。

第16条（サイクルポートの使用）

区分所有者および占有者は、サイクルポート使用登録書を管理組合に提出し、受理されることにより使用することができる。

管理組合は、その管理するサイクルポートについて、区分所有者および占有者に駐輪証を交付することで使用させることができる。

2 第1項によりサイクルポートを使用することのできる区分所有者および占有者は、その責任と負担において同居人にそのサイクルポートを使用させることができる。

3 次の一に該当するときは、その区分所有者および占有者のサイクルポート使用許可は効力を失う。

一 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者および占有者又は第三者に譲渡したとき。

二 占有者が現に居住しないこととなったとき。

第17条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地およ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、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 集合住宅用変圧器置場 東京電力株式会社
- 三 M D F 盤室 東日本電信電話株式会社

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、敷地および共用部分等（駐車場、サイクルポートおよ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。

第18条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む）又は建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（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36条（役員）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。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書およ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52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。

6 前各号に規定するもののほか、その他専有部分の修繕等に係わる事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則で定める。

第19条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則（全体使用細則、バルコニー等使用細則、駐車場使用細則、サイクルポート使用細則、ペット飼育細則、宅配ボックス使用細則）を定めるものとする。

第20条（専有部分の貸与等）

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、この規約およ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および使用細則に定める事項並びに総会の決議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およ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

第21条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

第22条（対象物件の管理）

敷地およ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。但し、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。

第23条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係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。

第24条（必要箇所への立入り）

第22条（対象物件の管理）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。

第25条（損害保険）

区分所有者は、対象物件に関し、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。この契約に係わる証券等については、理事長が保管する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について、区分所有者を代理する。

3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復および損害の賠償に要する費用に充当する。

4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第26条（管理費等）

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（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。なお、管理費等のうち管理基金については、主に初年度に発生する管理に要する経費に充てるための費用として管理組合に納入するものとする。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 修繕積立基金
- 四 管理基金

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。算出された額の端数処理については、管理費・修繕積立基金および管理基金は10円の位を四捨五入して100円単位とし、修繕積立金は1円の位を四捨五入して10円の単位とする。

3 修繕積立基金および管理基金は、売主（株式会社ゼファー）より最初に専有部分の譲渡

を受ける区分所有者が、売主より専有部分の引渡時に一括して管理組合に納入するものとする。

4 修繕積立基金は第29条に定める修繕積立金に充当するものとする。

5 管理基金は、初年度の管理用品（清掃用具・用品、管理事務室内の備品、共用施設の什器備品、管理規約集製本等）の購入および管理組合設立に要する費用、並びに、第28条に定める管理費等に充当するものとする。

第27条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等および使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第28条（管理費）

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 管理委託業務費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費
- 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、消毒費およびごみ処理費
- 八 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 九 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必要な費用
- 十 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 その他敷地および共用部分等の通常の管理に必要な費用

第29条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積立てるものとし、積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 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地およ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 その他敷地およ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30条（使用料）

共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に充てるほか、修繕積立

金として積立てることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第31条（組合員の資格）

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。

第32条（届出義務）

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

第33条（業務）

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および共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- 二 敷地および共用部分等の修繕
- 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および管理等
- 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 敷地および共用部分等の変更および運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、地元自治会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報および連絡業務
- 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
- 十八 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務

第34条（業務の委託等）

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。

- 2 前項の規定は、第25条（損害保険）第1項、第50条（議事録の作成、保管等）第3項、第65条（帳票類の作成、保管）および第73条（規約原本等）第2項の場合に準用する。

第35条（専門的知識を有する者の活用）

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たりすることができる。

第3節 役員

第36条（役員）

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、会計担当理事を含む。以下同じ。） 若干名
- 五 監事 1名

2 理事は、本マンション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、会計担当理事および監事は、理事の互選により選任する。

第37条（役員の任期）

役員の任期は、就任後2年内の決算期に関する定期総会終結の時までとする。但し、毎年役員を半数交代とするため、初年度の役員に限りその半数の役員の任期が1年となること。

又、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。

第38条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則並びに総会およ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することができる。

第39条（理事長）

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も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、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。

第40条（副理事長）

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。

第41条（理事）

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。

第42条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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

第43条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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3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、理事長が務める。

第44条（総会の招集手続）

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か月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、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宛先に発するものとする。但し、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宛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およ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48条（総会の会議および議事）第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の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および回復（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およびその内訳

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（出席資格）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。

第45条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上および第47条（議決権）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ヶ月と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 第42条（監事）第2項および前二項により招集された臨時総会においては、第43条（総会）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。

第46条（出席資格）

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。

第47条（議決権）

各組合員の議決権の割合は、その所有する専有部分1戸につき各1の議決権を有する。

2 専有部分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、次のいずれかの者でなければならない。

一 組合員と同居する者

二 他の組合員もしくはその組合員と同居する者

三 組合員の専有部分を借り受けた者

四 組合員が法人の場合は、管理監督的立場の従業員又は役員

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。

第48条（総会の会議および議事）

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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地およ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 区分所有法第62条（建替え決議）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以上および議決権総数の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、敷地およ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44条（総会の招集手続）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。

第49条（総会の議決事項）

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 収支決算および事業報告
- 二 収支予算および事業計画
- 三 管理費等および使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更および使用細則の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条（修繕積立金）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および修繕積立金の取崩し
- 七 第29条（修繕積立金）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 修繕積立金の保管および運用方法
- 九 第22条（対象物件の管理）第2項に定める管理の実施
- 十 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項および前条第3項第三号の訴えの提訴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（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任および解任並びに役員活動費の額および支払方法
- 十四 第34条（業務の委託等）の場合における管理業務委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条（議事録の作成、保管等）

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。この場合議長は、その責任において組合員の中から書記を指名することができる。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、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。
- 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。

第51条（書面による決議）

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、組合員の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 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

第52条（理事会）

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。

第53条（理事会の招集手続）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が4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（総会の招集手続）建替え決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第54条（理事会の会議および議事）

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 第1項に定めるほか、電話回線やインターネット回線等の電気通信により映像、画像、音声等が即時に他の出席者に伝わる会議システム（以下「WEB会議システム」という。）を用いることができる。なお、WEB会議システムは、会議参加者が会議体で開催するのと同様で、参加者相互の十分な議論が可能なものとする。
- 3 議事録については、第50条（議事録の作成、保管等）第4項を除く。）の規定を準用する。但し、第50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。

第55条（理事会の議決事項）

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、収支予算案および事業計画案
- 二 規約の変更およ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18条（専有部分の修繕等）に定める承認又は不承認
- 六 第68条（理事長の勧告および指示等）に定める措置等
- 七 総会から付託された事項

第56条（専門委員会の設置）

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

第57条（会計年度）

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。

第58条（管理組合の収入、支出および会計区分）

管理組合の会計における収入は、第26条（管理費等）に定める管理費等および第30条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第26条（管理費等）および第28条（管理費）から第29条（修繕積立金）に定めるところにより費用に充当する。

第59条（収支予算の作成および変更）

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。

第60条（会計報告）

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。

第61条（管理費等の徴収）

管理組合は、第26条（管理費等）に定める管理費等および第30条（使用料）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63条（預金口座の開設）に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の5日までに一括して徴収する。但し、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15%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促およ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、未納の管理費等およ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迫ることができる。
- 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および徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条（管理費）に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第62条（管理費等の過不足）

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26条（管理費等）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。

第63条（預金口座の開設）

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。

第64条（借入れ）

管理組合は、第29条（修繕積立金）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。

第65条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、組合員名簿およ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。

第66条（消滅時の財産の清算）

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（共有持分）に定める各区分所有者の共有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

第67条（義務違反者に対する措置）

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。

第68条（理事長の勧告および指示等）

区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（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も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も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もしくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地およ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進行すること。

二 敷地およ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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条（管理費）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44条（総会の招集手続）第2項および第3項の規定を準用する。

第69条（防火管理者）

管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として区分所有者のうちから、防火管理者を選任する。

第70条（合意管轄裁判所）

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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条（総会の議決事項）第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第71条（地方自治体および近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が地方自治体および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。

第72条（規約外事項）

規約およ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。

第73条（規約原本等）

この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した管理等に係わる承認書と一体化した規約を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およ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、署名押印したうえで、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およ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項およ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

第1条（規約の発行）

この規約は、区分所有者が2人以上になった日から効力を発する。

- 2 この規約は、令和3年6月26日に改定する。

第2条（管理組合の設立）

管理組合は、この規約の効力発生時点で成立したものとす。

第3条（経過措置）

この規約に基づく管理組合の役員が選任されるまでの間は、各区分所有者は、管理業務受託会社の株式会社ゼファーコミュニティー（以下「管理会社」という。）に管理に関する業務を委託し、管理会社が「区分所有法」および規約に定める管理者となり、規約に理事会の議決を得ることを要する定めがある場合でもこれを要せず、管理者の業務を執行することができるものとする。

- 2 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が管理会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなすものとする。
- 3 この規約の効力が発生する以前に、売主が官公庁および近隣住民と締結した協定は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなすものとする。

第4条（承認事項）

区分所有者は、次の各号に定める事項を承認するものとする。

一 敷地について

- (1) 本マンション北東側の敷地内上空を電線が通過していること。
- (2) 本マンション南東側隣接マンションの植栽の枝葉が越境すること。
- (3) 本マンション南西側民家の植栽の枝葉が越境すること。
- (4) 本マンション北東側国道17号線への車輛の出入口は、大宮国道事務所の指導により1箇所のみ設置となり、2箇所以上の設置はできないこと。

二 建物について

- (1) 屋上に立ち入ることはできないこと。但し、施設・設備の点検・修理等のために管理者および管理受託者が立ち入る場合を除くこと。
- (2) 本マンションに看板等広告物を設置することはできないこと。
- (3) 201～203・501～503・801～803・1101～1103・1302・1401・1402号室内にパイプスペース点検口が設置されており、当該設備の維持管理のため管理者又は管理受託者が事前に連絡のうえ、専有部分に立ち入り、作業を行う場合があること。
- (4) A・Ar・B・Drタイプの各住戸のバルコニーに避難ハッチが設置されていること。当該設備の維持管理のため、管理者又は管理受託者が事前に連絡のうえ、専有部分を通りバルコニーに立ち入り、作業を行う場合があること。
- (5) 屋上には、通気管があり季節、風向き等により臭気が生ずる場合があること。
- (6) 本マンションは高層建築物のため、建物の形態・配置上、ビル風が生じる場合、風切音、バルコニーにおいて洗濯物等に影響が生ずる場合があること。
- (7) 本マンションの長期修繕計画については、別添「長期修繕計画(案)」のとおりとなること。なお、長期修繕計画および修繕積立金計画は、建物竣工後一定期間(5年程度)ごとに点検、見直しが必要となること。
- (8) 平成19年6月20日の改正建築基準法に基づいた場合および将来「建築基準法」等関係法規の改正が行われた場合、本マンションと同一規模の物件の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。

