

管 理 規 約
使 用 細 則
管理委託契約書
長期修繕計画

ベルジュール町田中町

《 目 次 》

管 理 規 約

第1章	総 則	
第 1 条	(目 的)	1
第 2 条	(定 義)	1
第 3 条	(規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第 4 条	(対象物件の範囲)	1
第 5 条	(規約及び総会の決議の効力)	1
第 6 条	(管理組合)	1
第2章	専有部分等の範囲	
第 7 条	(専有部分の範囲)	2
第 8 条	(共用部分の範囲)	2
第3章	敷地及び共用部分等の共有	
第 9 条	(共 有)	2
第10条	(共有持分)	2
第11条	(分割請求及び単独処分 of 禁止)	2
第4章	用 法	
第12条	(専有部分の用途)	2
第13条	(敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条	(バルコニー等の専用使用权)	3
第15条	(駐車場等の使用)	3
第16条	(敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第17条	(専有部分の修繕等)	3
第18条	(使用細則)	4
第19条	(動物の飼養)	4
第20条	(専有部分の貸与)	4
第5章	管 理	
第1節	総 則	
第21条	(区分所有者の責務)	5
第22条	(敷地及び共用部分等の管理)	5
第23条	(必要箇所への立入り)	5
第24条	(損害保険)	5
第2節	費用の負担	
第25条	(管理費等)	5
第26条	(承継人に対する債権の行使)	5

第27条	(管理費)	6
第28条	(修繕積立金)	6
第29条	(使用料)	6
第6章 管理組合		
第1節 組合員		
第30条	(組合員の資格)	7
第31条	(届出義務)	7
第2節 管理組合の業務		
第32条	(業務)	7
第33条	(業務の委託等)	7
第34条	(専門的知識を有する者の活用)	7
第3節 役員		
第35条	(役員)	8
第36条	(役員の任期)	8
第37条	(役員の誠実義務等)	8
第38条	(理事長)	8
第39条	(副理事長)	8
第40条	(理事)	8
第41条	(監事)	8
第4節 総会		
第42条	(総会)	9
第43条	(招集手続)	9
第44条	(組合員の総会招集権)	10
第45条	(出席資格)	10
第46条	(議決権)	10
第47条	(総会の会議及び議事)	10
第48条	(議決事項)	11
第49条	(議事録の作成、保管等)	11
第50条	(書面による決議)	11
第5節 理事会		
第51条	(理事会)	12
第52条	(招集)	12
第53条	(理事会の会議及び議事)	12
第54条	(議決事項)	12
第55条	(専門委員会の設置)	12
第7章 会計		
第56条	(会計年度)	13
第57条	(管理組合の収入及び支出)	13
第58条	(収支予算の作成及び変更)	13

第59条	(会計報告)	13
第60条	(管理費等の徴収)	13
第61条	(管理費等の過不足)	14
第62条	(預金口座の開設)	14
第63条	(借入れ)	14
第64条	(帳票類の作成、保管)	14
第65条	(消滅時の財産の清算)	14
第8章 雑 則		
第66条	(義務違反者に対する措置)	14
第67条	(理事長の勧告及び指示等)	14
第68条	(合意管轄裁判所)	15
第69条	(自治体及び近隣住民との協定の遵守)	15
第70条	(細 則)	15
第71条	(規約外事項)	15
第72条	(規約原本等)	15
第73条	(容認事項)	16
附 則		
第 1 条	(規約の発効)	20
別表第1	対象物件の表示	21
別表第1-2	議決権数・専有面積・共有持分の表示	21
別表第2	共用部分の範囲	22
別表第3	バルコニー等の専用使用権	23
別図第1	給水管等の分界	24
別図第2	排水管等の分界	24
別図第3	電気設備の分界	25
別図第4	ガス管等の分界	25
	原本証明書	26
	管理規約等改正証明書	27
	管理規約等原本の保管場所について	28

住戸タイプ別管理費等負担額一覧表

住戸タイプ別管理費等負担額一覧表	29
------------------	----

使 用 細 則

使用細則	30
専用庭使用細則	41
ルーフバルコニー使用細則	43
駐車場使用細則	45
駐輪場使用細則	56
ペット飼育細則	62
防犯カメラ運用細則	69
専有部分の修繕等に関する細則	72

管 理 委 託 契 約 書

管理委託契約書	79
---------	----

第 1 期 予 算 書

第1期予算書	94
--------	----

長 期 修 繕 計 画

長期修繕計画	96
--------	----

管 理 規 約

ベルジュール町田中町 管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、ベルジュール町田中町の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 六 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってベルジュール町田中町管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をベルジュール町田中町内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

- 第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 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、網戸及び面格子は、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。
 - 一 給水管、排水管、電気設備及びガス管は別図第1から別図第4の通りとする。

(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、その所有する専有部分の床面積の割合による。
- 2 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

- 第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

- 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
 - 3 次の各号に定める用途は住宅としての使用にはあたらないものとする。
 - 一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)
 - 二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)
 - 三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を提供し、複数名が集団で生活するもの)

四 休憩・宿泊施設（対価を得て専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）

- 4 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、提出等の行為をしてはならない。
- 5 専有部分の用途について、第3項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第3項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、サービススペース、テラス、ポーチ、ルーフバルコニー、専用庭等（以下この条、第22条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場等の使用）

第15条 管理組合は、自ら管理している駐車場、駐輪場（以下「駐車場等」という。）について、特定の区分所有者に使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等使用料を納入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、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場等使用契約は効力を失う。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場等を使用することができる。但し使用契約に特段の定めがある場合はその限りでない。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
- 二 受変電設備 電力会社
- 三 電話端子盤 電気通信事業者
- 四 メーターボックス等 電力会社、ガス事業者、水道局

- 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（駐車場等及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（動物の飼養）

第19条 ペット飼育を希望する区分所有者は、使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情申し出があり、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。

（専有部分の貸与）

第20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、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。

- 一 第12条第3項第一号の使用等を目的として、1住戸について3世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約等を締結しないこと及び第12条第3項各号の用途での使用を目的として転貸借契約を締結させないこと。
- 二 貸与の相手方に対し、第12条第3項各号に掲げる用途に使用させないこと。
- 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。
- 3 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、第1項に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。
 - 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、組合員は当該契約を解約することができること。
 - 三 組合員が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 4 前項の場合において、組合員は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用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23条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

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

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、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
- 三 専用使用部分に係る専用使用料
- 四 敷地及び共用部分等に係る使用料
- 五 修繕積立基金（引渡時一時金）

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に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 長期修繕計画業務の調査および建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 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おいて、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 駐車場等使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、ただちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 3名
- 五 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。

(役員任期)

第36条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

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

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

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

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

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べるすることができる。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後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、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、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及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、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45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、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44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から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 前二項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第46条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有するものとし、その総数は、別表第1に記載のとおりとする。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

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

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員又は代理人は、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。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議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 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が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43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項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
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座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、当月分は前月の別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。また、管理組合は上記管理費等及び使用料に未納があった場合、その未納分について翌月分以降の支払期日に上乗せして上記自動振替の方法により支払うことを組合員に請求できるものとする。

- 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14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延侵害金、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。

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、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25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な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細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

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

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が署名押印した規約を1通作成し、区分所有者全員が記名押印した管理規約等に関する承諾書と合わせて、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。

(容認事項)

第73条 組合員は下記事項を承諾し、将来売主に下記事項に関して異議苦情等申し出ないものとする。

また、本物件の権利義務を第三者に譲渡する場合には、その譲受人に対し各条項の義務を承継遵守させるものとする。

一 仕上げについて

各専有住戸の仕上げ（玄関扉、玄関、タイル、自然石、フローリング、クロス、建具、ペンキの塗装面等）は、素材の特性上、及び施工上の理由により模様・仕上げなどが均一でなく、多少の傷や、色合いの不均一が生じる場合がございます。これらを理由に売主並びに売主代理人等に対し、損害賠償の請求、その他一切の異議申立を行わないものとします。

二 給気口

給気口は常時開放状態にしないと適正な換気が出来ません。又、レンジフードや換気扇使用時には玄関ドアやアルミサッシなどの開閉がしばらくの間ありますので、これらの使用を一時中止してから開閉を行って下さい。

三 24時間低風量換気システム

24時間低風量換気システム（以下「換気システム」という）について

- 1 本物件は、建築基準法第28条第2項（シックハウス対策）の規定により換気システムを設置している為、維持管理、及び点検等やむを得ない場合を除き、常時換気を行って下さい。
- 2 換気システムの維持管理は、区分所有者または占有者の責任と費用負担にてこれを行っていただきます。
- 3 給気口及び換気口に設置されているフィルターは、換気システムの機能維持の為に指定された仕様の物を使用し、適宜交換を行って下さい。
- 4 本物件に設置されている24時間換気のための給気口は、外気を取り込む為に設置されている為、給気口廻りのクロスが汚れる場合があります。
- 5 換気システムの撤去、及び他のシステムへの変更等はできないものとします。

四 LED照明

本物件内（専有部分を含む）に設置されている照明器具の一部は、LED電球と一体型の器具となっております。故障または長期使用による照度の低下等により、器具交換が必要な場合は、有資格者による工事が必要となります。

五 寸法・容量

洗濯機置場（防水パン）、冷蔵庫置場、冷暖房機設置想定位置等において当該機器を設置する場合、機種、形状、容量等に制限がございますので、パンフレットや図面上ではなく、実際に設置する場所にて寸法・容量等を確認の上、設置してください。

六 家具・エアコン室外機等の設置場所

バルコニーや腰高の窓等において、エアコン室外機や窓際に設置した家具等が足がかりとなり、重大な転落事故となる危険性があります。家具等の設置の際には、くれぐれもご注意のうえ行って下さい。

七 電波

住戸によっては、AM・FMラジオ、携帯電話等の通信機器の電波の送受信が困難な場合があることを予めご了承ください。

八 建物の部材・設備・仕様について

本物件の外観、内装、仕上げ、仕様、附属設備については行政等の指導、設計・施工上の改良、近隣住民との取り決め等の理由により変更又は移動になる場合があります。また、各メーカーの生産終了に伴い同等品又は後継品への変更を余儀なくされる場合があります。予めご了承ください。

九 エアコンの設置について

- 1 エアコンには想定設置スペース、想定室外機置場、冷媒管の長さやスリーブのサイズ等いくつかの制限があるため事前に設置業者とよく打ち合わせをしてください。配管カバーについても取り付けられない場合がありますので併せてご確認ください。
- 2 住戸の一部はエアコン設置のため冷媒管が実装されており、特殊な繋ぎ込みには別途費用が発生する場合があります。
- 3 加湿機能付きエアコン等の高性能エアコン（通常のエアコン機能上必要な配管・配線とは別にそれらを要するもの）が設置できない場合がありますので、事前に設置業者とよく打ち合わせをしてください。
- 4 マンション等の高气密住宅では、室内でエアコンや換気扇を使用した際、エアコン本体から異音等が発生する場合があります。その際は、換気口の開放、エアカットバルブの設置等の対応が必要となります。

十 コンクリートの微細な亀裂について

本物件竣工後、数年の間はコンクリートを含む建築部材は乾燥や吸湿のため収縮・膨張を繰り返します。このためコンクリートは微細な亀裂が発生致しますが、これはコンクリートのもつ性質によるものであり、構造上の問題ではありません。また上記理由によるクロスのめくれについてはアフターサービス規準に基づき売主が対処いたします。

十一 床の補強

本物件専有部分の床は二重床構造となっており、大型のテレビ台や重量のある家具、金庫などを設置する場合、床の補強が必要になる場合があります。該当する場合には施工会社と直接工事請負契約を締結していただき、当該補強工事に関する費用は買主の負担となります。

十二 窓ガラス等

本物件は一部の窓ガラスが不透明ガラスになっており、又目隠しも設置しております。これにおいては防犯やプライバシー保護にも影響致しますので形状・仕様の変更はできないことを予めご了承ください。

十三 玄関キー

本物件各住戸の玄関キーは、オートロックシステムに対応したキーを採用しているため、一般の合鍵店舗ではスペアキーの作成はできません。なお、スペアキーを希望する場合は、本物件のお引渡し後、指定の業者へ有償にてご注文していただきます。また、スペアキーのご注文からお受け取りまで納期を要することをあらかじめご了承ください。ハンズフリー電池錠への変更（有償オプション）について買主が玄関錠をハンズフリー電池錠へ変更を希望する場合、売主の定める方法・期間内・機種（株式会社シブタニ製ハンズフリー電池錠Tebraseilであれば、別途有償オプションにて変更を行うことができます。又、買主が本物件引渡し後に同様の変更を希望する場合は、管理組合に届出申請のうえ、上記製品、もしくは管理組合が認めた商品に限り変更することができます。尚、ハンズフリー電池錠に関しては維持管理、将来の修繕費において別途費用が発生します。

十四 廊下、バルコニー等

本物件の階段、廊下、バルコニー、専用庭等は消防法や東京都建築安全条例で避難経路にもなっており、通行及び避難の妨げとなるものを置くことはできません。また各住戸に接するメーターボックス内にも物を置くことはできませんので予めご了承ください。

十五 住戸内電力の使用開始について

電力自由化に伴い、ご入居前に電力小売業者と手続きを行って頂くことになります。

十六 住戸内ガスの使用開始について

ガス自由化に伴い、ご入居前にガス小売業者と手続きを行って頂くことになります。

十七 スマートメーター

本物件では電力量計にスマートメーター（電力をデジタルで計測しメーター内に通信機能を持たせた物）を使用しております。留意点としましては負荷電流が設定値を一定時間超過するとスマートメーターの内蔵開閉器が遮断動作し停電します。遮断動作後、10秒程度で内蔵開閉器が自動投入（自動復帰）し通電が開始されますが、短時間に複数回連続で遮断動作が発生した場合、自動投入（自動復帰）を行わず停電状態が持続する為、契約された電力小売業者へ連絡が必要となります。

十八 補修工事

購入した専有部分の上下階及び左右に位置する各室において、将来補修工事を行う場合は、互いに協力していただきます。

十九 CATVについて

本物件のCATVは株式会社ジェイコムイースト（町田・川崎局）です。

二十 防犯カメラについて

本物件の防犯カメラシステムは、防犯カメラのリース会社と売主もしくは管理会社との間で締結する「リース契約」に基づき設置されたものであり、リース期間満了等によりリース契約が終了した場合、管理組合の負担により防犯カメラシステムを返還することになります。またリース契約に基づくリース料は管理費に含まれており、リース期間中は中途解約が出来ません。なお、管理組合は当該契約に基づく地位を承継するとともに当該機器の維持管理等のため関係者がマンション内に立入り作業をすることを認めていただきます。

二十一 集合郵便受及び宅配ロッカーについて

本物件の集合郵便受、及び宅配ロッカーシステムは、宅配ロッカーのリース会社と売主もしくは管理会社との間で締結する「リース契約」に基づき設置されたものであり、リース期間満了等によりリース契約が終了した場合、管理組合の負担により集合郵便受、及び宅配ロッカーシステムを返還することになります。またリース契約に基づくリース料は管理費に含まれており、リース期間中は中途解約が出来ません。なお、管理組合は当該契約に基づく地位を承継するとともに当該機器の維持管理等のため関係者がマンション内に立入り作業をすることを認めていただきます。

二十二 稼動音について

買主は、本物件敷地内に設置されている各設備について、通常の使用・稼動に伴い音や振動が発生することがありますが、これを容認していただきます。

二十三 周辺施設について

本物件西側約180mに町田街道があり、車両の走行音が聞こえる可能性があります。また、本物件周辺には中学校と高校があり、校内放送や運動会などの行事に伴う音が聞こえる可能性があります。

二十四 地中埋設物について

従前建物の基礎等、本物件建築工事に使用した仮設物（山留H鋼・タワークレーン基礎等）が本物件の建築および使用に直接影響のない範囲で残置される予定です。

二十五 自然災害について

本物件を設計するにあたり、売主が想定する以上の豪雨及び自然災害があった場合は、売主はその責任を負わないこととします。

二十六 管理開始日

本物件の管理開始は初めて登記（所有権保存登記）される日からとなります。

二十七 看板について

本物件敷地及び共用部分における看板等の設置は、以下に掲げるもの以外は原則として禁止します。また、以下に掲げるものの掲出料は無償とします。本物件の名称を表示するため、外壁等の共用部分に館銘板及びシンボルマークを設置する場合。

二十八 未販売住戸について

本物件の所定の引渡し日以降になお未販売住戸があった場合は、売主及び売主の指定する者が販売業務（オープンルーム用広告看板等の設置）のため、敷地及び共用部分が無償にて使用させていただきます。

二十九 駐輪場について

駐輪ラックに関しては一般的な自転車サイズを想定しておりチャイルドシートや大きめのカゴがついた自転車等は収まらない場合があります。

三十 緑地

共用部分に緑地がありますが、その管理（例、植え替えが必要な場合等）のため、1階専用庭を、管理会社若しくは管理会社の指定を受けた者が立ち入ることを認めていただきます。

三十一 専用庭の植栽等

専用庭内の芝については、各居住者（専用使用者）の方が水やりやその他 育成・保持を行って下さい。それを怠った場合や固定物を設置すること等に起因した芝枯れ等はアフターサービスの対象外となりますのでご注意ください。

三十二 引き継ぎ事項

本物件を建築するにあたって、売主と東京都、町田市及び近隣居住者との間で取り決めた事項について、法令で定められているもの、及び売主が必要と判断したものについて区分所有者はこれを引き継いでいただきます。

三十三 ペット

他の居住者に迷惑・危害を及ぼす恐れのある動植物を飼育栽培することはできません。但し、ペット飼育規約（管理規約参照）で許可された動物についてはこの限りではありません。

三十四 生活音

本物件は共同住宅であり、その特性上、住戸の生活音が伝播する場合があります。生活音等の発生につき区分所有者及び占有者は相互に十分注意していただきます。尚、居住者間の住戸内の騒音に関しまして売主は一切責任を負わないこととし相互の責任と負担において処理していただきます。

三十五 電波障害

本物件建設により近隣居住者に電波障害が生じた場合、この除去のため本物件建物に設置するCATVの共同視聴設備を共同利用させる場合があります。この場合、電波障害を被りたる近隣居住者が当該設備及びこれに附属する配管配線は無償にて継続使用することを認めていただきます。

三十六 周辺環境の変化

今後本物件周囲に建築基準法並びに関係法令に基づく建築物が建築され、本物件が日照、眺望、通風等でこれらの影響を受けた場合、本物件の建築主及びその関係者等に異議を申し出ることはいけません。

三十七 引渡し日の変更

関係官庁の指導、天災地変、地中障害物、その他工事上やむを得ない事由等により引渡し日が遅延または早まる場合、売主は買主に対しその旨を通知することにより引渡し日を変更することができるものとし、これに関し買主は売主に対し何ら異議を申し立てないものとします。

三十八 駐車場

本物件は「町田市中高層建築物等に関する指導要綱」の規定により、近隣に14台分の隔地駐車場（敷地内2台、合計16台）を確保するものとして町田市と協定書を締結しております。

三十九 関係官庁の指示による設計変更

本物件の工事着工後、関係官庁の指示により、設計変更があった場合これを容認していただきます。但し、専有面積に増減が生じた場合はこの限りではありません。

附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、 年 月 日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名		ベルジュール町田中町
敷地	所在地	東京都町田市中町四丁目 331 番地 (地番)
	面積	987.63 m ² (登記面積・実測面積・建築確認面積)
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合に基づく所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上5階建・共同住宅 建築面積 589.61 m ² 建築物の延床面積 2,346.23 m ²
	専有部分	住戸部分 32戸 専有面積 1,944.34 m ²
議決権総数		32個

