

東急ドエル・コンセールタワー所沢

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 運 営 細 則
自 転 車 置 場 等 運 営 細 則
看 板 等 設 置 細 則
集 会 室 運 営 細 則
電 気 料 精 算 規 程
原 本 (写)
管 理 委 託 契 約 書 (案)

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条（目 的）

この規約は、東急ドエル・コンセールタワー所沢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、良好な環境を確保することを目的とする。

第 2 条（定 義）

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

- 一 区分所有権：構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。（「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）
- 二 区分所有者：区分所有権を有する者をいう。（区分所有法第 2 条第 2 項）
- 三 占有者：区分所有者以外の者で、専有部分を占有する者をいう。（区分所有法第 6 条第 3 項）
- 四 専有部分：区分所有権の目的となる建物の部分をいう。（区分所有法第 2 条第 3 項）
- 五 共用部分：専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物及びこの規約により共用部分とされた付属の建物をいう。（区分所有法第 2 条第 4 項）
- 六 一部共用部分：共用部分のうち一部の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな部分をいう。（区分所有法第 3 条後段）
- 七 敷 地：建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう。（区分所有法第 2 条第 5 項）
- 八 共用部分等：共用部分及び付属施設をいう。
- 九 一部共用部分等：一部共用部分及び一部の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな付属施設をいう。

十 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。

十一 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。

第 3 条（規約等の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、付属規程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、付属規程及び総会の決議を遵守させなければならない。

第 4 条（対象物件の範囲）

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

第 5 条（規約等の効力）

この規約、付属規程及び総会の決議は、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、付属規程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。

第 6 条（管理組合）

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、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を別表第 1 に記載された対象物件の所在地内に置く。

3. 管理組合の業務、組織等については、それぞれ第 6 章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
 - 三 建物番号を付した施設（以下「施設部分」という。）
 - 四 建物番号を付したパーキングタワー（以下「パーキングタワー部分」という。別添図Ⅲ参照）
 - 五 建物番号を付した地下駐車場（以下「地下駐車場部分」という。別添図Ⅳ149.150部分）
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 玄関扉及びシャッターは、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。
4. 前項にかかわらず、次の各号に掲げるものは当該専有部分の専有設備とする。
- 一 共用部分内に設置される戸別の給湯機、空調用室外機、各戸玄関インターホン子機及びそれらの付属物
 - 二 パーキングタワー通路部分に設置されたターンテーブル及びそれらの付属物（パーキングタワー区分所有者）

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分等を次のとおり区分し、その範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

- 一 全体共用部分等（共用部分等のうち、第二号、第三号及び第四号に規定する部分以外の部分をいう。）
- 二 住宅一部共用部分等（共用部分等のうち、住戸部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな共用部分をいう。）
- 三 店舗一部共用部分等（共用部分等のうち、店舗部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな部分をいう。）
- 四 2階店舗一部共用部分等（共用部分等のうち、2階店舗部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな部分をいう。）

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 (共有)

対象物件のうち敷地及び全体共用部分等は、区分所有者の共有とする。

2. 住宅一部共用部分等は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。
3. 店舗一部共用部分等は、店舗部分の区分所有者のみの共有とする。
4. 2階店舗一部共用部分等は、2階店舗部分の区分所有者のみの共有とする。

第 10 条 (共有持分)

各区分所有者の全体共用部分等及び一部共用部分にかかわるそれぞれの共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合に基づき算出し、別表第 3-1 に掲げるとおりとする。

2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（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。）によるものとし、別表第 3-2 に掲げるとおりとする。

第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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、専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条 (専有部分の用途)

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を通常の店舗として使用するものとし、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ、ゲームセンター等の遊技場、消費者金融業、特殊政治団体及び危険物・汚物を取扱う営業、悪臭、騒音、煤煙を発する物品を取扱う営業など、他の区分所有者に迷惑を

及ばずおそれのある用途に使用してはならない。

3. 施設部分の区分所有者は、その専有部分を通常のスポーツ施設として使用するものとする。但し、前述の業種を変更する場合には、事前に管理組合へ届け出るものとする。
4. パーキングタワー部分の区分所有者は、その専有部分を通常の立体駐車場として使用するものとする。
5. 地下駐車場部分の区分所有者は、その専有部分を通常の駐車場として使用するものとする。

第 13 条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第 14 条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、玄関ポーチ、アルコーブ、空調機室外機置場、店舗前面敷地（別添図Ⅱ参照）、店舗前外壁部分（別添図Ⅷ-①、②参照）、店舗用案内看板（別添図Ⅲ参照）、店舗用ポール状案内看板（別添図Ⅲ参照）、店舗用空調機置場（別添図Ⅶ参照）、パーキングタワー通路部分（別添図Ⅱ参照）、ゴルフ練習場用スペース（別添図Ⅶ参照）、ジャグジー設置スペース（別添図Ⅵ参照）、施設用設備置場（別添図Ⅶ参照）、点検通路（別添図Ⅶ参照）、トップライト（別添図Ⅶ参照）、給排気ダクトスペース（別添図Ⅶ参照）、店舗用電気キュービクル置場（別添図Ⅶ参照）、駐車場入口側管理人室（別添図Ⅱ参照）（以下この条、第 22 条及び別表 4 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。

第 15 条（看板等の設置）

店舗部分の区分所有者及びその占有者は、営業上必要な看板等を、別表第 4 及び別添図Ⅲ、Ⅷに掲げる敷地および共用部分等の一部に設置することができる。

2. 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等に充分配慮をなす

ものとし、取付け、掲出又は除去にあたっては、管理組合への届け出を必要とする。

3. 当該看板等の日常の維持管理、修繕、除去等は、当該店舗部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。
4. 管理組合は当該看板等の取付け等が、建物の美観を損ねると認めるときは、当該店舗部分の区分所有者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。
5. 前4項の事項については、別に看板等設置細則を定めるものとする。

第16条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、次のとおり専用使用権（別表第6）を設定することを承認する。

一 No. 108からNo. 117、No. 120及びNo. 143からNo. 147までの駐車場（以下「専用駐車場」という。別添図IV参照）

〔別表第5-1に掲げる区分所有者を「専用駐車場使用権者」という。〕

二 No. 1からNo. 107、No. 118、No. 119、No. 121からNo. 142、No. 148までの駐車場（以下「一般駐車場」という。別添図IV参照）

2. 専用駐車場、一般駐車場について専用使用権を認められた区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 駐車場使用者は次のとおりとする。
 - 一 専用駐車場：専用駐車場使用権者及びその同居する家族、占有者。
（区分所有者が法人の場合でその従業員が居住する場合、その従業員は当該駐車場を使用することができる。）
 - 二 一般駐車場：本建物に居住する区分所有者及びその同居する家族。
（区分所有者が法人の場合でその従業員が居住する場合、その従業員は当該駐車場を使用することができる。）
4. 専用駐車場、一般駐車場に専用使用権を有する区分所有者が、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の専用使用権は消滅する。
5. 専用駐車場において、専用使用権者は所有権の相続及び贈与を除き、そ

- の専用使用権を第三者へ継承できないものとし、専有部分を第三者へ譲渡した場合はその専用使用権は消滅し、管理組合へ返還されるものとする。
6. 専用駐車場使用権者の専用使用権が消滅した区画は、以降一般駐車場として取扱うものとする。
 7. 専用使用権者が希望すれば、当該専用使用権を放棄することができる。
 8. 住戸部分の区分所有者が、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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
 9. 一般駐車場に未使用区画が生じた場合、管理組合は別に定める方法により、その使用者を決定できるものとする。

第 17 条（自転車置場・バイク置場の専用使用権）

区分所有者は、管理組合が管理する自転車置場及びバイク置場（以下「自転車置場等」という。）について、管理組合が特定の区分所有者又は占有者に対し、自転車置場等使用許可証により専用使用権（別表第 5）を設定することを承認する。

2. 自転車置場等のうちバイク置場について専用使用権（別表第 5）を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 自転車置場等について専用使用権を有している者が、対象物件に居住しなくなった場合は、その自転車置場等の専用使用権は消滅する。（店舗用自転車置場を除く。）

第 18 条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は、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が無償で使用することを承認する。

- 一 管理事務室、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 <管理業務を受託し、又は請負った者>
- 二 電気室 <東京電力株式会社>

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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を承認する。

第 19 条（付属規程）

対象物件の使用については、別に付属規程（使用細則、駐車場運営細則、自転車置場等運営細則、看板等設置細則、集会室運営細則、電気料精算規程等を含む。）を定めるものとする。

第 20 条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約、付属規程及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与にかかわる契約にこの規約、付属規程及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び付属規程を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 21 条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値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。

第 22 条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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、専用使用権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。

第 23 条（必要箇所への立入り）

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において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 24 条（損害保険）

管理組合は区分所有者を代理して、次の業務を行わなければならない。

- 一 対象物件に対する次の損害保険の付保
 - イ. 共用部分等の火災保険
 - ロ. 共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く。）
 - ハ. 施設所有者・管理者賠償責任保険
 - ニ. 個人賠償責任保険
 - ホ. 昇降機賠償責任保険
 - 二 総会において決議された損害保険の付保
 - 三 前各号の損害保険契約に関する保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領。（ただし、個人賠償責任保険に関する保険金の請求及び受領は除く。）
2. 管理組合は、前項第三号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
 3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費用の負担

第 25 条（管理費等）

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当するため次の費用を管理組合に納入しなければならない。

- 一 全体管理費
 - 二 修繕積立金
2. 一部共用部分の管理に要する費用に充当するため、住戸部分の区分所有者にあっては住宅管理費を、店舗部分の区分所有者にあっては店舗管理費