三 設備について

- (1) 本マンションの建設に起因して近隣住戸が被る電波障害の対処のため、売主がその費用を負担して施設(屋上に設置予定の共同視聴アンテナより敷地内外の配線ケーブルおよび共同視聴用機器等の各住戸軒先に設置予定の保安器までの施設)を設置する場合があること。この場合、当該施設設置のために売主が各種契約を締結する予定であり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し、当該契約に従うとともに当該施設を近隣住民に無償で使用させること。なお、当該施設は、共用部分の附属施設となること。又、管理組合は当該施設に必要な電気料・電柱共架料・道路占用料・各契約許可等の更新手続き費用およびその他修繕費等を負担すること。なお、本マンション引渡し日以降に電波障害発生申し出を受けた場合は、管理組合の責任と負担において解決すること。
- (2) ケーブルテレビサービスについては、下記条件にて利用できること。
 - ① 売主と株式会社ジェイコムさいたま(以下「ジェイコム」という)との間で、ケーブルテレビサービスを利用するために本マンションテレビ共同受信設備とジェイコムが所有する有線テレビジョン放送施設および電気通信施設の接続についての「覚書」を締結すること。また、管理組合は当該契約における売主の地位を承継すること。
 - ② 当該サービスの利用の有無にかかわらず、ケーブルテレビ利用料として一住戸につき月額315円(消費税等込/平成19年1月現在)を負担すること。なお、当該利用料は管理費に含まれていること。
 - ③ 通常のテレビ受信機のみで受信できる放送は、NHK総合・NHK教育・日本テレビ・TBSテレビ・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・テレビ埼玉・放送大学の地上波アナログ放送とジェイコムが提供する自主放送(J:COMチャンネル)・ショップチャンネル・QVCとなること。また、FM放送はInterFM・放送大学・FMNack5・TOKYO-FM・J-Wave・BayFM・NHKFM・

FM-FUJIとなること。また、地上デジタルテレビ受信機で受信できる放送は、NHK総合・NHK教育・日本テレビ・TBSテレビ・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京の地上デジタル放送となること。但し、放送事情等により提供する放送が変更される場合があること。なお、平成23年7月（予定）に地上アナログ放送波が終了すると同時に、ジェイコムは地上アナログ放送の送信を終了できること。

- ④上記③以外のジェイコムが提供するケーブルテレビサービスを視聴希望の場合、又はインターネットサービスおよび電話サービスを希望する場合は、ジェイコムと各区分所有者・占有者との間で別途契約を締結すること。また、その際セットトップボックスの設置費（ケーブルテレビサービス利用の場合）、ケーブル・モデム設置費（インターネットサービス利用の場合）、月々の利用料は各区分所有者・占有者の負担となること。
 - ⑤NHKの受信料、NHK衛星放送の受信料は、別途各区分所有者・占有者が負担すること。
 - ⑥ジェイコムは、当該契約に基づき、放送センターから保安器出力端子までの施設およびホームターミナル、ケーブル・モデムを所有し、これらの維持管理を行うこと。なお、各区分所有者・占有者は維持管理業務に協力すること。
 - ⑦ジェイコムが所有する保安器出力端子以降の共視聴サービスを受けるための機器、器具、線路、その他の設備（宅内テレビ配線、テレビ受像機、宅内電話配線・電話機を除く）は区分所有者全員の共有とし、その維持管理は管理組合の責任と負担において行うこと。
 - ⑧ジェイコムは、その所有する施設の維持管理の必要上やむを得ない場合には、事前通告の有無にかかわらず、共視聴サービスを一時的に停止する場合があること。
 - ⑨有線テレビジョン放送を行うため、又は有線放送テレビジョン施設の維持管理のため、ジェイコム又はその指定する者が本マンション内に立ち入り作業する場合があること。
 - ⑩ジェイコムは、天災地変その他ジェイコムの責めに帰することができない事由によるサービスの変更、中止、中断に基づく損害の賠償を負わないこと。
 - ⑪当該覚書の有効期間は、覚書締結日から5年間とし、契約期間満了の3ヶ月前までに、覚書当事者一方からサービス提供者所定の書面による意思表示がない場合、覚書は自動的に同条件にて1年間延長されるものとし、以後も同様とすること。
- (3) 本マンションには、BS・CS110°アンテナが設置されており、下記条件にて利用できること。
- ①利用にあたっては受信機その他の機器が必要となり、受信料等を含め費用は区分所有者・占有者が負担すること。
 - ②CS放送受信については、各住戸ごとに株式会社スカイパーフェクト・コミュニケーションズと契約を締結すること。
 - ③本マンションに設置されたアンテナでは、「e2byスカパー！」の受信となること。また、視聴できる番組については、今後変更される場合があること。
 - ④視聴可能な番組数および番組内容は、各区分所有者・占有者の契約内容によって異なること。
 - ⑤本マンションに設置されるアンテナでは、「スカイサービス」「パーフェクTV！サービス」の視聴はできないこと。
- (4) 本マンションに提供されるインターネットサービスおよびインターネット関連設備に関しては、売主と株式会社ファミリーネットジャパン（以下「FNJ」という。）との間で締結するインターネットサービス契約に基づき、下記条件にて利用できる

こと。

- ① F N J は本マンションに対し、インターネットサービスをイーサネット方式（通信速度最大上下 100Mbps）、サービス名称「サイバーホーム」として提供すること。
 - ② 当該契約は全戸一括契約であり、戸別解約はできないこと。
 - ③ 管理組合は、当該契約における売主の地位を継承すること。
 - ④ F N J が提供するインターネットサービスの利用については、各居住者において情報端末機器（パーソナルコンピューター等）の接続・設定および所定の申請等をする必要があること。なお、インターネットサービスを利用して、誹謗中傷または公序良俗に反する行為、商用目的の営業行為ならびに当該サービスに支障を与える行為（過度に回線を占有する、ウィルスに感染した情報端末機器を放置したまま接続する等）を行った場合は、その利用者への当該サービスを停止することがあること。
 - ⑤ 各住戸の所有設備の修理費ならびに天災地変、設備の改造、管理組合又は、本マンション入居者等の故意または、過失に起因する故障等の修理費に関しては、管理組合または当該故障等の起因者が負担すること。
 - ⑥ 各区分所有者は、インターネットサービス料金として月額 1,050 円（消費税等込/平成 19 年 1 月現在）を使用の有無にかかわらず、F N J に支払うこと。なお、当該料金は管理費に含まれていること。
 - ⑦ F N J は本マンションに対してインターネットサービスを提供することを目的として、インターネット関連設備の一部を無償にて使用すること。
 - ⑧ 当該契約の有効期間は入居開始日から 1 年間となり、期間内の解除はできないこと。なお、有効期間満了の 3 ヶ月前までに双方から書面による意思表示がない場合は 1 年間の自動更新となり、以後も同様となること。
 - ⑨ 各区分所有者・占有者は、インターネットサービスの通信速度がマンション内外のネットワークの混雑状況や利用するパソコン性能により異なることを了解すること。
 - ⑩ 各区分所有者・占有者は、インターネット回線や設備のメンテナンス・障害等により、サービスに中止・中断を生ずる場合があることを了解すること。
 - ⑪ 本マンションに提供されるインターネットサービスおよびインターネット関連施設を利用しての電子的な取引等については、その利用者自身が責任を負い、F N J および管理組合は、その責任を負わないこと。
 - ⑫ 各区分所有者は、F N J がサービスの提供に必要な機器の駆動用電源を、管理組合が負担することを予め容認すること。また、F N J および F N J の再委託者が本マンションに立ち入る必要がある場合、管理組合は協力すること。
 - ⑬ 各区分所有者・占有者は F N J が提供するサービスの利用者が本マンションの居住者のみに限られ、利用者が転出する場合は F N J の定める書式により F N J へ登録解除の申請を行う必要があることを予め容認すること。
 - ⑭ F N J は問合せ窓口として「0120-318-406（9：00～21：00 年中無休）」のヘルプデスクを設置すること。
- (5) ホームセキュリティーサービスについては、下記条件にて利用できること。
- ① 管理組合が行うホームセキュリティー業務のうち、専有部分の火災・非常時の通報にかかる機械警備については、管理会社より総合警備保障株式会社城西支社（以下「警備会社」という）に委託されること。その委託期間は、業務の開始日より 1 年であり、これを超える場合は 1 年間の自動更新となること。又、当該契約は本マンション全住戸分の一括契約とし、各区分所有者による解約等はできないこと。
 - ② 各区分所有者は、専有部分の機械警備における機器を自己の都合により使用しない場合においても、管理組合又は管理会社に対して管理費等の減額請求はできないこ

