

為、当該仕様にて軽量衝撃音L45以上の性能を満たす床材にのみ変更できること。

四 禁止事項について

- ① 屋上等については保守、点検及び非常の場合を除き立入りできないこと。
- ② 各区分所有者（占有者）は、看板、広告物を設置できないこと。
- ③ 他の区分所有者及び占有者の日常生活に迷惑を及ぼすおそれのある危険物、汚物、悪臭を発する物品等を搬入、保管することはできないこと。万一、他の区分所有者より異議の申出がある場合には自己の責任と負担においてこれを処理すること。又、区分所有した専有部分の隣接及び上下階に位置する各室に対して騒音等迷惑をかけないこと。将来補修工事を行う場合は互いに協力すること。
- ④ 本物件接面道路を自動車、バイク、自転車の駐車・駐輪に供する等、付近居住者への迷惑となるような行為を行わないように十分注意するものとし、この旨を来訪者に対しても周知徹底を図らなければならないこと。
- ⑤ 各住戸のバルコニー・テラス・室外機置場等へ物置等の設置や土等を搬入できないこと。
- ⑥ 各住戸のバルコニー・室外機置場・共用廊下等の手摺壁、又、フェンス等に布団等を干すことがないようにし、決められた場所に干すようにすること。
- ⑦ 各住戸への出窓の新設はできないこと。
- ⑧ 騒音・悪臭を伴う行為、公の秩序を乱し善良なる風俗を害するような行為（ステレオ・楽器・自動車・バイク・カラオケ等の騒音、並びにタバコの吸ガラ及び空き缶の投げ捨て等）をし、本物件の居住性を損ない近隣に迷惑をかけないこと。
- ⑨ 非常警報装置等の非常器具類を必要以外に使用しないこと。
- ⑩ 共用部分を不当に占有したり、物品・塵芥等を放棄しないこと。特に共用廊下・外部階段・避難通路・消火設備等の付近には臨時でも物を置くことはできないこと。

五 引渡しについて

- ① 天災地変・天候の著しい不順・近隣問題・工上の諸問題等の事由により、竣工予定期日及び引渡し時期が多少遅れる場合があること。又、竣工予定期日及び引渡し期日が早まる場合もあること。その場合、売主はその期日を改めて買主に通知し、買主はこれに対して異議・請求等を申立てないこと。
- ② 本物件においては、買主への引渡しを同時期に行う予定である為、引越しの際の混雑が予想されること。その為、引渡し後しばらくの間は、混雑を避ける為、売主に引越しの日程を調節する場合があること。

六 販売活動について

- ① 売主が建物の一部を販売事務所及びモデルルームとして無償で使用し、来訪者等が敷地・建物等に立入る場合があること。
- ② 売主が販売活動に伴い、建物の一部又は敷地の一部に看板等を無償で設置する場合があること。
- ③ 売主が販売活動の為、又は来訪者用として、敷地内駐車場の一部を無償にて使用する場合があること。

七 共有持分について

本物件の土地及び建物共用部分並びに共用付属施設等は本物件区分所有者全員の共有となること。これに関する共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して、各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合により算出していること。（※この床面積は、建築基準法に基づく壁芯計算により算出したものであること。）

八 管理会社等の立入りについて

- ① 管理会社等の管理関係者が本物件の維持管理、点検、修繕等の為に敷地・建物等（専有部分、専用使用部分及び駐車場等を含む。）に立入る場合があること。
- ② 各住戸には、給排水衛生設備、空調・換気設備等の点検口、避難ハッチが設置される場合があること。又、各住戸に感知器が設置されること。保守管理の都合上必要な場合には、当該専有部分の区分所有者及び占有者に事前連絡の上、管理会社等の関係者が専有部分に立入り、作業を行うこと。

- ③ 売主及び本物件施工会社等が本物件のアフターサービスを実施する為に、敷地及び管理員室その他の共用部分等を無償で使用する場合があること。
- ④ 電気・水道・ガス・通信等の共用施設並びにメーターボックス内に設置された諸設備の維持管理・点検・検針等の為に、関係業者が本物件内に立入る場合があること。

九 管理規約・管理委託契約書について

本物件の管理規約・管理委託契約書は、国土交通省の定める「マンション標準管理規約」及び「マンション標準管理委託契約書」に準じて作成されていること。ただし、本物件の実情と合わないところ及び指針において不足なところ等を修正又は追加していること。

十 管理費等について

買主は管理費・修繕積立金・専用使用料等を入居の有無に係らず、本物件の引渡し日より負担すること。又、修繕積立金・管理準備金については本物件引渡し時に負担すること。尚、当初においては管理費・修繕積立金・駐車場使用料は日割り計算となること。

十一 窓枠・窓ガラス等について

- ① 本物件各住戸の窓枠・窓ガラスの仕様・形状等が、関係法令・行政指導・施工上の都合等により他の住戸とは異なる場合があること。又、それらについては将来にわたり仕様・形状等の変更を行うことはできないこと。
- ② 近隣居住者との相互プライバシー保護の為、本物件建物のうち一部の窓が不透明ガラスになる場合があること、並びに一部目隠し板等が設置される場合、本物件存続期間中は外さないこと。

十二 電波障害対策について

本物件が原因となって近隣に電波障害が発生した場合、電波障害を受ける近隣居住者に対し、以下の電波障害対策を講じること。

- ① 本物件内に電波障害対策設備を設置し、電波障害を受ける近隣居住者に対し本物件存続期間中、無償で使用させること。
- ② 電波障害対策設備を設置、維持管理等の為に本物件内に電波障害を受ける近隣居住者、施工会社等関係者が立入る場合があること。
- ③ 電波障害対策設備の所有は、被害住戸の保安器までを本物件区分所有者全員の共有とし、維持管理費用及び経年変化による取替費用等については、本物件区分所有者全員の負担とすること。
- ④ 上記記載の対策にて対処できない場合は他の方法にて行う場合があること。