を管理組合に納入しなければならない。

3. 全体管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の所有する専有部分の床面積（別表第3-2）の割合に応じて算出するものとする。但し、当該床面積の算出は、第10条第2項の方法によるものとする。
4. 住宅管理費については、各住戸部分の床面積（別表第3-2）の住戸部分の総専有面積に対する割合に応じて、店舗管理費については各店舗部分の床面積（別表第3-2）の店舗部分の総専有床面積に対する割合に応じて算出するものとする。
5. 第3項および第4項において算出された額の端数処理は、全体管理費、住宅管理費及び店舗管理費については100円単位（10円の位を四捨五入）、修繕積立金については10円単位（1円の位を四捨五入）とする。
6. 第1項及び第2項の費用（以下「管理費等」という。）は専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合においても、区分所有者が納入するものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

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。この場合において、第30条に定める使用料についても同様とする。

第27条（全体管理費）

全体管理費は、敷地及び共用部分等の次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 第34条の場合における管理委託費。
- 二 前項に含まれない共用設備の保守維持費、清掃費並びに塵芥処理費等。
- 三 共用設備の運転等に必要水道光熱費。
- 四 備品費、消耗品費、通信費、その他の事務費。
- 五 共用部分にかかわる火災保険料、その他の損害保険料。
- 六 経常的な補修費。
- 七 会議費、役員活動費、その他組合の運営に要する費用。
- 八 その他、敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用。

第28条（住宅管理費及び店舗管理費）

住宅管理費及び店舗管理費は、それぞれ住宅一部共用部分等又は店舗一

部共用部分等の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

2. 住宅管理費

- 一 住宅用エレベーター保守点検費用。
- 二 住宅用消防設備の保守点検費用。
- 三 その他住宅共用部分等の通常の管理に要する費用。

3. 店舗管理費

- 一 店舗用電気受変電設備保守点検費用。
- 二 電気料金按分精算・請求業務費用。
- 三 その他店舗共用部分等の通常の管理に要する費用。

第 29 条（修繕積立金）

修繕積立金は、敷地及び共用部分等の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又は処分
- 四 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. 管理組合は、前項各号の経費に充当す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当することができる。

3. 修繕積立金については、管理費と区別して経理しなければならない。

第 30 条（使用料）

専用使用料、その他敷地及び共用部分等にかかわる使用料は、第27条に定める費用に充当するほか、第29条の修繕積立金として積み立てることができる。

2. 店舗部分の区分所有者は、別に定める電気料精算規程により、次の料金を管理組合に納入しなければならない。

- 一 店舗共用受変電設備より供給される当該専有部分に係る電気料。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 31 条（組合員の資格）

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

第 32 条（届出義務）

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

第 2 節 管理組合の業務

第 33 条（業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理（第14条第1項により専用使用権を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。）
- 二 敷地及び共用部分等の修繕。
- 三 共用部分等にかかわる火災保険、その他の損害保険に関する業務。
- 四 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。
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営。
- 六 管理費及び使用料の収納、保管、運営、支出等に関する業務。
- 七 官公署等との渉外業務。
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務。
- 九 防災に関する業務。
- 十 広報及び連絡業務。
- 十一 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務。

第 34 条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第 3 節 役 員

第 35 条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1 名
 - 二 副理事長 1 名
 - 三 理事（理事長及び副理事長含む。以下同じ。） 13 名
 - 四 監 事 2 名
2. 理事及び監事は、組合員（ただし組合員が法人の場合には、その役員又は従業員。）のうちから総会で選任する。ただし役員の構成は、住戸部分区分所有者13名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分区分所有者から2名とする。
3. 理事長及び副理事長は、役員の間で互選により選任する。

第 36 条（役員任期）

- 役員任期は、毎年4月1日から翌年3月末日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。
2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、そ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おいては、その役員はその地位を失う。

第 37 条（役員誠実義務等）

- 役員は法令、規約及び付属規程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應ずる必要経費の支払いと報酬を受けすることができる。

第 38 条 (理事長)

理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、付属規程又は総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項をその業務として遂行する。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長はその職務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることができる。
4. 理事長は、第42条に定める定期総会において、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。
5. 理事長は事故の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第47条第二号又は第五号の定めにかかわらず、一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、すみやかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。
6. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第 39 条 (副理事長)

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

第 40 条 (理事)

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

2. 書記は総会及び理事会その他管理組合の会議の議事を記録する。

第 41 条 (監事)

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

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

第 4 節 総 会

第 42 条（総 会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は定期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. 理事長は定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 カ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おいては、理事会の決議を経て何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

第 43 条（招集手続き）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 48 条第 3 項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項の決議、又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第 45 条第 2 項の場合には、本条第 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。
6. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において第 1 項の期間を短縮することができる。

第 44 条（組合員の総会招集権等）

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 以上にあ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おいて、理事長は 2 週間以内にその請求のあった

日から4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2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。
4. 第41条第2項により監事が招集した総会の議長の選任については、前項を準用する。

第45条（出席資格）

組合員のほか理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て、専有部分を占有する者は、会議の目的が対象物件の使用方法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ることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第46条（議決権）

組合員は、その所有する専有部分1戸につき別表第3-1に定める議決権を有する。

2. 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合の、これらの者の議決権の行使については、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. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
 - 一 組合員と同居する者
 - 二 他の組合員もしくはその組合員と同居する者
 - 三 組合員の専有部分を借り受けた者
 - 四 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第 47 条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等の額及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び付属規程の制定又は変更
- 五 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充当するための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 六 第24条第1項第二号の損害保険の付保
- 七 区分所有法第57条第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡しの請求）第1項の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 九 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 十一 第34条の場合における管理業務委託契約の締結
- 十二 第18条第2項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

第 48 条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、第46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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
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 規約の変更
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の

競売の請求) 第1項又は第60条(占有者に対する引渡し)の請求) 第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1以上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で決議することとした事項

4. 第2項にかかわらず、前条第九号の建替え決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権の5分の4以上で行う。

5. 前4項において、書面及び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、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときはすることができない。

7. 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、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。

8. 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な影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承認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。

9. 第3項第三号の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。

10. 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。

第49条(総会の決議に代わる書面による合意)

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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第50条(議事録の作成、保管)

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理事がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これ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。
 4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 理 事 会

第 51 条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第 52 条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が、4分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続きについては、第43条（第4項及び第5項を除く。）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。

第 53 条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければならないことができず、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50条（第4項を除く。）の規定を準用する。
3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

第 54 条（議決事項）

理事会はこの規約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 規約の変更及び付属規程の制定又は変更に関する案

- 三 その他の総会提出議案
- 四 第65条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 55 条（会計年度）

管理組合の会計は、毎年4月1日から翌年3月末日までとする。

第 56 条（管理組合の収入と支出及び会計区分）

管理組合の会計における収入は、管理費等及び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。

2. 管理組合の会計は、次のとおり区分する。

- 一 一般会計（全体管理費、住宅管理費、店舗管理費に関する会計をいう）
- 二 修繕積立金会計（修繕積立金に関する会計をいう。）

第 57 条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第 58 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、定期総会に報告しその承認を得なければならない。

第 59 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から、自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27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おいては、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに、納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日まで年利18%（1年に満たない部分については1年365日日割計算とする）

の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3. 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。
4. 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。
5. 理事長は、第1項の規定に違反もしくは期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、当該費用にかかわる支払い命令及び訴訟に関し、訴訟追行権を有するものとする。
6. 前項の場合において、理事長は遅滞なく組合員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。
7. 第5項に定めるほか、管理組合は第1項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対し、第64条に準拠して必要な措置をとることができる。

第60条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 会計に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第25条第3項及び第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第61条（預金口座の開設）

管理組合は会計業務を遂行するため、金融機関に預金等の口座を開設するものとする。

第62条（借入れ）

管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため、必要な範囲において借入れすることができる。

第63条（帳票類の作成、保管）

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。

第 8 章 雑 則

第 64 条（義務違反者に対する措置）

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

第 65 条（勧告及び指示等）

区分所有者もしくはその同居人、又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「組合員等」という。）が、法令、規約又は付属規程に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行なったときは、理事長は理事会の決議を経てその組合員等に対し、その是正のため必要な勧告又は指示もしくは警告を行うことができる。

2. 組合員は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が、前項の行為を行なった場合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. 組合員が、この規約もしくは付属規程に違反したとき、又は組合員もしくは組合員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なったときには、理事長は理事会の決議を経てその差し止め又は排除のための必要な処置をとることができる。
4. 前項までの勧告及び指示等の処置に要する費用及び第59条第5項及び第7項並びに前条に関する訴訟の費用（弁護士費用を含む。）は、当該組合員又は占有者が負担する。

第 66 条（防火管理者）

管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を置くものとする。

2. 防火管理者は、原則として組合員の中から理事の決議で理事長がこれを任命し、総会に選任報告をするものとする。
3. 防火管理者は、別に定めるところにより、その活動に應ずる必要経費の支払いと報酬を受けとることができる。

第 67 条（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、東京簡易裁判所（又は東京地方裁判所）をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 68 条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合（管理組合成立以前は事業主等）が地方自治体又は近隣住民等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第 69 条（電波障害について）