別表第1-2 議決権数・専有面積・共有持分の表示

タイプ	議決権数	専有面積 (m ²)	共有持分 (分母：194,434)
A	2	70.98	7,098
B・Bg	4	60.77	6,077
C・Cg	5	60.77	6,077
D・Dg	5	65.40	6,540
E・Eg	5	60.12	6,012
F・Fg	4	60.82	6,082
G・Gg	3	70.00	7,000
H	1	52.65	5,265
I	1	33.15	3,315
J	1	45.39	4,539
K	1	43.38	4,338
合計	32	1,944.34	194,434

別表第2 共用部分の範囲

1. 建物共用部分 基礎、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、梁、庇、アプローチ、エントランス、エントランスホール、メールコーナー、管理室、ゴミ置場、共用廊下、階段、バルコニー、ルーフバルコニー、サービススペース、テラス、パイプスペース、ポーチ、メーターボックス、その他専有部分に属さない建物部分
2. 附属設備 電気・照明・換気・給排水衛生設備、ガス供給設備、集合郵便受け、宅配ボックス、住戸玄関インターホン、エレベーター、増圧ポンプ、避難設備、防犯・防災・通信設備、CATV・インターネット接続設備、BS・110度CSアンテナ及びその他建物附属設備のうち専有部分に属さない部分
3. 附属施設 専用庭、平置駐車場、駐輪場、ペット足洗場、通路、緑地、外構施設

別表第3 バルコニー等の専用使用权

専用使用权に関する定め

専用使用部分	専用使用者	用途	使用料の有無	使用料の帰属先
バルコニー、サービススペース、テラス、ポーチ、玄関扉（鍵及び内部仕上げ部分を除く）、住戸玄関インターホン、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、物干金物	付設住戸区分所有者及び占有者	通常の用途	無 償	—
集合郵便受け	住戸番号に対応する住戸の区分所有者及び占有者	通常の用途	無 償	—
専用庭・ルーフバルコニー	付設住戸区分所有者及び占有者	通常の用途	有 償	管理組合

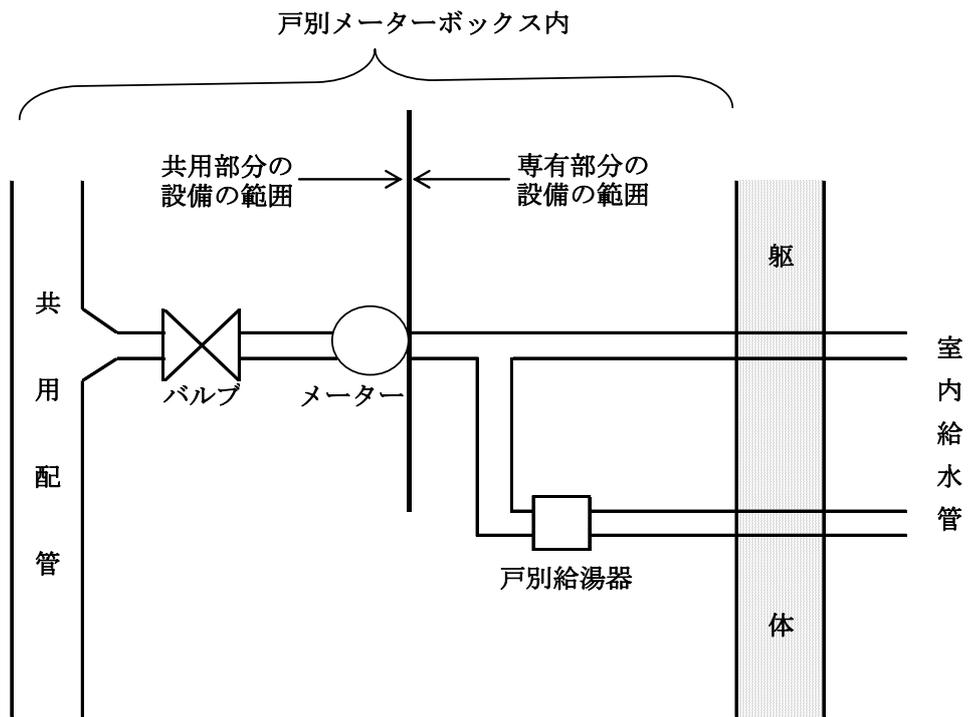
①駐車場の使用に関する定め

使用部分	使用者	用途	台数	使用料の有無	使用料の帰属先
駐車場	管理組合より使用を許可された者	駐車場として	2台	有 償	管理組合

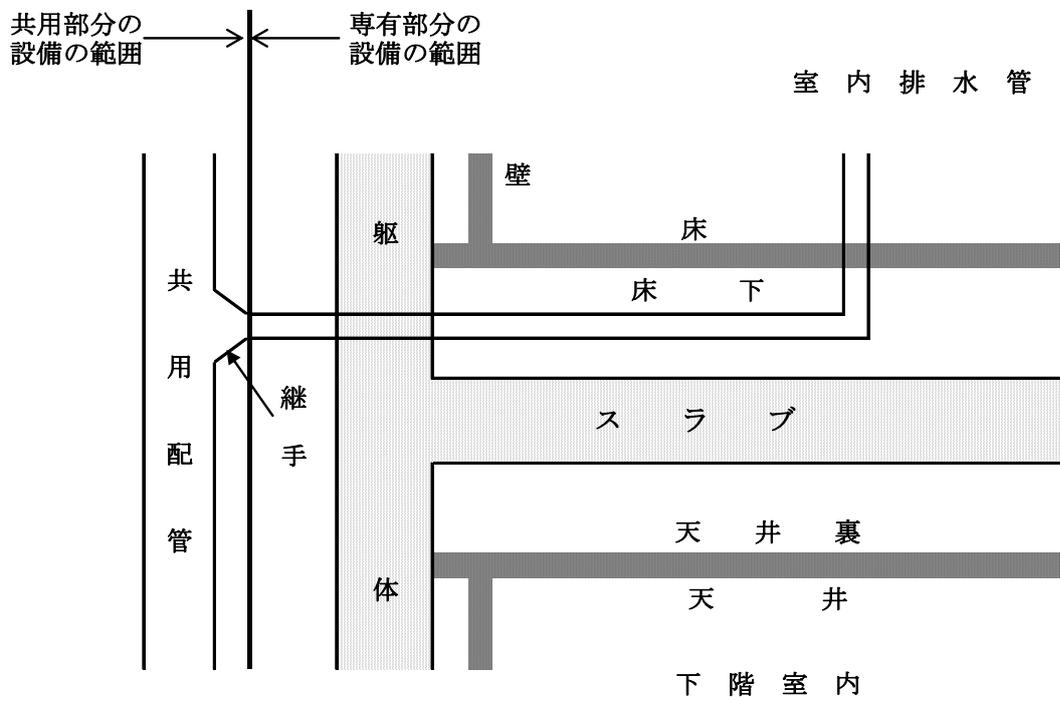
②駐輪場の使用に関する定め

使用部分	使用者	用途	台数	使用料の有無	使用料の帰属先
駐輪場	管理組合より使用を許可された者	駐輪場として	63台	有 償	管理組合

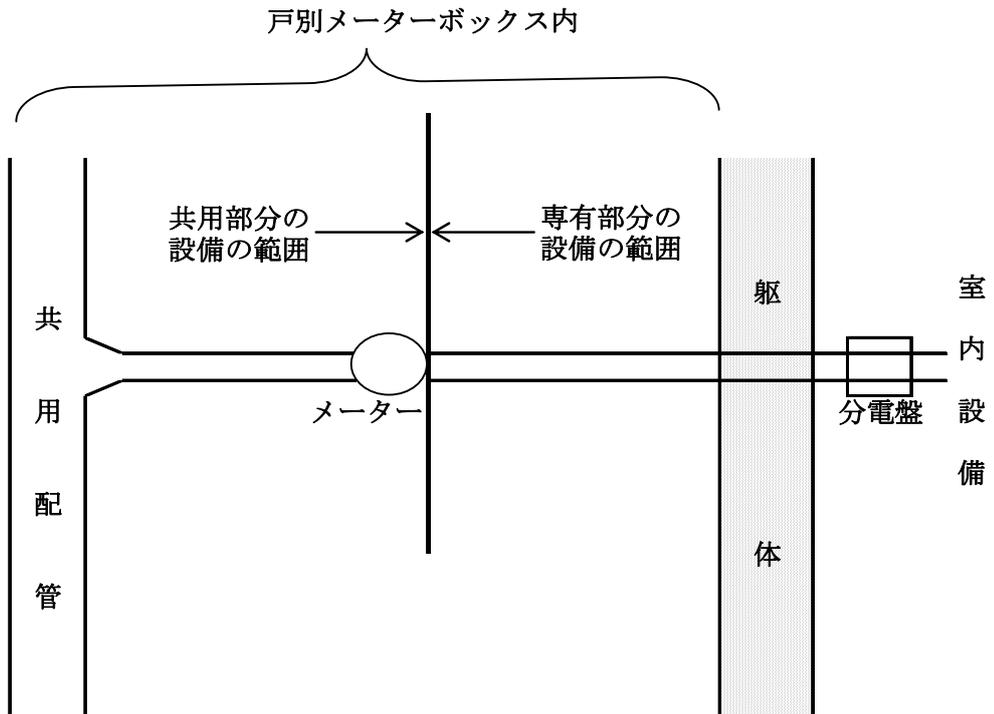
別図 第1 給水管等の分界



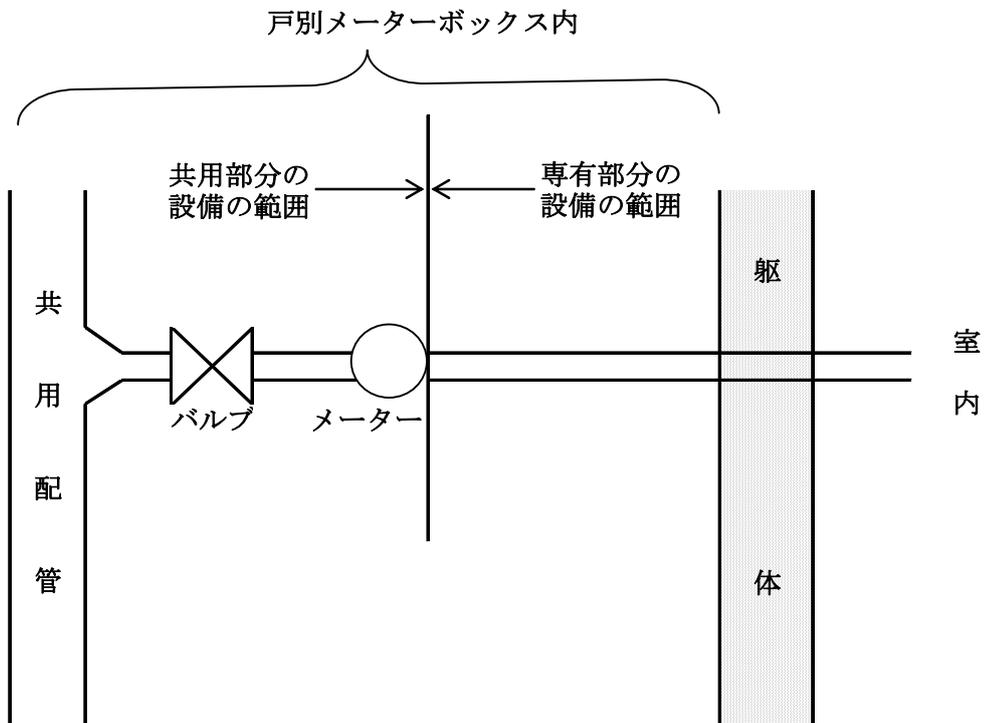
別図 第2 排水管等の分界



別図 第3 電気設備の分界



別図 第4 ガス管等の分界



(第72条第1項関係)

原本証明書

ベルジュール町田中町管理規約及び使用細則の規定により、本書類がベルジュール町田中町管理規約及び使用細則の原本であることを証するため、理事長及び理事長の指名した区分所有者2名は、以下に署名押印する。

年 月 日

理事長_____印

署名人_____印

署名人_____印

添 付 書 類	①	
	②	
	③	
	④	

(第72条第3項関係)

管理規約等改正証明書

改正の対象となる文書： _____

ベルジュール町田中町管理規約（使用細則）の規定に基づき、 _____ 年 _____ 月 _____ 日開催の総
会決議により、ベルジュール町田中町管理規約（使用細則）の条文が下記の通り改正されたことを証
するため、理事長は以下に署名押印する。

対象条文	摘要	内 容

年 月 日

理事長 _____ 印

添 付 書 類	①	
	②	
	③	

(第72条第6項関係)

各 位

管理規約等原本の保管場所について

本マンション管理組合は、管理規約等の原本を下記の場所に保管しています。原本の閲覧を申請する場合は、管理規約の規定に基づき、管理組合理事長若しくは以下の管理会社までお申出下さい。

また、管理規約等の写しが必要な場合は、所定の費用を添えて、本マンションの管理会社にお申出下さい。

文 書 名	保 管 場 所

この書面は、ベルジュール町田中町管理規約第72条の規定に基づき掲出したものです。

年 月 日

ベルジュール町田中町管理組合 理事長

※管理会社の連絡先

コミュニティワン株式会社 八王子支店

TEL : 042-660-5454

住 戸 タ イ プ 別
管理費等負担額一覧表

住戸タイプ別 管理費等負担額一覧表

住戸タイプ	専有面積 (㎡)	管理費 (円)	町内会費 (円)	専用使用料 (円)	修繕積立金 (円)	負担額合計 (円)	戸数 (戸)	修繕積立基金 (円) 《一時払い金》
A	70.98	9,800			4,970	14,770	2	298,200
B	60.77	8,390			4,250	12,640	3	255,000
Bg	60.77	8,390		710	4,250	13,350	1	255,000
C	60.77	8,390			4,250	12,640	4	255,000
Cg	60.77	8,390		620	4,250	13,260	1	255,000
D	65.40	9,030			4,580	13,610	4	274,800
Dg	65.40	9,030		830	4,580	14,440	1	274,800
E	60.12	8,300			4,210	12,510	4	252,600
Eg	60.12	8,300		760	4,210	13,270	1	252,600
F	60.82	8,390			4,260	12,650	3	255,600
Fg	60.82	8,390		770	4,260	13,420	1	255,600
G	70.00	9,660			4,900	14,560	2	294,000
Gg	70.00	9,660		1,800	4,900	16,360	1	294,000
H	52.65	7,270		450	3,690	11,410	1	221,400
I	33.15	4,570		370	2,320	7,260	1	139,200
J	45.39	6,260		960	3,180	10,400	1	190,800
K	43.38	5,990		480	3,040	9,510	1	182,400
合計	1,944.34	268,390		7,750	136,110	412,250	32	8,166,600

住戸タイプ別 専用使用料負担額一覧表

科 目	住戸タイプ	面積 (㎡)	専用使用料 (円)	戸数 (戸)	備考
専用庭使用料	Bgタイプ(101号室)	23.56	710	1	
専用庭使用料	Cgタイプ(102号室)	20.71	620	1	
専用庭使用料	Dgタイプ(103号室)	27.83	830	1	
専用庭使用料	Egタイプ(104号室)	25.44	760	1	
専用庭使用料	Fgタイプ(105号室)	25.74	770	1	
専用庭使用料	Ggタイプ(106号室)	60.02	1,800	1	
ルーフバルコニー使用料	Hタイプ(401号室)	15.13	450	1	
ルーフバルコニー使用料	Iタイプ(407号室)	12.32	370	1	
ルーフバルコニー使用料	Jタイプ(501号室)	31.87	960	1	
ルーフバルコニー使用料	Kタイプ(505号室)	15.96	480	1	
合計		258.58	7,750	10	

使 用 細 則

ベルジュール町田中町 使用細則

第1章 総 則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）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の占有者をいう
- 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附属施設をいう
- 三 専用使用権 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。）及び附属施設をいう
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するベルジュール町田中町管理組合をいう
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、サービススペース、テラス、ポーチ、ーフバルコニー、専用庭等をいう
- 七 バルコニー等の専用使用権者 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第3に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう
- 十 理事会 規約第51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行為)

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、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排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おそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 冷暖房用室外機の所定の設置場所以外への設置
- 七 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為
- 八 敷地及び共用部分等での喫煙又は火気の使用（専有部分で喫煙又は火気を使用する際には、排煙、臭気、失火等により、上下階、隣接住戸及び近隣住民等に迷惑をかけないように心掛けること）

第二章 専有部分の使用

(専有部分でのその他の禁止事項)

第 5 条 区分所有者は、専有部分において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、楽器等の音量を著しくあげること
- 二 ディスポーザーの設置及び使用
- 三 トイレに水溶性以外の紙又は紙おむつ、オシメ、下着、衛生用品等を流すこと

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第 6 条 規約第 20 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。

(資格得喪の届出)

第 7 条 規約第 31 条(届出義務)の書面の様式は、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出)

第 8 条 規約第 43 条(招集手続)第 2 項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第 3 による書面を提出しなければならない。

(入退去の届出等)

第 9 条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、速やかにその旨を別記様式第 4 による書面により管理組合に届け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 区分所有者又は占有者が退去するときは、事前にその旨を別記様式第 5 による書面により管理組合に届け出なければならない。
- 3 理事長は、前 2 条及び前 2 項の書面に基づき、規約第 64 条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(登録事項等の変更・訂正等)

第 10 条 第 7 条及び第 9 条第 1 項により届出した事項に、変更又は訂正を加えるときは、区分所有者又は占有者は、別記様式第 6 による書面を提出しなければならない。

(届出の不履行)

第 11 条 区分所有者又は占有者が、第 6 条から第 10 条までに定める届出及び、その他の細則に定める届出を履行せず、又はその履行が不完全であったことにより当該区分所有者又は占有者自身が被る損害につき、管理組合はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 2 前項における区分所有者又は占有者の不履行、又は不完全な履行に起因して、管理組合又は他の第三者が損害を被ったときは、当該区分所有者又は占有者は、これにより発生した損害を賠償しなければならない。

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のその他の禁止事項)

第 12 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、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おそ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若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び駐輪場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第13条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー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バルコニー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（排水口の詰まりには、特に注意すること。）
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第14条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、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、看板類、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、パラボラアンテナ、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 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第15条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分を毀損し、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、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 区分所有者又は占有者（以下この条において「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、その不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収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、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発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、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

第四章 名簿等の作成・運用・保管

(名簿の作成、利用の目的)

第16条 理事長は、規約第64条（帳票類の作成、保管）に定める組合員名簿及びその他の細則に定める各種名簿等（以下「名簿」という。）を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

- 一 総会の通知（開催、決議事項等）

- 二 理事会の通知（開催、決議事項等）
- 三 規約第32条（業務）各号に定める管理組合の業務遂行
- 四 規約第33条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせる場合
- 五 規約第35条（役員）に定める管理組合役員の選任
- 六 その他理事会が必要と判断した業務

（名簿情報の取得・掲載）

第17条 名簿に掲載する情報は、第6条から第10条までに掲げる書面及びその他の細則に定める各種書式（以下「組合員等異動届」という。）に基づく届出によるものとする。

（名簿の作成・更新）

第18条 理事長は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新することができる。

- 2 前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができる。

（名簿等の管理・保管）

第19条 理事長は、名簿及び組合員等異動届を管理室、管理用倉庫その他の保管場所に施錠の上、厳重に管理するものとする。

（名簿等の閲覧）

第20条 理事長は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、名簿又は組合員等異動届を閲覧させなければならない。この場合において、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。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、この限りでない。