十三 ケーブルテレビジョン（CATV）について

- ① 買主はテレビ視聴にあたって、売主が株式会社オプティキャスト（東京都港区赤坂一丁目14番14号、以下「オプティキャスト」という。）との間で締結予定の「スカイパーフェクトTV！光 建物一括加入契約書」（以下「スカパー！光契約書」という。）に基づき、スカイパーフェクトTV！光サービスにより供給されるテレビ映像を以下のとおり利用すること。スカパー！光施設利用料として月額16,555円（税込。全戸の総額。平成20年2月現在）が管理費に含まれており、料金の納入は管理組合がオプティキャストに毎月一括して支払うこと。
- ② 買主が視聴できるチャンネルは、NHK総合（アナログ・デジタル）、NHK教育（アナログ・デジタル）、日本テレビ（アナログ・デジタル）、TBSテレビ（アナログ・デジタル）、フジテレビ（アナログ・デジタル）、テレビ朝日（アナログ・デジタル）、テレビ東京（アナログ・デジタル）、NHK衛星第1（アナログ）、NHK衛星第2（アナログ）、東京MX（アナログ・デジタル）、放送大学（アナログ・デジタル）とする。又、FMラジオ放送（InterFM、放送大学、TOKYO-FM、J-WAVE、NHK-FM）はFMチューナーをテレビ端子に繋ぐことにより利用できること。
- ③ 買主及び本物件管理組合は本物件竣工後、売主とオプティキャストとの間で締結する契約等の内容を継承する

こと。

- ④ 買主は一括加入契約の為、単独で③の契約を解除できないこと。
- ⑤ NHK受信料・NHK衛星放送受信料は、区分所有者が個別にて別途負担すること。
- ⑥ 放送番組内容、利用料金及びその他の放送条件については、今後変更される場合があること。
- ⑦ オプティキャスト設備の維持管理等の為、オプティキャストが本物件の土地及び共用部分の一部を必要な期間、無償で使用する事、並びにそれらの設備の保守・管理及び改善等の必要が生じた場合は、オプティキャスト若しくはその指定する者が本物件に立入り作業する場合があること。
- ⑧ 地上アナログ放送は2011年7月をもって終了となること。又、地上デジタル放送を視聴するには、地上デジタル放送対応機器が必要となること。

十四 BS放送及び110°CS放送について

- ① 前記十三以外のスカイパーフェクトTV!光サービス(CSデジタルサービス)を視聴する場合には、個別にオプティキャストに申込み、利用料金を別途支払うこと。
- ② 買主は本物件に建てられたパラボラアンテナによりBS放送、110°CS放送が視聴できること。その場合、別途対応のテレビ、チューナー等の機器が必要となること。
- ③ 視聴可能な番組数及び番組内容は、各買主の契約内容により異なること。
- ④ BS・110°CS放送設備は本物件区分所有者全員の共用とし、維持管理費用及び経年変化による取替費用等については本物件区分所有者全員の負担とすること。
- ⑤ BS・110°CS放送設備の維持管理等の為、関係者等が本物件の敷地及び建物内に立入る場合があること。

十五 インターネットシステムについて

本物件に設置されたBフレッツマンションタイプ「光配線方式」通信機器(以下「本設備」という。)について以下の事項を承諾・継承すること。

- ① 本物件に提供される本設備に関しては、売主とNTT東日本において別途NTT東日本の「IP通信網サービス契約約款」に定める通称「Bフレッツマンションタイプ(光配線方式)提供に関する承諾書」(以下「承諾書」という。)を締結すること。本物件引渡し後、承諾書における売主の地位を管理組合が承継すること。
- ② 本物件建物内に、本設備及び本設備の付属品(ケーブル等付属品)が設置されること。又、NTT東日本は、本設備の設置に必要なスペースを無償で使用する事。
- ③ 本設備の設置・維持管理の為、NTT東日本若しくはNTT東日本の指定する業者が本物件の土地及び共用部分等の一部を必要な期間無償で使用し、それらの設備の保守・点検・管理及び改善等の必要が生じた場合は、NTT東日本若しくはNTT東日本の指定する業者が、本物件の敷地及び建物内に立入り作業する場合があること。
- ④ 本設備の工事費用、Bフレッツマンションタイプ通信機器の月額利用料等、詳細については、別途NTT東日本のIP通信網サービス契約約款に定める金額とし、各加入者にて負担すること。又、インターネットプロバイダ月額使用料等、詳細については、各加入者が契約するサービスプロバイダと各加入者間の契約に定める金額となり、各加入者が負担すること。
- ⑤ 本設備の有効期間は、承諾書の締結日から本設備の使用目的が終了するまでとすること。
- ⑥ 本サービスの提供条件詳細は、事業者の承諾書によること。

十六 電話回線について

- ① 本物件各住戸の電話アウトレットまでの電話回線については、引込工事がされているが、電話回線の使用開始時にはNTT電話局内の工事費用が別途必要になること。
- ② 上記に伴い、本物件の区分所有者は電話回線を使用する際には、レンタル方式は選択できなくなり、買取方式となること。

十七 関係官庁及び近隣住民との協議事項について

- ① 本物件窓ガラス及び外構のフェンス等の仕様・形状については、本物件竣工時までに近隣住民との協議により変更となる場合があること。又、将来において仕様・形状等の変更はできないこと。
- ② 本物件を施工するにあたって、売主が関係官庁及び近隣住民との間に締結した事項を継承すること。