区分所有者は、対象物件の影響により近隣居住者等が被る電波障害の対策について、下記のとおりとすることを予め承認するものとする。

- 一 対象物件引渡し以前に電波障害が発生し、電波障害の対策設備（対象物件の共視聴アンテナから、各近隣住戸の軒先保安器までの設備）を各近隣住戸に無償で使用させ、その維持管理を管理組合の責任と負担で行うこと。
- 二 前項の維持管理を行うにあたり、管理組合は管理組合結成後、管理組合理事長を代表者として東急不動産株式会社と覚書（別添資料Ⅰ参照）を締結すること。
- 三 管理組合は第 1 項の維持管理費用を目的とする基金を第 2 項の覚書に基づき、東急不動産株式会社より受領すること。
- 四 管理組合は第 3 項の手続き後、保守会社とメンテナンス契約を締結すること。（別添資料Ⅱ参照）

第 70 条（公開空地について）

対象物件は、所沢市市街地住宅総合設計制度の適用を受けており、対象物件及び対象物件敷地内には、当該制度に基づいた公開空地が設けられており、区分所有者は公開空地に関し、下記事項を承認するものとする。

（別添図面Ⅸ－①、②参照）

- 一 対象物件に当該制度に基づいて設置された公開空地と当該敷地を有機的に機能させるために、境界を設け分断せず一体かつ合同で利用すること。
- 二 公開空地は一般の人々に公開され、それに伴い居住者以外の人間が通

行及び立入ること。

三 敷地内の公開空地の維持管理は、管理組合の責任と負担において行うこと。

四 市街地住宅総合設計制度の公開空地の理念を確保するため、所沢市が必要と判断した事について異議なく協力すること。

五 公開空地には、公開空地の趣旨を明示した表示板が設置されること。

第 71 条（承認事項）

区分所有者は、下記事項を承認するものとする。

一 防潮板について

① 対象物件内に防潮板が設置されており（別添図Ⅲ参照）大雨等により地下駐車場内部、車路内部に水の浸入するおそれが予想されうるときは、管理組合の責任と負担において水の浸入を防ぐよう、防潮板の作動を行うこと。

② 上記防潮板の作動及び防災目的のため、自衛消防隊を管理組合の中で結成すること。

二 近隣との協定について

① 寿町第 1 地区共同ビル建設組合が、近隣住民と締結した協定書（別添資料Ⅲ・Ⅳ参照）の権利義務を管理組合が継承すること。

② 対象物件周辺敷地に将来建物が建設される場合、その建物が建築基準法等関係法令に照らし合法と認められる場合は、建築主に対し異議を申し立てられないこと。

③ 当地区の町会の意見を尊重し、町会活動に協力参加すること。

④ 塵芥、騒音、落下物、周辺に対するプライバシーの保護等について、近隣住民に迷惑及び障害を生じさせないこと。

三 植栽及び駐車場の変更について

① 区分所有者は、対象物件の植栽及び駐車場が所沢市の指導により設置されているため、居住者の都合により変更できないこと。

四 航空障害灯について

① 対象物件塔屋部分、屋上部分および25階・13階バルコニー先に航空障害灯が設置されており、将来に亘り撤去できないこと。

② 夜間は常時点灯していること。

五 敷地の自主後退について

- ① 販売対象敷地に、一般道路として使用するために自主後退部分（別添図 I 参照）が 84.23 m²（図上求積）あること及びそれに伴う居住者以外の人間が通行もしくは立入ること。並びに一般道路としての形状は将来に亘り変えられないこと。
- ② 自主後退部分の維持管理は、管理組合の責任と負担において行うこと。
- ③ 自主後退部分に、東京電力株式会社の電柱が立つこと。尚、その位置については建物竣工までに東京電力株式会社との協議により決定すること。又それに伴い、東急不動産株式会社が東京電力株式会社と締結することとなる使用契約に係る権利義務を管理組合が継承すること。

六 パーキングタワーの運営補助について

- ① パーキングタワーは一部地権者の区分所有であり、独自に運営がなされること。
- ② 西側道路に渋滞をおこさないよう、道路全般にわたり通行する車両の交通整理を行うことが近隣住民との約束となっていること。
- ③ 上記理由により当初 3 カ月は、管理組合より月 20,000 円の運営補助を行うこと。
- ④ その後は、双方協議の上決定すること。尚、補助を打ち切る場合は、その後の月 20,000 円を管理組合会計に組み入れること。

第 72 条（規約外事項）

規約、付属規程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、付属規程又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第 73 条（規約原本）

この規約を証するため、規約承認時の理事長および 2 名の理事が記名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとす。

第 3 条（修繕積立基金）

管理組合成立時の区分所有者（以下「当初区分所有者」という。）は、別に定める修繕積立基金（以下「基金」という。）を、当該専有部分取得時に管理組合に納入しなければならない。ただし、未販売又は未引渡し住戸がある場合、売主は当該部分の基金の負担は行わないものとし、一次購入者への引渡し時に当該購入者が管理組合に納入するものとする。

2. 基金は、第56条第2項に定める修繕積立金会計の収入として取扱い、第29条第1項に定める費用に充当する。
3. 当初区分所有者は、納付した基金についてその返還請求又は分割請求することはできない。
4. 当初区分所有者は、その納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても、修繕積立基金をもってその弁済に充てることはできない。
5. 第29条第3項の定めにかかわらず、一般会計の収支に一時的不足が生じたときは、修繕積立基金を一時的に使用することができるものとする。但し、一般会計の収支不足が解消された時は、速やかに積立金会計に戻入しなければならない。

別表第1 対象物件の表示

名 称		東急ドエル・コンセールタワー所沢			
敷 地	所在地	(住居表示) 埼玉県所沢市寿町27番7号 (地 番) 埼玉県所沢市寿町 528-1 他 埼玉県所沢市寿町 529-1 他 埼玉県所沢市寿町 525-1 他			
	面積	4,746.63 m ²			
	権利関係	所有権の共有			
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上25階地下2階 1棟 共同住宅 床面積 27,255.15m ² 建築面積 3,014.22 m ²			
	専有部分	住 戸 部 分	延床面積 15,543.88m ²	店 舗 部 分	延床面積 2,228.97 m ²
		立体駐車 場部分	延床面積 52.54 m ²	施 設 部 分	延床面積 2,629.86 m ²
		車 庫 部 分	延床面積 41.92 m ²		
付属施設	駐車場施設、外灯設備、案内板、園地施設、共用水栓及び屋外給水配管設備、汚水本管、雨水排水管及び排水溝樹木その他植栽物、屋外の電気配線、電話配線、自転車置場等建物に付属する施設				

別表第2-1 建物の部分たる共用部分の区分

区 分		部 位
共 用 部 分	全体共用部分	躯体、基礎部分、内外壁、界壁、バルコニー、屋上、廊下（2階店舗用除く）、階段、アトリウム、エントランス、エレベーターホール、防災センター、ゴミ置場、泡消火ポンプ室、集会室兼ラウンジ、発電機室、電気室、その他住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分に属さない建物の部分
	住宅一部共用部分	住宅用受水槽室、ブースターポンプ室
	店舗一部共用部分	店舗用受水槽室、店舗用自転車置場
	2階店舗一部共用部分	2階店舗用廊下（別添図面VI参照）

別表第2-2 建物の付属物たる共用部分の区分

区 分		部 位
共 用 部 分	全体共用部分	避雷針、テレビ共聴施設、エレベーター設備（2基）機械式駐車装置、自家発電設備、電気設備、給排水設備、各種配線設備、各種配管設備、散水栓、消防設備、集合郵便受箱、その他住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分に属さない建物の部分
	住宅一部共用部分	住宅用エレベーター設備、住宅用給水設備（2基）、住宅用消防設備、住宅用受水槽
	店舗一部共用部分	店舗用電気設備、店舗用受水槽、店舗用給水設備

別表第2-3 建物の付属施設の区分

区 分		部 位
付 属 施 設	全体共用施設	駐車場施設、外灯設備、案内板、共用水栓及び屋外給水配管設備、汚水本管、雨水排水管及び排水溝、樹木その他の植栽物、屋外の電気配線、電話配線及びこれらに付属する施設
	住宅共用施設	
	店舗共用施設	店舗用自転車置場、ポール状案内看板

別表第3-1 共用部分等の持分一覧表（1戸当り）

	住店番 戸 タイプ	戸数	持 分			議 決 権 (1戸当り)
			全体共用部分等 分母 2,049,717 に対する分子	住宅一部共用 部分等分母に 対する分子	店舗一部共用 部分等分母に 対する分子	
住 戸 部 分	A1	8	6,839	6,839		2
	A2	9	6,839	6,839		2
	B1	19	5,738	5,738		2
	B2	1	6,144	6,144		2
	C	12	5,972	5,972		2
	D	14	5,736	5,736		2
	E	14	6,394	6,394		2
	F	16	7,943	7,943		2
	G	16	7,943	7,943		2
	H	19	6,359	6,359		2
	I1	5	6,045	6,045		2
	I2	10	6,211	6,211		2
	J	10	5,000	5,000		1
	K	16	6,141	6,141		2
	L	1	7,345	7,345		2
	M	1	8,104	8,104		2
N	1	14,826	14,826		4	

別表第3-1 共用部分等の持分一覧表（1戸当り）

	住店番 タイプ	戸 舗 号 数	持 分			
			全体共用部分等 分母 2,049,717 に対する分子	住宅一部共用 部分等分母 1,554,388に 対する分子	店舗一部共用 部分等分母 495,329に 対する分子	議 決 権 (1戸当 り)
住 戸 部 分	301, 1201, 1301, 1401, 2301	5	6,839	6,839		2
	305, 505, 705 1205, 2405	5	6,394	6,394		2
	306, 307, 707 807, 1206, 1307, 1506, 2206, 2305	9	7,943	7,943		2
	310, 510, 710 1110, 1210, 1310, 1510, 1610, 1710, 1810, 2308,	11	5,166	5,166		1
	308, 2306	2	6,359	6,359		2
	303, 603, 1003, 1103, 1203, 1303, 1503, 1603	8	5,972	5,972		2
	1403	1	9,755	9,755		3
	302, 2302	2	5,738	5,738		2
	304, 1104, 1204, 1304, 1504	5	5,736	5,736		2
	309, 1109, 1209, 1309, 1509, 1609, 2307	7	6,045	6,045		2
2406	1	15,812	15,812		4	
1409	1	3,694	3,694		1	