- 2 前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。

第五章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第21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
- 三 引越し、専有部分の修繕等に伴い排出される一時多量ごみは、自ら清掃事業者を持ち込むか、あるいは処理業者に処分を依頼すること

（宅配ボックスの使用）

第22条 宅配ボックスの使用に関し、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 使用方法を熟知したうえで使用すること
 - 二 宅配された物品については、速やかに取り出すこと
 - 三 宅配以外の目的で使用しないこと
 - 四 宅配された物品について変質や破損等の損害を受けた場合は、各自が宅配業者と処理にあたること
- 2 宅配ボックスにおいて異臭発生等の不審な状況及び長期滞留が確認された場合、理事長は、理事または他の組合員立会いのもと宅配ボックス内部を調査することができるものとする。

第六章 雑 則

(事務の委託)

第23条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第24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25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26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27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

(細則の発効)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 誓約書（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

ベルジュール町田中町管理組合
理 事 長 殿

私は、管理規約第20条第2項の規定に基づき、区分所有者_____との_____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（借主）氏名 _____ 印

記

一、ベルジュール町田中町管理規約、ベルジュール町田中町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

- 注) ①この届出は、入居後7日以内に、別記様式第4に掲げる入居届とともに理事長に提出して下さい。
②ご不明の点は、下記までお問い合わせ下さい。

管理会社 コミュニティワン株式会社 八王子支店 TEL：042-660-5454

別記様式第2 組合員変更届 (第7条関係)

組合員 (区分所有者) 変更届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、管理規約の規定に基づき、下記の通り、組合員の資格 (区分所有権) の取得及び喪失について届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

届出者の区分 (・旧所有者 ・新所有者)

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
	旧所有者 (組合員の資格を喪失した者)	新所有者 (組合員の資格を取得した者)	
名 義			
住 所 (通知受領場所)	移転先等 〒 都道 市区 府県 町村	・棟内に居住 ・棟外に居住 〒 都道 市区 府県 町村	
電話番号	()	()	
e-mail アドレス			
* 法人部署名			
* 法人担当者			
所有権移転の日	年 月 日まで	年 月 日から	
管理費等負担日	年 月分まで	年 月分から	
変更の原因	1. 特定承継 (売買、贈与、競売による売却等) 2. 包括承継 (相続等)		
仲介不動産会社	社 名 担当者名 電話番号 ()		

注) 法人の場合には、* 印についてもご記入下さい。

 管理会社使用欄

受 付	受付店		受付者		棟No.	
-----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項 目					
	処理印					

別記様式第6 登録事項等変更・訂正届（第10条関係）

登録事項等変更・訂正届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、登録事項の変更（訂正）を届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町		住戸番号	号室	
変更又は訂正する事項	組合員	組合員氏名			
		組合員住所	〒 都道府県 市区町村		
		連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい)	自宅電話番号	()	
			e-mailアドレス		
			*法人部署名		
		*法人担当者			
	緊急連絡先 (携帯含む)	電話番号	()		
		氏名(名称)			
	居住者	世帯主氏名			
		連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい)	自宅電話番号	()	
e-mailアドレス					
*法人部署名					
*法人担当者					
緊急連絡先 (携帯含む)	電話番号	()			
氏名(名称)					
その他連絡事項					

管理会社使用欄

受付	受付店		受付者		棟No.	
----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項目					
	処理印					

專用庭使用細則

専用庭使用細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）に基づき、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

一 専用使用権者 専用庭の専用使用権者（以下「使用者」という。）は、規約別表第 3 に掲げるとおりとする。

(使用細則の効力)

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。

(遵守事項)

第 4 条 使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

専用庭の使用にあたっては、火災発生時等の緊急時の避難通路となるため、避難の妨げにならないようにすること。又、上階及び隣接住戸に迷惑を及ぼさないように心掛け、使用範囲は次のとおりとする。

- 一 プランターによる菜園又は鉢植の設置
- 二 基礎の設置を伴わない幼児用の置き型遊具等
- 三 その他、管理組合又は管理受託会社の指示に従うこと。

(禁止事項)

第 5 条 使用者は専用庭での次の事項は禁止とする。

- 一 上層階の住戸等や隣戸の眺望、日照、通風に影響を及ぼす樹木等の植樹
- 二 家屋、倉庫、物置、動物、鳥等の飼育小屋、地下室等の建築や設置
- 三 駐車場としての使用
- 四 井戸の掘削やボーリング調査
- 五 基礎の設置を必要とするブランコ、鉄棒、すべり台等の遊具の設置
- 六 上層階の住戸や隣戸等に迷惑を及ぼすような高さや照度を有する庭園灯の設置
- 七 ゴミ等の焼却、焚き火、その他の煤煙、臭気を発生させる行為
- 八 花粉や臭気により近隣に迷惑をかけるおそれのある植物の栽培
- 九 危険物の貯蔵
- 十 原状を大幅に変更すること。
- 十一 その他管理組合が禁止した事項

(管理上の立入り)

第 6 条 管理上必要な場合に、管理組合又は管理組合から管理業務を請け負った者が専用庭内に立入る場合、使用者は正当な理由なくこれを拒否してはならない。

(専用庭の管理)

第 7 条 専用庭の植栽及び芝生等への散水・雑草除去等、通常の管理は、当該使用者が自らの責任と負担において行うものとする。

(原状回復義務)

第 8 条 使用者の故意又は過失により専用庭の植栽及び芝生等を枯死させた場合には、当該使用者は、自らの負担においてこれを修復しなければならない。

(免責事項)

第 9 条 管理組合は、天災地変、盗難、損傷、その他管理組合の責に帰すべからざる事故等によって使用者が蒙った損害に対し賠償の責めを負わない。

(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、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(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。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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

ルーフバルコニー使用細則

ルーフバルコニー使用細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）に基づき、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

一 専用使用権者 ルーフバルコニーの専用使用権者（以下「使用者」という。）は、規約別表第 3 に掲げるとおりとする。

(使用細則の効力)

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。

(使用範囲)

第 4 条 ルーフバルコニーの使用に当たっては雨水等の排水口（ルーフドレン）を常に清掃し、水溜りがおこらないよう又屋上躯体部分を破損しないように心掛け、使用範囲は次の通りとする。

- 一 プランターによる菜園又は鉢植の設置。
- 二 基礎の設置を伴わない又階下に迷惑となる振動を及ぼさない程度の置型遊具。
- 三 置き型物干し台の設置。
- 四 その他、管理組合又は管理会社の指示に従うこと。

(禁止事項)

第 5 条 使用者はルーフバルコニーでの次の事項は禁止するものとする。

- 一 駐輪場として使用すること。
- 二 臭気、多量の花粉等により近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある植物の栽培
- 三 他の住戸の眺望、日照、通風に影響を与える樹木等の植樹及び設置（鯉のぼり、旗等のポール、支柱の設置を含む。）
- 四 基礎の設置を伴うブランコ、鉄棒、すべり台等遊技器具、物干し台等の設置
- 五 家屋、倉庫、物置等の工作物の建築、設置
- 六 コンクリート等の打設を伴う大型の池、水槽等の設置
- 七 通常の庭園灯以外の照明器具の設置
- 八 野球、ゴルフ等の練習用ネットの設置
- 九 ハト小屋等のバードケージの設置
- 十 多量の土砂の搬入・搬出
- 十一 危険物の貯蔵
- 十二 ゴミ、枯葉等の焼却、焚き火、その他煤煙、臭気を発生させる行為
- 十三 畑として耕作すること
- 十四 その他管理組合にて禁止した事項

(管理上の立入り)

第 6 条 管理上必要な場合に、管理組合又は管理組合から管理業務を請け負った者が、ルーフバルコニー内に立入る場合、使用者は正当な理由なくこれを拒否してはならない。

(免責事項)

第 7 条 管理組合は、天災地変、盗難、損傷、その他管理組合の責に帰すべからざる事故等によって使用者が蒙った損害に対し賠償の責めを負わない。

(細則外事項)

第 8 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 9 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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

駐車場使用細則

駐 車 場 使 用 細 則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、規約第 15 条（駐車場等の使用）に規定する駐車場の管理又は使用に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 駐車場使用契約 規約第 15 条（駐車場等の使用）第 1 項に規定する駐車場使用契約をいう
- 二 駐車場使用者 管理組合と駐車場使用契約を締結して駐車場を使用する区分所有者をいう
- 三 管理費等 規約第 25 条（管理費等）に規定する管理費等をいう
- 四 使用料 規約第 29 条（使用料）に規定する駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料をいう

(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。

(使用の申込み)

第 4 条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第 1 による書面（以下「駐車場申込書」という。）を理事長に提出してしなければならない。ただし、区分所有権を有しない者は申込みをすることができない。

- 2 駐車場に空き区画が無い場合若しくは、特定の区画に申込みが集中することが予想されるときは、総会決議により、別途、駐車場使用契約の申込みの方法及び契約者の決定の方法について定めることができる。
- 3 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。
 - 一 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を三月以上滞納しているとき
 - 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき

(空き駐車場使用者の募集および契約優先順位)

第 5 条 駐車場において空き区画が生じた場合、理事長は空き駐車場使用者の募集を遅延なく行うものとする。

- 2 空き駐車場使用者の募集は以下の要領にて行うものとする。
 - 一 募集期間を事前に定めて募集を行う。
 - 二 前号の募集期間内に契約申込みがなかった場合、その後は申込み先着順に契約予定者を決するものとする。
- 3 空き区画の募集における契約の優先順位は以下の通りとする。
 - 一 駐車場において、駐車場使用契約を有しない区分所有者及び区分所有者よりその専有部分の貸与を受けた者。
 - 二 駐車場において、1 以上の区画の駐車場使用契約を有する区分所有者又は区分所有者よりその専有部分の貸与を受けた者。
 - 三 前 2 号においては、駐車場使用契約数の若い数の者を優先する。
 - 四 優先順位同位者の複数申込みがあった際は、理事長はその申込み者の中から日時を指定して抽選を行い、契約予定者を決するものとする。

(駐車場使用契約の締結)

第 6 条 理事長は、前条第 1 項の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第 5 による書面（以下「駐車場使用契約書」という。）でその契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。

- 2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から7日以内に駐車場使用契約書による駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条第1項の決定を取消することができる。

(契約期間)

第7条 駐車場使用契約の当初の契約期間は2年間とする。

- 2 契約期間満了後の契約の更新又は契約者の再決定等の措置に係る事項は、別途、総会の決議により定めるものとする。

(駐車区画の指定)

第8条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

- 2 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。

(契約自動車)

第9条 駐車場に駐車する自動車は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。

- 2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約を締結すべきときに駐車場に駐車する自動車を保有せずこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、速やかに第11条に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。

(駐車場使用料の納入等)

第10条 規約第15条(駐車場等の使用)第2項の駐車場使用料は、規約第60条(管理費等の徴収)第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月の末日までに一括して納入しなければならない。

- 2 前項の駐車場使用料は、その区画に従い別表第1に定める額(月額15,000円)とし、一月に満たない期間の駐車場使用料は、一月分の額として計算する。
- 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項(これらの変更に関する事項を含む。)について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。

(駐車場使用契約事項の変更等)

第11条 駐車場使用者は、駐車場使用契約の事項に変更が生じた場合は、速やかに理事長に別記様式第3による書面で届け出なければならない。

(契約の解除等)

第12条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第4条第3項第一号に該当することとなったときは、ただちに駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 駐車場使用者が規約第15条(駐車場等の使用)第3項に規定する譲渡をしたときは、その譲渡があったときに駐車場使用契約は効力を失う。
- 3 理事長は、駐車場使用者が使用料の支払いを2回以上遅延し、理事長の催告にもかかわらず支払期日を守らないときは、ただちに駐車場使用契約を解除することができる。
- 4 前3項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐車場使用契約を解除することができる。
- 5 理事長は、総会の決議を経た上で、使用者に対して一月前までに書面をもって解約の申入れを行うことにより、契約期間中であっても前4項の規定によらず駐車場使用契約を解除することができる。

(駐車場使用者からの解約等)

第13条 駐車場使用者は、管理組合に対して一月前までに別記様式第2による書面をもって解約の申入れを行うことにより、駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 管理組合は、駐車場使用契約の解除の日が属する月の末日分までの駐車場使用料相当額を駐車場使用者から徴収することができる。
- 3 第1項の書面による駐車場使用契約の解約の申入れから前条第2項の譲渡までの期間が一月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日からその翌月末日分までの駐車場使用料相当額（駐車場使用契約の失効後の駐車場使用料相当額を含む。）をその者から徴収することができる。ただし、駐車場使用者がその譲渡をするまでの間に前項の書面による解約の申入れをしないときは、管理組合は、その譲渡があったことを知った日からその翌月末日分までの駐車場使用料相当額を徴収することができる。

（禁止事項）

第14条 駐車場使用者は、駐車場を自動車の駐車以外の目的に使用してはならない。

- 2 駐車場使用者は、第三者に駐車場の使用权を譲渡してはならない。

（遵守事項）

第15条 駐車場使用者は、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 警笛、空ふかし等、他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと
- 二 敷地及び駐車場内は最徐行すること
- 三 駐車場の原状を変更したり、構築物を設置したりしないこと
- 四 駐車場の清掃は駐車場使用者が責任をもって行い、修理器具やゴミ等を放置しないこと
- 五 駐車場にガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置しないこと
- 六 災害等の発生又は管理組合が行う修繕工事等により、自動車の移動を求められたときは、管理組合の指示に従うこと
- 七 災害又は事故等による損害に備えるため、各自で車両保険に加入すること

（明渡し等）

第16条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに（第12条第1項から第4項の規定に基づき契約の解除等がなされた場合にあつては、ただちに、）駐車場を明け渡さなければならない。

- 2 駐車場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合において、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、その不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、自ら自動車及び残置物の移動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、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という。）から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、その期限までに履行がなされていないときは、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発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、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

（車椅子対応駐車場に関する特則）

第17条 別表第1（駐車場の概要）に掲げる駐車場のうち車椅子対応駐車場については、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条に規定する身体障害者手帳の交付を受けている区分所有者またはその同居人及び要介護の認定を受けた者と同居する区分所有者（以下この条において「優先契約予定者」という。）が、優先して駐車場使用契約の申込みをすることができる。ただし、優先契約予定者からの申入れがない場合、理事長は、通常の利用法に従って契約者決定を行うものとする。

- 2 前項の優先契約予定者からの申入れがなく、車椅子対応駐車場の使用を認められた駐車場使用者は、優先契約予定者が希望した場合、3ヶ月以内に当該駐車場を明け渡さなければならない。

- 3 第1項に於ける優先契約予定者の認定基準は、身体障害者福祉法施工規則第5条第3項で定められた身体障害者障害程度等級表または、介護保険法第7条第1項の厚生労働省令で定める要介護状態区分により、重度の方より優先し、かつ別表第2（優先順位表）を考慮の上、認定する。
- 4 優先契約予定者が駐車場使用契約の申込みをしようとする場合は、契約申込書に身体障害者手帳、運転免許証の各写しまたは、同居者の要介護認定を証明する書面を添付して理事長に提出しなければならない。
- 5 附則第2条第1項に定める初回契約者決定の際は、前四段の定めに基づき契約者を決定するものとする。ただし、優先契約予定者より駐車場使用契約の申込みがなかった場合は、通用の用法に従って契約者決定を行うものとする。

（自動車保管場所使用承諾証明書）

- 第18条 理事長は、駐車場使用者が自動車の保管場所の確保等に関する法律施行規則第1条に規定する書面により、駐車場をその保有する自動車の保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、その証明を行うものとする。
- 2 駐車場使用者が、理事長に対して、前項に定める証明を求めるときは、別記様式第4による書面（以下「発行申込書」という。）により、証明を必要とする日の7日間以上の前に申し込まなければならない。
 - 3 理事長は、発行申込書に記載された自動車の規格が、駐車場使用者の使用する駐車区画の入庫制限を超えるものであるとき、若しくは発行申込書が前項の申込期日を過ぎて提出されたとき、又は発行申込書が提出されないときは自動車保管場所使用承諾証明書を発行してはならない。
 - 4 駐車場使用者は、発行申込書に事実と異なる記載をしてはならない。

（事務の委託）

第19条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（細則外事項）

第20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21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22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

（細則の発効）

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

（経過措置）

- 第2条 この細則の発効以前に行われる、本物件の購入者を対象とする、初回の契約者決定については、第4条及び第6条の定めにかかわらず、本物件の売主もしくはその指定した者の定める方法により行うものとする。
- 2 前項の規定により、本物件の購入者と売主もしくはその指定した者との間で締結した駐車場使用契約に関する書面は、第6条第1項の規定により締結した書面とみなす。

別表第1 駐車場の概要

形 式	台 数	入庫制限	月額使用料
平置 (車椅子対応駐車場)	1台	全 長：6,000mm以下 全 幅：3,500mm以下	15,000円
平置	1台	全 長：5,000mm以下 全 幅：2,500mm以下	15,000円

- ※ 駐車場は自動車の保管以外には用いることはできません。
- ※ 駐車場の各区画内に自動車の車体、及び付属品が収まらない車両は駐車することが出来ません。
- ※ 記載のサイズは区画サイズであり、自動車検査証記載の車両サイズ、並びに自動車メーカー発表の車両サイズが区画サイズ以下であっても区画に収まらない場合があります。
- ※ 区画によっては、区画に収まる車両であっても、駐車、及び車両の出入りが困難な場合がございます。

別表第2 優先順位表

順位	条件
1	駐車場を使用する者（その同居人を含む。）が現に車椅子を使用している場合
2	駐車場を使用する者（その同居人を含む。）が福祉用具（歩行補助具等）を使用している場合
3	上記順位1, 2以外で優先契約予定者の者が駐車場を使用する場合
4	上記順位1～3以外の場合

- ※ 車椅子対応駐車場の優先順位は、1の順位の方より優先する。

別記様式第1 契約申込書（第4条第1項関係）

駐車場使用契約申込書

申込日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐車場使用細則の規定に基づき、この申込書により、次の通り駐車場使用契約の申込みをします。

申込者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町			
住戸番号	号室	電話番号	()	
駐車場に駐車する予定の自動車	車名		自動車登録番号	
	全高 (高さ)	mm		
	全長 (長さ)	mm		
	全幅 (幅)	mm		
	重量 (車両重量)	kg		
使用料支払方法 (いずれかに○をつける)	<input type="checkbox"/> 管理費等振替指定口座から振替 <input type="checkbox"/> その他の口座から振替			

注1) 上記の、高さ、長さ、幅、重量は、自動車の車検証やカタログ等を確認の上、記入して下さい。尚、重量は、車検証等の「車両総重量」ではなく、「車両重量」欄に記載された数値を記入して下さい。
 注2) その他の口座から振替を希望される場合、契約締結の際は、駐車場使用契約書とあわせ「口座振替依頼書」を提出して下さい。

 管理会社使用欄

受付	受付店		受付者		棟No.	
----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項目					
	処理印					

別記様式第2 解約申入書（第13条第1項関係）

駐車場解約申入書

申入日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐車場使用細則の規定に基づき、この届出書により、下記の通り、駐車場使用契約の解約申し入れをします。

申入者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町		住戸番号	号室
駐車場の区画番号		解約日	年 月 末日	
解約時保証金等の 返金先 (金融機関名、預金種目、口座番号、口座名義人をご記入下さい。)	金融機関名	銀行・金庫 組合・農協 支店		
	預金種目	普通・当座	口座番号	
	口座名義人			