十八 町内会等について

本物件管理組合は、本物件が所属する町内会(東大泉2丁目町内会)に加入すること。(月額100円/戸)尚、町内会費は年一回、管理組合の口座より一括して支払われること。

十九 ゴミ置場について

本物件敷地内に設置されたゴミ置場へのゴミ搬出等については、所轄官庁及び本物件管理組合並びに管理業務受託者の指示に従うとともに、当該施設を含む周辺は常に清潔に保つよう維持管理すること。

二十 宅配ボックスについて

本物件に設置された宅配ボックスの利用に関し、以下の事項を承認すること。

- ① 同ボックスは、管理組合と株式会社東精ボックス(以下「宅配ボックス会社」という。)の指定するリース会社との間においてリース契約を締結し、リースするものであること。そのリース料は管理費に含まれること。尚、この契約は8年間解除することができないこと。又、その維持管理については保守契約に基づき、宅配ボックス会社が行うものとする事。
- ② 同ボックスの電気料金は、管理組合の負担となること。
- ③ 同ボックス撤去後の建物修復費用については、管理組合の負担となること。

二十一 駐車場の使用について

本物件の駐車場使用については、本管理規約集を遵守すること。尚、使用者には管理組合との間で「駐車場使用契約書」を締結すること。又、使用者の資格・決定等にあたっては以下の事項を予め承諾し、管理組合及び理事会においては区分所有者が合理的、かつ公正な利用ができるよう運営・管理すること。

- ① 本物件の駐車場を使用できる者は、所定の収納寸法の制限に反しない車両を所有している者となること。平置駐車場1台を身体障害者専用とすること。
- ② 本物件引渡し時当初の駐車場使用者の決定については、売主の指定する方法にて決定すること。尚、全戸販売が完了し、駐車場に空きがある場合においては、1住戸につき複数の駐車場使用契約を締結することができること。
- ③ 前項②にて、全戸販売が完了するまでにおいては、駐車場に空きがある場合においても、1住戸の複数台駐車場使用契約はできないこと。又、全戸販売完了後の複数台駐車場使用者の決定については、管理組合にこれを承継すること。
- ④ 本物件敷地内駐車場に駐車する車両に関し、純正部品以外の部品装着を行った場合、敷地内駐車場の利用ができない場合があること。又、本物件居住者及び近隣居住者からのクレーム・駐車場等の破損・故障が発生した場合、使用権の失効及び補修費等の使用者負担が発生する場合があります、それに対して売主等に異議は申立てられないこと。
- ⑤ 本物件の機械式駐車場への駐車は前方駐車にて行うものとする事。又、一部の機械式駐車場及び平置駐車場は後退進入及び切返しが必要となる場合があること。
- ⑥ 本物件敷地内機械式駐車場の使用契約を締結した使用者へ操作鍵を管理組合より貸与すること。尚、当該操作鍵の破損・紛失等が発生した場合の復旧費用は使用者の負担となる場合があること。

二十二 機械式3段駐車場について

- ① 本物件の機械式3段駐車場(以下「本装置」という。)は、売主と株式会社アプラス(以下「本装置所有者」という。)間の立体駐車場の設備使用等に関する契約(以下「パーキングサポート契約」という。)に基づき設置

されており、本物件管理組合（以下「管理組合」という。）は、パーキングサポート契約に基づく売主の地位を承継すること。

- ② パーキングサポート契約期間中の本装置の所有権は、本装置所有者に帰属すること。
- ③ 本物件管理組合は、使用料として月額207,900円（税込）を使用の有無に係りなく本契約に基づき、本装置所有者に支払うこと。
- ④ パーキングサポート契約の契約期間は、本装置使用開始から15年間であり期間満了日以降は、本装置は本装置所有者より本物件管理組合に無償譲渡されること。
- ⑤ 本装置の維持・管理については、パーキングサポート契約期間内は本装置所有者又は本装置所有者が指定するメンテナンス会社が行うこと。（ただし、装置の塗装・メッキ等の仕上部分の経年劣化補修は除く。）
- ⑥ パーキングサポート契約期間満了日以降、管理組合は、本装置の維持・管理を行い、部品取替費用、修繕費、電気料金、各保険の加入について負担すること。
- ⑦ 買主は売主が別途定めた立体駐車場設備の設置・使用等に係る承諾書に、記名・捺印し、その書面を物件の契約締結時に売主に提出すること。
- ⑧ 区分所有権を譲渡する場合には、新たな区分所有権取得者に、本装置に関する本管理規約及び使用細則の定めを承諾させ、区分所有者として当該規約における全ての義務を承継させることを確約すること。又、本装置を貸与等により第三者に占有させる時も同様に、使用上の制約を遵守・履行させること。
- ⑨ 本装置の維持・管理及び緊急対応の為、メンテナンス会社が本物件敷地内に立入る場合があること。
- ⑩ 本物件敷地の一部を本装置設置の為、本装置所有者が無償にて使用貸借すること。

以上の各項以外の事項については、「パーキングサポート契約書」を参照のこと。

二十三 自転車置場について

本物件の自転車置場使用については、本管理規約集「自転車置場使用細則」を遵守すること。使用者が管理規約の手続きを行い管理組合より使用承認を得た上、有償にて専用使用すること。その使用料は管理組合に帰属すること。

二十四 自転車置場の使用について

本物件の自転車置場の引渡し時当初の使用者決定については、本物件契約締結時、抽選にて決定するものとする。ただし、定数に満たない場合は契約日付順とすること。

二十五 ミニバイク置場について

本物件のミニバイク置場使用については、本管理規約集「ミニバイク置場使用細則」を遵守すること。使用者が管理規約の手続きを行い管理組合より使用承認を得た上、有償にて専用使用すること。その使用料は管理組合に帰属すること。