別表第3-1 共用部分等の持分一覧表（1戸当り）

	住店番 タイプ	戸 舗 号 数	持 分			議決権 (1戸当 り)
			全体共用部分等 分母 2,049,717 に対する分子	住宅一部共用 部分等分母 1,554,388に 対する分子	店舗一部共用 部分等分母 495,329に 対する分子	
住 戸 部 分	411,511,611 1511,1911	5	6,141	6,141		2
	1004	1	12,109	12,109		3
	2303	1	6,695	6,695		2
	2304	1	19,399	19,399		5
小 計		237	1,554,388	1,554,388		461

別表第3-1 共用部分等の持分一覧表（1戸当り）

	住店番 タイ	戸 舗 号 ブ	区 画 数	持 分			議決権 (1戸当 り)
				全体共用部分等 分母 2,049,717 に対する分子	住宅一部共用 部分等分母 1,554,388に 対する分子	店舗一部共用 部分等分母 495,329に 対する分子	
店 舗 部 分	店 舗 1	1	1	5,180		5,180	1
	店 舗 2	1	1	7,731		7,731	2
	店 舗 3	1	1	9,324		9,324	3
	店 舗 4	1	1	12,529		12,529	3
	店 舗 5	1	1	22,502		22,502	6
	店 舗 6	1	1	11,198		11,198	3
	店舗7・8	1	1	12,722		12,722	3
	店 舗 9	1	1	10,593		10,593	3
	店 舗 10	1	1	28,178		28,178	8
	店 舗 11	1	1	5,404		5,404	1
	店 舗 12	1	1	5,411		5,411	1
	店 舗 13	1	1	24,852		24,852	7
	店 舗 14	1	1	6,072		6,072	2
	店舗(女性 会館)	1	1	61,201		61,201	17
	施 設	1	1	262,986		262,986	71
	タ ワ ー パ ー キ ン グ	1	1	5,254		5,254	1
	駐 車 場	1	1	4,192		4,192	1
小 計		17	495,329		495,329	133	
合 計		254	2,049,717	1,554,388	495,329	594	

別表第3-2 専有面積の一覧表

部 屋 番 号	タイプ	専有面積
401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101	A1	68.39 m ²
1501, 1601, 1701, 1801, 1901, 2001, 2101, 2201, 2401	A2	68.39 m ²
402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1502, 1602, 1702, 1802, 1902, 2002, 2102, 2202, 2402	B1	57.38 m ²
1402	B2	61.44 m ²
403, 503, 703, 803, 903, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2403	C	59.72 m ²
404, 504, 604, 704, 804, 904, 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104, 2204, 2404	D	57.36 m ²
405, 605, 805, 905, 1105, 1305, 1505, 1605, 1705, 1805, 1905, 2005, 2105, 2205	E	63.94 m ²
406, 506, 606, 706, 806, 906, 1005, 1106, 1306, 1405, 1606, 1706, 1806, 1906, 2006, 2106	F	79.43 m ²
407, 507, 607, 907, 1006, 1107, 1207, 1406, 1507, 1607, 1707, 1807, 1907, 2007, 2107, 2207	G	79.43 m ²
408, 508, 608, 708, 808, 908, 1007, 1108, 1208, 1308, 1407, 1508, 1608, 1708, 1808, 1908, 2008, 2108, 2208	H	63.59 m ²
509, 709, 1408, 1709, 1809	I1	60.45 m ²
409, 609, 809, 909, 1009, 1909, 2009, 2109, 2209, 2409	I2	62.11 m ²
410, 610, 810, 910, 1009, 1910, 2010, 2110, 2210, 2410	J	50.00 m ²
711, 811, 911, 1010, 1111, 1211, 1311, 1410, 1611, 1711 1811, 2011, 2111, 2211, 2309, 2411	K	61.41 m ²
2408	L	73.45 m ²
1404	M	81.04 m ²
2407	N	148.26 m ²

部 屋 番 号	タイプ	専有面積
301, 1201, 1301, 1401, 2301		6 8 . 39 m ²
305, 505, 705, 1205, 2405		6 3 . 94 m ²
306, 307, 707, 807, 1206, 1307, 1506, 2206, 2305		7 9 . 43 m ²
303, 603, 1003, 1103, 1203, 1303, 1503, 1603		5 9 . 72 m ²
1004		1 2 1 . 09 m ²
309, 1109, 1209, 1309, 1509, 1609, 2307		6 0 . 45 m ²
1403		9 7 . 55 m ²
304, 1104, 1204, 1304, 1504		5 7 . 36 m ²
2304		1 9 3 . 99 m ²
310, 510, 710, 1110, 1210, 1310, 1510, 1610, 1710, 1810 2308		5 1 . 66 m ²
2406		1 5 8 . 12 m ²
302, 2302		5 7 . 38 m ²
308, 2306		6 3 . 59 m ²
411, 511, 611, 1511, 1911		6 1 . 41 m ²
1409		3 6 . 94 m ²
2303		6 6 . 95 m ²

部 屋 番 号	専 有 面 積
店 舗 1	5 1 .80 m ²
2	7 7 .31 m ²
3	9 3 .24 m ²
4	1 2 5 .29 m ²
5	2 2 5 .02 m ²
6	1 1 1 .98 m ²
7 ・ 8	1 2 7 .22 m ²
9	1 0 5 .93 m ²
1 0	2 8 1 .78 m ²
1 1	5 4 .04 m ²
1 2	5 4 .11 m ²
1 3	2 4 8 .52 m ²
1 4	6 0 .72 m ²
店 舗 (女性会館)	6 1 2 .01 m ²
施 設	2, 6 2 9 .86 m ²
パーキングタワー	5 2 .54 m ²
地下駐車場 (No.149 , No.150)	4 1 .92 m ²
合 計	2 0, 4 9 7 .17 m ²

※ 店舗部分の区画数、専有面積および議決権数は建物竣工までに変更になる場合がある。変更が発生した場合、本別表については変更後の確定区画数等で差し換えるものとする。

別表第4 バルコニー等の専用使用権

区分 専用 使用部分	1. 位置	2. 専用使用者	3. 用法	4. 期間	5. 条件
バルコニー	各専有部分に接するバルコニー	当該専有部分の区分所有者	通常のパルコニーとしての用法	区分所有権 存続中	無 償
玄関扉、窓枠、窓ガラス	各専有部分に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	同 上	通常玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	同 上	同 上
アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場	各専有部分に接するアルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場	同 上	通常アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場としての用法	同 上	同 上
店舗前面敷地	別添図Ⅱ参照	1・2階店舗の区分所有者及びその占有者	移動式看板置場及び通路としての用法	同 上	同 上
店舗前外壁部分	別添図Ⅷ参照	1階店舗の区分所有者及びその占有者	営業用看板の設置場所としての用法	同 上	同 上
店舗用空調機置場	別添図Ⅶ参照	店舗の区分所有者及びその占有者	空調屋外機設置場所としての用法	同 上	同 上
店舗用案内看板 ポール状 案内看板	別添図Ⅲ参照	1・2階店舗の区分所有者及びその占有者	営業用看板等の設置場所としての用法	同 上	同 上
シャッター外面	各店舗シャッター外面	店舗の区分所有者及びその占有者	通常シャッターとしての用法	同 上	同 上
パーキングタワー通路部分敷地	別添図Ⅱ参照	パーキングタワーの区分所有者	通常ターテーブル設置及び通路としての用法	同 上	同 上

区分 専用 使用部分	1. 位 置	2. 専用使 用権者	3. 用 法	4. 期 間	5. 条 件
ゴルフ練 習場設置 スペース 店舗用設 備置場、 点検通路 トップラ イト、給 排気ダク トスペー ス、ジャ グジー設 置スペー ス	別添図Ⅵ、 Ⅶ参照	施設の区分 所有者及び その占有者	通常のゴル フ練習場、 店舗用設備 置場、点検 通路、トッ プライト、 給排気ダク トスペース ジャグジー としての用 法	同 上	同 上
駐車場入 口側管理 人室	別添図Ⅱ参 照	パーキング タワー区分 所有者	パーキング タワー運営 のための管 理人室とし ての用法	同 上	同 上
店舗用電 気キュー ビクル置 場	別添図Ⅶ参 照	店舗の区分 所有者及び その占有者	店舗用電気 キュービク ル置場とし ての用法	同 上	同 上

別表第5 自転車置場の専用使用権




区分 専用 使用部分	1. 位置	2. 専用使 用権者	3. 用法	4. 期間	5. 条件
居住者用 自転車置 場	別添図V参 照	住戸部分区 分所有者及 び占有者の 内、管理組 合より使用 を許可され た者	通常の自転 車置場とし ての用法	区分所有権 存続中	無 償
店舗用自 転車置場	同 上	同 上	同 上	同 上	同 上
バイク置 場	別添図IV参 照	同 上	通常のバイ ク置場とし ての用法	管理組合が 定めた期間	有償（別に 定める）
バイク置 場	同 上	國井弘子、 榎本てう、 立川一寿	同 上	区分所有権 存続中	同 上