- 注1) 解約の申入れは、解約日の一月前までにしなければなりません。
 注2) 駐車場使用料は、解約日の属する月の末日までの負担となります。

 管理会社使用欄

受 付	受付店		受付者		棟No.	
-----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項 目					
	処理印					

別記様式第3 契約事項等変更届（第11条関係）

駐車場契約事項等変更・訂正届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐車場使用細則の規定に基づき契約事項の変更（訂正）が生じたため、この書面により下記の通り届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室	
駐車場の区画番号	番			
変更又は訂正する事項	契約者	契約者氏名		
		契約者住所	〒 都道府県 市区町村	
		連絡先（法人の場合には*印もご記入下さい）	自宅電話番号	()
			*法人部署名	
			*法人担当者	
	緊急連絡先（携帯含む）	電話番号	()	
		氏名（名称）		
	使用者	使用者氏名		
		連絡先（法人の場合には*印もご記入下さい）	自宅電話番号	()
			*法人部署名	
*法人担当者				
緊急連絡先（携帯含む）		電話番号	()	
	氏名（名称）			
自動車	届出区分	・変更 ・新たに保有	車名	
	全高（高さ）	mm	全長（長さ） mm	
	全幅（幅）	mm	重量（車両重量） kg	
	排気量	CC	自動車登録番号	

注) 上記の、高さ、長さ、幅、重量は、自動車の車検証やカタログ等を確認の上、記入して下さい。尚、重量は、車検証等の「車両総重量」ではなく、「車両重量」欄に記載された数値を記入して下さい。

 管理会社使用欄

受付	受付店	受付者	棟No.
----	-----	-----	------

処理欄	項目					
	処理印					

別記様式第4 保管場所使用承諾証明書発行申込書（第18条第2項関係）

保管場所使用承諾証明書発行申込書

申込日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐車場使用細則の規定に基づき、この申込書により、下記の通り、保管場所使用承諾証明書発行の申込みをします。尚、申込書に記載された事項は、事実と相違ないことを誓約します。

申込者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
証明を必要とする駐車場の区画番号		番	
保管場所の使用者	住 所		
	氏 名		
	電話番号	()	
保管場所の契約者	住 所		
	氏 名		
	電話番号	()	
保管場所に駐車する自動車	1. 車名		
	2. 全高（高さ）	mm	
	3. 全長（長さ）	mm	
	4. 全幅（幅）	mm	
	5. 重量（車両重量）	kg	
	6. 排気量	cc	
	7. 自動車登録番号		

注) 上記の、高さ、長さ、幅、重量は、自動車の車検証やカタログ等を確認の上、記入して下さい。尚、重量は、車検証等の「車両総重量」ではなく、「車両重量」欄に記載された数値を記入して下さい。

 管理会社使用欄

受 付	受付店		受付者		棟No.	
-----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項 目					
	処理印					

別記様式第5 駐車場使用契約書（第6条第1項関係）

駐車場使用契約書

（契約の締結）

第1条 ベルジュール町田中町管理組合（以下「甲」という。）と、_____（以下「乙」という。）とは、管理規約（以下「規約」という。）及び駐車場使用細則（以下「細則」という。）の規定に基づき、ベルジュール町田中町の駐車場（以下「駐車場」という。）に乙の保有する自動車を駐車するため、以下の条項により駐車場使用契約を締結する。

（駐車場の区画番号）

第2条 乙が使用する駐車場は、区画番号_____とする。

（駐車場使用料）

第3条 駐車場の使用料（以下「使用料」という。）は、月額_____円とする。

- 2 乙は、細則第10条に定めるところにより、第1項の使用料を甲に支払うものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、使用料の額、賦課方式その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項も含む。）について総会の決議があったときは、乙はこれに従うものとする。

（契約期間）

第4条 契約期間は、_____年 月 日から _____年 月 日とする。ただし、乙が規約第15条第3項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は貸与があった時に本契約はその効力を失う。

- 2 本契約期間満了の一月前までに甲が更新の拒絶を乙に通知しなかったときは、本契約は期間満了の翌日から一年間同一条件をもって延長するものとし、爾後この例による。
- 3 本契約期間中であっても、甲又は乙は細則第12条又は第13条に定めるところにより、本契約を解約することができるものとする。

（駐車する自動車）

第5条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約自動車」という。）は、次の表に記載するものとする。ただし、細則第9条第2項ただし書きに規定する場合は、細則第11条に定める届出により、この表の記載に代えることができる。

1. 車名	
2. 全高（高さ）	mm
3. 全長（長さ）	mm
4. 全幅（幅）	mm
5. 重量（車両重量）	kg
6. 排気量	cc
7. 自動車登録番号	

（契約事項の変更）

第6条 乙は、本契約事項に変更が生じた場合は、細則第11条に規定する書面を届け出なければならない。

（免責事項）

第7条 甲は、天災地変、盗難、損傷、その他甲の責に帰すべからざる事項等によって乙が蒙った損害に対し賠償の責を負わない。

- 2 駐車場における契約自動車の保管等については、乙の責任において行わなければならない。

(事故解決等の責任)

第 8 条 敷地内において、契約自動車の運行によって事故及び紛争が発生したときは、乙は、誠実にその解決又は処理に当たらなければならない。

2 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が故意、又は過失により駐車場又は他の自動車その他施設等に損害を与えた場合、乙はその全額を賠償する義務を負う。

(契約の解除)

第 9 条 乙が細則第 1 2 条の第 1 項から第 4 項に該当したときは、甲は何らの通知催告を要せずしてただちに本契約を解除できるものとし、かつ乙は駐車場を明け渡さなければならない。

2 細則第 1 2 条第 5 項の規定により総会の決議があったときは、甲は一月前までに書面をもって申入れを行うことにより本契約を解除できるものとし、かつ乙は駐車場を明け渡さなければならない。

(定めなき事項)

第 10 条 本契約の解約、解除、使用料の納入その他この契約書に定めのない事項については、規約又は細則の定めによることとする。

甲及び乙は、以上の通り駐車場使用契約を締結したことを証するため、この契約書 2 通を作成し、記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲	ベルジュール町田中町管理組合	
	理事長	印
乙	ベルジュール町田中町 号室	
	契約者氏名	
	住所 (通知受領場所)	〒 都道 市区 府県 町村
	電話番号 ()	
	*法人部署名	
	*法人担当者	
	緊急連絡先電話番号 ()	
	緊急連絡先氏名	
	契約者と使用者が同一の場合は、下記事項記入不要。	
	使用者氏名	
	使用者電話番号 ()	
	*法人部署名	
	*法人担当者	
	緊急連絡先電話番号 ()	
緊急連絡先氏名		

*印は、法人契約の場合のみご記入下さい。

駐輪場使用細則

駐輪場使用細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、ベルジュール町田中町の駐輪場の管理又は使用に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者等 規約 6 7 条（理事長の勧告及び指示等）第 1 項において規定する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をいう
- 二 駐輪ステッカー 駐輪場の使用の承認を受けたことを証する駐輪場使用標章をいう
- 三 駐輪場使用者 管理組合から駐輪ステッカーの交付を受けて駐輪場を使用する区分所有者等をいう

(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。

(駐輪場への駐輪義務等)

第 4 条 区分所有者等は、その保有する自転車を駐輪場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。ただし、駐輪場に駐輪することのできる自転車は、管理組合の定める抽選方法等により、当選した組合員及び占有者に限り、一の専有部分につき原則 2 台（407 号室は原則 1 台）まで使用を認めるものとする。

(使用の申込み等)

第 5 条 区分所有者等は、駐輪場を使用しようとするときは、あらかじめ理事長に別記様式 1 による書面を提出して申込みをしなければならない。

- 2 前項の規定は、次条の承認を受けて駐輪場を使用することのできる期間（以下「使用期間」という。）が終了する場合において、駐輪場使用者が駐輪場の使用を継続しようとするときに準用する。駐輪場使用者が駐輪場に駐輪する自転車を変更しようとするときも、同様とする。

(使用の特例)

第 6 条 管理組合は使用者を決定した後において、尚、駐輪場に空き区画のある場合には、3 台目以上の使用を希望する組合員及びその占有者に対して公開抽選等により 3 台目以降の使用を認めるものとする。

- 2 前項により 3 台目以上の使用を認められた使用者は、駐輪場未使用組合員及び占有者が 1 台目または 2 台目を希望した場合、2 ヶ月の予告期間をもって解約することに異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。

尚、解約対象に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区画とし、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には公開抽選等により決定するものとする。

(使用の承認)

第 7 条 理事長は、第 5 条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、遅滞なく、駐輪場の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式の駐輪ステッカーを駐輪場使用者に交付することにより行う。

- 3 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年 月から翌々年の 月までの二年間とする。なお、使用期間満了後の更新又は契約者の再決定等の措置に係る事項は、別途、総会の決議により定めるものとする。
- 4 駐輪ステッカーの交付を受けた駐輪場使用者は、駐輪する自転車の車体の見やすい位置にこれを貼り付けて表示しなければならない。

(駐輪場使用料の納入等)

- 第 8 条 駐輪場使用者は、管理組合に駐輪場使用料として別表第 1 に定める額を納入しなければならない。尚、一月に満たない使用料の算定は一月分として計算する。
- 2 前項に定める駐輪場使用料は、規約第 60 条（管理費等の徴収）第 1 項の規定により、駐輪場使用者が当月分を前月の末日までに一括して納入しなければならない。
 - 3 前項の規定にかかわらず、駐輪場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐輪場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐輪場使用者は、これに従わなければならない。

(契約の解除等)

- 第 9 条 理事長は、駐輪場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第 8 条第 2 項第一号に該当することとなったときは、ただちに駐輪場使用契約を解除することができる。
- 2 理事長は、駐輪場使用者が使用料の支払いを遅延し、理事長の催告にもかかわらず支払期日を守らないときは、ただちに駐輪場使用契約を解除することができる。
 - 3 前二項に規定するほか、駐輪場使用者が法令、規約、この細則の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐輪場使用契約を解除することができる。
 - 4 理事長は、総会の決議を経た上で、駐輪場使用者に対して 1 ヶ月前までに書面をもって解約の申入れを行うことにより、契約期間中であっても前三項の規定によらず駐輪場使用契約を解除することができる。

(駐輪場使用者からの解約等)

- 第 10 条 駐輪場使用者は、管理組合に対して 1 ヶ月前までに別記様式第 2 による書面をもって解約の申入れを行うことにより、駐輪場使用契約を解除することができる。
- 2 管理組合は、駐輪場使用契約の解除の日が属する月の末日分までの駐輪場使用料相当額を駐輪場使用者から徴収することができる。
 - 3 第 1 項の書面による駐輪場使用契約の解約の申入れから駐輪場使用者の退去の日までの期間が 1 ヶ月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日からその翌月末日分までの駐輪場使用料相当額をその者から徴収することができる。

(禁止事項)

- 第 11 条 駐輪場使用者は、駐輪場に自転車等の部品その他の物品を放置してはならない。

(撤去等)

- 第 12 条 駐輪場使用者は、使用期間が終了する日までに、駐輪場からその保有する自転車を撤去しなければならない。
- 2 区分所有者等が第 4 条、前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第 4 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、その不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、自ら自転車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をして講じさせることができる。
 - 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、あらかじめ駐輪場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。

4 当該区分所有者等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を示して、駐輪場及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。

5 管理組合は、前三項の規定による措置等の実施に備えるため、第3条、第4条、第11条及び本条に規定する事項を所定の掲示場所にあらかじめ掲示しておかなければならない。

(保管等の責任)

第13条 駐輪場における自転車の保管等については、駐輪場使用者の責任において行わなければならない。

(事務の委託)

第14条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第15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。

2 駐輪場のラック式については、自転車の車種・装備品等によっては収納出来ない場合があり、使用を希望する者は事前にサイズを確認するものとし、サイズの範囲内であっても、本体・装備品等の形状によっては使用出来ないことを了承するものとする。

(細則の改廃)

第16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17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

(細則の発効)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 この細則の発効以前に行われる、本物件の購入者を対象とする、初回の契約者決定については、第5条及び第6条の定めにかかわらず、本物件の売主もしくはその指定した者の定める方法により行うものとする。

別表第1 駐輪場の概要

形式	台数	入庫制限	月額使用料
平置	2台	全長：1,800mm以下 ハンドル幅：600mm以下 全高：2,000mm以下	500円
2段スライドラック式 (下段)	14台	全長：1,850mm以下 ハンドル幅：600mm以下 全高：1,250mm以下 重量：40kg以下	400円
2段スライドラック式 (上段)	9台	全長：1,850mm以下 ハンドル幅：600mm以下 全高：1,190mm以下 重量：25kg以下	200円
2段ラック式 (下段)	19台	全長：1,850mm以下 ハンドル幅：600mm以下 全高：1,150mm以下 重量：30kg以下	300円
2段ラック式 (上段)	19台	全長：1,850mm以下 ハンドル幅：600mm以下 全高：1,190mm以下 重量：25kg以下	100円

- ※ ご利用は、原則1住戸2台（407号室は原則1台）までです。
- ※ 入庫制限以内の自転車でも特殊な構造を用いた車種などは収容できない場合があります。
- ※ 原則としてラック式は27インチまでの普通自転車を対象に設計されており、それ以上の自転車は収容できない場合があります。
- ※ 3輪車・補助輪付きの自転車は収容条件に関係なく収容できません。
- ※ 制限重量は幼児用チェアや電動アシスト用バッテリーなどのパーツ全てを含む総重量となります。
- ※ ラック式のタイヤの幅は55mm以下です。
- ※ 前カゴ及び後カゴの大きさは、前カゴ幅350mm×奥行250mm×高さ350mmまで、後カゴ幅350mm×奥行300mm×高さ250mmです。
- ※ 電動自転車及びマウンテンバイクにつきましても上記対応条件を満たした自転車に限ります。
- ※ 2段スライドラック式の上段は、固定ラック式となります。

別記様式第1 使用申込書（第5条第1項関係）

駐輪場使用申込書

申込日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐輪場使用細則第5条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐輪場の使用（使用期間が終了する場合における駐輪場の使用の継続及び駐輪場に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

申込者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
申込資格 (○で囲むもの)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 その他 ()		
自転車の種類 (○で囲むもの)	1. 大人用自転車		
	2. 子供用自転車（補助輪が付いているもの）		
	3.		

※ 駐輪することのできる自転車は、一の専有部分につき原則2台（407号室は原則1台）までに限る。

別記様式第2 解約申入書（第10条第1項関係）

駐輪場解約申入書

申入日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、駐輪場使用細則の規定に基づき、この届出書により、下記の通り、駐輪場使用契約の解約申し入れをします。

申入者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
駐輪場の 区画番号	番	解約日	年 月末日

注1) 解約の申し入れは、解約日の一月前までにしなければなりません。

注2) 駐輪場使用料は、解約日の属する月の末日までの負担となります。

ペット飼育細則

ペット飼育細則

(趣 旨)

第 1 条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、規約第 19 条（動物の飼養）に規定するペットの飼育に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 盲導犬 道路交通法施行令第 8 条第 2 項で規定する盲導犬をいう
（盲導犬・聴導犬・介護（助）犬を含む）
- 二 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
（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。
（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、一の専有部分につき 2 頭（羽）を限度とする。

- 一 犬、猫及び小動物（但し、条例等で定められた危険な動物、攻撃性を強調された犬種で訓練されていない犬種は飼育不可とする。）
- 二 小鳥、観賞用魚等の容器内で飼育できる小動物
- 三 爬虫類、鳩類は一切飼育出来ない。
- 四 ペットは 2 匹まで飼育可能とし、大きさは容易に抱きかかえられる大きさ（小型犬のみ）までとする。

(承認申請の方式)

第 5 条 動物の飼育を希望する者は、ペット飼育許可申請書及び誓約書を理事長に提出しなければならない。

- 2 前項のペット飼育許可申請書の様式は、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 盲導犬の飼育を申請する場合、申請者は盲導犬使用者証の写しを添付しなければならない。

- 2 申請書には、飼育する動物の写真を貼付しなければならない。ただし、ペット飼育許可申請書を提出すべきときに、動物の写真を撮影することが困難な場合には、第 7 条第 1 項に規定する承認を受け、動物の飼育を開始した後、速やかに動物の写真を提出することにより、この貼付に代えることができる。

(許可申請の許可又は不許可の審査)

第 7 条 理事長は、ペット飼育許可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許可又は不許可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、理事長は許可してはならない。

- 一 盲導犬を除き、成長時の体長が容易に抱きかかえられる大きさを超える場合
- 二 特定動物
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 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
- 五 毒を有する動物
- 六 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、理事長は盲導犬飼育についての申請書を受け取ったときには、無条件で許可しなければならない。

(許可又は不許可の通知)

第 8 条 理事長は、許可又は不許可を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育許可（不許可）書を申請者に送付するものとする。

- 2 前項の許可書の様式は、別記様式第 2 に掲げるとおりとする。

(資料の提出)

第 9 条 飼育が許可された場合、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 飼育を許可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、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 区分所有者は、ペットを自己の専有部分のみで飼育可能とする
- 二 共用部分においては、基本的にペットを抱きかかえるか、リードを使用、又はケージ等に入れて移動することとし、他の入居者に迷惑のかからないように飼育するものとする
- 三 本物件内で、ペットの繁殖・販売等、営利を目的とした飼育はすることが出来ない
- 四 ペットの排泄、ブラッシング及び洗浄（ペット足洗い場は除く）は室内で行うものとし、その際は窓を開けないこと。

(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、障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、譲渡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3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。

(細則外事項)

第19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20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21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

(細則の発効)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 ペット飼育許可申請書（第5条第2項関係）

ペット飼育許可申請書・誓約書

申請日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、ペット飼育細則の規定に基づき、この許可申請書により、次の通り動物の飼育を申請します。また、ベルジュール町田中町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約します。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。

申請者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
飼 育 す る 動 物	動物の種類		
	飼育する頭（羽）数		
	性別		
	生後年月数		
	成長時の予測体長		
	動物の写真 （細則第6条第2項ただし書きに規定する場合は、飼育の承認を受け、動物の飼育を開始した後、速やかに動物の写真を提出することにより、この貼付に代えることができる。）	ここに写真を貼付のこと	

ペット飼育許可（不許可）書

通知日 年 月 日

号室 殿

ベルジュール町田中町管理組合
理事長 印

年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次の通り決定しましたので、通知します。

1. ペット飼育許可申請のとおり承認します
2. ペット飼育許可申請については、下記の条件を付して承認します
3. ペット飼育許可申請については、下記の理由により承認できません

条件・理由

別記様式第3 ペット飼育終了届（第17条第2項関係）

ペット飼育終了届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、ペット飼育細則の規定に基づき、次の通り動物の飼育の終了を届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
動物の種類			
飼育終了の日	年 月 日		
飼育終了の理由			