二十六 ミニバイク置場の使用について

本物件ミニバイク置場の引渡し時当初の使用者決定については、本物件契約締結時、抽選にて決定するものとする。ただし、定数に満たない場合は契約日付順とすること。

二十七 ペットの飼育について

- ① 本物件は、本管理規約集「ペット飼育細則」に定める方法に従い一定範囲内にてペットを飼育することができる。尚、ペットの飼育に伴い、騒音、臭気等が生じる場合があること。
- ② ペットを飼育できる場所は専有部分内とし、バルコニー・テラス・室外機置場等の共用部分では、たとえ一時であっても放し飼いはできないこと。又、エレベーター、廊下等の共用部分においては、ペットを抱き抱えて通行する等、他の居住者等への配慮が必要なこと。
- ③ ペットの飼育に関して紛争等が生じた場合にあっては、当事者間で協議・解決すること。

二十八 カラーセレクトプランについて

本物件にはカラーセレクトプランが採用されており、別途申込書を期日までに提出すること。尚、申込書を提出した後のカラーセレクトプランの変更はできないものとし、工事開始後の解約の場合は、現状復旧費用を支払うこと。又、申込期日については施工上の都合により変更になる場合があること。

二十九 設計変更等について

本物件は間仕切り及び内装の仕上り等につき、売主が一部設計変更を行う場合があり、購入する住戸の上下・左右の隣接住戸の間取り・用途・居室の床仕上げ等が、別添「パンフレット」記載の形状とは異なる場合があること。その場合変更の内容により隣接住戸への音の伝わり方に違いがあること。

三十 避難通路について

本物件には、建築基準法及び消防法による避難通路（バルコニー等）が指定されており、緊急時には第三者が無断で通行する為、この部分に避難又は通行の妨げになるようなものを設置できないこと。又、バルコニーの一部に避難ハッチ等が設置されており、避難ハッチ等及びそれらの降下部分には物を置くことはできないこと。

三十一 セキュリティーについて

各住戸に設置された住宅情報監視機器については、以下の通り集中管理されること。

- ① 各住戸より発する情報（火災・非常防犯通報）は管理員室を経由し、管理受託者の指定警備会社へ接続され、管理されること。
- ② 異常発生の場合当該住戸の情報を確認の上、総合警備保障株式会社が一次対応し、二次対応は管理受託者等が行うこと。
- ③ 上記①②に対応する為、各区分所有者は入居後速やかに別に定めた事項を記載した緊急時連絡票を記入の上、管理組合に提出すること。
- ④ 各住戸の住宅情報監視機器は一括集中管理される為、機器変更又は各センサー等の隠蔽は避けること。
- ⑤ 区分所有者（又は占有者）は、管理組合及び管理受託者が実施する当該設備の定期点検又は必要に応じて実施する保守点検に協力すること。

三十二 防犯カメラについて

本物件敷地内に設置されている防犯カメラ6基はリースであること。尚、管理組合と伏見管理サービス株式会社との間でリース契約を締結するものとし、この契約は5年間解除できないこと。又、防犯カメラの使用により発生する電気料金は管理組合の負担となること。

三十三 植込について

本物件敷地内には、指導要綱により植栽がなされており、その維持管理は管理組合が行うものとし、移設、伐採、撤去等はできないこと。

三十四 電柱について

本物件敷地内の一部には引込柱が設置されることがあり、維持管理の為、関係者が本物件敷地内に立入る場合があること。

三十五 再建築について

本物件竣工後に、都市計画法、建築基準法等関係法令の改正が行われた場合、本物件敷地上の建物の再建築が法的に許可されなくなる場合があること。

三十六 館銘板について

本物件の所在・位置等を表示する為、エントランス周辺部分に館銘板を設置すること。

三十七 専用使用部分の面積変更について

専用使用部分（バルコニー、アルコーブ、テラス、専用庭、ルーフバルコニー、室外機置場等）については、施工上の都合で面積が変更となる場合があること。この場合、当該変更に伴う売買代金の増減並びに精算は行わない

こと。

三十八 契約図面と竣工建物の相違について

- ① 本物件は、建設に際しての行政庁からの指導、安全対策及び改良工事の実施、施工上の理由等により、別添「契約図面（パンフレット・図面集）」の形状と異なる場合があること。
- ② 各住戸の玄関扉、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、並びに柱の太さ、壁厚、天井高等は、天然資材等の使用及び施工上の理由により、模様・仕上げ等が均一でなく、多少のキズや寸法の誤差が生じる場合があること。
- ③ 設計上又は給排水、換気設備の配管・配線等の施工上、天井の一部に下り天井ができること及び柱型・梁等が変更・移動される場合があること。買主は当該変更に関し、売買代金の増減等は行わないこと。

三十九 個人情報の第三者提供について

売主は、本物件売買契約により取得する買主の個人情報（氏名・住所・電話番号・書類の郵送先及び融資申込内容等）を、登記・管理・インテリアオブション関係・引越しに係る調整及び本物件引渡し後のアフターサービス等の連絡の為、必要に応じて司法書士、管理会社、インテリア会社、引越会社、金融機関及びアフターサービス委託会社等に開示すること。

四十 緊急地震速報サービスに関する事項（SCOOPのみの場合）

本物件では、気象庁（気象業務支援センター）が発信する「緊急地震速報」を各住戸に通報するサービス（以下「本サービス」という。）が、株式会社つなぐネットコミュニケーションズ（以下「つなぐネット」という。）により導入される為、買主は以下の内容を予め承知すること。