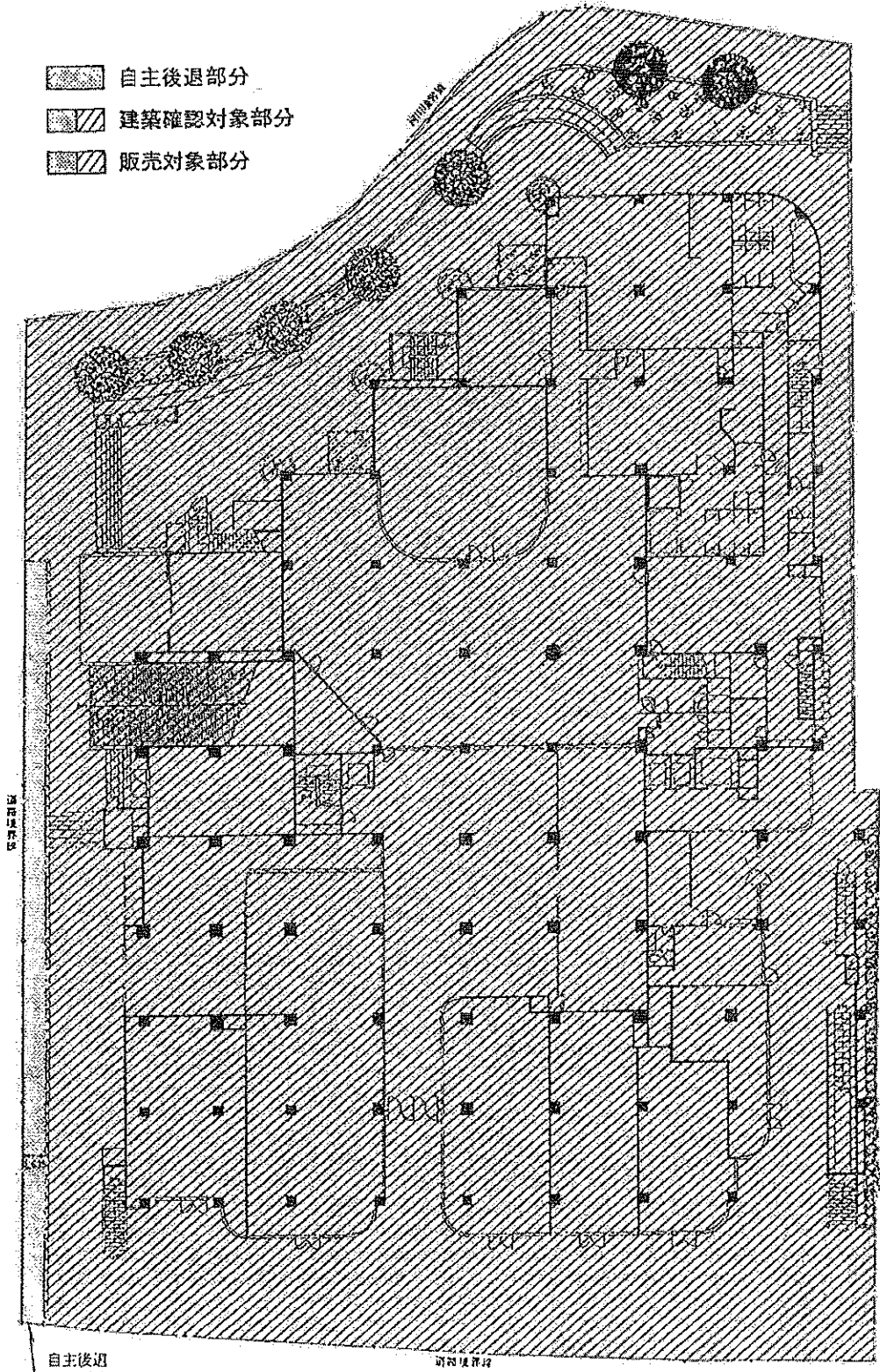
別表第6 駐車場の専用使用権

区分 駐車区画	1. 位置	2. 専用使用権者	3. 用法	4. 期間	5. 条件
108	専用駐車場 (別添図IV 参照)	加藤 宏	通常の駐車場としての 用法	区分所有権 存続中 (但し、2 区画以上有 する者でそ の所有する 専有部分が を区画数回 上回った場 合は、上回 った区画分 について管 理組合に返 還するもの とする。)	有償(別に 定める)
109		榎本 てう			
110		二上 詳吉			
111		立川 一寿			
112		立川 博夫			
113		立川 よ志			
114		國井 弘子			
115		遠藤 幸男			
116		(有)電友社			
117		肥田 塾 孝			
120		(有)永和			
144		平間日出男			
145		佐藤 悦子			
146		㈱イレブン			
147	所沢市(女 性会館部分)		区分所有権 存続中	有償(別に 定める)	
143		2407号室の 区分所有者 ・占有者		同 上	同 上
1~107 118・119 121~142 148	一般駐車場 (別添図IV 参照)	管理組合と 自動車駐車 契約を締結 した者		契約期間存 続中	同 上

○但し書：区画 108~117, 120, 144~146 の区画使用者の特定は建物竣工まで
に行うものとする。

【別添図面 I】 ● 自主後退部分位置図（1階敷地部分）

-  自主後退部分
-  建築確認対象部分
-  販売対象部分



自主後退
部分




建築確認対象部分

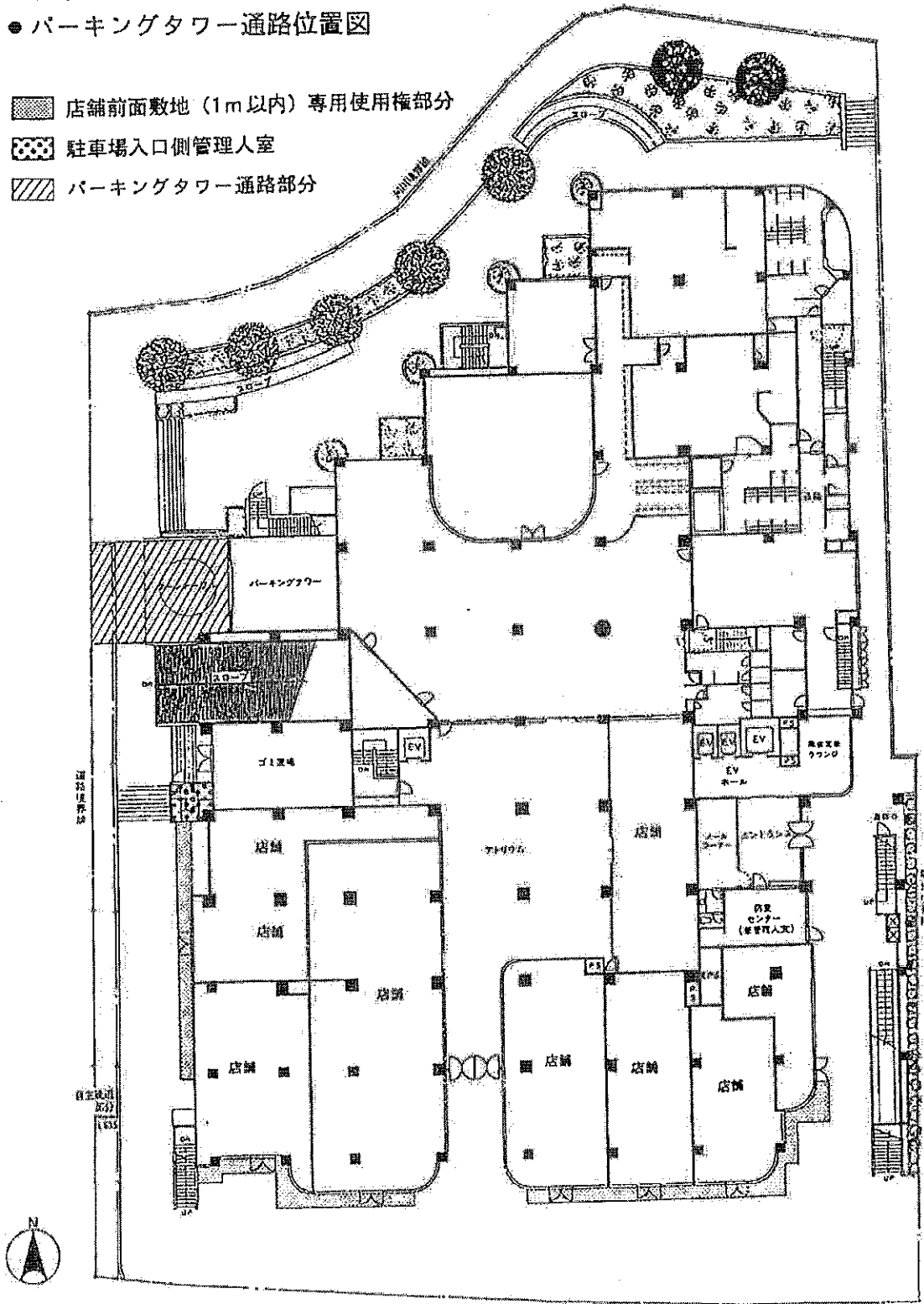


【別添図面Ⅱ】

- 店舗前面敷地（1m以内）専用使用権位置図
- 駐車場入口側管理人室位置図
- パーキングタワー通路位置図

(1階敷地部分)