<参考>

特定動物の範囲

哺乳綱	霊長目	
	アテリダエ科	ホエザル属全種、クモザル属全種、ウーリークモザル全種 ウーリーモンキー属全種、ヘンディーウーリーモンキー
	おながざる科	マンガベイ属全種、オナガザル属全種、クロロケブス属全種、コロブス全種 パタスモンキー、ロフォケブス属全種、マカク属全種、マンドリル属全種、テングザル ヒビ属全種、アカコロブス全種、リーフモンキー属全種、オリーブコロブス ドゥクモンキー属全種、リノピテクス属全種、センノピテクス属全種 メンタウェーコバナテングザル、ゲラダヒビ、トラキュピテクス属全種
	てながざる科	てながざる科全種
	ひと科	ゴリラ属全種、チンパンジー属全種、オランウータン属全種
	食肉目	
	いぬ科	ヨコスジジャッカル、キンイロジャッカル、コヨーテ オオカミのうちディンゴ及びカニス・ルプス・ファミリアリス(犬)以外のもの セグロジャッカル、アビシニアジャッカル、タテガミオオカミ、ドール、リカオン
	くま科	くま科全種
	ハイエナ科	ハイエナ科全種
	ねこ科	チーター、カラカル、アジアゴールデンキャット、ジャングルキャット、オセロット サーバル、オオヤマネコ属全種、ウンピョウ、ヒョウ属全種、スナドリネコ アフリカゴールデンキャット、ピューマ属全種、ユキヒョウ
	長鼻目	
	ぞう科	ぞう科全種
	奇蹄目	
	さい科	さい科全種
	偶蹄目	
	かば科	かば科全種
	きりん科	キリン
	うし科	バイソン属全種、アフリカスイギュウ
	鳥綱	ひくいどり目
ひくいどり科		ひくいどり科全種
たか目		
コンドル科		カリフォルニアコンドル、トキイロコンドル、コンドル
たか科	クロハゲワシ、オナガイヌワシ、イヌワシ、ボネリークマタカ、ソウゲンワシ モモジロクマタカ、コシジロイヌワシ、ヒゲワシ、コシジロハゲワシ、マダラハゲワシ オジロワシ、ハクウワシ、オオワシ、サンショクウミワシ、オウギワシ パパアオウギワシ、ヒメオウギワシ、クマタカ、フィリピンワシ、ゴマバラワシ カンムリクマタカ、ミミヒダハゲワシ	
爬虫綱	かめ目	
	かみつきがめ科	かみつきがめ科全種
	とかげ目	
	どくとかげ科	どくとかげ科全種
	おおとかげ科	コモドオオトカゲ、ハナブトオオトカゲ
	にしきへび科	アメジストニシキヘビ、オーストラリアヤブニシキヘビ、インドニシキヘビ アミメニシキヘビ、アフリカニシキヘビ
	ボア科	ボアコンストリクター、オオアナコンダ
	なみへび科	ブームスラング属全種、ヤマカガシ属全種、タクユメニス属全種 アフリカツルヘビ属全種
	コブラ科	コブラ科全種
	くさりへび科	くさりへび科全種
	わに目	
アリゲーター科	アリゲーター科全種	
クロコダイル科	クロコダイル科全種	
ガビアル科	ガビアル科全種	

※動物の愛護及び管理に関する法律施行令をご参照頂き、最新の特定動物を予めご確認ください。

※特定動物には、当該特定動物の亜種及び特定動物の雑種を含むものとする。

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、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、ベルジュール町田中町の防犯カメラの管理又は運用に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者等 規約第 6 7 条（理事長の勧告及び指示等）第 1 項において規定する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をいう
- 二 防犯カメラ 区分所有者等の防犯、犯罪の予防及び共用部分の維持保全に資することを目的として、ベルジュール町田中町に設置された防犯カメラ、録画装置、映像受像器等の設備をいう

(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。

(プライバシーへの配慮)

第 4 条 区分所有者等は、防犯カメラの管理、運用については、プライバシーの保全に十分な配慮をしなければならない。

- 2 理事長は、防犯カメラ設置箇所の付近に、「防犯カメラ設置」等の表示をしなければならない。

(映像の保存・取扱い)

第 5 条 防犯カメラの映像の保存期間は、14 日間とする。保存期間が終了した映像情報（データ）は、自動的に新たな映像情報を上書きする方法により消去するものとする。

(映像の閲覧)

第 6 条 防犯カメラの映像閲覧は次の各号に定める事由が発生した場合に限定し、その閲覧にあたっては理事会の決議を経なければならない。ただし、緊急時等やむを得ない場合においては理事長の判断によりその閲覧を許可するものとし、事後理事会に報告することにより理事会の決議に代えることができる。

- 一 犯罪行為、事件が発生した場合及び予防保全措置が必要な場合
- 二 区分所有者等の共有の財産が侵害された場合及びその予防保全措置が必要な場合
- 三 警察又は裁判所からの開示要請があった場合
- 四 その他理事会が必要と認めた場合

(閲覧の申請)

第 7 条 防犯カメラの映像の閲覧を申請する者は、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 理事長は、前項の申請書を受け取ったときは、遅滞なく理事会を招集し、その申請の承認又は不承認に係る審議をしなくてはならない。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合は、前条第 1 項の規定に基づき、理事長が承認又は不承認の決定を行うものとする。
- 3 理事長は、前項の承認の決定をしたときは、映像の閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、第 1 項に掲げる申請書を管理事務室、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。
- 5 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。

(映像閲覧時の立会)

第 8 条 防犯カメラの映像を閲覧するにあたっては、次の各号に定める者のうちいずれかの立会のもとに行わなくてはならない。

- 一 理事長又は監事
- 二 2名以上の理事
- 三 警察官又は公的機関の職員

(立会者の守秘義務)

第 9 条 前条による立会者は、映像の内容及び関連情報に関して守秘義務を負うものとする。

(映像情報の貸与)

第 10 条 警察又は公的機関より映像情報の貸与を求められた場合は、理事会の承認の基にこれを貸与するものとし、その利用目的、返却等について記載した書面を受領するものとする。

- 2 映像情報の貸与の申請については、第 7 条（閲覧の申請）各項の規定を準用するものとする。
- 3 第 1 項に定める者以外は、映像情報の貸与を申請することはできない。

(保守等の責任)

第 11 条 防犯カメラの機器、映像情報の保守管理は、理事会の責任の下に行うものとする。

(事務の委託)

第 12 条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第 13 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 14 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 15 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

(細則の発効)

第 1 条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 映像閲覧申請書（第7条第1項関係）

防犯カメラ映像閲覧・貸与申請書

管理組合 理事長殿

私は、防犯カメラ運用細則（以下「細則」という。）の規定に基づき、この申請書により、防犯カメラ映像の閲覧（貸与）の申請をします。

申請者氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町
申請者の連絡先	〒 電話番号 ()
閲覧又は貸与を申請する期間	年 月 日 時頃 ~ 年 月 日 時頃まで
申請区分	1. 刑事事件 2. 民事事件 3. 管理規約第66条関係
申請事由	

管理組合使用欄

閲覧の承認・不承認	<input type="checkbox"/> 承認 <input type="checkbox"/> 不承認 年 月 日 理事会決議
貸与の承認・不承認	<input type="checkbox"/> 承認 <input type="checkbox"/> 不承認 年 月 日 理事会決議
閲覧	閲覧実施日 年 月 日 閲覧立会者 _____ 印 閲覧立会者 _____ 印
貸与	貸与実施日 年 月 日
特記事項	

専有部分の修繕等に関する細則

専有部分の修繕等に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ベルジュール町田中町管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第17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。）の申請、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、用語の意義は規約第2条（定義）各号及びベルジュール町田中町使用細則第2条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 修繕等 規約第17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付け若しくは取替えをいう
- 二 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう

(使用細則の効力)

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。

(承認申請の方式)

第4条 承認申請は、承認を受けようとする日の60日前までに、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 申請書には、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、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査及び却下)

第5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に申請者が即日これを補正したときは、この限りでない。
 - 一 承認を受けようとする日の60日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 申請者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9条第2項第一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（第五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9条の規定によりその承認の決定がなされたときでも、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6条 前条第2項各号の却下事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、速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立期間満了の日までに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43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の申立て)

第7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立て（以下「調査等の申立て」という。）をするときは、前条第1項の掲示の日から14日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

第 8 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一件につき 100,000 円とし、申請者は、14 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、速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。
- 5 調査費用負担金に余剰を生じたときは、理事長は、申請者に対してその余剰金を返還することができる。

(承認又は不承認の決定)

第 9 条 理事長は、第 7 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）に理事会の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 7 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、理事会は、前条第 1 項の建築士、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 10 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 11 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の承認を取り消すことができるほか、規約第 67 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等を行ったとき
- 二 専有部分の修繕等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等を毀損し、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12条 理事長は、第4条及び第7条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、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を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13条 理事長は、規約第17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5条第2項及び第8条第4項の却下の決定並びに第9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8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14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の間に紛争が生じたときは、専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15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16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17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。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第18条 第6条、第7条、第8条及び第9条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第4条第2項中「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9条第1項中「第7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5条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第9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

(細則の発効)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 申請書（第4条第1項関係）

専有部分の修繕等承認申請書

管理組合 理事長殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という。）の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。尚、細則第8条第1項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入します。

申請者（区分所有者）氏名 _____ 印

マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
申請者の連絡先	〒 電話番号 ()		
工事名称			
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）	年 月 日 () から 年 月 日 () まで		
予定工事時間（又は工事時間帯）	(午前・午後) 時 分 から (午前・午後) 時 分 まで		
施 工 業 者	名称（商号）		
	事務所の所在地	〒 電話番号 ()	
承認申請に附帯する申請			
添 付 書 類			

別記様式第2 工事計画のお知らせ（第6条第1項関係）

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

住戸番号	ベルジュール町田中町	号室
専有部分の修繕等の名称 (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）	年 月 日（ ）から	年 月 日（ ）まで
予定工事時間 (又は工事時間帯)	(午前・午後) 時 分 から	(午前・午後) 時 分 まで
施 工 業 者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒 電話番号 ()
承認申請に附帯する申請等		
書面掲示年月日	年 月 日	
<p>・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定により掲示したものです。</p> <p>・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申立てをするときは、この書面の掲示の日から14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。</p> <p>・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。</p> <p>[連絡先] 電話番号</p>		

別記様式第3 調査等申立書（第7条関係）

専有部分の修繕等に係る調査等申立書

申立日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則の規定に基づき、この書面により、次の通り申し立てます。

申立者氏名 _____ 印

申立人	マンション名	ベルジュール町田中町	住戸番号	号室
	申立資格 (○で囲むもの)	・区分所有者・賃借人・使用借人 ・その他 ()		
	連絡先	〒 電話番号 ()		
申立対象住戸		号室		
申立事項		・調査等の申立 ・異議の申立 ・その他の申立 ()		
申立理由				

注) 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14日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

別記様式第4 決定通知書（第9条第5項関係）

決定通知書

通知日 年 月 日

号室 殿

ベルジュール町田中町管理組合
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9条第5項の規定により通知します。

<input type="checkbox"/> 不承認	年 月 日 理事会決議
不承認の理由	

<input type="checkbox"/> 承認	年 月 日 理事会決議
承認の条件 <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（以下の通り）	

※決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの。

管 理 委 託 契 約 書

管理委託契約書

ベルジュール町田中町管理組合（以下「甲」という。）とコミュニティワン株式会社（以下「乙」という。）とは、ベルジュール町田中町（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第 2 条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称 ベルジュール町田中町
- 二 所在地 地 番 東京都町田市の中町四丁目 331 番地
- 三 敷地 面積 987.63 m²（登記面積・実測面積・建築確認面積）
権利形態 区分所有者全員の専有面積割合に基づく所有権の共有
- 四 建物 構造等 鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上5階建・共同住宅
建築面積 589.61 m²
延床面積 2,346.23 m²
専有部分 32 戸

五 管理対象部分

- イ 敷地
- ロ 建物共用部分
基礎、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、梁、庇、アプローチ、エントランス、エントランスホール、メールコーナー、管理室、ゴミ置場、共用廊下、階段、バルコニー、ルーフバルコニー、サービススペース、テラス、パイプスペース、ポーチ、メーターボックス、その他専有部分に属さない建物部分
- ハ 附属設備
電気・照明・換気・給排水衛生設備、ガス供給設備、集合郵便受け、宅配ボックス、住戸玄関インターホン、エレベーター、増圧ポンプ、避難設備、防犯・防災・通信設備、CATV・インターネット接続設備、BS・110度CSアンテナ及びその他建物附属設備のうち専有部分に属さない部分
- ニ 附属施設
専用庭、平置駐車場、駐輪場、ペット足洗場、通路、緑地、外構施設

（管理事務の内容及び実施方法）

第 3 条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第3に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二 清掃業務（別表第2に掲げる業務）
- 三 建物・設備管理業務（別表第3に掲げる業務）

（第三者への再委託）

第 4 条 乙は、前条第1号の管理事務の一部又は同条第2号若しくは第3号の管理事務の全部若しくは一部を、第三者に再委託することができる。

- 2 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合においては、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

（善管注意義務）

第 5 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

（管理事務に要する費用の負担及び支払方法）

第 6 条 甲は、管理事務室として乙に委託する事務（別表第1から別表第3までに定める事務）のため、乙に委託業務費を支払うものとする。

- 2 甲は前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（以下「定額委託業務費」という。）を乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。
 - 一 定額委託業務の額 定額委託業務費の額並びに消費税額及び地方消費税（以下、本契約において「消費税額等」という）の内訳は、別紙の記載のとおりとする
 - 二 支払期日及び支払方法 毎月末日までにその当月分を、甲の預金口座から乙の指定する預金口座宛に預金口座振替の方法により支払う。
 - 三 日割計算 期間が一月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う（1円未満は四捨五入とする）
- 3 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額並びに消費税額等は別紙記載のとおりとし、甲は各業務終了後の乙の指定した日に、甲の預金口座から乙の指定する預金口座宛に預金口座振替の方法により支払うものとする。
- 4 甲は第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。

（管理事務室等の使用）

- 第7条 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等（次項において「管理事務室等」という。）を無償で使用させるものとする。
- 2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。
 - 一 管理事務室における電話料は、乙の負担とする
 - 二 管理事務室における事務消耗品費は、乙の負担とする
 - 三 管理事務室等の水道光熱費及び管球類は、甲の負担とする
 - 四 管理事務室等の使用による汚損及び経年劣化等による改装費（清掃、修繕、取替等）は、甲の負担とする
 - 五 その他、管理事務室等の運営及び設備更新等に要する費用は、甲の負担とする

（緊急時の業務）

- 第8条 乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。
- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
 - 二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等
- 2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

（管理事務の報告等）

- 第9条 乙は、甲の事業年度終了後二月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- 2 乙は、毎月末日までに、甲に対し、前月における甲の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならない。
 - 3 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。
 - 4 前3項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

（管理費等滞納者に対する督促）

- 第10条 乙は、第3条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第1・1（2）②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。
- 2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

（有害行為の中止要求）

- 第11条 乙は、管理事務を行うため必要ときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。
- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
 - 二 建物の保存に有害な行為

- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
 - 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
 - 五 組合員の共同の利益に反する行為
 - 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

(通知義務)

- 第12条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。
- 2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合にはおいては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。
- 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
 - 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
 - 三 乙が商号又は住所を変更したとき
 - 四 乙が合併又は会社分割したとき
 - 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき処分を受けたとき
 - 六 乙が第18条第2項第1号及び第2号に掲げる事項に該当したとき

(専有部分への立入り)

- 第13条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。
- 2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

(管理規約等の提供等)

- 第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。
- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額
 - 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
 - 三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況
 - 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
 - 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）
- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。
- 3 乙は、宅地建物取引業者から、第1項の処理に要する費用を、その手数料として徴収することができるものとする。

(乙の使用者責任)

- 第15条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

(守秘義務等)

- 第16条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。
- 2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

(免責事項)

第17条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第18条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき
- 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

(解約の申入れ)

第19条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第20条 本契約の有効期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第21条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

(法令改正に伴う契約の変更)

第22条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第23条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第24条 乙は、甲に対し、次の各号を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
 - 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はそれらに準ずる者をいう。）反社会的勢力ではないこと
 - 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと
 - 四 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為
- 2 乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- 一 前項第1号又は前項第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

- 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

(合意管轄裁判所)

第25条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 住 所

組合名 ベルジュール町田中町管理組合

理事長 _____ 印

乙 住 所 東京都世田谷区用賀4丁目10番1号

会社名 コミュニティワン株式会社

代表取締役社長 _____ 印

管理業務主任者の氏名及び登録番号

業務に従事する事務所

東京都八王子市明神町4丁目7番14号

コミュニティワン株式会社 八王子支店

氏 名 _____ 印

登録番号 第 _____ 号

※この契約書は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第73条の規定による「契約の成立時の書面」として交付させていただきます。また、この契約書は、法第75条の規定による帳簿として、閉鎖後5年間、コミュニティワン株式会社において保管されます。

月次収支報告書の電磁的方法による交付に関する承諾書

ベルジュール町田中町管理組合（以下「甲」という。）は、年 月 日付でコミュニティワン株式会社（以下「乙」という。）と締結した管理委託契約第9条第2項及び別表第1・基幹事務(1)③に規定する甲の会計の収支状況に関する書面について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第5項及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則附則第5条に基づき、以下の電磁的方法により交付を受けることを承諾する。

<交付の方法>

1. 乙は、甲の会計の収支状況に関する書面を作成した後、これをPDFファイルに変換し、翌月15日（当該日が乙の休業日に当たる場合は、その翌営業日）までにコミュニティワン株式会社ホームページ（<http://www.community-one.jp>）にアップロードする。
2. 甲の理事長は、別に乙が発行するID及びパスワードを用いてホームページにログインし、当該ファイルを閲覧又はダウンロードして保管する。尚、甲の理事長は、当該ID及びパスワードを第三者に漏らしてはならないものとする。
3. ホームページにアップロードされたファイルは、翌月分のファイルのアップロードをもって更新される。過去のファイルについては、更新後1年の間乙が保管する。

年 月 日

甲 住 所

組合名 ベルジュール町田中町管理組合

理事長 _____ 印

委託業務費内訳表

名 称： ベルジュール町田中町
 契約期間： 年 月 日 ～ 年 月 日

(単位：円)

1. 定額委託業務費				
項 目	期間金額	月 額		備 考
事務管理業務費	595,200	49,600		
日常清掃員業務費	888,000	74,000		
エレベータ保守料	180,000	15,000		
24時間設備監視料	168,000	14,000		
小 計	1,831,200			
2. 定額委託業務費以外の費用				
項 目	期間金額	作業当たり	回数/期間	備 考
定期清掃費	84,000	42,000	2回/年	
建築設備定期検査料	42,000	42,000	1回/年	
特定建築物定期調査料	18,000	54,000	1回/3年	今期未実施
防火設備定期検査料	36,000	36,000	1回/年	
消防設備点検料	93,600	46,800	2回/年	
排水管清掃費	43,200	129,600	1回/3年	今期未実施
給水システム点検料	36,000	36,000	1回/年	
小 計	352,800			
3. 消費税額等				
	218,400			
委託業務費合計	2,402,400			