- ① 管理組合は、売主とつなぐネットが締結する、以下の定めを含む「緊急地震速報サービス契約書」（以下「本契約書」という。）における売主の地位を承継すること。
 - （１）配信サーバは、つなぐネットが選定する緊急地震速報配信事業者（以下「配信事業者」という。）の所有とし、専用回線（ONU等の回線終端装置を含む。）は、つなぐネットが選定する緊急地震速報回線提供者（以下「回線提供者」という。）の所有とすること。（回線提供者が本物件の一部を無償で使用する。）
 - （２）本物件内に設置される地震情報解析機器及びソフトウェア、本契約書に定める対象設備（以下「対象設備」という。）（専有部分内のインターホン設備を除く。）、接点端子台及び配線設備、並びにこれら設備に付属する配管設備等（以下「本設備」という。）を本物件管理組合の共有とすること。
 - （３）つなぐネットの保守対象設備は、配信事業者の配信サーバ、回線提供者の専用回線（ONU等の回線終端装置を含む。）及び本物件内に設置される地震情報解析機器とすること。尚、本物件内に設置される対象設備・接点端子台及び配線設備は、つなぐネットの保守対象外とすること。
 - （４）つなぐネットの保守対象設備は、同社のインターネットシステムを通じて監視・保守が行われること。
 - （５）つなぐネットの保守対象設備の保守業務を実施するにあたり、同社の従業員又は同社の指定する保守代行業者が、本物件内に立ち入り必要な作業を行う場合があること。又、インターネットシステム及び本物件の建物・電力その他関連する施設等を無償で使用する。
 - （６）管理組合は、本サービスの対価として、本契約書に定める月額利用料金を管理費よりつなぐネットへ一括して支払うこと。尚、本サービスは管理組合全体で利用するものであり、各組合員が個別に利用料金の支払いを拒絶することはできないこと。
 - （７）本サービスの契約期間は、本物件の買主への引渡し開始日より３年間となること。尚、契約期間満了の３ヶ月前までに、つなぐネット又は管理組合から書面による解約の申入れがない限り、契約期間は自動的に１年間延長され、それ以降についても同様となること。又、管理組合の都合により、契約期間中に本サービスを解約する場合、管理組合は、本契約残期間分の利用料金に相当する金額をつなぐネットに一括して支払わなければならないこと。

- ② 本サービスの利用に際し、本契約書に定める利用者（以下「利用者」という。）は、以下の事項を遵守すること。

- （１）本設備に損害・損傷を与え、又故障させる等、悪影響を及ぼす行為を行わないこと。
- （２）緊急地震速報の配信等に妨害を与える行為を行わないこと。
- ③ 本サービスの利用に際し、利用者は以下の事項を承諾すること。
 - （１）気象庁（気象業務支援センター）が発信する緊急地震速報は、誤報又はシステム障害が発生する場合があること。
 - （２）緊急地震速報の配信事業者や回線提供者によるシステム障害や回線障害が発生する場合があること。
 - （３）本設備の不具合・障害・故障等により、緊急地震速報が通報されない場合があること。
 - （４）内陸直下型地震の場合や震源から近い地域においては、緊急地震速報の通報が間合わない場合があること。
 - （５）震源の正確な位置の特定ができないこと等により、主要動の到達予測時刻や予測震度の情報に誤差が生じる場合があること。
 - （６）生活環境・状況（周囲の雑音・騒音等）により、緊急地震速報の通報が聞き取れない場合があること。
 - （７）第三者による本設備その他本サービス関連設備への妨害・破損行為等により、緊急地震速報の通報の遅れや誤報・本サービスの中止・停止等が発生する場合があること。
 - （８）上記（１）～（７）の他、地震以外の予期せぬ要因により生じる誤報、通報の遅延障害、本サービスが利用できない状態、情報に誤差が生じる場合等があること。
- ④ 利用者が本サービスによって得る情報の正確性・完全性・有用性のいずれについても、保証されるものではないこと。
- ⑤ 本サービスは、利用者に対して気象庁（気象業務支援センター）が提供する緊急地震速報を解析し震度と到達時間を予測して知らせる災害対策意識付けを目的とするものであり、利用者の安全や財産、地震災害による損害の軽減を保証するものではなく、上記の事由の有無を問わず、本サービスの利用により、利用者又は第三者に損害（人物の損傷・死亡、所有物の破損を含む。）が発生しても何ら補償はなされないこと。
- ⑥ 本サービスによる情報提供は、気象庁（気象業務支援センター）が緊急地震速報の発信を終了した場合又は管理組合が利用料金の支払を遅延した場合には終了となること。本サービスの中止・停止によって利用者又は第三者に損害が発生しても何ら補償はなされないこと。

四十一 計画道路について

都市計画法に基づく制限の計画街路については、都市高速外郭環状線都告第５８８号（平成１９年４月６日付計画決定：国土交通省関東地方整備局東京外郭環状調査事務所）と外郭環状線建告第２４２８号（昭和４１年７月３０日付計画決定：東京都都市整備局都市基盤部外郭環状道路係）において、都市計画道路が告示されていること。事業決定の時期は未定（平成２０年２月２２日現在）尚、前者の計画道路は、後者と同じく昭和４１年７月３０日に一度計画決定となっていたが計画形状が橋梁計画から地下計画と変更になった為、改めて計画決定となったこと。

本物件の東側一部には、上記計画道路の予定線が縦断しており、計画道路分として占有されている部分があること。この部分には、都市計画法第５３条及び第５４条に基づき下記のとおり建築制限があること。

（制限内容）

- ① 建築物を建築する場合には、原則として東京都知事の許可が必要になること。
- ② 前記①の建築物は階数が３以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造等の建築物であり、かつ容易に移転し、又は除去することができるものである時に限り許可されること。