- と。
- ③専有部分の機械警備における警報装置について、故意又は過失による誤操作が発生し警備会社に対処した場合、別途料金が発生する可能性があること。
 - ④各区分所有者は、ホームセキュリティー業務費（管理費を含む）を負担するものとし、管理会社が一括して警備会社に支払うこと。
- (6) 本マンションの各住戸メーターボックス内には、浄活水装置（澄みずみ水）が設置されており、下記条件にて利用できること。
- ①浄活水装置は、各住戸の区分所有者が所有するものであり、その維持管理は区分所有者または占有者の責任において行うこと。また、使用にあたっては取扱説明書を遵守すること。
 - ②浄活水装置には、活性炭カートリッジ・セラミックカートリッジが装着されており、品質保持上、活性炭カートリッジは1年（起算日は本物件の引渡し時）に1回、セラミックカートリッジは2年に1回、メーカーによる交換が必要となること。これらに係る費用として、売主または売主の指定する業者に年額18,900円（消費税等および作業費込み／平成20年2月現在）を支払うこと。また、料金は将来変更される可能性があること。
 - ③浄活水装置の継続使用を希望しない場合は、通常の水道水の供給に切り替えることとなり、その場合の作業は売主または売主の指定する業者にて無償で行うこと。
- (7) ディスポーザー排水処理システム（以下「ディスポーザー」という）については、下記条件にて利用できること。
- ①本マンションには、ディスポーザーが設置されていること。なお、ディスポーザーの設置にあたっては、上尾市の許可を受けていること。
 - ②管理組合は、売主が上尾市へ提出する「維持管理委託契約書」「使用者承継確認書」における売主の地位を承継すること。
 - ③専有部分内のディスポーザー部（以下「ディスポーザー部」という）および配管については各区分所有者の所有とし、共用配管からディスポーザー処理槽までは共用部分とすること。
 - ④ディスポーザー部は、取扱説明書に従って使用すること。なお、ディスポーザー部は、作動時に騒音、振動等が発生するため、深夜早朝等他の住戸に影響のある時間帯は十分に注意すること。
 - ⑤ディスポーザー部の全て又は一部の修理・部品交換等が必要となった場合には、上記③の共用部分に影響を与えないよう売主または売主の指定する業者へ依頼すること。
 - ⑥ディスポーザーの維持管理のため、関係者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。
 - ⑦ディスポーザー処理槽のメンテナンスのため、汚泥引抜き車が敷地内で作業を行う場合があること。
 - ⑧臭突管およびディスポーザー用排気ファンが屋上にあること。
 - ⑨上記⑦の作業および上記⑧により、臭気・音等が生ずる場合があること。
- (8) 本マンションには宅配ボックスが設置されており、区分所有者の使用の有無にかかわらず、その維持管理費（管理費等を含む）を負担すること。
- (9) 設置できるエアコンの機種については、住戸のタイプによって限定される場合があること。又、エアコンの室外機は決められた場所に設置するものとし、壁面取付又は天井に吊り下げることができないこと。
- (10) 洗濯機置場（防水パン）のサイズは640mm×640mmとなり、洗濯機の機種により設

置できないものがあること。又、据置型乾燥機の機種およびラック形状により設置できない場合があること。

- (11) 各住戸の窓には防音仕様サッシ〔T-1 (25 等級)、T-2 (30 等級)、T-3 (35 等級)〕を使用していること。設置箇所については、パンフレット・図面集を参照すること。なお、外部の騒音を低減する効果はあるが、完全に遮音するものではないこと。又、将来、破損等により交換の必要が生じた場合には、形状、仕様等同一のものを設置すること。
- (12) 本マンションには、エレベーター設備、オートロック設備（自動扉）、受水槽、防火水槽、補助水槽、雨水貯留槽、加圧給水ポンプ、フロアポンプ、集合用住宅用変圧器、MDF、ディスプレイ処理槽、ゴミ置場の換気扇等があり、当該施設・設備の稼働により騒音・振動等が生ずる場合があること。
- (13) 電話回線については、1 住戸 2 回線まで対応可能となっていること。なお、2 回線目を使用する場合には別途工事費用等の負担があること。
- (14) 本マンションには、防犯用監視カメラシステムが導入されており、下記事項を承認すること。
 - ①エレベーター内・エントランスホール・サブエントランス・サイクルポート・平置駐車場は、監視カメラにより録画が行われること。
 - ②上記①によって録画された内容については、管理組合が一定期間保管すること。但し、正当な理由がある場合を除き、閲覧およびコピーはできないこと。
 - ③管理組合は、売主と G E 三洋クレジット株式会社との間で締結される「リース契約」における売主の地位を承継すること。
 - ④当該契約に基づき、管理組合はリース料として月額 13,693 円（消費税等込/平成 20 年 2 月現在）を支払うものとし、リース料は管理費に含まれていること。
 - ⑤当該契約の当初の契約期間は 6 年間となっており、期間途中での解約はできないこと。また、期間満了の 1 ヶ月前までに管理組合から書面による契約終了の申出をしない場合、当該契約は再リース料の支払いにより、1 年間再リースとなること。
 - ⑥当該監視カメラの維持管理は管理組合が行うこと。
- (15) フローリングは木材を使用しているため、引渡し時において多少の伸縮により目地に隙間が生ずる場合があること。又、引渡し後も四季を通して気温、湿度等の影響で伸縮により目地に隙間が生じたり、盛り上がりが生ずる場合があること。

四 施設について

- (1) サイクルポートは区分所有者・占有者が「サイクルポート使用登録書」を管理組合へ届出ることにより、無償にて使用できること。又、駐車場に関しては、区分所有者・占有者が管理組合との駐車場使用契約に基づき無償にて使用できること。
- (2) サイクルポート、駐車場については、初回の使用者のみ売主の指定する時期および方法にて決定すること。なお、2 区画目の抽選等については、本マンション引渡し後、管理組合にて行い、引渡し後の管理運営は、管理組合にて行うものとする。
- (3) サイクルポート、駐車場を使用する権利をいかなる第三者にも譲渡することはできないこと。なお、専有部分を譲渡する場合、サイクルポート、駐車場を使用する権利の承継はできないこと。
- (4) サイクルポートを使用するにあたり、下記事項を承認すること。
 - ①自転車および原付バイク（排気量 50cc 以下）が駐輪できること。
駐輪できる台数は、自転車のみの場合は最大 3 台（2 台と幼児用 1 台）、原付バイクを駐輪する場合は原付バイク 1 台と自転車 1 台とすること。
 - ②自転車の形状、かご付自転車・補助輪付自転車等附属品の形状によっては、使用で

きない場合および規定台数が収容できない場合があり、原付バイクの形状等により使用できない場合があること。

- ③敷地内では、原付バイクはエンジンを停止させ、手押しで移動すること。
- (5) 駐車場（平置式）を使用するにあたり、下記事項を承認すること。
 - ①車またはバイクが駐車できること。
 - ②駐車可能な車輛のサイズが別表第3-3の数値以下であること。但し、数値以下であっても車輛の形状等により使用できない場合があること。
 - ③入庫の際、駐車区画 No. 19・20・25・26 は、後進駐車とすること。
 - ④入庫する際に、切り返しが数回必要になる場合があること。
 - ⑤駐車区画 No. 14 には、マンホールが設置されており維持管理の際、必要に応じて車輛の移動等の協力をすること。
 - ⑥駐車区画 No. 4・8・9 は、気象条件によっては、当該駐車場上部のバルコニー等から水滴等が落ちる場合があること。
 - ⑦敷地内ではバイクはエンジンを停止させ手押しで移動すること。
- (6) 来客用駐車場（平置式）については、下記のとおりとすること。
 - ①本マンション区分所有者および占有者への来訪者並びに管理業務等の関係者の車輛の一時的な駐車に限り、無償にて使用できること。
 - ②来客用駐車場には、マンホールが設置されており維持管理の際、必要に応じて車輛の移動等の協力をすること。
 - ③使用の際は、区分所有者および占有者が事前に使用者・使用時間を管理組合へ申込み等、「駐車場使用細則」に定める方法を遵守すること。
- (7) 住戸の窓には、法令により網入型板ガラスおよび網入透明ガラスとなっている部分、プライバシー保護のため型板ガラスとなっている部分、面格子が設置されている部分があり、将来とも引渡し時の形状の変更はできないこと。
- (8) 建物竣工時まで近隣住民等からの要望又は居住者間のプライバシー保護のため、一部の窓を型板ガラス等に変更する場合、開放角度が制限される場合があること。又、バルコニーおよび共用廊下等に目隠しパネル等を設置する場合があること。
- (9) 本マンションにはゴミ置場が設置されており、気象条件等により臭気等が生ずる場合があること。又、ゴミ収集の際、ゴミ収集車が敷地内に入り作業を行うこと。
- (10) ペット足洗場については、ペット飼育細則に定められた方法により使用すること。

五 住環境について

- (1) 区分所有者は、本マンションの周辺土地・建物および騒音、振動、臭気、日影等の周辺環境並びに交通利便を十分確認のうえ、売買契約を締結すること。
- (2) 本マンション隣接土地および周辺土地等における、当該地権者並びに開発事業主による建築物等の建築（増改築・再建築を含む）、又は都市計画の変更並びに行政上の措置等により、本マンションの眺望並びに住環境（周辺環境・日照・風向風量・車輛通行量・騒音等）に変更が生ずる場合があること。
- (3) 本マンション北東側には、国道17号線があり車輛の通行に伴い排気ガス・騒音・振動等が生ずる場合があること。当該国道の南東側交差点に横断歩道・信号があり車輛の発停車時に騒音等が生ずる場合があること。
- (4) 本マンション北西側には、公道があり車輛の通行に伴い騒音・振動等が生ずる場合があること。
- (5) 本マンション北西側には、飲食店があり営業活動による騒音・臭気等が生ずる場合があること。
- (6) 本マンション南東側隣接マンションの受水槽および機械式駐車設備の稼動に伴い騒

音振動等が生ずる場合があること。又、当該マンション敷地内には外灯があり明かりが差込む場合があること。

- (7) 本マンション南西側に隣接して、砂利敷の駐車場があり車輛の入出庫に伴い騒音・土埃等が生ずる場合があること。
- (8) 本マンション南側には、畑があり季節・風向等により砂埃・臭気等が生ずる場合があること。
- (9) 本マンション周辺には、電柱があり電線が架線されていること。又、当該電柱には外灯があり明かりが差込む場合があること。
- (10) 国道17号線の本マンション北側交差点より先に道路拡幅計画があること。当該計画が将来事業決定された場所には、車輛通行量等の増加に伴い住環境に変化が生ずる場合があること。(計画決定：昭和34年3月31日 建告826号 / 事業決定：未定 / 幅員：20~38m)

六 条例・指導要綱等について

- (1) 本マンションには、「上尾市開発行為等に関する指導要綱」により下記の施設等があり、当該施設等について承認すること。
 - ①本マンションの消防活動を行うための消防用活動空地が設置されており、当該部分は用途変更はできず、消防活動および消防車等の停車の妨げとなる自動車・自転車等の駐停車および物を築造又は設置することはできないこと。
 - ②防火水槽が設定されており、本マンションおよび近隣建物の非常時、防火訓練等に使用する場合があること。又、当該施設の補水は所轄消防署が行いますが、維持管理については、管理組合が行うこと。
- (2) 本マンション所在地は、「埼玉県景観条例」により新築、増築、改築、移転又は外観の過半の変更を行う場合、事前に上尾市に届出が必要となる「大規模基準適用区域」に定められていること。