○本表は、外税表示となっています。

事務管理業務仕様書

1 基幹事務	
<p>(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定</p> <p>①収支予算案の素案の作成</p> <p>②収支決算案の素案の作成</p> <p>③収支状況の報告</p> <p>(2) 出納</p> <p>①甲の組合員が甲に納入する管理費等の収納</p>	<p>甲の事業年度開始の一月前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>甲の事業年度終了後二月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案(収支報告書及び貸借対照表。)の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計の収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計の収支状況に関する報告を行う。なお、あらかじめ甲が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、乙は、当該方法による交付を行うことができる。</p> <p>一 甲の管理規約定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表(以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。)を甲に提出する。</p> <p>二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座収納日の6営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、甲の契約する集金代行会社(以下「集金代行会社」という。)に提出する。</p> <p>集金代行会社 SMB Cファイナンスサービス株式会社 所在地 東京都港区三田3丁目5番27号</p> <p>三 第四項の預金口座振替の結果、支払期限後の3ヶ月の間、未収納金がある場合には、乙は、毎月、当該未収納金も含めた預金口座振替請求金額通知書を作成し集金代行会社に提出する。なお、上記預金口座振替請求金額通知書の作成にあたっては遅延損害金の加算をしなくても良いものとし、甲は当該組合員に対する遅延損害金を請求しない扱いとすることに同意する。また、甲は乙による上記処理につき何らの異議も述べないものとする。</p> <p>四 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第60条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月27日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下「収納日」という。)に甲の組合員の口座から集金代行会社の口座に振り替え、収納日の6営業日以内に集金代行会社の口座から甲の収納口座に収納し、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。この場合、甲の収納口座に移し換えるまでの管理費等については、利息を付さない。</p> <p>甲の収納口座 三井住友銀行 新宿支店 甲の保管口座 三井住友銀行 新宿支店</p> <p>五 乙は、以下の保証委託契約を締結する。</p> <p>イ 保証する第三者の名称 一般社団法人マンション管理業協会保証機構(以下「保証機構」という。)</p> <p>ロ 保証契約の名称 一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約(以下「保証委託契約」という。)</p> <p>ハ 保証契約の内容</p> <p>a 保証契約の額及び範囲 貴管理組合の組合員から毎月及び定期的に収納する管理費等の1か月分相当を限度とし、管理費等又は委託業務費の返還債務につき保証</p> <p>b 保証契約の期間 年10月1日から 年9月30日</p>

	<p>c 更新に関する事項 保証機構に対し、上記 b の契約期間が満了する前までに、更新のための管理費等保証委託契約申込書を提出したうえで、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得る。なお、上記承認を得た後、速やかに、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲へ提出する。</p> <p>d 解除に関する事項 別添管理費等保証委託契約約款第 2 2 条に記載の通り</p> <p>e 免責に関する事項 別添管理費等保証委託契約約款第 1 5 条に記載の通り</p> <p>f 保証額の支払に関する事項 別添管理費等保証委託契約約款第 1 3 条及び第 1 6 条に記載の通り</p>
<p>②管理費等滞納者に対する督促</p>	<p>一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。</p> <p>二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して六月の間、電話若しくは自宅訪問（棟内居住者のみ対象）又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。</p> <p>三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。</p>
<p>③通帳等の保管等</p>	<p>一 収納口座及び保管口座に係る通帳、印鑑等の保管者は以下のとおりとする。</p> <p>イ 甲の収納口座 通帳・・・不発行（口座出入り表を乙が保管） 印鑑・・・乙 インターネットバンキングのパスワード・・・乙</p> <p>ロ 甲の保管口座 通帳・・・不発行（口座の出入り表を乙が保管） 印鑑・・・甲</p> <p>二 甲が自己で管理している資金の保管については、乙は関与しないものとする。</p> <p>三 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>四 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p>
<p>④甲の経費の支払い</p>	<p>一 乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下に甲の収納口座からインターネットバンキングを利用し、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。</p> <p>二 前号の定めにかかわらず、甲の収納口座から一回あたりの支払額が一万円を超える費用の支払い（収支予算に計上された公共料金、損害保険料、その他の定期的な支払いを要する費用の支払い並びに当該管理費等を充当する月の翌末日までに行う保管口座への管理費残額及び修繕積立金の振替手続きを除く。）を行う場合は、その都度甲の承認を得るものとする。</p> <p>三 甲の収支予算に基づく、保管口座から支払う経費は、三井住友銀行の「e 承認サービス」により甲の承認を得て行う。</p> <p>四 甲の収支予算に基づく甲の経費の支払いのため、乙は、甲宛の請求書等に基づき、前号の「e 承認サービス」に支払データを登録する。</p> <p>五 甲の経費の支払の承認は、あらかじめ甲が指定した者（以下「承認者」という。）が「e 承認サービス」に事前に登録した電子メールアドレスへ当該サービスから通知するウェブサイト上で行う。</p> <p>六 乙は、乙が登録した甲の経費の支払データの内、甲へ送付した「支払承認依頼書」に基づき、甲が「e 承認サービス」により承認したものについて、銀行振込により支払先へ支払う。</p> <p>七 前号の振込による甲の経費の支払いは、承認された支払合計金額を甲の保管口座から口座振替の方法により、三井住友銀行名義の口座へ入金し、当該口座から甲名義にて振り込むものとする。</p>
<p>⑤甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の通常総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>

<p>(3) 本マンション（専有部分を除く。以下同じ。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</p>	<p>一 乙は、乙所定の書式及び方式により、甲の大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用、収支予想等を記載した長期修繕計画書案を作成し、甲に提出する。当該長期修繕計画書案は、概ね5年ごとに見直し、甲に提出するものとする。</p> <p>二 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>三 前一号の長期修繕計画書の作成において、建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合並びに、国土交通省が策定した長期修繕計画作成ガイドラインに適合する長期修繕計画書案を作成する場合、本契約とは別個の契約とする。</p> <p>四 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。</p>
<p>2 基幹事務以外の事務管理業務</p>	
<p>(1) 理事会支援業務</p> <p>①組合員等の名簿の整備</p> <p>②理事会の開催、運営支援</p> <p>③甲の契約事務の処理</p> <p>(2) 総会支援業務</p> <p>(3) その他</p> <p>①各種点検、検査等に基づく助言等</p> <p>②甲の各種検査等の報告、届出の補助</p> <p>③図書等の保管等</p>	<p>甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。</p> <p>一 甲の理事会の開催日程等の調整</p> <p>二 甲の役員に対する理事会招集通知及び連絡</p> <p>三 甲の求めに応じた理事会議事に係る助言、資料の作成</p> <p>四 理事会議事録案の作成</p> <p>五 理事会の開催方法等については、甲乙協議の上、決定する</p> <p>甲に代わって、甲が行うべき共用部分に係る損害保険契約、マンション内の駐車場等の使用契約、第三者との契約等に係る事務を行う。</p> <p>一 甲の総会の開催日程等の調整</p> <p>二 甲の次年度の事業計画案の素案の作成</p> <p>三 総会会場の手配、招集通知及び議案書の配付</p> <p>四 組合員の出欠の集計等</p> <p>五 甲の求めに応じた総会議事に係る助言</p> <p>六 総会議事録案の作成</p> <p>管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、文書をもって、具体的な方策を甲に助言する。この報告及び助言は、書面をもって行う。</p> <p>一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の報告等に係る補助を行う。</p> <p>二 甲の指示に基づく甲の口座の変更に必要な事務を行う。</p> <p>三 諸官庁からの各種通知を、甲及び甲の組合員に通知する。</p> <p>一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。</p> <p>二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所で保管する。</p> <p>三 乙は、解約等により本契約が終了した場合には、乙が保管する前2号の図書等、本表2（1）①で整備する組合員等の名簿及び出納事務のため乙が預っている甲の口座の通帳、印鑑等を遅滞なく、甲に引き渡す。</p>

④各種情報の提供	<p>一 乙は、甲及び甲の組合員等に対して、マンションの管理又は暮らしに役立つ各種の情報を適宜提供するものとする。</p> <p>二 乙は、甲の組合員等に対して、年4回、生活情報誌を発行する。</p>
⑤夜間・休日コールセンター	<p>一 乙は、コールセンターを開設し、乙の休業日及び休業時間において、管理対象部分に関する甲の組合員等からの問い合わせ及び連絡を受理する。</p> <p>二 乙は、本マンションの共用部分に、コールセンターの電話番号を記載したステッカーを貼付する。</p> <p>三 コールセンターは、問い合わせ及び連絡の内容に応じて、所定の連絡先を通知又は必要な対応の手配を行う。</p> <p>四 対応に際して必要となる出勤費、作業費、修理費等は、甲又は甲の組合員等が負担するものとする。</p> <p>五 緊急事態の発生又は共用部分の故障等に関する対応で、甲の承認を得る時間的余裕がないものについては、本契約第8条に準じて実施するものとする。</p> <p>六 本業務は、問い合わせ及び連絡に対して、即時・即日の対応や希望通りの結果を保証するものではない。また、その内容によっては、コールセンターによる対応が不可能な場合がある。</p>

清掃業務仕様書

1 日常清掃		
清掃対象部分	清掃仕様	
① 建物周囲		
一 建物周囲	ゴミ拾い	1回/日
二 植栽	散水 除草	適宜実施 適宜実施
三 駐車場	ゴミ拾い	1回/日
四 駐輪場	ゴミ拾い	1回/日
五 ゴミ置場	ゴミ整理 床洗い	適宜実施 1回/日
② 建物内部		
一 風除室	掃き清掃	1回/日
二 エントランスホール	掃き清掃 ドア拭き 金属ノブ磨き拭き ガラス拭き	1回/日 適宜実施 適宜実施 適宜実施
三 エレベーター籠	掃き清掃 ドア構内の汚れ除去 スイッチ廻りの汚れ除去 壁面の除塵	1回/日 適宜実施 適宜実施 適宜実施
四 廊下	拾い掃き 手摺り拭き	1回/日 適宜実施
五 階段	拾い掃き 手摺り拭き	1回/日 適宜実施
六 管理室	掃き清掃 備品の除塵 ドア・ガラス拭き トイレ清掃	適宜実施 適宜実施 適宜実施 適宜実施

2 定期清掃		
清掃対象部分	清掃仕様	
① エントランスホール	床面洗淨	2回/年
② 風除室	床面洗淨	2回/年
③ 廊下	床面洗淨	2回/年
④ 階段	床面洗淨	2回/年

3 業務実施の態様	
<p>(1) 日常清掃業務</p> <p>①業務実施態様</p>	<p>以下に定める清掃員による人工清掃</p> <p>一 清掃員 1名 (通勤方式)</p> <p>二 作業日 毎週火・水・木・金・土曜日 (週5日) 【※ 曜日は予定】 作業時間 午前8時00分から午前10時00分 【※ 時間は予定】 週間総勤務時間10時間</p> <p>三 緊急事態の発生したときその他やむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとし、この場合の時間外勤務費は別途甲が負担するものとする。(乙の指示に基づくものは除く。)</p> <p>四 前号の時間外勤務費は、曜日・時間帯にかかわらず、1時間あたり1,500円(消費税額等含まない。)とする。</p> <p>五 ゴミ収集時間の変更等の理由により、乙は、前一号の週間総勤務時間数を変えない範囲で、清掃員の勤務日、始業・終業時間を変更することができるものとする。</p> <p>六 休日 前項第二号で定めた勤務日以外の日、並びに祝日及び国が定める休日。 また、乙が定める休暇(忌引、夏期休暇及び年末年始休暇、有給休暇を含む)。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。</p> <p>七 ゴミ収集時間の変更等の理由により、乙は、週間総勤務時間数を変えない範囲で、清掃員の勤務日、始業・終業時間を変更することができる。</p> <p>八 休日 前第二号で定めた勤務日以外の日並びに祝日及び国が定める休日。また、乙が定める休暇(忌引、夏期休暇及び年末年始休暇を含む)。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。</p>
<p>②作業条件等</p>	<p>一 日常清掃業務に要する洗剤及び清掃用具類は、甲の負担とする。また、清掃業務を実施する場合は、共用部分の電気、水道を使用するものとする。</p> <p>二 甲の組合員等は、各自のゴミを所定の方法により分別の上、本マンションのゴミ置場に自ら持ち込むものとする。</p>
<p>(2) 定期清掃業務</p> <p>①業務実施態様</p>	<p>清掃作業員による機械・人工清掃</p>
<p>②作業条件等</p>	<p>清掃業務を実施する場合は、共用部分の電気、水道、駐車場を使用するものとする。</p>
<p>(3) 共通事項</p>	<p>一 日常清掃及び定期清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。</p> <p>二 廊下及び階段等、常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後直ちに汚損する場所又は箇所については、通常の作業工程を終了した段階で清掃業務を完了したものとする。</p> <p>三 廊下及び階段等常時利用又は使用状態にある場所において清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないよう配慮する。なお、当該作業を実施する場合は、共用部分の電気、水道を使用するものとする。</p> <p>四 乙は、緊急事態の発生、天候不順、その他やむを得ない事由により、実施予定月及び作業時間、作業内容を変更することができるものとする。</p> <p>五 清掃業務仕様書に含まれない、特別清掃、緊急清掃、草刈り等は、別途見積の上、有償にて実施するものとする。</p> <p>六 腰壁、ガラス清掃、すす払い及び特殊な照明器具(高さ4メートルを超える外灯、梯子をかけて作業することが困難な外灯、シャンデリア等)は、別途契約とする。</p> <p>七 本マンション管理開始前に提示した仕様書については、管理開始後、マンションの実態と適合しない部分があるときは、一部変更することがある。</p>

1. エレベータ設備

POG方式		
(1) 遠隔通報	遠隔通報装置による24時間遠隔監視、異常発生時の出動対応	常時
(2) 昇降機検査基準に基づく定期点検	巻上機、モーター、制御盤、調速機、受電盤、エレベータ籠、ホール信号装置、ドア装置、昇降路、ピットの点検、清掃、給油、調整、点検作業に必要な消耗部品・消耗材料の提供	4回/年
(3) 建築基準法第12条第3項に規定する昇降機定期検査	調速機試験、非常止め試験、絶縁抵抗値測定、油圧試験・加圧試験	1回/年

2. 24時間設備監視

共用設備等に係る警報信号の遠隔機械監視		
①火災（自動火災報知器）警報	棟外監視センターにて24時間、主たる設備の遠隔監視をし、異常発生の際には緊急対応を行う。ただし、作業・修理に係る費用は別途実費精算とする。	常時
②満減水警報		
③居室内非常押しボタン		
警報信号を遠隔監視し、異常発生の際には、現状確認（電話による確認を含む）、警察・消防等への連絡及び通報を行う。尚、本業務は、警備業法にいう警備業務ではなく、あくまでも監視業務として実施する。		

3. 建物点検、検査

(1) 建築基準法第12条第3項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査		
①換気設備	機械換気設備の外観検査・性能検査、自然換気設備、防火ダンパーの設置等の状況の検査等	1回/年
②排煙設備	排煙機・排煙口・排煙風道・自家発電装置の外観検査、防火ダンパーの取付け状況、可動防煙壁の作動等の状況の検査等	
③非常用の照明装置	非常用の照明器具・蓄電池・自家発電装置の外観検査・性能検査等	
④給水設備及び排水設備	飲料用の配管・排水管の取付け・腐食及び漏水の状況、給水タンクの設置の状況、給水ポンプの運転の状況、排水トラップの取付けの状況、排水管と公共下水道等への接続の状況、通気管の状況の検査等	
・本仕様書は、一般的なマンションの建物・設備を列挙しています。点検対象箇所が本物件に適合しない場合がありますのでご了承下さい。		

(2) 建築基準法第12条第1項に規定する特定建築物定期調査		
①敷地及び地盤	地盤の不陸、排水の状況、通路の確保の状況、塀・擁壁の劣化及び損傷の状況等	1回/3年
②建築物の外部	基礎、土台、外壁躯体、外装仕上げ材、窓サッシ等の劣化及び損傷の状況、外壁等の防火対策の状況	
③屋上及び屋根	屋上面、屋上周り、屋根等の劣化及び損傷の状況、屋根の防火対策の状況等	
④建築物の内部	防火区画の状況、室内躯体壁・床の劣化及び損傷状況、給水管・配電管の区画貫通部処理状況、界壁・間仕切壁の状況、防火設備の設置の状況、照明器具の落下防止対策の状況、石綿の使用及び劣化の状況	
⑤避難施設	通路、廊下、出入口、階段の確保の状況、排煙設備、非常用エレベーター、非常照明設備の作動の状況等	
⑥その他	免震装置、避雷設備等の劣化及び損傷の状況等	

・本仕様書は、一般的なマンションの建物・設備を列挙しています。点検対象箇所が本物件に適合しない場合がありますのでご了承下さい。

(3) 建築基準法第12条第3項に規定する特定建築物の防火設備定期検査

随時閉鎖式の防火設備	火災時の煙や熱を感知して閉鎖する防火扉・防火シャッター・耐火クロススクリーン・ドレンチャー等の防火設備の内、随時閉鎖または作動できるもの（防火ダンパーを除く）の設置の状況や作動状況の検査等 (外壁開口部に設けられたもの、共同住宅の住戸内に設けられたものは対象外の場合があります)	1回/年
<p>・本仕様書は、一般的なマンションの建物・設備を列挙しています。点検対象箇所が本物件に適合しない場合がありますのでご了承下さい。</p>		

4. 消防用設備

(1) 消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
①消防用設備等の機器点検		1回/6月
②消防用設備等の総合点検		1回/年
(2) 外観目視点検		
①消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	2回/年
②警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
③避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
④消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
⑤消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	

5. 排水設備

排水管等清掃		
(1) 共用部分排水柵清掃		1回/3年
(2) 専有部分、共用部分排水管高圧洗浄		
①共用部分立雑排水管	作業範囲に、雨水管及び汚水管は含まない。 尚、専有部分作業時に物品移動が伴う場合、重量等の関係で移動が困難な場合には実施できないことがある。	
②共用部分横引き雑排水管		
③専有部分各室の雑排水管（キッチン、洗面台、浴室、洗濯機置場）		

6. 給水設備

給水設備点検（増圧直結給水方式）		
①増圧ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態・出力、電流値、絶縁抵抗値等の測定	1回/年
②配管、補機類	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
③制御盤	接点劣化・損傷・湿気、作動等の有無又は状態	

第 1 期 予 算 書

管理費会計

収 支 予 算 書

収入の部

(単位：円)

項 目		月 額	年 額	備 考
当 期 収 入	管 理 費	268,390	3,220,680	
	駐車場使用料	25,500	306,000	2 台×月額15,000円 (稼働率85%)
	駐輪場使用料	11,200	134,400	63 台×月額100~500円 (稼働率70%)
	専用使用料	7,750	93,000	10 戸
	小 計	312,840	3,754,080	
A	収入の部 合計	312,840	3,754,080	

支出の部

(単位：円)

項 目		月 額	年 額	備 考
① 定 額 委 託 業 務 費	事務管理業務費	49,600	595,200	
	日常清掃員業務費	74,000	888,000	5 日/週 週10時間(2h/日×1名)
	エレベータ保守料	15,000	180,000	POG 契約 独立系保守会社
	24時間設備監視料	14,000	168,000	火災・設備
	小 計	152,600	1,831,200	
② 定 額 費 以 外 の 委 託 費 用	定期清掃費	7,000	84,000	2 回/年
	建築設備定期検査料	3,500	42,000	1 回/年
	特殊建築物等定期調査料	1,500	18,000	1 回/3年
	消防設備点検料	7,800	93,600	2 回/年
	防火設備定期検査料	3,000	36,000	1 回/年
	排水管清掃費	3,600	43,200	1 回/3年
	給水システム点検料	3,000	36,000	1 回/年
小 計	29,400	352,800		
③	消費税 (10%)	18,200	218,400	(①+②) ×10%
	委託業務費合計	200,200	2,402,400	①+②+③
④ 共 用 部 分 直 接 費	共用部電気料	42,000	504,000	
	共用部水道料	4,000	48,000	
	共用部保険料	10,900	130,800	
	組合運営費	1,000	12,000	
	備品消耗品雑費	2,500	30,000	清掃用具、管球類等
	小規模修繕費	3,000	36,000	
	防犯カメラリース料	10,340	124,080	リース期間6年
	宅配ロッカーリース料	21,450	257,400	リース期間10年
	植栽保守料	10,000	120,000	初期維持費
予備費	7,450	89,400	口座振替手数料等	
小 計	112,640	1,351,680		
B	支出の部 合計	312,840	3,754,080	①+②+③+④