四十一 管理費（未引渡し住戸の管理費等）について

本物件引渡し日以降に未引渡し住戸があり、引渡し済み住戸の実収入で管理組合の一般会計に赤字が生じた場合、当該不足分に関し、３ヶ月毎に精算し、売主が補填すること。尚、当該補填金額は、未引渡し住戸の管理費の合計

額を超えないものとする。又、管理組合第一期会計年度終了後は不足の有無に係らず、未販売及び未引渡し住戸の管理費及び修繕積立金を売主が負担すること。ただし、修繕積立基金及び管理準備金は負担しないものとする。

（細則）

第72条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

（規約外事項）

第73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。

3 規約別表の変更は、本規約の変更には該当しないこととする。

（規約原本等）

第74条 この規約を証する為、本規約の承認のあった総会の議事録署名人3名の区分所有者が署名捺印した規約を1部作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違しないことを記載し、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。

付 則

（規約の発効）

第1条 この規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった平成 年 月 日とする。又、管理組合の成立年月日も効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあったときとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		大泉学園ノーブルスクエア	
敷 地	所在（地番）	東京都練馬区東大泉2-979-15、他	
	面 積	1,182.61㎡	
	分譲後の権利形態	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権（所有権）	
建 物	構 造 物	鉄筋コンクリート造 地上7階建共同住宅	
		建築面積 523.93㎡	
		建築延床面積 2,565.54㎡	
	専 有 部 分	住戸部分 35戸	延床面積 2,289.01㎡
	分譲後の権利形態	専有部分	区分所有権
		共用部分及び付属施設	区分所有者全員の専有面積割合による共有（所有権）

別表第2 共用部分の範囲

一 専用部分に属さない建物部分	主要構造部、風除室、エントランスホール、エントランステラス、メールコーナー、エレベーターホール、外部階段、共用廊下、基礎、外壁、界壁、屋根、床等
二 専有部分に属さない建物付属物	共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、空調・換気設備、オートロック・オートドア設備、防犯・防災設備、消防・消火設備、エレベーター設備、光ファイバー、テレビ共視聴設備（CATV）、BS・110°CS放送用設備、電話幹線設備、宅配ボックス（リース）、メールボックス、メーターボックス、その他各種配線配管等
三 住戸部分の専用使用部分	バルコニー、テラス、ルーフバルコニー、専用庭、アルコーブ、玄関扉（錠及び内部塗装部分は除く）・扉枠、窓ガラス・窓枠、網戸、面格子、インターホンパネル、室外機置場
三 付属施設	① 平置駐車場、機械式3段駐車場（リース）、ミニバイク置場、自転車置場、ペット足洗、フェンス、外灯、植込等外構部分の諸施設 ② 敷地内の共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、電話幹線設備等外構部分の諸設備（埋設を含む）
四 規約共用部分	管理員室、ゴミ置場、階段下倉庫、防災備蓄庫

※規約共用部分の範囲及び名称は、管轄法務局の指導により、変更となる場合があります。

別表第3 敷地及び建物の共用部分等における専用使用部分の表示

専用使用部分	条件	月額使用料	専用使用をなしうる者及び使用料の帰属先
1. 玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	無償	———	付設住戸区分所有者及び占有者
2. バルコニー・ポーチ・テラス・アルコーブ・室外機置場	無償	———	付設住戸区分所有者及び占有者
3. 専用庭 Bg（101号室） Cg（102号室） Dg（103号室） Eg（104号室） Fg（105号室）	有償	600円 680円 590円 530円 370円	付設住戸区分所有者及び占有者 （使用料は管理費等に充当します。）
4. ルーフバルコニー Cr（703号室） Dr（604号室） Er（505号室）	有償	1,410円 1,410円 1,410円	付設住戸区分所有者及び占有者 （使用料は管理費等に充当します。）
5. 専用駐車場 Fg（105号室） 1台	有償	15,000円	付設住戸区分所有者及び占有者 （使用料は管理費等に充当します。）
6. インターホン	無償	———	付設住戸区分所有者及び占有者

使用部分	条件	月額使用料	専用使用をなしうる者及び使用料の帰属先
1. 管理員室・階段下倉庫・防災備蓄庫	無償	———	管理規約で定めた管理者又はその指定する者
2. 電気・ガス・水道引込管	無償	———	各事業供給者
3. メールコーナー	無償	———	区分所有者及び占有者
4. ゴミ置場	無償	———	区分所有者及び占有者
5. エントランスホール・エントランステラス・風除室	無償	———	区分所有者及び占有者
6. メールボックス	無償	———	区分所有者及び占有者
7. 宅配ボックス	無償	———	区分所有者及び占有者
8. 駐車場 身障者用 平置 1台 機械式3段 地上面 6台 地下1階 6台 地下2階 6台	有償	15,000円 13,000円 11,000円 12,000円	管理組合と使用契約を締結した区分所有者 ただし、区分所有者が管理組合と使用契約を 締結した占有者を含む （使用料は管理費等に充当します。）
9. ミニバイク置場 屋根有 4台	有償	1,500円	管理組合と使用契約を締結した区分所有者 （使用料は管理費等に充当します。）
10. 自転車置場 2段式（屋根有）上段 28台 下段 28台 （屋根無）上段 7台 下段 7台	有償	200円 400円 100円 200円	管理組合に使用承認を得た区分所有者及び占有者 （使用料は管理費等に充当します。）

別表第4 共有持分割合

タイプ	部屋番号	専有面積（㎡）	共有持分割合 分母228,901 に対する分子
A	201, 301, 401, 501, 601, 701	75.27	7,527
B・Bg	101, 202, 302, 402, 502, 602, 702	59.27	5,927
C・Cg・Cr	102, 203, 303, 403, 503, 603, 703	69.59	6,959
D・Dg・Dr	103, 204, 304, 404, 504, 604	64.22	6,422
E・Eg・Er	104, 205, 305, 405, 505	56.33	5,633
F・Fg	105, 206, 306, 406	67.10	6,710
合 計		2,289.01	228,901