-  店舗前面敷地（1m以内）専用使用権部分
-  駐車場入口側管理人室
-  パーキングタワー通路部分

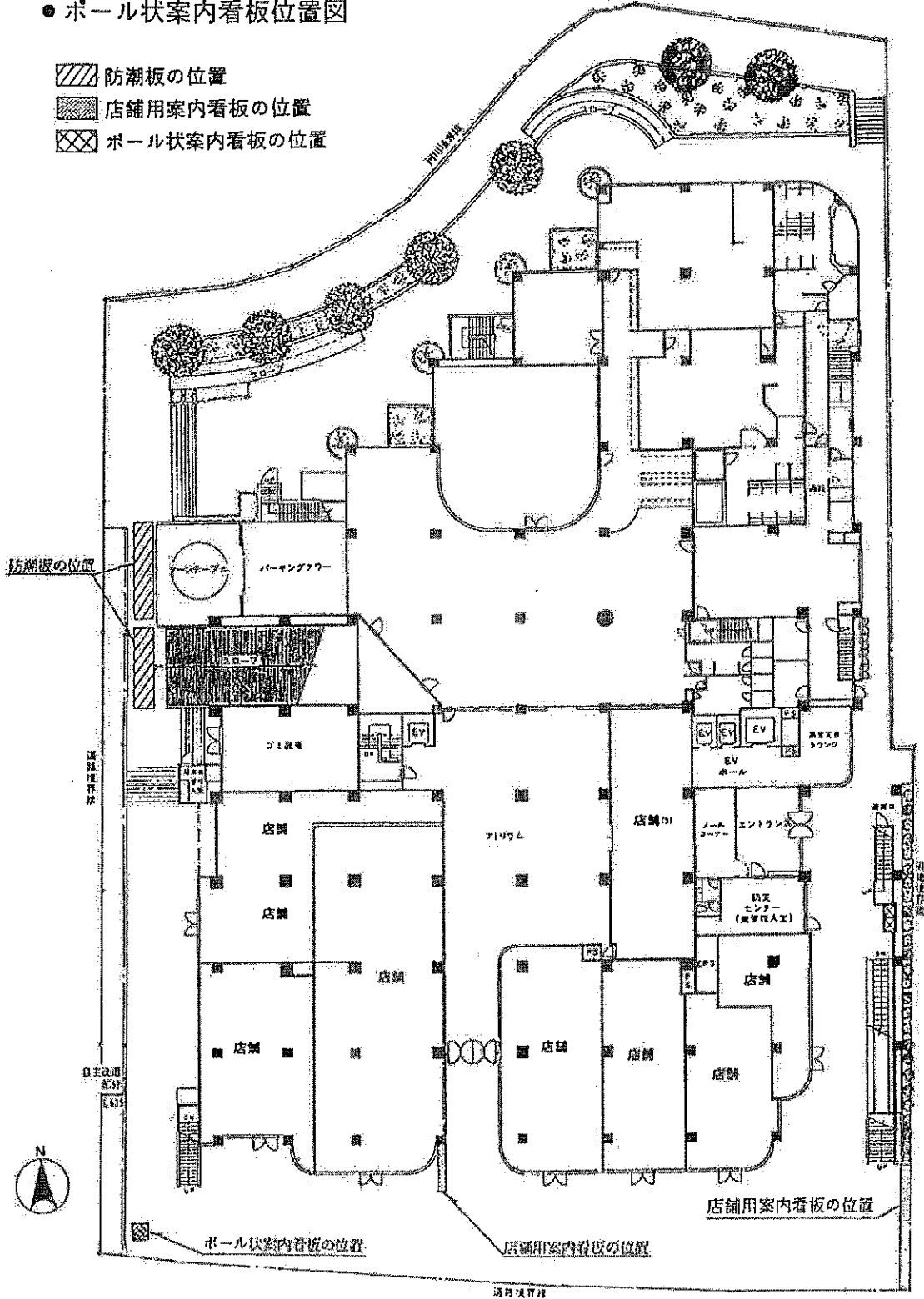


【別添図面Ⅲ】

- 防潮板位置図
- 店舗用案内看板位置図
- ポール状案内看板位置図

(1階敷地部分)

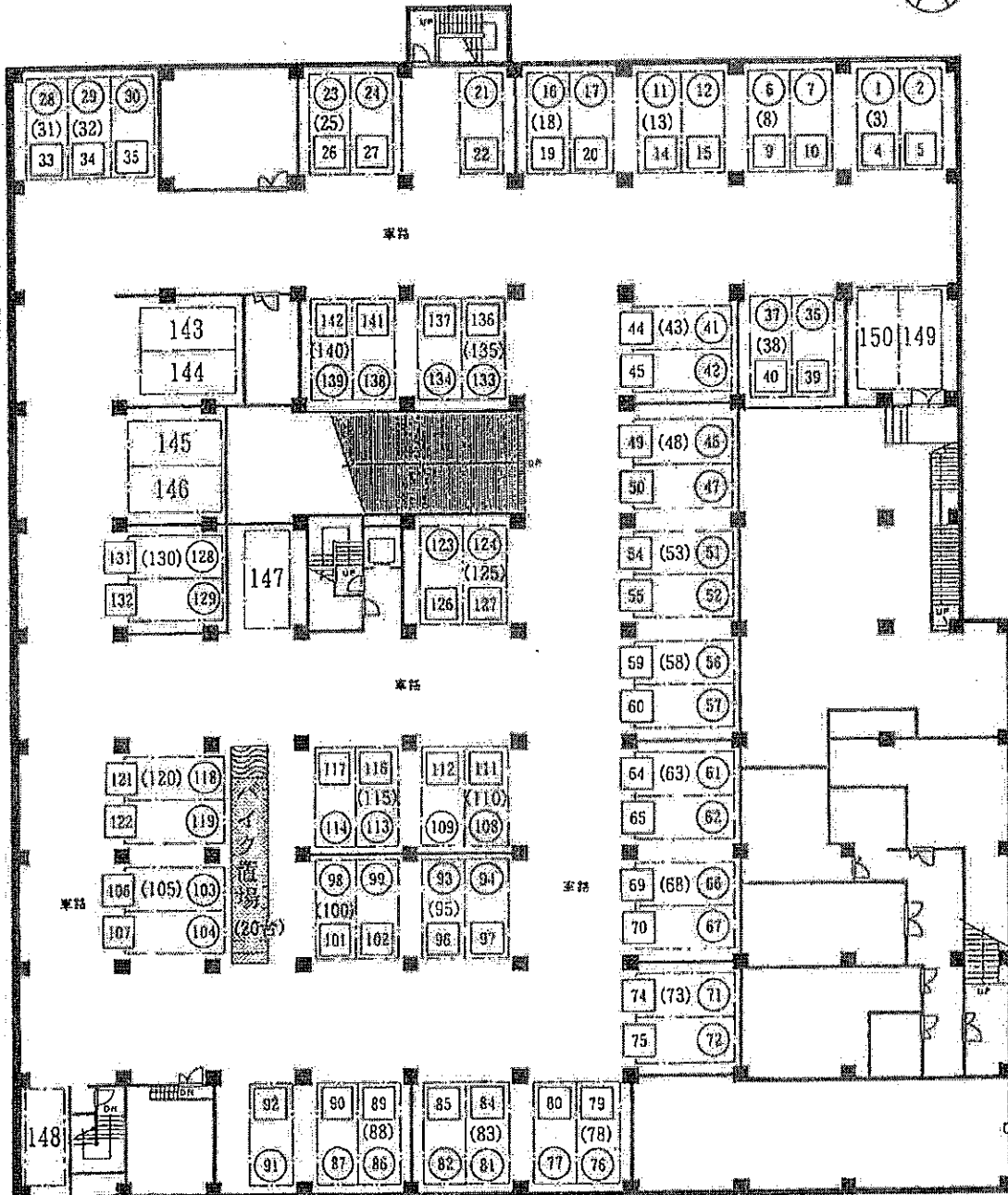
- ▨ 防潮板の位置
- ▩ 店舗用案内看板の位置
- ⊗ ポール状案内看板の位置



【別添図面Ⅳ】

- 地下共用駐車場位置図
- バイク置場位置図

(地下2階部分)