七 未販売・未引渡し住戸について

- (1) 区分所有者は本マンションの所定の引渡し日（平成20年3月31日予定）以後に、なお未販売・未引渡しの住戸があった場合は、下記事項を承認すること。
 - ①売主および売主より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルームの設置・販売用広告看板等の設置等）を行うこと。
 - ②未販売および未引渡しの住戸については、管理にかかる費用のうち、管理費、修繕積立金および専用使用部分の専用使用料を売主が負担し、管理組合の請求に基づき当月分を翌月15日に支払うこと。又、未販売および未引渡し住戸の修繕積立基金、管理基金および使用部分の使用料は、当該住戸の区分所有者が管理組合に納入し、売主は支払わないものとする。
 - ③売主は、建物竣工日（建物検査済証発行の日）から6ヶ月を経過してもなお未販売の住戸があった場合には、第三者に賃貸することができること。この場合、修繕積立基金、管理基金は売主が管理組合に納入すること。

八 その他

- (1) 区分所有者は、「緑丘事務区」に入会し、町内会費として一住戸につき月額300円（平成18年11月現在）を負担すること。なお、町内会費は管理費に含まれていること。
- (2) 本マンション建物内で携帯電話を使用する場合、電波が届きにくく、通話に支障をきたすことがあること。
- (3) 区分所有者・占有者および来訪者は周辺道路において、車・バイク・自転車等による違法駐停車等交通の妨げ等迷惑になる行為はしないこと。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

| | | |
|------------------|--|---|
| 物 件 名 | | ゼファー上尾緑丘 |
| 敷 地 | 所 在 地 | (地番) 埼玉県上尾市緑ヶ丘二丁目177番1 (住所) 埼玉県上尾市緑ヶ丘二丁目9-17 |
| | 地 面 目 積 | 宅 地 分譲対象面積 1363.43㎡ |
| | 権 利 関 係 | 所有権：区分所有者全員の共有とし、その共有持分は別表第3専有面積、敷地および共用部分等の共有持分割合とします。 |
| 建 物 | 構 造 等 | 鉄筋コンクリート造 地上14階建地下1階 共同住宅 1棟 延べ面積 3,354.04㎡ 建築面積 345.42㎡ |
| | 専 有 部 分 | 住戸戸数 38戸 |
| 附 属 施 設 | 車路、平置駐車場、来客用駐車場、サイクルポート、集合住宅用変圧器置場、ディスプレイ処理層、消防活動空地、化粧ブロック、メッシュフェンス、電話・CATV引込、マンホール、採水口、送水口、側溝、外灯、植栽等専有部分に属さない附属施設 | |

別表第2 共用部分等の範囲

- 1 「建物部分」主体構造物、アプローチ、風除室、エントランスホール、サブエントランス、管理事務室、メールコーナー、共用階段、共用廊下、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、門扉、格子、平置駐車場、ペット足洗場、エレベーターピット、エレベーターシャフト、防風スクリーン、乗り越え防止柵、目隠しパネル、受水槽室、防火水槽、雨水貯留槽、フロアポンプ室、加圧給水ポンプユニット基礎、避難ハッチ、ピット、補助水槽、庇、面格子、メーターボックス、パイプスペース等専有部分に属さない建物部分

- 2 「附属設備」電気設備、給排水衛生設備、換気設備、共同住宅用自動火災報知器、消火器、加圧給水ポンプ、フロアポンプ、照明設備、非常照明、避難器具、連結送水管、防水コンセント、宅配ボックス、集合郵便受、テレビ共同視聴設備（CATV、BS・CS110°アンテナ）、避雷針、MDF、引込盤、エレベーター設備、オートロック設備、インターホン設備、受水槽、補助水槽、臭突管、ディスポーザー用排気ファン、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない附属設備

- 3 「規約共用部分」ゴミ置場、サイクルポート
（但し、管轄法務局の指導により、変更される場合があります）

別表第3 専有面積、敷地および共用部分等の共有持分割合、議決権割合

| 部屋番号 | タイプ | 専有面積 (㎡) | 共有持分分母 261,186 に対する分子 | 議決権割合分母 38 に対する分子 |
|------|-----|-------------|-----------------------------|-------------------------|
| 201 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 202 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 203 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 301 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 302 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 303 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 401 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 402 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 403 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 501 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 502 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 503 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 601 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 602 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 603 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 701 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 702 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 703 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 801 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 802 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 803 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 901 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 902 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 903 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 1001 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 1002 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 1003 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 1101 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 1102 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 1103 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 1201 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 1202 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 1203 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 1301 | A | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 1302 | B | 60.28 | 6,028 | 1 |
| 1303 | C | 76.70 | 7,670 | 1 |
| 1401 | Ar | 68.28 | 6,828 | 1 |
| 1402 | Dr | 80.46 | 8,046 | 1 |
| 合計 | 38戸 | 2,611.86 | 261,186 | 38 |

別表第3-2 タイプ別共有持分・議決権・管理費・修繕積立金・修繕積立基金一覧表

| タイプ | 戸数 | 専有面積 (㎡) | 共有特分 分母 261,186 | 議決 権数 各1 | 管理費 (円) | 修繕 積立金 (円) 2022年5月 まで | 修繕 積立金 (円) 2022年6月 より | 合計 (円) 2022年6月 より | 管理基金 (円) | 修繕 積立基金 (円) |
|--------|----|-------------|-----------------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| A (Ar) | 13 | 68.28 | 6,828 | 1 | 16,400 | 11,930 | 20,790 | 37,190 | 16,400 | 286,800 |
| B | 12 | 60.28 | 6,028 | 1 | 14,500 | 10,524 | 18,360 | 32,860 | 14,500 | 253,200 |
| C | 12 | 76.70 | 7,670 | 1 | 18,400 | 13,400 | 23,360 | 41,760 | 18,400 | 322,200 |
| D r | 1 | 80.46 | 8,046 | 1 | 19,300 | 14,050 | 24,500 | 43,800 | 19,300 | 337,800 |

※修繕積立金：令和4年6月分より上記金額に改定する。

別表第3-3 第14条による専用使用料およびサイクルポート・平置き駐車場・来客用駐車場サイズ表

| | 使用料 | 区画番号 | 全長 (mm) | 全幅 (mm) | 全高 (mm) |
|---------|-----|---|------------|------------|------------|
| サイクルポート | 無償 | — | 2,000 | 1,000 | — |
| 平置き駐車場 | 無償 | 5. 6. 7. 8. 9 | 5,000 | 2,400 | 2,050 |
| | | 2. 3. 4. 10. 11 12. 13. 21. 22. 23 24. 27. 28. 29. 30 35. 36. 37. 38 | 5,000 | 2,400 | — |
| | | 1. 14. 15. 16. 17 18. 19. 20. 25. 26 31. 32. 33. 34 | 5,000 | 2,500 | — |
| 来客用駐車場 | 無償 | 39 | 5,000 | 2,400 | — |

* 上記数値は区画割寸法であり、車輛寸法とは異なります。

* 設計図から算出したものであり、施工上寸法が変更になる場合があります。

ルーフバルコニー使用料

| ルーフバルコニー | | |
|----------|--------|--------|
| 部屋番号 | 1401号室 | 1402号室 |
| 料金 | ¥700 | ¥520 |

別表第4 バルコニー等の専用使用权

| 名称 | 位置 | 専用使用者 | 用法 | 期間 | 負担の有無 |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------------------|----------|-------|
| バルコニー | 当該各戸に接するバルコニー | 当該各戸の区分所有者および占有者 | 通常のバルコニーとしての用法 | 区分所有権存続中 | 無償 |
| サービスバルコニー | 当該各戸に接するサービスバルコニー | 当該各戸の区分所有者および占有者 | 通常のバルコニーとしての用法 | 区分所有権存続中 | 無償 |
| ルーフバルコニー | 1401・1402号室に接するルーフバルコニー | 当該各戸の区分所有者および占有者 | 通常のバルコニーとしての用法 | 区分所有権存続中 | 有償 |
| ポーチ | 当該各戸に接するポーチ | 当該各戸の区分所有者および占有者 | 通常の室外機置場としての用法 | 区分所有権存続中 | 無償 |
| 玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉・格子 | 当該各戸に接する玄関扉・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉・格子 | 当該各戸の区分所有者および占有者 | 通常の玄関扉・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉・格子としての用法 | 区分所有権存続中 | 無償 |
| 集合郵便受 | メールコーナーに接する集合郵便受 | 当該集合郵便受に付された住戸番号に対応する区分所有者および占有者 | 通常の集合郵便受としての用法 | 区分所有権存続中 | 無償 |
| 管理事務室 | エントランスに接する管理事務室 | 管理規約に定める管理者およびその指定する者 | 通常の管理事務室としての用法 | 区分建物存続中 | 無償 |
| 水道・電気・ガス・CATV・インターネット等の共用施設 | 共用部分に設置された水道・電気・ガス・CATV・インターネット等の施設 | 上尾市水道部・東京電力株式会社・東京ガス株式会社・株式会社ジェイコムさいたま・株式会社ファミリーネット・ジャパン等の当該事業者 | 通常の水道・電気・ガス・CATV・インターネット等の共用施設としての用法 | 区分建物存続中 | 無償 |

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

区分所有者及び入居者届

私はゼファー上尾緑丘管理組合へ、緊急時及び災害時等の避難における確認の為、次のとおり、区分所有者及び入居者を届出致します。

なお、ゼファー上尾緑丘管理組合は、個人情報保護法により上記以外の目的には利用しません。

| | | | | |
|------------------------|------------|---|-----|------------------|
| 部屋 番号 | | ふりがな 所有者名 | | 入居（予定）日 年 月 日 |
| 電話連絡先 | | (自宅) | — | — |
| | | (携帯電話等) | — | — |
| 使用目的 | | <input type="checkbox"/> 家族住居 <input type="checkbox"/> 親族住居 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> セカンドハウス <input type="checkbox"/> その他 (続柄) () | | |
| 非常の場合の連絡先 | | ふりがな 氏名 | | |
| | | TEL : () | — | |
| 区分所有者 との続柄 (入居者) | ふりがな 氏名 | 年齢 | 備 考 | |
| | | 歳 | | |
| | | 歳 | | |
| | | 歳 | | |
| | | 歳 | | |
| | | 歳 | | |