別表第5 管理費及び修繕積立金

(単位：円)

タイプ	戸数	管理費	修繕積立金	合 計	管理準備金	修繕積立基金
A	6	15,360	4,520	19,880	15,360	353,280
B・Bg	7	12,090	3,560	15,650	12,090	278,070
C・Cg・Cr	7	14,200	4,180	18,380	14,200	326,600
D・Dg・Dr	6	13,100	3,850	16,950	13,100	301,300
E・Eg・Er	5	11,490	3,380	14,870	11,490	264,270
F・Fg	4	13,690	4,030	17,720	13,690	314,870
月額合計	35	467,000	137,420	604,420		
年額合計		5,604,000	1,649,040	7,253,040	467,000	10,741,000

駐車場使用料 (単位：円)

タ イ プ	台数	月額使用料	合 計
専用駐車場 平置	1	15,000	15,000
身障者用 平置	1	15,000	15,000
機械式3段 地上面	6	13,000	78,000
地下1階	6	11,000	66,000
地下2階	6	12,000	72,000
合 計	20	月 間 合 計	246,000
		年 間 合 計	2,952,000

ミニバイク置場使用料 (単位：円)

タ イ プ	台数	月額使用料	合 計
屋根有	4	1,500	6,000
合 計	4	月 間 合 計	6,000
		年 間 合 計	72,000

自転車置場使用料 (単位：円)

タ イ プ	台数	月額使用料	合 計
2段式 (屋根有) 上段	28	200	5,600
下段	28	400	11,200
(屋根無) 上段	7	100	700
下段	7	200	1,400
合 計	70	月 間 合 計	18,900
		年 間 合 計	226,800

専用庭使用料 (単位：円)

タ イ プ (部屋番号)	面積 (㎡)	使用料
B g (101号室)	20.10	600
C g (102号室)	22.72	680
D g (103号室)	19.76	590
E g (104号室)	17.75	530
F g (105号室)	12.39	370
合 計	月 間 合 計	2,770
	年 間 合 計	33,240

ルーフバルコニー使用料 (単位：円)

タ イ プ (部屋番号)	面積 (㎡)	使用料
C r (703号室)	46.92	1,410
D r (604号室)	46.92	1,410
E r (505号室)	46.92	1,410
合 計	月 間 合 計	4,230
	年 間 合 計	50,760

別表第6 第1期一般会計予算案 (単位：円)

勘定科目	月 額	年 額	適 要
管 理 費	467,000	5,604,000	住戸35戸
駐 車 場 使 用 料	233,700	2,804,400	95%稼動
ミニバイク置場使用料	5,400	64,800	ミニバイク4台×1,500円。90%稼動
自 転 車 置 場 使 用 料	17,010	204,120	屋根有：上段28台×200円・下段28台×400円。 屋根無：上段7台×100円・下段7台×200円。90%稼動
専 用 庭 使 用 料	2,770	33,240	
ルーフバルコニー使用料	4,230	50,760	
管 理 準 備 金		467,000	管理費の1ヶ月分
当 期 収 入 合 計	730,110	9,228,320	
〈管理委託費〉			
管 理 業 務 費	32,000	384,000	運営業務、官公庁との連絡折衝等の組合の業務を代行する
事 務 管 理 費	22,000	264,000	出納業務、会計業務
機 械 警 備 費	20,000	240,000	各住戸の火災・非常通報の監視及び対処
防 犯 カ メ ラ リース料	50,000	600,000	共用エントランス等部分の監視・防犯カメラ6台 (5年間リース)
管理員兼日常清掃費	87,800	1,053,600	週5日 9:00～正午 夏季、冬季休み除く
定 期 清 掃 費	12,000	144,000	3回/年 床洗浄
給水設備保守点検費	6,000	72,000	2回/年 給水ポンプ設備点検
雑排水管洗浄費	11,600	139,200	1回/2年
消防設備保守点検費	11,600	139,200	2回/年 総合点検、機器点検
エレベーター保守点検費	32,000	384,000	POGメンテナンス
自動ドア保守点検費	12,000	144,000	3回/年
植 栽 剪 定 費	8,000	96,000	1回/年
小 計	305,000	3,660,000	
消 費 税 (5%)	15,250	183,000	
小 計	320,250	3,843,000	
〈一般管理費〉			
電 気 料	88,000	1,056,000	共用部 動力・電灯 (推定値)
水 道 料	5,500	66,000	共用部 水道料金 (推定値)
振 替 手 数 料	7,350	88,200	月額210円×35戸
消 耗 品 費	1,000	12,000	共用部各種電球・清掃用品等
管 理 組 合 運 営 費	1,000	12,000	総会・理事会経費等
修 繕 費	3,000	36,000	小口修理
通 信 費	9,000	108,000	遠隔監視通信費・管理用切手代等
損 害 保 険 料		139,350	新マンション総合保険 (実損払)、施設賠償・個人賠償責任包括
予 備 費		556,490	管理員室準備費等
C A T V 利 用 料	16,555	198,660	月額473円×35戸 (税込) スカパー光
自 治 会 費	3,500	42,000	月額100円×35戸
機械式駐車場リース費	207,900	2,494,800	18台 (株式会社アプラス)
地震速報サービス利用料	36,750	441,000	月額1,050円×35戸 SCOOP (つなぐネット)
宅配ボックスリース料	7,560	90,720	東精ボックス (3列片面)
宅配ボックス保守点検費	3,675	44,100	
小 計		5,385,320	
当 期 支 出 合 計		9,228,320	