修繕積立金会計

収 支 予 算 書

収入の部 (単位：円)

項 目		月 額	年 額	備 考
I	修繕積立基金		8,166,600	60 ヶ月×月額修繕積立金
II 当 期 収 入	修繕積立金	136,110	1,633,320	
	小 計	136,110	1,633,320	
C	収入の部 合計		9,799,920	I + II

支出の部 (単位：円)

項 目		月 額	年 額	備 考
III 当 期 支 出				
	小 計			
D	支出の部 合計			III
	次期繰越金		9,799,920	C - D

特記事項

- ① 修繕積立金は長期修繕を考慮した改定が必要です。

長期修繕計画

タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

5年据置5年毎値上げ

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	修繕積立基金/戸	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	1戸当りの累積額
				(1期)	(2期)	(3期)	(4期)	(5期)	(6期)	(7期)	(8期)	(9期)	(10期)	
				2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	
				(11期)	(12期)	(13期)	(14期)	(15期)	(16期)	(17期)	(18期)	(19期)	(20期)	
				2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	
				(21期)	(22期)	(23期)	(24期)	(25期)	(26期)	(27期)	(28期)	(29期)	(30期)	
A	2	70.98	298,200	4,970	4,970	4,970	4,970	4,970	8,770	8,770	8,770	8,770	8,770	積立金累計額 : 5,117,400
12,570				12,570	12,570	12,570	12,570	16,370	16,370	16,370	16,370	16,370	20期までのUP額 : 3,800	
19,660				19,660	19,660	19,660	19,660	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	30期以降のUP額 : 3,290 31期以降のUP額 : 0	
B	3	60.77	255,000	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	7,510	7,510	7,510	7,510	7,510	積立金累計額 : 4,384,800
10,770				10,770	10,770	10,770	10,770	14,030	14,030	14,030	14,030	14,030	20期までのUP額 : 3,260	
16,850				16,850	16,850	16,850	16,850	19,670	19,670	19,670	19,670	19,670	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
Bg	1	60.77	255,000	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	7,510	7,510	7,510	7,510	7,510	積立金累計額 : 4,384,800
10,770				10,770	10,770	10,770	10,770	14,030	14,030	14,030	14,030	14,030	20期までのUP額 : 3,260	
16,850				16,850	16,850	16,850	16,850	19,670	19,670	19,670	19,670	19,670	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
C	4	60.77	255,000	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	7,510	7,510	7,510	7,510	7,510	積立金累計額 : 4,384,800
10,770				10,770	10,770	10,770	10,770	14,030	14,030	14,030	14,030	14,030	20期までのUP額 : 3,260	
16,850				16,850	16,850	16,850	16,850	19,670	19,670	19,670	19,670	19,670	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
Cg	1	60.77	255,000	4,250	4,250	4,250	4,250	4,250	7,510	7,510	7,510	7,510	7,510	積立金累計額 : 4,384,800
10,770				10,770	10,770	10,770	10,770	14,030	14,030	14,030	14,030	14,030	20期までのUP額 : 3,260	
16,850				16,850	16,850	16,850	16,850	19,670	19,670	19,670	19,670	19,670	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
D	4	65.40	274,800	4,580	4,580	4,580	4,580	4,580	8,080	8,080	8,080	8,080	8,080	積立金累計額 : 4,714,200
11,580				11,580	11,580	11,580	11,580	15,080	15,080	15,080	15,080	15,080	20期までのUP額 : 3,500	
18,110				18,110	18,110	18,110	18,110	21,140	21,140	21,140	21,140	21,140	30期以降のUP額 : 3,030 31期以降のUP額 : 0	
Dg	1	65.40	274,800	4,580	4,580	4,580	4,580	4,580	8,080	8,080	8,080	8,080	8,080	積立金累計額 : 4,714,200
11,580				11,580	11,580	11,580	11,580	15,080	15,080	15,080	15,080	15,080	20期までのUP額 : 3,500	
18,110				18,110	18,110	18,110	18,110	21,140	21,140	21,140	21,140	21,140	30期以降のUP額 : 3,030 31期以降のUP額 : 0	

タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

5年据置5年毎値上げ

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	修繕積立基金/戸	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	1戸当りの累積額
				(1期)	(2期)	(3期)	(4期)	(5期)	(6期)	(7期)	(8期)	(9期)	(10期)	
				2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	
				(11期)	(12期)	(13期)	(14期)	(15期)	(16期)	(17期)	(18期)	(19期)	(20期)	
				2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	
				(21期)	(22期)	(23期)	(24期)	(25期)	(26期)	(27期)	(28期)	(29期)	(30期)	
E	4	60.12	252,600	4,210	4,210	4,210	4,210	4,210	7,430	7,430	7,430	7,430	7,430	積立金累計額 : 4,336,200
10,650				10,650	10,650	10,650	10,650	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	20期までのUP額 : 3,220	
16,660				16,660	16,660	16,660	16,660	19,450	19,450	19,450	19,450	19,450	30期以降のUP額 : 2,790 31期以降のUP額 : 0	
Eg	1	60.12	252,600	4,210	4,210	4,210	4,210	4,210	7,430	7,430	7,430	7,430	7,430	積立金累計額 : 4,336,200
10,650				10,650	10,650	10,650	10,650	13,870	13,870	13,870	13,870	13,870	20期までのUP額 : 3,220	
16,660				16,660	16,660	16,660	16,660	19,450	19,450	19,450	19,450	19,450	30期以降のUP額 : 2,790 31期以降のUP額 : 0	
F	3	60.82	255,600	4,260	4,260	4,260	4,260	4,260	7,520	7,520	7,520	7,520	7,520	積立金累計額 : 4,388,400
10,780				10,780	10,780	10,780	10,780	14,040	14,040	14,040	14,040	14,040	20期までのUP額 : 3,260	
16,860				16,860	16,860	16,860	16,860	19,680	19,680	19,680	19,680	19,680	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
Fg	1	60.82	255,600	4,260	4,260	4,260	4,260	4,260	7,520	7,520	7,520	7,520	7,520	積立金累計額 : 4,388,400
10,780				10,780	10,780	10,780	10,780	14,040	14,040	14,040	14,040	14,040	20期までのUP額 : 3,260	
16,860				16,860	16,860	16,860	16,860	19,680	19,680	19,680	19,680	19,680	30期以降のUP額 : 2,820 31期以降のUP額 : 0	
G	2	70.00	294,000	4,900	4,900	4,900	4,900	4,900	8,650	8,650	8,650	8,650	8,650	積立金累計額 : 5,049,000
12,400				12,400	12,400	12,400	12,400	16,150	16,150	16,150	16,150	16,150	20期までのUP額 : 3,750	
19,400				19,400	19,400	19,400	19,400	22,650	22,650	22,650	22,650	22,650	30期以降のUP額 : 3,250 31期以降のUP額 : 0	
Gg	1	70.00	294,000	4,900	4,900	4,900	4,900	4,900	8,650	8,650	8,650	8,650	8,650	積立金累計額 : 5,049,000
12,400				12,400	12,400	12,400	12,400	16,150	16,150	16,150	16,150	16,150	20期までのUP額 : 3,750	
19,400				19,400	19,400	19,400	19,400	22,650	22,650	22,650	22,650	22,650	30期以降のUP額 : 3,250 31期以降のUP額 : 0	
H	1	52.65	221,400	3,690	3,690	3,690	3,690	3,690	6,510	6,510	6,510	6,510	6,510	積立金累計額 : 3,798,000
9,330				9,330	9,330	9,330	9,330	12,150	12,150	12,150	12,150	12,150	20期までのUP額 : 2,820	
14,590				14,590	14,590	14,590	14,590	17,030	17,030	17,030	17,030	17,030	30期以降のUP額 : 2,440 31期以降のUP額 : 0	

タイプ別修繕積立金(専有面積按分)戸当り月額

5年据置5年毎値上げ

単位(円)

タイプ	戸数	専有面積	修繕積立基金/戸	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	1戸当りの累積額		
				(1期)	(2期)	(3期)	(4期)	(5期)	(6期)	(7期)	(8期)	(9期)	(10期)			
				2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年			
				(11期)	(12期)	(13期)	(14期)	(15期)	(16期)	(17期)	(18期)	(19期)	(20期)			
				2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年			
				(21期)	(22期)	(23期)	(24期)	(25期)	(26期)	(27期)	(28期)	(29期)	(30期)			
I	1	33.15	139,200	2,320	2,320	2,320	2,320	2,320	4,100	4,100	4,100	4,100	4,100	積立金累計額 : 2,394,000		
				5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	7,660	7,660	7,660	7,660	7,660	20期までのUP額 : 1,780		
				9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	10,740	10,740	10,740	10,740	10,740	30期以降のUP額 : 1,540		
														31期以降のUP額 : 0		
J	1	45.39	190,800	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	5,610	5,610	5,610	5,610	5,610	積立金累計額 : 3,274,200		
				8,040	8,040	8,040	8,040	8,040	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	20期までのUP額 : 2,430		
				12,580	12,580	12,580	12,580	12,580	14,690	14,690	14,690	14,690	14,690	30期以降のUP額 : 2,110		
														31期以降のUP額 : 0		
K	1	43.38	182,400	3,040	3,040	3,040	3,040	3,040	5,370	5,370	5,370	5,370	5,370	積立金累計額 : 3,133,800		
				7,700	7,700	7,700	7,700	7,700	10,030	10,030	10,030	10,030	10,030	20期までのUP額 : 2,330		
				12,040	12,040	12,040	12,040	12,040	14,050	14,050	14,050	14,050	14,050	30期以降のUP額 : 2,010		
														31期以降のUP額 : 0		
計	32	1,944.34	8,166,600													
上段月額合計 下段年額合計				136,110	136,110	136,110	136,110	136,110	240,300	240,300	240,300	240,300	240,300	積立金累積額 : 140,250,600		
				1,633,320	1,633,320	1,633,320	1,633,320	1,633,320	2,883,600	2,883,600	2,883,600	2,883,600	2,883,600	2,883,600	駐車料繰入金 累積額 : 0	
				344,490	344,490	344,490	344,490	344,490	448,680	448,680	448,680	448,680	448,680	448,680	448,680	その他収支累計額 : 0
				4,133,880	4,133,880	4,133,880	4,133,880	4,133,880	5,384,160	5,384,160	5,384,160	5,384,160	5,384,160	5,384,160	5,384,160	修繕積立基金合計 : 8,166,600
				538,870	538,870	538,870	538,870	538,870	629,060	629,060	629,060	629,060	629,060	629,060	629,060	629,060
				6,466,440	6,466,440	6,466,440	6,466,440	6,466,440	7,548,720	7,548,720	7,548,720	7,548,720	7,548,720	7,548,720		

※修繕積立金額は、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てるための1つのプランです。
大規模修繕工事の工事時期、仕様、工期等の決定には、総会での決議が必要です。
また、修繕積立金額の変更にも、総会での決議が必要です。

※30年間の積立金の目標額は 棟全体で 141,374,200円です。
累積額は (戸当り平均で 4,417,944円です。)
棟全体で 148,417,200円です。
(戸当り平均で 4,638,038円です。)

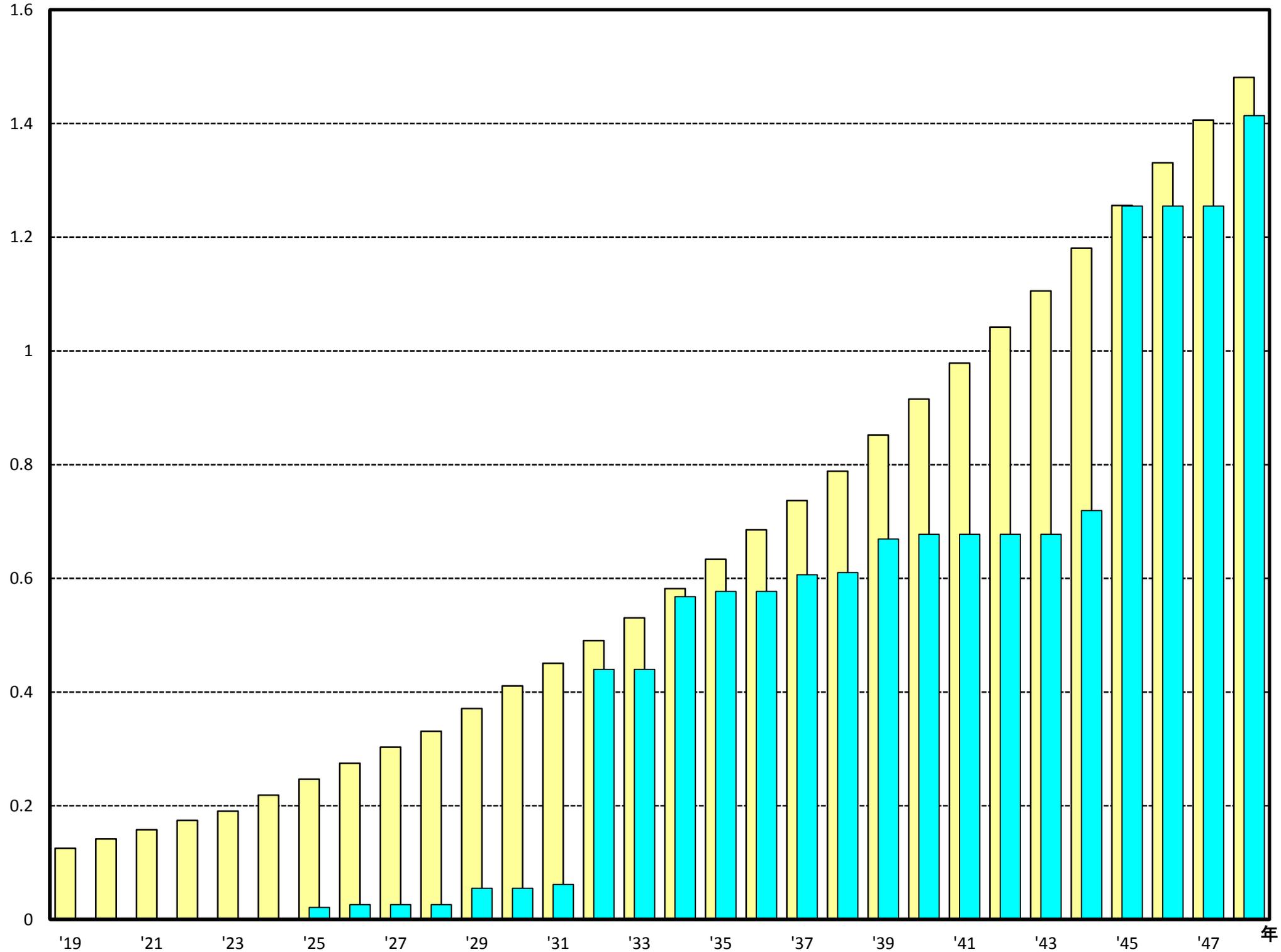
※修繕積立金の前期の残高は 0円です。
※駐車料からの繰入金(現在の金額)は月額 0円です。

修繕積立金と工事額の比較

		2019年 (1期)	2020年 (2期)	2021年 (3期)	2022年 (4期)	2023年 (5期)	2024年 (6期)	2025年 (7期)	2026年 (8期)	2027年 (9期)	2028年 (10期)
収入の部	修繕積立金 積立金戸当り月額(平均) 修繕積立基金	1,633,320 (4,253) 8,166,600	1,633,320 (4,253) 0	1,633,320 (4,253) 0	1,633,320 (4,253) 0	1,633,320 (4,253) 0	2,883,600 (7,509) 0	2,883,600 (7,509) 0	2,883,600 (7,509) 0	2,883,600 (7,509) 0	2,883,600 (7,509) 0
	積立金累積額	9,799,920	11,433,240	13,066,560	14,699,880	16,333,200	19,216,800	22,100,400	24,984,000	27,867,600	30,751,200
支出の部	工事費支払金	0	0	0	0	0	0	2,134,000	467,500	0	0
	支出累積額	0	0	0	0	0	0	2,134,000	2,601,500	2,601,500	2,601,500
次期繰越金		9,799,920	11,433,240	13,066,560	14,699,880	16,333,200	19,216,800	19,966,400	22,382,500	25,266,100	28,149,700
		2029年 (11期)	2030年 (12期)	2031年 (13期)	2032年 (14期)	2033年 (15期)	2034年 (16期)	2035年 (17期)	2036年 (18期)	2037年 (19期)	2038年 (20期)
収入の部	修繕積立金 積立金戸当り月額(平均) 修繕積立基金	4,133,880 (10,765) 0	4,133,880 (10,765) 0	4,133,880 (10,765) 0	4,133,880 (10,765) 0	4,133,880 (10,765) 0	5,384,160 (14,021) 0	5,384,160 (14,021) 0	5,384,160 (14,021) 0	5,384,160 (14,021) 0	5,384,160 (14,021) 0
	積立金累積額	34,885,080	39,018,960	43,152,840	47,286,720	51,420,600	56,804,760	62,188,920	675,730,810	72,957,240	78,341,400
支出の部	工事費支払金	2,882,000	0	664,400	37,836,700	0	12,789,700	929,500	0	2,927,100	375,100
	支出累積額	5,483,500	5,483,500	6,147,900	43,984,600	43,984,600	56,774,300	57,703,800	57,703,800	60,630,900	61,006,000
次期繰越金		29,401,580	33,535,460	37,004,940	3,302,120	7,436,000	30,460	4,485,120	9,869,280	12,326,340	17,335,400
		2039年 (21期)	2040年 (22期)	2041年 (23期)	2042年 (24期)	2043年 (25期)	2044年 (26期)	2045年 (27期)	2046年 (28期)	2047年 (29期)	2048年 (30期)
収入の部	修繕積立金 積立金戸当り月額(平均) 修繕積立基金	6,466,440 (16,840) 0	6,466,440 (16,840) 0	6,466,440 (16,840) 0	6,466,440 (16,840) 0	6,466,440 (16,840) 0	7,548,720 (19,658) 0	7,548,720 (19,658) 0	7,548,720 (19,658) 0	7,548,720 (19,658) 0	7,548,720 (19,658) 0
	積立金累積額	84,807,840	91,274,280	97,740,720	104,207,160	110,673,600	118,222,320	125,771,040	13,319,760	140,868,480	148,417,200
支出の部	工事費支払金	5,912,500	829,400	0	0	0	4,173,400	53,535,900	0	0	15,917,000
	支出累積額	66,918,500	67,747,900	67,747,900	67,747,900	67,747,900	71,921,300	125,457,200	125,457,200	125,457,200	141,374,200
次期繰越金		17,889,340	23,526,380	2,992,820	364,569,260	42,925,700	46,301,020	313,840	7,862,560	15,411,280	7,043,000

ベルジュール町田中町
(億円)

累積修繕積立金・累積工事費



□ 修繕積立金累積額
■ 修繕工事費累積額

工事は30年目以降も行われるため、31年目以降の工事費の一部はあらかじめ積み立てておく必要があります。したがって30年目でも積立金累積額と工事費累積額は一致しません。