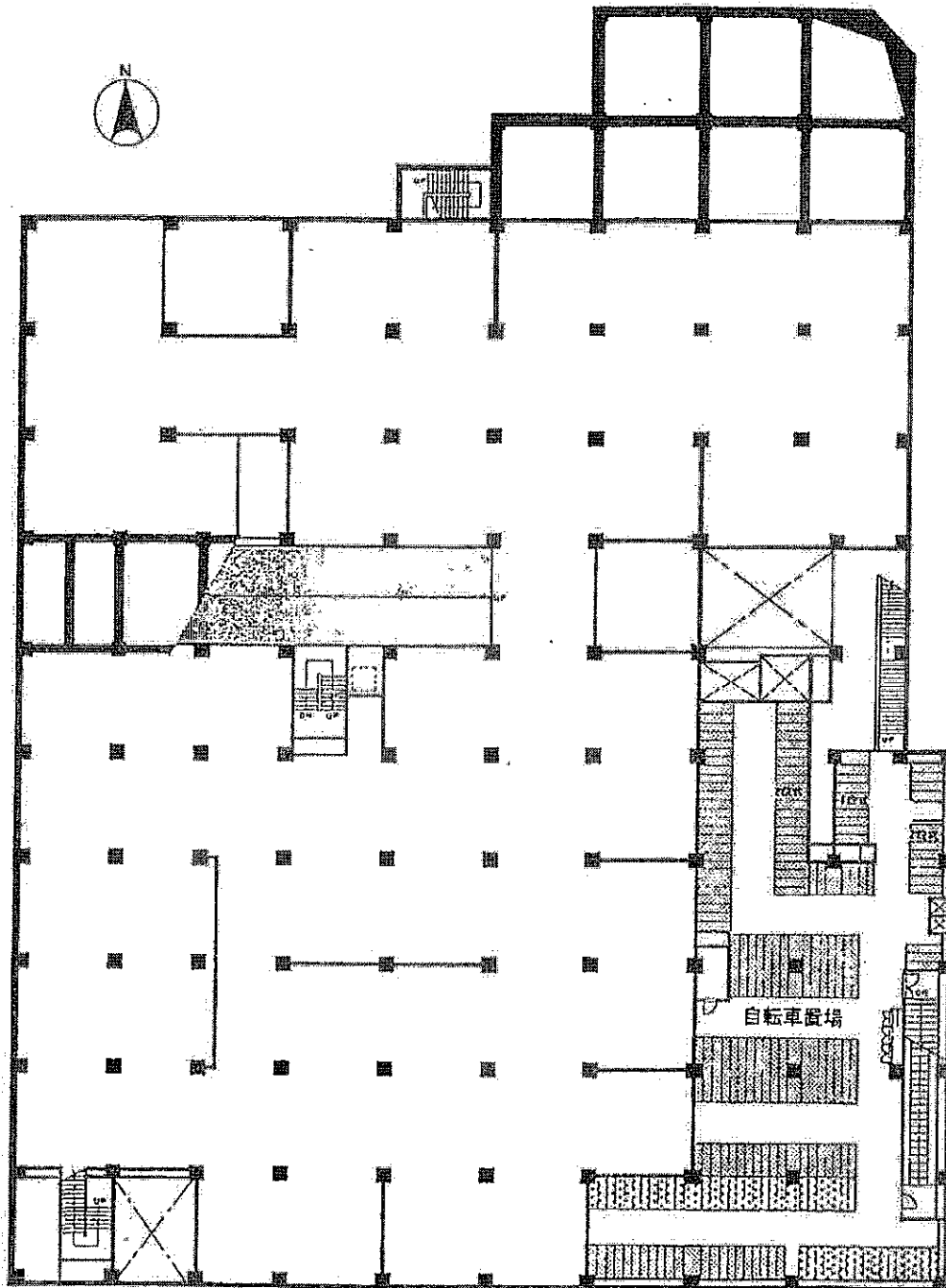




- 地下駐車場ナンバーについて
- 上段バレット ○ 囲み
- 中断バレット () 囲み
- 下段バレット □ 囲み
- 平置き Noのみ

- バイク置場について
- 地権者専用使用部分 (3台)
- 区分所有者のうち利用希望者専用使用部分 (17台)

【別添図面V】

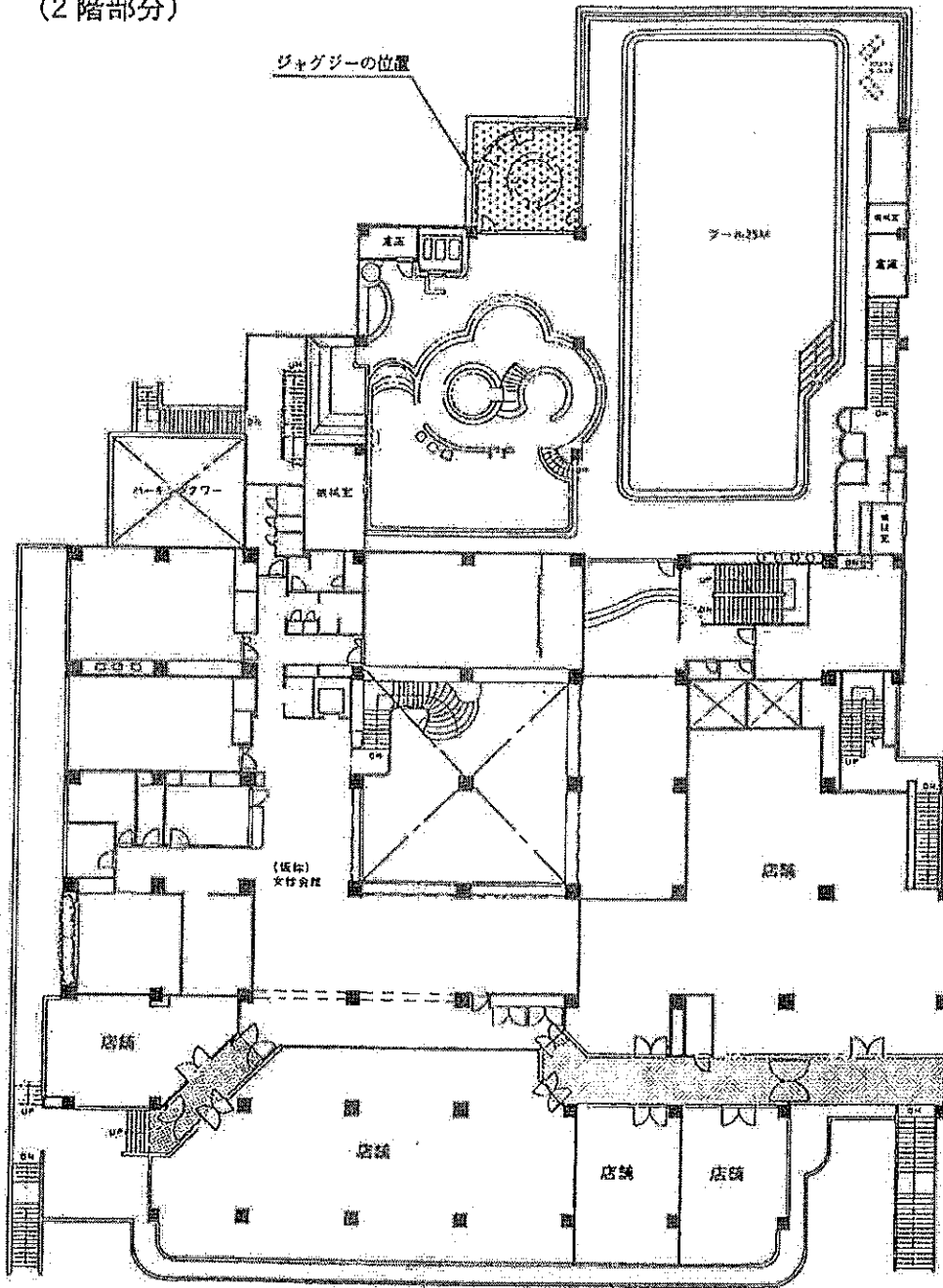
● 自転車置場設置位置 (地下1階部分)



-  1階・2階店舗の区分所有者およびその占有者の内利用希望者置場
-  居住部分の区分所有者およびその占有者の内利用希望者置場

【別添図面VI】

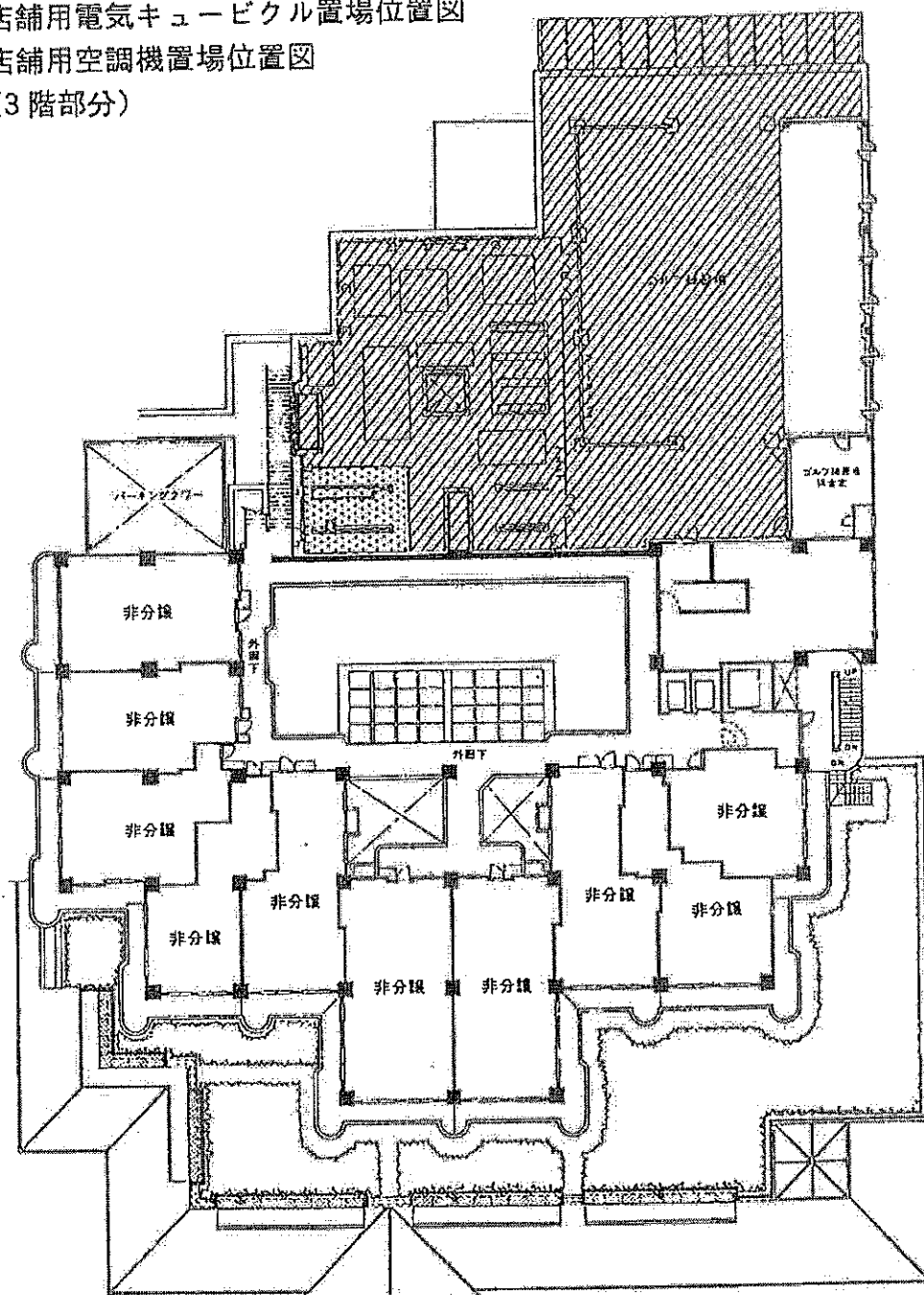
- 2階店舗の1部共用廊下位置図
- ジャグジー位置図
(2階部分)