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

(組合員) 氏 名 _____ 印

第三者使用に関する届出

この度、私の所有するゼファー上尾緑丘 _____ 号室を次のとおり、第三者に使用させることになりましたので届出致します。

なお、規約に定められた管理費等並びに使用料は、規約に定める方法に従い、私が全額管理組合へ納入することを誓約いたします。

| | |
|----------------------|---|
| 使用部屋番号 | |
| 使用者の入居予定日 | 平成 年 月 日 |
| 使用者氏名 | |
| 組合員との関係 (該当を○で囲む) | 賃借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ 親族 使用人 ・ その他 () |
| 使用者の宣誓事項 | 当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則並びに総会の決議を遵守することを誓います。 平成 年 月 日 (居住者) _____ 印 (電話番号) _____ |
| 組合員の連絡先 | (住所) _____ (電話) _____ |

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

(旧組合員) 氏名 _____ 印

(新組合員) 氏名 _____ 印

区分所有者（組合員）変更届

この度、ゼファー上尾緑丘 _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有者名義を変更しましたので、規約の規定により組合員資格の得喪について届出いたします。

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）から新組合員の負担と致します。

[記]

1. 所有者名義変更 平成 年 月 日
2. 新旧区分所有者（組合員）氏名
(旧組合員) 氏名 _____ 印
(新組合員) 氏名 _____ 印
3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日
4. 新組合員の電話連絡先 _____
5. 旧組合員の転出先 (住所) _____
(電話) _____

以上

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

(居住者)
ゼファー上尾緑丘_____号室

氏名_____印

不 在 届

私は、下記のとおり平成 年 月 日から平成 年 月 日迄不在に致しますので、使用細則の規定により、その旨を届出いたします。

[記]

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所_____

(2) 電 話_____

(3) 連絡先_____

3. その他連絡事項

以上

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

(居住者)
ゼファー上尾緑丘 _____ 号室

氏名 _____ 印

専有部分内装工事実施に係わる申請書

この度、ゼファー上尾緑丘 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたく、規約の規定により届出いたしますので、承認をお願い致します。

[記]

1. 工事内容 _____
2. 工事場所 _____
3. 工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日
4. 施工業者 _____
5. 添付書類 (1) 工事図面 _____
(2) 工事仕様書 _____
(3) その他 ()

承認欄

上記届出に関し、承認いたします。

※ 条件 : 有 (別紙) ・ 無

※ 工事が完了した場合、管理組合へ連絡すること。

平成 年 月 日
ゼファー上尾緑丘管理組合

理事長 _____ 印

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

(居住者)
ゼファー上尾緑丘 _____ 号室

氏名 _____ 印

フローリング工事届出書

この度、ゼファー上尾緑丘 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり床工事を実施致したく、使用細則の規定により、届出いたします。

[記]

| | |
|--------------------|------------------------|
| 使用材料名 | |
| 製造業者名 | |
| 日本建築学会性能評価指数 | |
| 工事期間 | 平成 年 月 日から 平成 年 月 日 |
| 施工業者/住所 連絡先/責任者 | |

以上

【ゼファー上尾緑丘】

全体使用細則

ゼファー上尾緑丘 全体使用細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、区分所有者および占有者の共同の利益を守り、良好な住環境を維持する為、対象物件の使用に関し、区分所有者および占有者が遵守すべき事項として定めるものとする。

第1条（使用細則の効力および遵守義務）

本細則は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有するものとする。

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

第2条（専有部分および専用使用部分の使用上の遵守事項）

区分所有者および占有者（以下「居住者等」という。）は、対象物件内において、専有部分および専用使用部分の使用にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) ペット飼育細則に定めるペット以外の動物を飼育および預ってはならない。
 - (2) 騒音、振動等により近隣に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。（特に深夜早朝におけるテレビ、ラジオ、ステレオ等およびピアノその他楽器類を近隣の迷惑になるような音量で使用してはならない。）
 - (3) 建物の外観および構造に影響を及ぼすような改修工事を行ってはならない。
 - (4) 電気、ガス、給排水設備等の容量に影響を及ぼす諸機械器具を新設、付加、除去又は変更してはならない。
 - (5) 浴室以外は防水床となっていないため、浴室以外の床を清掃の際、散水してはならない。
 - (6) メーターボックス内の配管回りに物を置いてはならない。
 - (7) 洗濯機置場（防水パン）に漏水の原因になるような物を載せたり原型を変形させて使用してはならない。（洗濯機の排水ホースは、必ず防水パンの排水トラップにしっかり差し込んだうえ、使用すること。）
 - (8) 便器に排水管の詰まりをまねくような物を流してはならない。
 - (9) 玄関扉、窓ガラスおよび門扉には文字等を書き込んではならない。
 - (10) 洗濯物等は、既設の物干金物が設置されている場所以外に干してはならない。又、バルコニーの手摺り、外壁、窓枠等に布団を干して、建物の美観を損なうような行為をしてはならない。
 - (11) バルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー（以下「バルコニー等」という。）には、サンルーム等の構築物を築造してはならない。又、手摺り等の高さを超える大きさの物を設置してはならない。但し、手摺り等の高さを越えない大きさの物であっても非常の際の避難通路（避難ハッチ上部・下部および避難用隔壁前面等を含む）には設置してはならない。
 - (12) 専用使用部分に看板、掲示板、広告標識の設置等工作物を掲出してはならない。又、専用使用部分から収益をあげるような行為をしてはならない。
 - (13) 楽器等の教室として使用してはならない。
- 2 居住者等が、バルコニー等にプラントボックス、鉢物等（以下「プラントボックス等」という。）を設置する場合は、バルコニー等使用細則の定めを遵守しなければならない。
- 3 居住者等は、その専有部分を長期にわたって留守にする場合、あるいは海外その他連絡困難な場所へ出張するときは、事前に理事長に届出書を提出しなければならない。

第3条（敷地および共用部分等の使用上の遵守事項）

居住者等は、対象物件内において、敷地および共用部分等の使用にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- （1）敷地又は共用部分等を改造・改築する等、原状を変更するようなことを行ってはならない。
- （2）敷地又は建物の外周、その他共用部分に看板、掲示板、広告標識等を掲出および設置してはならない。
- （3）エントランスホール、廊下、階段等の共用部分（指定場所を除く）に、自転車、うば車、店屋物の容器等を置いてはならない。
- （4）指定場所以外に自転車、バイクおよび自動車を置いてはならない。
- （5）ゴミ集積場所等の指定場所以外にゴミを置いてはならない。又、粗大ゴミをゴミ置場等に放置しない。（粗大ゴミは、居住者等が収集者の指定する日に指定する場所へ搬出すること。）

第4条（その他の遵守事項）

居住者等は、対象物件内において、専有部分、敷地および共用部分等の使用にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- （1）暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又これらの者を出入りさせてはならない。
- （2）ねまき、下着等風紀上好ましくない姿で、敷地および共用部分等（廊下、階段等）を出歩いてはならない。
- （3）爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を搬入および貯蔵してはならない。
- （4）床の耐荷重を超える物品（大型の金庫等）等を搬入および保持してはならない。
- （5）建物、その敷地および共用部分等（以下「建物等」という。）の保存に有害な行為、その他建物等の管理又は使用に関し、居住者等の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- （6）その他公序良俗に反する行為又は他の居住者等および近隣住民に迷惑をかけるような行為をしてはならない。

第5条（事故等の防止措置に関する事項）

居住者等は、バルコニー等にプラントボックス等を設置する場合、設置物の落下および飛散事故等について、自己の責任と負担においてその防止措置を講じなければならない。

- 2 居住者等は、プラントボックス等の水やりの際に、水の飛散により他の居住者等へ迷惑をかけることのないように充分注意しなければならない。

第6条（フローリング材仕上げに関する事項）

居住者等は、各住戸のリビングダイニング、キッチン、洋室、廊下等の床でフローリング仕上げとなっているところは、材料の特性上、カーペット敷きに比べ遮音性が劣るため、音の発生によって他の居住者等に迷惑をかけることのないよう十分注意しなければならない。

第7条（専有部分の修繕等に関する事項）

区分所有者は、専有部分の修繕を行う場合は、理事長に所定の書式にて申請し、書面による承認を受けなければならない。なお、当該修繕等は、建築基準法・消防法等関連法規に適合したものでなければならない。

- 2 区分所有者は、フローリング材仕上げへの改修を行う場合、遮音性能基準が軽量床衝撃音遮音等級LL-45以上の遮音性能を有する床材とし、メーカーの指定する施工方法により施工しなければならない。但し、最下階住戸は軽量床衝撃音遮音等級LL-55以上とする。

- 3 区分所有者は、当該修繕の工事および修繕後の形状変更等により生じる音等により、他の居住者等へ迷惑をかけることのないよう十分注意するとともに、当該修繕工事において生じた問題については、当事者間で解決すること。

第8条（細則外事項）

本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。

第9条（細則の改廃）

本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。

附 則

第1条（細則の施行）

本細則は、管理規約施行の日から施行する。

【ゼファー上尾緑丘】

バルコニー等使用細則

ゼファー上尾緑丘 バルコニー等使用細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、区分所有者および占有者の共同の利益を守り、良好な住環境を維持する為、対象物件のバルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー（以下「バルコニー等」という。）の使用に関し、区分所有者および占有者（以下「居住者等」という。）が遵守すべき事項として定めるものとする。

第1条（使用細則の効力および遵守義務）

本細則は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有するものとする。

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

第2条（遵守事項）

バルコニー等に、鉢植えおよびプラントボックス等（以下「プラントボックス等」という。）を設置して使用する場合は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) マンション全体の景観を損なわないものとする。
- (2) 外壁、床等の躯体に工作物等を打ち付けたりしてはならない。
- (3) 土砂等の搬入、人工芝等の貼付をしてはならない。
- (4) 設置できるプラントボックス等の荷重は、1㎡につき180kgを超えないこと。
- (5) プラントボックス等および設置付属物は、可動式の物のみとし、容易に移設できないものは設置してはならない。
- (6) プラントボックス等の害虫・枯葉・臭気等の飛散で他の居住者等に迷惑をかけることのないように十分注意すること。
- (7) プラントボックス等の泥・枯葉等により排水溝を詰まらせることが無いよう十分注意すること。詰まらせた場合は、当該居住者等の責任と負担で原状回復すること。
- (8) 避難の際に支障となる部分には、プラントボックス等を設置してはならない。
- (9) プラントボックス等の設置による共用部分の破損等については、当該居住者等がその責任を負うこと。
- (10) バルコニーの手摺り付近に、足がかりとなるものを置いてはならない。
- (11) サンルーム等の構築物は、築造してはならない。
- (12) 手摺り等の高さを越える大きさの物は、設置してはならない。