初年度の修繕積立金累積額には修繕積立基金が含まれております。

長期修繕計画（期間30年）項目別工事費

構造：RC造 地上5階建
 竣工予定：平成31年10月
 戸数：32戸
 専有面積合計：1,944.34㎡

工 事 項 目		修繕区分	初回工事 (年後)	工事周期	回数	工事単価 (円)	数量	工事費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(8%) (円)	消費税(10%) (円)	積立額 (円)	戸当り単価 (円)	備 考			
調 査	調査診断料		13	13	2.0	604,000	1 式	604,000	0	0	120,800	1,328,800	115	大規模修繕事前調査			
	”		36	35		300,000	1 式	300,000	0	0	0	0	0	給水管老朽度調査			
小 計												1,328,800	115				
建 築	防水工事	屋上	貼	替	27	26		1.0	2,810,000	1 式	2,810,000	0	0	281,000	3,091,000	268	露出アスファルト防水オーバーレイ工法(建築学会仕様)
	”	”	塗	装	7	10		2.0	845,000	1 式	845,000	0	0	169,000	1,859,000	161	露出防水層遮熱塗装
	”	ルーフバルコニー	貼	替	27	26		1.0	2,371,000	1 式	2,371,000	0	0	237,100	2,608,100	226	押え防水の上にウレタン塗膜複合防水
	”	庇	貼	替	14	13		2.0	411,000	1 式	411,000	0	0	82,200	904,200	78	ウレタン塗膜防水重ね塗布
	”	防水工事	貼	替	27	26	(30 ~ 40)	1.0	1,673,000	1 式	1,673,000	0	0	167,300	1,840,300	160	外部階段/防滑シート貼替、側溝ウレタン防水
	”	”	貼	替	14	26	(30 ~ 40)	1.0	423,000	1 式	423,000	0	0	42,300	465,300	40	外部階段/防滑シート洗浄、側溝ウレタン防水
	”	笠木	塗	装	7	13		2.0	341,000	1 式	341,000	0	0	68,200	750,200	65	ウレタン防水保護塗装
	”	”	”	”	14	13		2.0	1,076,000	1 式	1,076,000	0	0	215,200	2,367,200	205	ウレタン塗膜防水重ね塗布
	”	バルコニー	”	”	14	13		2.0	2,412,000	1 式	2,412,000	0	0	482,400	5,306,400	461	防滑シート貼替、側溝ウレタン防水
	”	開放廊下	貼	替	27	26	(10 ~ 15)	1.0	2,441,000	1 式	2,441,000	0	0	244,100	2,685,100	233	防滑シート貼替、側溝ウレタン防水
	”	”	貼	替	14	26		1.0	611,000	1 式	611,000	0	0	61,100	672,100	58	防滑シート洗浄、側溝ウレタン防水
	”	屋根葺	塗	装	14	26		1.0	468,000	1 式	468,000	0	0	46,800	514,800	45	アスファルトシングル葺保護塗装
	”	”	”	”	27	26		1.0	3,149,000	1 式	3,149,000	0	0	314,900	3,463,900	301	アスファルトシングル葺オーバーレイ工法
	小 計												26,527,600	2,303			
	外 装	外壁	タイル貼	補	修	14	13		2.0	2,478,000	1 式	2,478,000	0	0	495,600	5,451,600	473
”		吹付タイル	塗	装	14	13		2.0	5,307,000	1 式	5,307,000	0	0	1,061,400	11,675,400	1,013	壁、天井塗替、コンクリート打放し部再生塗装
”		”	補	修	14	13		2.0	2,034,000	1 式	2,034,000	0	0	406,800	4,474,800	388	外壁塗装面劣化部補修、高圧水洗浄
”		シーリング	打	替	14	13		2.0	4,980,000	1 式	4,980,000	0	0	996,000	10,956,000	951	外壁、建具、金属廻りシーリング打替え
”		その他	取	替	14	13		2.0	582,000	1 式	582,000	0	0	116,400	1,280,400	111	アルミ製品クリーニング
”		”	取	替	27	26		1.0	838,000	1 式	838,000	0	0	83,800	921,800	80	物干金物及び室名札取替
”		”	”	”	37	36			8,040,000	1 式	8,040,000	0	0	0	0	0	各戸玄関扉被せ工法、袖パネル共
”		”	”	”	49	48			23,568,000	1 式	23,568,000	0	0	0	0	0	アルミサッシ被せ工法
”		”	”	”	49	48			964,000	1 式	964,000	0	0	0	0	0	アルミ面格子取替
”		”	”	”	49	48			2,697,000	1 式	2,697,000	0	0	0	0	0	雨樋取替
小 計												34,760,000	3,017				
塗 装	鉄部塗装	塗	装	8	13		2.0	425,000	1 式	425,000	0	0	85,000	935,000	81	開放廊下建具塗装(中間時期)	
	”	”	”	14	13		2.0	1,821,000	1 式	1,821,000	0	0	364,200	4,006,200	348	鉄部塗装全体(大規模修繕時期)	
小 計												4,941,200	429				
仮 設 工 事	外部足場	仮	設	14	13		2.0	6,713,000	1 式	6,713,000	0	0	1,342,600	14,768,600	1,283	枠組足場	
	仮設工事	”	”	14	13		2.0	4,744,000	1 式	4,744,000	0	0	948,800	10,436,800	907	共通仮設	
小 計												25,205,400	2,188				
共 用 部 内 装	玄関・ELホール	貼	替	27	26		1.0	2,345,000	1 式	2,345,000	0	0	234,500	2,579,500	224	エントランス内装及び建具タイルシート貼替	
	管理員室	”	”	27	26		1.0	147,000	1 式	147,000	0	0	14,700	161,700	14	管理室内装の貼替	
小 計												2,741,200	238				
外 構	舗装	塗	装	14	13		2.0	337,000	1 式	337,000	0	0	67,400	741,400	64	駐輪場防塵床塗替え	
小 計												741,400	64				
機 械 設 備	機械設備	エレベータ	取	替	30	30		1.0	12,000,000	1 式	12,000,000	0	0	1,200,000	13,200,000	1,146	準撤去リニューアルを想定
	”	”	補	修	16	15		1.0	417,000	1 式	417,000	0	0	41,700	458,700	40	籠内装及び扉シート貼替
	”	オートドア装置	取	替	16	15		1.0	600,000	1 式	600,000	0	0	60,000	660,000	57	ドアエンジン取替
	”	駐輪機設備	”	”	19	18		1.0	2,661,000	1 式	2,661,000	0	0	266,100	2,927,100	254	自転車ラック取替
	小 計												17,245,800	1,497			
設 備	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取	替	11	10		2.0	2,200,000	1 式	2,200,000	0	0	440,000	4,840,000	420	LED管球一体型照明器具
	”	”	”	”	21	20		1.0	1,850,000	1 式	1,850,000	0	0	185,000	2,035,000	177	LED管球交換型照明器具
	”	非常照明・屋外灯	”	”	21	20		1.0	900,000	1 式	900,000	0	0	90,000	990,000	86	非常灯本体取替
	”	”	補	修	11	20		1.0	420,000	1 式	420,000	0	0	42,000	462,000	40	非常灯バッテリー交換

長期修繕計画（期間30年）項目別工事費

構造：RC造 地上5階建
 竣工予定：平成31年10月
 戸数：32戸
 専有面積合計：1,944.34㎡

工 事 項 目		修繕区分	初回工事 (年後)	工事周期	回数	工事単価 (円)	数量	工事費 (円)	消費税(5%) (円)	消費税(8%) (円)	消費税(10%) (円)	積立額 (円)	戸当り単価 (円)	備 考	
設 備	電気設備	分電盤・配電盤	取替	30	30										
		〃	〃	30	30			2,200,000	0	0	220,000	2,420,000	210	引込開閉器盤、電灯盤	
								270,000	0	0	27,000	297,000	26	警報盤	
		小 計										11,044,000	959		
	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	16	15			3,770,000	0	0	377,000	4,147,000	361	ポンプ本体取替	
		〃	補修	7	6			754,000	0	0	75,400	829,400	73	ポンプオーバーホール	
		〃	〃	22	6			754,000	0	0	75,400	829,400	73	ポンプオーバーホール	
		給水管	取替	41	40			9,600,000	0	0	0	0	0	0	硬質塩化ビニルライニング鋼管
		排水ポンプ	〃	16	15			750,000	0	0	75,000	825,000	72		
		排水管	〃	51	50			23,100,000	0	0	0	0	0	0	耐火二層管
		給排水設備	〃	16	15			920,000	0	0	92,000	1,012,000	88	戸別減圧弁取替	
		小 計										7,642,800	663		
	空調換気設備	管理員室空調機	取替	16	15			90,000	0	0	9,000	99,000	9		
		共用部換気設備	〃	16	15			100,000	0	0	10,000	110,000	10	ゴミ置場脱臭装置	
		小 計										209,000	18		
消防設備	消火栓ポンプ	取替	36	35			2,600,000	0	0	0	0	0	0		
	消防用補給水槽	〃	36	35			1,670,000	0	0	0	0	0	0	ステンレス製消火補給水槽1.0×1.0×1.0	
	小 計										0	0	0		
防災防犯設備	集合インターホン機器	取替	16	15			3,400,000	0	0	340,000	3,740,000	325			
	自動火災報知設備	〃	26	25			3,190,000	0	0	319,000	3,509,000	305	P型1級20回線、感知器、電鈴、表示灯		
	小 計										7,249,000	629			
情報通信設備	テレビ機器	取替	16	15			1,580,000	0	0	158,000	1,738,000	151	4K8K対応増幅器取替		
	小 計										1,738,000	151			
												141,374,200	12,272		

- ※1. 本計画は、建物共用部を目的とし、専有部については含んでおりません。ただし、システム等の関係で共用部との同時改修が必要なものについては、その限りではありません。
- 2. 工事単価は、平成30年10月現在で基本的に現仕様と同程度のものとしております。ただし、各種条件により現仕様での改修が困難と思われるものについては、その限りではありません。
- 3. 本計画は今後30年とし、修繕積立金は、金利、物価上昇は考慮しておりません。また、将来の技術革新についても考慮しておりませんので、一定時期（5年程度）での見直しが必要となります。
- 4. 工事項目・仕様・周期は、最終的に管理組合との協議のうえ、決定するものです。
- 5. 塩害・寒冷地、他地域特性によって必要な特別対策が必要な地域については、工事仕様・周期に十分な配慮が必要です。
- 6. 設備工事に伴う建築復旧費は、特記なき限り基本的に含んでおりません。また、電波障害対策費についても同様ですので、別途算定となります。
- 7. 2014年より消費税8%、2019年より消費税10%

修繕工事項目予定一覧

2019年～2048年

ベルジュール町田中町

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備考		
2025年(10%)	防水工事	屋上	塗装	845,000	1 式	845,000	84,500	929,500	露出防水層遮熱塗装	
		笠木	塗装	341,000	1 式	341,000	34,100	375,100	ウレタン防水保護塗装	
	給排水設備	増圧ポンプユニット	補修	754,000	1 式	754,000	75,400	829,400	ポンプオーバーホール	
年 計					1,940,000	194,000	2,134,000			
2026年(10%)	塗装	鉄部塗装	塗装	425,000	1 式	425,000	42,500	467,500	開放廊下建具塗装(中間時期)	
年 計					425,000	42,500	467,500			
2029年(10%)	電気設備	共用照明・スイッチコンセント	取替	2,200,000	1 式	2,200,000	220,000	2,420,000	LED管球一体型照明器具	
		非常照明・屋外灯	補修	420,000	1 式	420,000	42,000	462,000	非常灯バッテリー交換	
年 計					2,620,000	262,000	2,882,000			
2031年(10%)	調査診断料			604,000	1 式	604,000	60,400	664,400	大規模修繕事前調査	
年 計					604,000	60,400	664,400			
2032年(10%)	防水工事	庇	塗装	411,000	1 式	411,000	41,100	452,100	ウレタン塗膜防水重ね塗布	
		防水工事	その他	補修	423,000	1 式	423,000	42,300	465,300	外部階段/防滑シート洗浄、側溝ウレタン防水
		笠木	塗装	1,076,000	1 式	1,076,000	107,600	1,183,600	ウレタン塗膜防水重ね塗布	
		バルコニー	塗装	2,412,000	1 式	2,412,000	241,200	2,653,200	防滑シート貼替、側溝ウレタン防水	
	外装	開放廊下	補修	611,000	1 式	611,000	61,100	672,100	防滑シート洗浄、側溝ウレタン防水	
		屋根葺	塗装	468,000	1 式	468,000	46,800	514,800	アスファルトシングル葺保護塗装	
		外壁	タイル貼	補修	2,478,000	1 式	2,478,000	247,800	2,725,800	タイル浮き・亀裂補修、薬品洗浄
		外壁	吹付タイル	塗装	5,307,000	1 式	5,307,000	530,700	5,837,700	壁、天井塗替、コンクリート打放し部再生塗装
		外壁	吹付タイル	補修	2,034,000	1 式	2,034,000	203,400	2,237,400	外壁塗装面劣化部補修、高圧水洗浄
		外壁	シーリング	打替	4,980,000	1 式	4,980,000	498,000	5,478,000	外壁、建具、金属廻りシーリング打替え
	塗装	外装	その他	582,000	1 式	582,000	58,200	640,200	アルミ製品クリーニング	
		鉄部塗装	塗装	1,821,000	1 式	1,821,000	182,100	2,003,100	鉄部塗装全体(大規模修繕時期)	
	仮設工事	外部足場	仮設	6,713,000	1 式	6,713,000	671,300	7,384,300	枠組足場	
		仮設工事	仮設	4,744,000	1 式	4,744,000	474,400	5,218,400	共通仮設	
外構	舗装	塗装	337,000	1 式	337,000	33,700	370,700	駐輪場防塵床塗替え		
年 計					34,397,000	3,439,700	37,836,700			
2034年(10%)	機械設備	エレベータ	補修	417,000	1 式	417,000	41,700	458,700	籠内装及び扉シート貼替	
		オートドア装置	取替	600,000	1 式	600,000	60,000	660,000	ドアエンジン取替	
	給排水設備	増圧ポンプユニット	取替	3,770,000	1 式	3,770,000	377,000	4,147,000	ポンプ本体取替	
		排水ポンプ	取替	750,000	1 式	750,000	75,000	825,000		
	空調換気設備	給排水設備	その他	取替	920,000	1 式	920,000	92,000	1,012,000	戸別減圧弁取替
		管理員室空調機	取替	90,000	1 式	90,000	9,000	99,000		
	防災防犯設備	共用部換気設備	取替	100,000	1 式	100,000	10,000	110,000	ゴミ置場脱臭装置	
		集合インターホン機器	取替	3,400,000	1 式	3,400,000	340,000	3,740,000		
情報通信設備	テレビ機器	取替	1,580,000	1 式	1,580,000	158,000	1,738,000	4K8K対応増幅器取替		
年 計					11,627,000	1,162,700	12,789,700			
2035年(10%)	防水工事	屋上	塗装	845,000	1 式	845,000	84,500	929,500	露出防水層遮熱塗装	
年 計					845,000	84,500	929,500			
2037年(10%)	機械設備	駐輪機設備	取替	2,661,000	1 式	2,661,000	266,100	2,927,100	自転車ラック取替	
年 計					2,661,000	266,100	2,927,100			
2038年(10%)	防水工事	笠木	塗装	341,000	1 式	341,000	34,100	375,100	ウレタン防水保護塗装	
年 計					341,000	34,100	375,100			

修繕工事項目予定一覧

2019年～2048年

ベルジュール町田中町

計画年(税率)	工事項目	修繕区分	単価	数量	工事費	消費税	計	備考			
2039年(10%)	塗装 電気設備	鉄部塗装	塗装	425,000	1 式	425,000	42,500	467,500	開放廊下建具塗装(中間時期)		
		共用照明・スイッチコンセント	取替	2,200,000	1 式	2,200,000	220,000	2,420,000	LED管球一体型照明器具		
		共用照明・スイッチコンセント	取替	1,850,000	1 式	1,850,000	185,000	2,035,000	LED管球交換型照明器具		
		非常照明・屋外灯	取替	900,000	1 式	900,000	90,000	990,000	非常灯本体取替		
年 計					5,375,000	537,500	5,912,500				
2040年(10%)	給排水設備	増圧ポンプユニット	補修	754,000	1 式	754,000	75,400	829,400	ポンプオーバーホール		
年 計					754,000	75,400	829,400				
2044年(10%)	調査診断料			604,000	1 式	604,000	60,400	664,400	大規模修繕事前調査		
	防災防犯設備	自動火災報知設備	取替	3,190,000	1 式	3,190,000	319,000	3,509,000	P型1級20回線、感知器、電鈴、表示灯		
年 計					3,794,000	379,400	4,173,400				
2045年(10%)	防水工事	屋上	貼替	2,810,000	1 式	2,810,000	281,000	3,091,000	露出アスファルト防水オーバーレイ工法(建築学会仕様)		
		ルーフバルコニー	貼替	2,371,000	1 式	2,371,000	237,100	2,608,100	押え防水の上にウレタン塗膜複合防水		
		庇	塗装	411,000	1 式	411,000	41,100	452,100	ウレタン塗膜防水重ね塗布		
		防水工事	その他	貼替	1,673,000	1 式	1,673,000	167,300	1,840,300	外部階段/防滑シート貼替、側溝ウレタン防水	
		笠木	塗装	1,076,000	1 式	1,076,000	107,600	1,183,600	ウレタン塗膜防水重ね塗布		
		バルコニー	塗装	2,412,000	1 式	2,412,000	241,200	2,653,200	防滑シート貼替、側溝ウレタン防水		
		開放廊下	貼替	2,441,000	1 式	2,441,000	244,100	2,685,100	防滑シート貼替、側溝ウレタン防水		
		屋根葺	塗装	3,149,000	1 式	3,149,000	314,900	3,463,900	アスファルトシングル葺オーバーレイ工法		
		外装	外壁	タイル貼	補修	2,478,000	1 式	2,478,000	247,800	2,725,800	タイル浮き・亀裂補修、薬品洗浄
			外壁	吹付タイル	塗装	5,307,000	1 式	5,307,000	530,700	5,837,700	壁、天井塗替、コンクリート打放し部再生塗装
			外壁	吹付タイル	補修	2,034,000	1 式	2,034,000	203,400	2,237,400	外壁塗装面劣化部補修、高圧水洗浄
			外壁	シーリング	打替	4,980,000	1 式	4,980,000	498,000	5,478,000	外壁、建具、金属廻りシーリング打替え
			外装	その他		582,000	1 式	582,000	58,200	640,200	アルミ製品クリーニング
			外装	その他	取替	838,000	1 式	838,000	83,800	921,800	物干金物及び室名札取替
	塗装 仮設工事	鉄部塗装	塗装	1,821,000	1 式	1,821,000	182,100	2,003,100	鉄部塗装全体(大規模修繕時期)		
		外部足場	仮設	6,713,000	1 式	6,713,000	671,300	7,384,300	枠組足場		
		仮設工事	仮設	4,744,000	1 式	4,744,000	474,400	5,218,400	共通仮設		
		共用部内装	玄関・ELホール	貼替	2,345,000	1 式	2,345,000	234,500	2,579,500	エントランス内装及び建具ダインックシート貼替	
	外構	管理員室	貼替	147,000	1 式	147,000	14,700	161,700	管理室内装の貼替		
		舗装	塗装	337,000	1 式	337,000	33,700	370,700	駐輪場防塵床塗替え		
年 計					48,669,000	4,866,900	53,535,900				
2048年(10%)	機械設備	エレベータ	取替	12,000,000	1 式	12,000,000	1,200,000	13,200,000	準撤去リニューアルを想定		
	電気設備	分電盤・配電盤	取替	270,000	1 式	270,000	27,000	297,000	警報盤		
		分電盤・配電盤	取替	2,200,000	1 式	2,200,000	220,000	2,420,000	引込開閉器盤、電灯盤		
年 計					14,470,000	1,447,000	15,917,000				
合 計					128,522,000	12,852,200	141,374,200				

項目別工事費

ベルジュール町田中町

(100万円)