使 用 細 則

使 用 細 則
専有部分の修繕に関する細則
宅配ボックス使用細則
駐 車 場 使 用 細 則
ミニバイク置場使用細則
自 転 車 置 場 使 用 細 則
ペ ッ ト 飼 育 細 則

使用細則

第1章 総 則

この細則は、大泉学園ノーブルスクエア管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の管理又は使用に関し、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。

（使用細則の効力及び遵守義務）

第1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禁止事項）

第2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、ゴミ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 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

第2章 専有部分の使用

（専有部分の貸与に係わる誓約書の提出）

第3条 規約第19条（専有部分の貸与）第2項の誓約書の様式は、別に定める様式に掲げるとおりとする。

（資格得喪の届出）

第4条 規約第31条（届出義務）の書面の様式は、別に定める様式に掲げるとおりとする。

（通知を受けるべき場所の提出）

第5条 規約第43条（召集手続）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、管理組合に別に定める様式による書面を提出しなければならない。

（入居の届出等）

第6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に定める様式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 理事長は、前二条及び第1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。

第3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7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の排他的な使用

四 所定の駐車場、ミニバイク置場及び自転車置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8条 バルコニー、テラス、ポーチ、アルコーブ、室外機置場、専用庭及びルーフバルコニー（以下、本細則において「バルコニー等」という。）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為、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（専用庭の場合は芝への散水、除草を含む。）をおこなわなければならない。

一 保守維持

二 経常的な補修

三 清掃及びゴミ処理

四 その他の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9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（芝生を含む。）の設置又は造成

二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造

三 アマチュア無線アンテナ、衛星放送受信アンテナ、音響機器及び照明器具等の設置

四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置

五 手摺りを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け

六 多量の散水

七 コンクリートの打設及び多量の土砂の搬入又は搬出

八 他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等

九 配線、配管、フェンスその他の共用部分等の保存に影響を及ぼすおそれのある掘削、又は使用

十 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10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等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、当該区分所有者又は占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4項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ときには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を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。

(専用庭、ルーフバルコニー、専用駐車場使用料)

第11条 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第2項の専用庭、ルーフバルコニー、専用駐車場の使用料は、規約第60条（管理費等の徴収）第1項の規定により、別に指定する期日に一括して納入しなければならない。

2 前項の専用庭、ルーフバルコニー使用料の額については、その使用期間が1ヶ月にも満たない場合であっても一律の額とする。

3 前項の規定にかかわらず、専用庭、ルーフバルコニー、専用駐車場使用料の額、賦課徴収方法、その他の専用庭、ルーフバルコニー、専用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、専用庭、ルーフバルコニー、専用駐車場の専用使用権者は、これに従わなければならない。

(補助錠の増設)

第12条 区分所有者は1箇所に限り、個人の費用負担で玄関扉に補助錠を取り付けることができる。ただし、2箇所以上増設する場合は理事会の承認のもとに行うことができる。

(ペット足洗場の使用)

第13条 区分所有者及び占有者はペット足洗場の使用において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 ペット足洗場は、ペット足洗場としてのみ使用でき、他の用途に利用してはならない。

二 ペット足洗場の使用者は、管理組合が貸与する水道開栓用鍵の保管に十分注意すること。

三 ペット足洗場の設備（水道開栓用鍵を含む。）を破損、紛失したときは、必ず管理組合に届け出、自己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。

四 ペット足洗場の使用者は、他の居住者の迷惑にならないように清潔に使用すること。又、ペットの排泄物及び抜け毛等を排水溝に流してはならない。

第4章 その他の共通の利用調整等

(ゴミ処理)

第14条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 所定の時期、区分及び方法に従ってゴミ置場にゴミを出すこと

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ゴミを処理すること

三 法令、条例若しくは行政の指導に基づく廃棄物に関しては当該法令等に従って処理すること

(提出書類の保管等)

第15条 理事長は、第3条から第6条に掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条約において「提出書類」という。）を理事長宅、管理員室、その他の保管場所の3年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した提出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、みだりに提出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理の為に管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査の為に必要とする若しくは法令、条例等の定めによるときは、この限りではない。

(事務の委託)

第16条 理事長は、この細則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17条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当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18条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

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

専有部分の修繕に関する細則

この細則は、大泉学園ノーブルスクエア管理規約（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に係わる承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他の専有部分の修繕に係わる事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（承認申請の方式）

第1条 承認申請は、承認を受けようとする日の30日前までに別に定める様式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、工程表及び所轄官庁の許可若しくは確認書類のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書面を添付しなければならない。

（承認申請書の審査及び却下）

第2条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係わる書類を審査するものとする。

2 次の各号の一つ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。

- 一 承認を受けようとする日の30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 承認申請に係わる書類に記載漏れがあるとき、又は申請書に必要な書類を添付しないとき
- 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付事項の記載と抵触するとき
- 五 第6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でないとき
- 六 当該申請の内容が関係法令・条例若しくは行政の指導等に明らかに違反している場合

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6条の規定によりその承認の決定がされたときでも、専有部分の修繕等は、この為にその実施を妨げられることがないものとする。

（工事計画に関する揭示等）

第3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わる工事計画の周知を図る為、速やかに所定の揭示場所に、別に定める様式による書面を掲示しなければならない。この揭示は、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、修繕等に係わる専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第41条（召集手続）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、前項の揭示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

（工事計画に対する調査等の申立て）

第4条 前条の専有部分の修繕等に係わ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、又異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）は、前条第1項の揭示の日から7日以内に理由等を付した別に定める様式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5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為の費用（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 申請者は、調査費用等負担金を理事長の指示する納期日までに、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。