第3条（プラントボックス等の管理）

プラントボックス等の日常管理については、当該居住者等が自己の責任と負担において行わなければならない。

2 プラントボックス等の落下および飛散事故等については、当該居住者等が自己の責任と負担においてその防止措置を講じなければならない。

第4条（管理上の立入り）

管理上必要な範囲において、管理組合又は管理組合から委託を受けた者がバルコニー等に立入る場合、当該居住者等は、正当な理由なくこれを拒否してはならない。

第5条（共用部分修繕時等の設置物の撤去）

バルコニー等に係わる共用部分の修繕および漏水事故の調査等においてプラントボックス等が支障となる場合、当該居住者等は、自己の責任と負担で当該プラントボックス等を撤去しなければならない。

第6条（使用の禁止措置）

本設置基準に違反し、再三の注意にも係わらず改善、善処しない場合、管理組合は当該居住者等に対しプラントボックス等の設置を禁止することができる。

第7条（細則の改廃）

本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。

附 則

第1条（細則の施行）

本細則は、管理規約施行の日から施行する。

【ゼファー上尾緑丘】

駐車場使用細則

ゼファー上尾緑丘 駐車場使用細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件内の駐車場（以下「駐車場」という。）使用に関し、円滑かつ有効に使用することを目的とし、次のとおり定めるものとする。

第1条（使用者）

規約第15条より、駐車場を使用する区分所有者および占有者（以下「使用者」という）は、別に定める書式によって管理組合に申し込みのうえ、駐車場使用契約を締結するものとする。

第2条（使用車両）

駐車場に駐車することができる車両は、一般乗用車又はそれに準ずるもの及びバイク（以下「自動車等」という。）とし、定められた寸法内の車両に限るものとする。

第3条（使用区画）

使用者は、指定された使用区画を使用しなければならない。

第4条（契約期間）

駐車場の使用契約期間は、契約成立日にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。但し、契約満了日の1ヶ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ、当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

第5条（契約の解除）

使用者が駐車場使用契約を解除する場合は、別に定める駐車場使用契約解除（予告）届を解約希望日1ヶ月前までに管理組合へ提出すること。

2 使用者が駐車場使用契約に違反したときは、管理組合は何等の通知催告等を要しないで、直ちに使用契約を解除することができる。

第6条（空き駐車場の措置）

管理組合は駐車場に空きが生じた場合、使用希望者を募り、抽選により当該空き駐車場の使用者を決定するものとする。

2 前項によってもなお駐車場に空きが生じている場合は、駐車場2台目の使用希望者を募り、抽選により当該空き駐車場の使用者を決定するものとする。

3 前2項により駐車場を使用する区分所有者は、使用契約書を締結するものとする。

4 前項により対象物件に付設される駐車場全てに駐車場使用契約が締結された後に、駐車場を使用していない区分所有者が1台目の駐車場の使用を希望した場合、駐車場を2台使用する者の中で抽選を行い解約者を決定するものとする。

5 管理組合は、前項に掲げる事態が生じた以後、2ヶ月以内に解約抽選を実施し、解約者となったものに対して遅滞なくその旨を通知する。

6 第4項により解約となった者は、駐車場契約期間中であっても解約通知を受けた日から3ヶ月以内に1台分の駐車場の使用を中止し、当該駐車場を管理組合に明け渡さなければならない。

7 第3項により駐車場使用契約を締結した者は、当該駐車場を使用できるものとする。

第7条（証明書の発行）

管理組合は、使用者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書の発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

第8条（使用料の徴収）

駐車場使用料を徴収する場合は、規約第49条により、総会の決議を経て駐車場使用料を徴収することができる。

第9条（遵守事項）

使用者は、使用にあたって次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示および場内標識に従うこと。
- (2) 駐車にあたっては、指示された場所の中央に正確に駐車し、隣接の自動車等の出入りに支障のないように心掛けること。
- (3) 必要以上にエンジンを高回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の出入りにおいては、他人の迷惑にならぬよう静かな運転をすること。
- (4) 自動車等には、必ず施錠をすること。
- (5) 施設機器および他人の車輛を破損、汚損せしめたときは、直ちに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。
- (6) 駐車場には、管理組合へ届出た車輛以外に、いかなる物品も置かないこと。
- (7) 駐車場には、いかなる工作、構築も行わないこと。
- (8) 駐車場内、出入口付近等では、歩行者の優先並びに徐行運転を徹底すること。
- (9) その他、管理組合において告示する事項。

第10条（免責事項等）

使用者は、自動車等の保管について自己の責任で行うこととし、管理組合は、天災地変、火災、盗難、イタズラその他の事由により当該使用者がその車輛に被った損害の責を負わないものとする。又、管理者（建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者）についても同様とする。

- 2 当該使用者は、前項に掲げる事由により自動車等に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において車輛を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

第11条（来客用駐車場の利用）

来客用駐車場（以下「本駐車場」という。）は、居住者等への来訪者の車輛が一時的な駐車場として利用するものとする。

- 2 本駐車場の利用を希望する場合は、居住者が予め管理組合へ申込みをし、利用許可カード等を管理員より借受け、フロントガラスの内側に提示して利用するものとする。
- 3 本駐車場の利用終了後、利用者は利用許可カード等を管理組合へ返却するものとする。
- 4 本駐車場が空いている（事前の申込者がいない）場合の利用については、管理組合又は管理組合の指定する者の指示に従うものとする。又本駐車場が空いている場合は、管理業務等の関係車輛の一時的な駐車場所として利用させることができる。なお、管理業務等の関係者の利用は無料とする。
- 5 本駐車場を利用する車輛等に損害が生じて、管理組合は、事由の如何を問わずその責任を負わないものとする。
- 6 本駐車場の利用者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 本駐車場および対象物件の周辺において、警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
 - (2) 本駐車場および周辺の施設等に破損、汚損を与えた時は、速やかに管理組合へ報告しその指示に従うこと。
- 7 本条を遵守できない区分所有者に対し、理事会は勧告のうえ、改善されない場合は、その区分所有者に対し来客駐車場の利用を禁止することができる。

第12条（遵守義務）

使用者は、本細則の各条項および別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

第13条（細則の改廃）

本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。

附 則

第1条（本細則の施行）

本細則は、管理規約施行の日から施行する。

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

ゼファー上尾緑丘 _____ 号室

氏名 _____ 印

駐車場使用契約解除（予告）届

駐車場使用契約の終了について、駐車場使用細則に基づき届出いたします。

[記]

1. 契約区画 No. _____
2. 契約車輛 _____
3. 車輛登録番号 _____
4. 契約者氏名 _____
5. 解除（予定）日 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

※ 解約時、駐車場契約書を管理組合へ返還いたします。

以上

「ゼファー上尾緑丘」 駐車場使用契約書

ゼファー上尾緑丘（以下「本マンション」という。）管理組合（以下「甲」という。）と駐車場使用者（以下「乙」という。）は、ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）に基づき、本マンションの駐車場の使用について次のとおり契約する。

本契約締結の証として本契約書1通を作成し、甲・乙署（記）名押印のうえ、原本を甲、複写を乙にて保有する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

甲 ゼファー上尾緑丘管理組合
理事長

駐車場番号 _____

乙 住所 _____
部屋番号 _____ 号室
氏 名 _____ 印

車 名 _____

車輛登録番号 _____

- 第1条 甲は、その管理にかかる駐車場の上記指定位置に、乙の自動車またはバイク（以下『自動車等』という。）を駐車させる。但し、定められた駐車可能なサイズ（付属物等を含む）の自動車とする。
- 第2条 乙は、駐車場を自動車等1台分の駐車のみ使用し、それ以外の用途に供しない。
2 乙は別に定める規約・使用細則並びに甲の指示を誠実に遵守するものとする。
- 第3条 乙は駐車に関する乙の権利を第三者に譲渡等の特定承継により承継させることはできない。
- 第4条 乙は、乙の自動車等を自己の責任と負担をもって管理するものとし、甲は、自動車等の盗難、故障、破損および部品、車内の物品等の盗難、紛失並びにこれらに類する一切の事故についてその責を負わない。
- 第5条 乙は、駐車場において万一事故が発生した場合は速やかに甲に通知し、その指示に従うものとする。
2 乙は、自動車等の車種・使用者等を変更する場合、甲に事前に変更届けを提出しなければならない。
- 第6条 甲は乙の請求により「自動車の保管場所の確保等に関する法律」第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所要の証明を行う。
- 第7条 甲は、駐車場補修その他については、自然損耗等、甲が修繕の必要を認めたもの限り行う。
- 第8条 甲は、駐車場の修理、保全並びに防犯、防災等に関し、又は、維持管理、その他規約に定める甲の業務を行うため必要あるときは、乙の駐車を中止し、又は乙の自動車等の移動等必要な措置を請求することができる。
2 前項の場合、乙は速やかに甲の措置に協力しなければならない。
- 第9条 乙は区分所有権消滅後、直ちに自動車等を移動し、駐車場を明け渡さなければならない。
- 第10条 乙が、次の各号の一つに該当したときは、甲は何らかの通知、催告を要せずして、

直ちに本契約を解除できるものとし、その場合、乙は自動車等を遅滞なく搬出するものとする。

- (1) 管理費等支払いを1ヶ月以上怠ったとき
- (2) 管理費等の支払いが2回以上遅延し、甲の催告にもかかわらず支払期日を守らないとき
- (3) 本契約の各条若しくは規約・使用細則に違反し、又は本駐車場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき
- (4) ゼファー上尾緑丘管理組合を脱退したとき
- (5) その他この契約を存続するにふさわしくない事由があると甲が認めたとき

2 乙が前項により本契約を解除された後、なお明渡しに応ぜず、乙の自動車等が駐車場内にあるときは、甲は乙の費用をもって適宜の方法で搬出できるものとし、乙は何ら異議なきものとする。

3 前項は期間満了又は中途解約の場合も準用する。

第11条 乙又はその関係者（占有者、来場者、運転手、使用人を含む。）が故意又は過失によって駐車場およびその付帯設備に損害を与えたときは、乙は自己の責任においてこれを補修するものとする。但し、これらの修復は乙の費用において甲が行う。

2 前項の乙又はその関係者が駐車場で、故意又は過失により第三者および他の自動車等に対して人的又は物的損害を与えたときは、乙はその責任において直接その相手方に対し損害賠償するものとする。

第12条 本契約期間は平成〇〇年〇〇月〇〇日より平成〇〇年〇〇月〇〇日までとする。

2 本契約期間中であっても、甲又は乙は、1ヶ月前の書面による予告をもって本契約を解約することが出来る。

3 本契約期間満了1ヶ月前までに甲または乙から解約の予告がなかったときは、本契約は期間満了の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後においても、同様とする。

本契約並びに規約・使用細則に定めのない事項については、甲・乙協議のうえ決定する。

【ゼファー上尾緑丘】

サイクルポート使用細則

ゼファー上尾緑丘 サイクルポート使用細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件内のサイクルポートの使用に関し、円滑かつ有効に使用することを目的とし、次のとおり定めるものとする。

第1条（使用者および使用区画）

サイクルポートの使用者（以下「使用者」という。）は、管理組合より使用許可された区分所有者又は占有者に限るものとする。

2 使用区画数は、原則として1住戸につき1区画までとし、空き区画があった場合には、管理組合が希望者を募り、抽選もしくは公正な方法により使用者を決定するものとする。

第2条（使用制限）

自転車および原付バイク（排気量50cc以下）が駐輪できること。

駐輪できる台数は、自転車のみの場合には最大3台（2台と幼児用1台）、原付バイクを駐輪する場合は原付バイク1台と自転車1台とすること。

第3条（使用者の決定）

使用者は、別に定めるサイクルポート使用申込書により、申込のあった希望者の中から、管理組合が抽選もしくは公正な方法により決定するものとする。

第4条（使用許可期間）

サイクルポートの使用許可期間は、使用開始日に係わらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。但し、使用期間満了日の1ヶ月前までに、管理組合又は使用者の双方より、当該使用に関する許可終了の申し出がなく、かつ、当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。

第5条（許可の終了）

使用者が、サイクルポート使用の終了を希望するときは、サイクルポート使用許可終了（予告）届を、使用終了希望日の1ヶ月前までに管理組合に提出するものとする。

第6条（権利処分の禁止）

使用者は、理由の如何を問わずサイクルポートを第三者に使用させたり、サイクルポートを使用する権利を譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

第7条（使用許可の消滅）

使用者が、その所有又は占有する専有部分を他の区分所有者あるいは第三者等に譲渡した場合は当該サイクルポートの使用許可は終了するものとする。

第8条（空き区画の措置）

第3条の諸手続により、使用者を決定した後において、サイクルポートに空き区画のあった場合、管理組合は2区画目以降の使用を認めることができる。この場合、管理組合が使用希望者を募り、抽選もしくは公正な方法により使用者を決定するものとする。

2 前項により、2区画目以降の使用を認められた使用者は、サイクルポート未利用の区分所有者又は占有者が使用を希望した場合、1ヶ月の予告期間をもって、使用許可終了について異議申し立てすることなく、当該区画を管理組合に明け渡さなければならない。なお、使用許可終了の対象となる区画については、まず最多区画を利用している使用者の中から、管理組合が行う抽選等によって決定するものとする。

第9条（駐輪証の発行）

管理組合は、使用者に、サイクルポート駐輪証を発行するものとする。

第10条（使用料の徴収）

サイクルポート使用料を徴収する場合には、規約第49条により、総会の決議を経てサイクルポート使用料を徴収することができる。

第11条（遵守事項）

使用者は、サイクルポートの使用にあたり、以下の事項を遵守しなければならない。

- （1）管理組合の指示および場内標識に従うこと。
- （2）管理組合指定の駐輪証を自転車の見やすいところに貼付けること。
- （3）サイクルポートの出入口付近では、歩行者優先・徐行を徹底すること。
- （4）駐輪にあたっては、常に整理整頓を心掛けること。
- （5）施設器具および他人の自転車を破損・汚損した場合には、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- （6）自転車または原付バイクには、必ず施錠をすること。
- （7）サイクルポートには、いかなる工作、構築も行わないこと。
- （8）その他、管理組合にて指示・告示する事項。

第12条（免責事項等）

使用者は、自転車または原付バイクの保管について自己の責任で行うこととし、管理組合は、天災地変、火災、盗難、イタズラその他の事由により当該使用者がその車輛に被った損害の責を負わないものとする。又、管理者（建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者）についても同様とする。

第13条（遵守義務）

使用者は、規約・本細則の各条を遵守しなければならない。

第14条（取消し）

管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通告を要しないで直ちにサイクルポート使用許可を取消し、自転車または原付バイクの撤去を行うことができる。

- （1）管理費等の滞納（1ヶ月以上）があったとき。
- （2）その他、本細則の各条項に違反したとき。

第15条（細則の改廃）

本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。

附 則

第1条（細則の施行）

本細則は、管理規約施行の日から施行する。

「サイクルポート使用登録書」

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

1. 登 録 番 号 N o . _____
2. 登 録 台 数 _____ 台
3. 契 約 期 間 平成 年 月 日 ~
 平成 年 月 日
 (※解約の申し出がない場合は、自動更新)

サイクルポート使用細則を守り使用いたします。

平成 年 月 日

[契約者]
ゼファー上尾緑丘

部屋番号 _____ 号室

氏 名 _____ 印

電 話 _____

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

ゼファー上尾緑丘 _____ 号室

氏名 _____ 印

「サイクルポート使用許可終了（予告）届」

サイクルポート使用の終了について、サイクルポート使用細則第5条に基づき届出いたします。

[記]

1. 使用区画 No. _____

2. 終了（予定）日 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

以上

【ゼファー上尾緑丘】

ペット飼育細則

ゼファー上尾緑丘 ペット飼育細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件内で動物を飼育する場合、動物を飼育する区分所有者および占有者並びにその同居人（以下「飼育者」という。）が遵守すべき事項を定めるものとする。

第1条（飼育の条件）

対象物件内で飼育することができる動物は、次の各号の動物とする。

- (1) 猫、小型犬（但し、成長時の体高が50cm以内で、体重10kg以内とし、1住戸につき2匹まで飼育できるものとする）。
 - (2) 猛禽類、爬虫類、猛獣の類を除く小動物（1住戸につき2匹までとする）。
 - (3) 観賞用の小鳥、魚類
- 2 前項にかかわらず、次の各号の動物は飼育できないものとする。
- (1) 「東京都動物の愛護および管理に関する条例」並びに同上施行規則において「特定動物」として指定を受けているものおよびその指定を受けたものの交配種
 - (2) 人の身体に危害を加えたことのある動物
 - (3) 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物
 - (4) 毒を有する動物
 - (5) その他、管理組合が指定した動物
- 3 第1項範囲内においても、明らかに生活上支障又は危害を与える恐れのある動物については、理事長の判断により飼育することは出来ないものとする。

第2条（飼育者の意識）

飼育者は動物の飼育において、常に次の各号を心掛けなければならない。

- (1) 他の区分所有者および占有者（以下「居住者等」という。）の立場を尊重し、快適な生活環境の向上に努めること。
- (2) 飼育する動物の本能、習性等を理解するとともに、飼育者としての責任を自覚し、飼育する動物を終生、適正に飼育すること。
- (3) 「動物の保護および管理に関する法律」、「狂犬病予防法」等に規定する飼育者の義務およびその他動物の飼育にかかわる法令や基準を遵守すること。
- (4) 毎年定期的に健康診断を受診させる等、飼育する動物の健康管理を常に心掛けること。

第3条（身体障害者補助犬に対する配慮）

居住者等が、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、聴導犬、介助（護）犬等）（以下「補助犬等」という。）を必要とする場合には、管理組合および他の居住者等は、その動物の必要性に十分配慮するものとする。

2 補助犬等については、次の各号の適用を除外する。

- (1) 第1条第1号（飼育の条件）
- (2) 第7条第3号（共用部分の歩行）

第4条

（飼育の手続き）

猫および小型犬を飼育希望する居住者等は、管理組合に次のとおり申請を行い、承認を得なければならない。

- (1) 別に定める「ペット飼育申請書」を管理組合に提出し、本細則を遵守する旨を誓約すること。

- (2) 小型犬を飼育申請する居住者等は、法に定める狂犬病予防注射および犬鑑札の写しを添付すること。
- (3) 前号の申請があった場合において、理事会はその内容の審査を行ったうえ、適切と認めた場合、当該飼育者に対して「ペット飼育承認書」を発行するものとする。
- (4) 飼育者が自己の都合により、当該ペットの飼育をしなくなった場合には、管理組合に書面により届出るものとする。

第5条（飼育の明示）

小型犬の飼育者は保健所が交付する標識を玄関に貼付しなければならない。

第6条（遵守事項）

飼育者は次の各号を遵守し、動物を適正に飼育しなければならない。

- (1) 飼育する場所は、専有部分内のみとすること。
- (2) バルコニー等の共用部分では、放し飼い等を一切してはならない。
- (3) 自己の専有部分内より動物を外へ連れ出す場合は、建物内では必ず籠等の容器に入れるか抱きかかえるものとし、共有部分を歩行させないこと。
- (4) 動物の給餌、排泄、ブラッシングおよび洗浄等は専有部分内で行うものとし、その際は窓を開けないこと。又、バルコニー等の共用部分で、飼育、給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛等の処理を一切してはならないこと。
- (5) 共用部分、敷地内で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと。
- (6) 異常な鳴き声や、排泄物から発生する悪臭で近隣を不快にすることがないように責任を持って飼育管理し、必要に応じ去勢、不妊手術を施し、脱臭剤等を使用すること。
- (7) 飼育する動物が、植栽、共用廊下、階段、エレベーター等の共用部分や敷地内で排泄した場合は、排泄物の処理を行うとともに、清掃および衛生的な処理を行うこと。
- (8) 飼育する動物には、必要なしつけを行うこと。
- (9) 飼育する動物および飼育環境は、常に清潔に保つとともに、疾病の予防、ノミ・ダニ等の害虫発生防止等の健康管理を行うこと。
- (10) 飼育する動物により共用部に汚損、破損、傷害等が発生した場合には、その責任を負うとともに、誠意をもって解決を図ること。
- (11) 飼育する動物に関して、他の居住者等からのクレーム等については、当該動物の飼育者が責任をもって対処すること。
- (12) 飼育者が外泊するときは、飼育する動物を専有部分に放置しないこと。
- (13) 飼育する動物が死亡した場合には、適切な取り扱いを行うこと。

第7条（飼育者に対する指導、禁止等）

管理組合は飼育者が本細則に違反し、又著しく他の居住者等に迷惑をかけていると理事会において判断した場合には、当該飼育者に対し改善の指導を行うことができる。

- 2 飼育者が本細則に違反し、前項の指導にもかかわらず改善が図れない場合には、管理組合は、当該飼育者に対し、動物の飼育中止を指示することができる。
- 3 度重なる指導並び管理組合による指示にもかかわらず、改善が図れない飼育者に対し、管理組合は動物の飼育を禁止することができる。
- 4 管理組合より動物を飼育することを禁止された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、速やかに適切な措置をとらなければならない。又、本細則第4条第3号にて、飼育不承認の場合も同様とする。

第8条（ペット足洗場）

ペット足洗場の使用について下記事項を遵守すること。また、マナー違反があった場合には飼育禁止になる場合があること。

- 1 ペット足洗場は、散歩等で付着した泥汚れ等でマンション内を汚さない目的で設置され

- ており、水遊び、ブラッシング、全身シャンプー等はしないこと。
- 2 ペット足洗場の水道を洗車等目的以外の使用をしないこと。但し幼児の外出帰りの手洗い、足洗いは特例として除外する。
 - 3 ペット足洗場は、清潔に使用し、節水に努めること。
- 第9条（細則の改廃）
- 本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。

附 則

第1条（細則の施行）

本細則は、管理規約の施行の日より施行する。

第2条（経過措置）

対象物件分譲当初における、動物の飼育希望者は、本細則第4条にかかわらず、申請書および誓約書を管理会社に提出し、承認を得なければならない。

- 2 管理組合は、前項の承認を追認するものとする。

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

ゼファー上尾緑丘 _____号室

氏名 _____ 印

私は、ペット飼育細則第4条第1項の規定に基づき、当該ペットの写真および必要書類を添付のうえ下記ペットの飼育を申請いたします。

| | |
|------------|------------|
| 1. ペットの種類： | |
| 2. 性別： | 雄 ・ 雌 |
| 3. 生後年月数： | 年 ヶ月 |
| 4. 体高・体重： | cm kg |
| 5. 色： | |

誓約書

ゼファー上尾緑丘
管理組合理事長 殿

ゼファー上尾緑丘 _____号室

氏名 _____ 印

私は、ペットの飼育にあたり、法定事項およびゼファー上尾緑丘ペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一、違反した場合には、ペット飼育を禁止されてもこれに従うことを誓います。

以上

平成 年 月 日

ゼファー上尾緑丘_____号室

氏名_____殿

ゼファー上尾緑丘管理組合

理事長_____印

ペット飼育承認書

貴殿から、平成 年 月 日付にて申請のあったペット飼育申請書は、下記の関係書類とともに受理いたしました。以降、管理規約およびペット飼育細則を遵守することを前提に、当該ペットの飼育を承認いたします。

〈申請添付書類〉

- ① () 当該ペットの写真 (L4版・1枚)
- ② () 保健所犬鑑札 (写し)
- ③ () 狂犬病予防注射済み証
- ④ () その他

<参考> 特定動物の範囲

東京都動物の保護および管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりです。

| 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、うんぴょう |
| | 中型以下のねこ類 | ゴールデンキヤット、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、マーブルキヤット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ボブキヤット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ |
| | ハイエナ類 | ブチハイエナ、カッシュクハイエナ、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 | おながざる科全種、ゲレザ科全種、てながざる科全種 |
| 鳥 類 | わたか類 | 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、えじふとはげわし、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 |
| | どくとかげ類 | あめりかどくとかげ、めきしこどくとかげ |
| | 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、あめじすとにしきへび、アナコンダ |

【ゼファー上尾緑丘】

宅配ボックス使用細則

ゼファー上尾緑丘 宅配ボックス使用細則

ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「管理規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、対象物件内に設置する配達小荷物自動受渡し設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用に関し、次のとおり定めるものとする。

第1条（使用目的）

宅配ボックスは、現に居住する区分所有者又は占有者（以下「居住者等」という。）が不在時に、各種配達小荷物を居住者等に代わって受取り、一時保管するためのものである。

第2条（使用制限）

居住者等が在宅の場合には、各種配達小荷物等は居住者等が配達人と直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。

第3条（保管の禁止）

次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

- (1) 宅配ボックスの規格外の物
- (2) 動物
- (3) 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬および悪臭を発する不衛生な物
- (4) 現金および株券・債権等の有価証券類並びに宝石・貴金属類
- (5) 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
- (6) 生鮮食品、その他変質・腐敗しやすい物
- (7) 封書・ハガキ類、書留
- (8) 販売サンプル等受取人の不特定な物
- (9) 宅配ボックスを汚損又は破損する恐れのある物
- (10) その他、保管に適さないと認められる物

第4条（保管禁止物を入れた場合の処置）

保管品が前条に該当する疑いのあるときは、管理組合は、宅配ボックスを開扉のうえ、実状に応じ保管品を開披・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者等はこれに異議を申し立ててはならない。

第5条（保管期間）

保管開始のときから48時間とする。

第6条（経過後の処置）

保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合は、宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管又は廃棄する等の処置をとることができる。

第7条（清掃のための開扉）

管理組合は、一定期間毎に宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃を行うことができる。

第8条（破損等による損害賠償）

居住者等並びにその関係人が、故意又は過失により物品を預かり、宅配ボックスを破損した場合は、当該居住者等はその損害を賠償しなければならない。

第9条（使用者のカード紛失）

居住者等が使用者カードを紛失した場合には、再発行の手続きをとるものとする。なお、再発行の手続に要する費用は有償とする。

第10条（受取り代行の承認）

宅配ボックスは、居住者等が不在時に各種配達小荷物を本人に代わって受取るためのものであり、居住者等は宅配ボックスに各種小荷物等が保管されることにより、その受取を代行

させることをあらかじめ承認するものとする。

第11条（事故による責任）

宅配ボックス内の保管品が、盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。

第12条（細則の改廃）

本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。

附 則

第1条（細則の施行）

本細則は、管理規約施行の日から施行する。

【ゼファー上尾緑丘】

防犯カメラ運用細則

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ゼファー上尾緑丘管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）の規定に基づき、ゼファー上尾緑丘の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラの設置は、ゼファー上尾緑丘内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の向上及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(組合員等の権利及び義務)

第3条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者（以下、「組合員等」という。）並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

(設置等)

第4条 防犯カメラの新設、増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置の変更については、総会の決議を経るものとする。

2 防犯カメラ設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。

3 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

(録画及び記録映像の保存)

第5条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとする。

2 防犯カメラによる記録映像の保存期間は、14日間保存するものとし、保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会は、必要に応じて、この保存期間を延長することができる。

(保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

2 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

(記録映像の閲覧)

第7条 理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合

二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合

三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合

2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長、理事長以外の1名以上の役員及び理事会が必要と認める関係者の立会いのもとで行う。

3 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(組合員等からの閲覧申請)

第8条 組合員等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

3 前項において、理事長は、前条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要がないと判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。

4 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。

5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。

6 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

7 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。

8 第2項の適否の通知は、別記様式第2によるものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(細則外事項)

第10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られたところによる。

(細則の改廃)

第11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)

第12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

(施行)

第1条 この細則は、平成28年7月1日から効力を発する。

別記様式第1 申請書（第8条第1項関係）

| 防犯カメラの閲覧に係る申請書 | | | | |
|---|------|--|------|--|
| ゼファー上尾緑丘管理組合 | | | | |
| 理事長 様 | | | | |
| 私は防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラの映像の閲覧を申請します。 | | | | |
| 平成 年 月 日 | | | | |
| 申請者 | 氏名 | | | |
| | 住戸番号 | | 電話番号 | |
| 閲覧申請理由 | | | | |
| 閲覧を希望する記録映像の月日と時間帯 | | (記入例：平成28年7月1日23時00分～平成28年1月2日5時00分まで) | | |
| 閲覧を希望する防犯カメラの記録映像 | | (記入例：駐車場〇〇番が映っている防犯カメラの映像) | | |
| 閲覧を希望する同居者の有無 | | 有 (氏名 間柄) 無 | | |
| 警察署への届出の有無 | | 有 (平成 年 月 日に 警察署 担当 に届出) 無 | | |

別記様式第2 決定通知書（第8条第8項関係）

防犯カメラの閲覧に係る決定通知書

平成 年 月 日

号室

様

ゼファー上尾緑丘管理組合
理事長

平成 年 月 日付で貴殿から申請のあった防犯カメラの映像の閲覧については、次のとおり決定しましたので、防犯カメラ運用細則第8条第8項の規定に基づき、通知します。

申請を承認します。

承認の条件

| 閲覧場所 | 閲覧指定日 | 閲覧指定時間 |
|------|----------|----------|
| | 平成 年 月 日 | 時 分～ 時 分 |

申請を承認しません。

理由（いずれかに○のあるものが該当項目である。）

1. 防犯カメラ運用細則第7条第1項各号の規定に該当しないため。
2. 申請者が閲覧する必要を認めないため。

決定内容はにチェックのあるもの。

【ゼファー上尾緑丘】

修繕委員会細則

修繕委員会細則

(総 則)

第1条 この細則は、ゼファー上尾緑丘管理組合の大規模修繕工事を円滑に推進するために設置する専門委員会の必要な事項を定める。

(名 称)

第2条 専門委員会は、ゼファー上尾緑丘管理組合修繕委員会(以下、『修繕委員会』という。)と称する。

(目 的)

第3条 修繕委員会は、理事会の諮問を受けて、大規模修繕工事に必要な調査・検討を行い、その結果を理事会に答申するものとする。

(委 員)

第4条 修繕委員会の委員は、組合員のうちから立候補または推薦により選出し、理事会の決議を以て選任するものとする。

(構 成)

第5条 修繕委員会は、次により構成する。
委員長1名、副委員長1名、書記担当委員1名、委員若干名

(任 期)

第6条 修繕委員会の任期は大規模修繕工事完了までとする。

(修繕委員会)

第7条 修繕委員会は、委員長が必要の都度招集するものとする。また、委員会の議事について、必要の都度、議事録を作成する。

(内 容)

第8条 修繕委員会は、本細則第3条の目的を達成するため、次の事項を審議する。

- ①工法、工事費の適否及び見積りの適否に関すること。
- ②施工業者選定に関すること。
- ③施工業者との打ち合わせに関すること。
- ④理事会から要請のあった事項に関すること。

(報 告)

第9条 修繕委員会は理事会から諮問を受けたことからの経過及び結果を随時理事会に報告しなければならない。

(経 費)

第10条 修繕委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

(附 則)

第1条 この細則は、平成30年6月17日から効力を発する。