■ 2階店舗の1部共用廊下部分
■ ジャグジー部分

【別添図面Ⅶ】

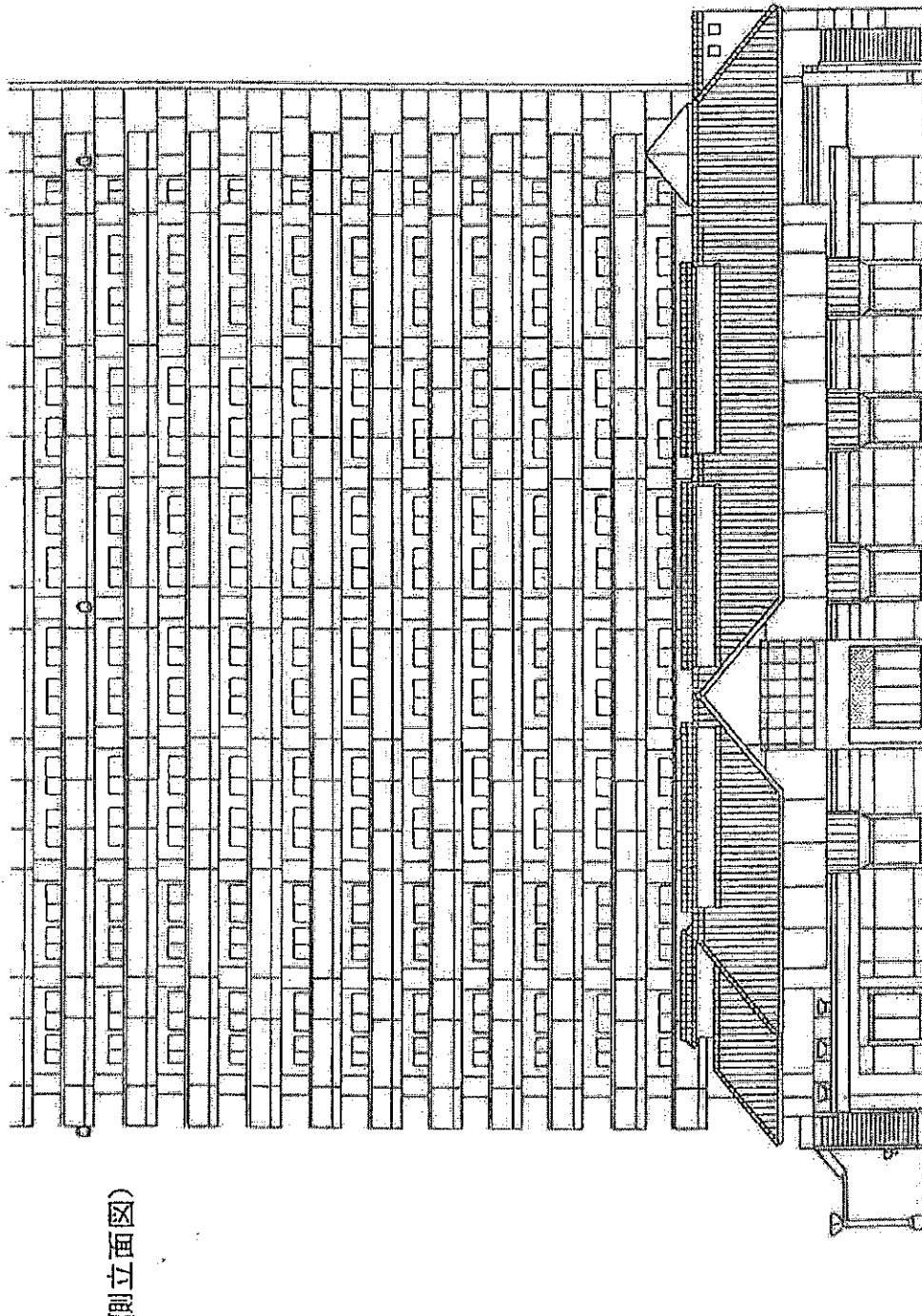
- ゴルフ練習場，スポーツ施設設備置場，点検通路，
トップライト，吸排気ダクトスペース位置図
- 店舗用電気キュービクル置場位置図
- 店舗用空調機置場位置図
(3階部分)



- ▨ ゴルフ練習場，スポーツ施設設備置場，点検通路，
トップライト，吸排気ダクトスペース部分
- ▩ 店舗用電気キュービクル置場部分
- 店舗用空調機置場部分

【別添図面Ⅷ-①】

● 店舗前外壁部分の看板位置図

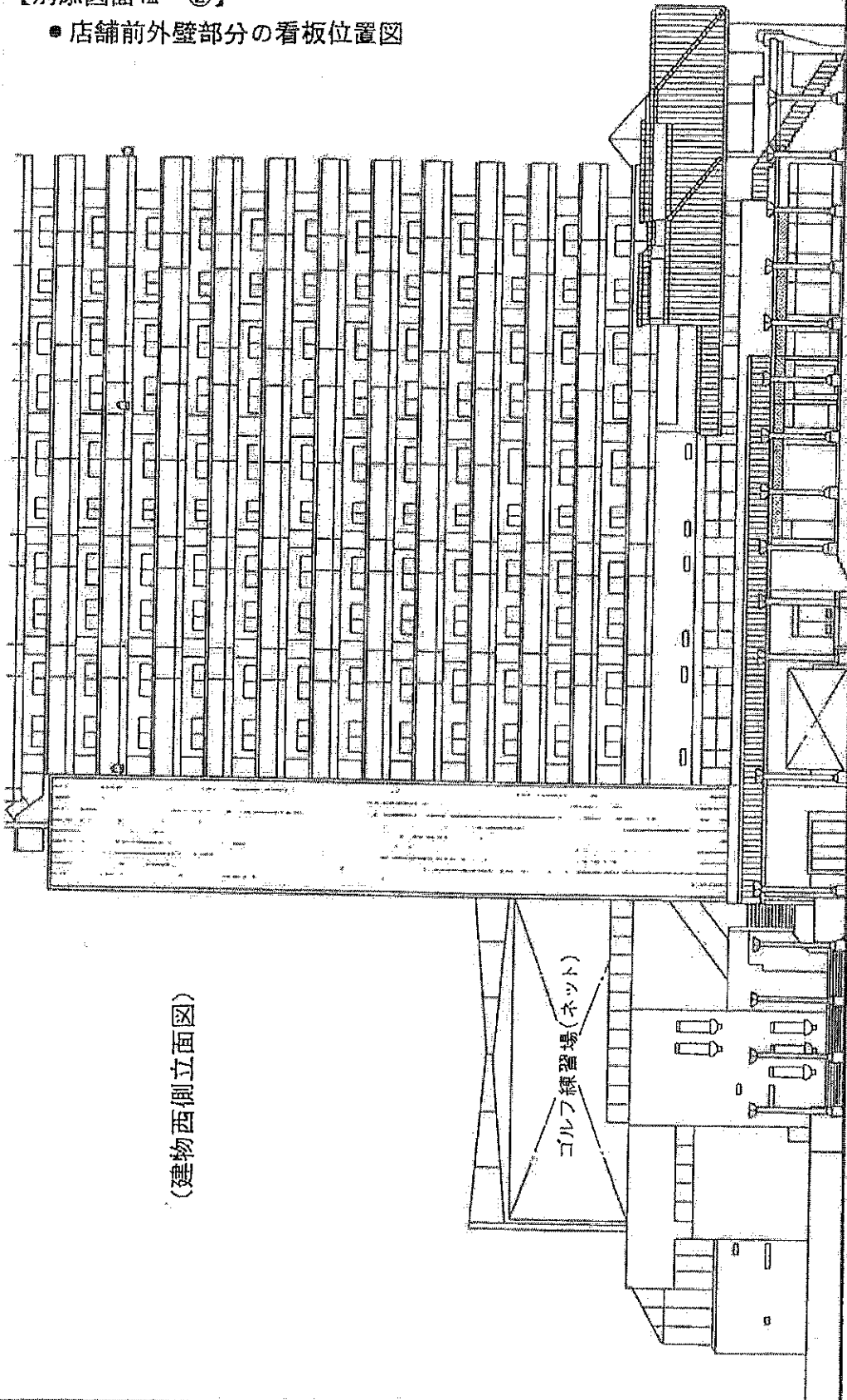


(建物南側立面図)

店舗看板設置部分

【別添図面Ⅷ-②】

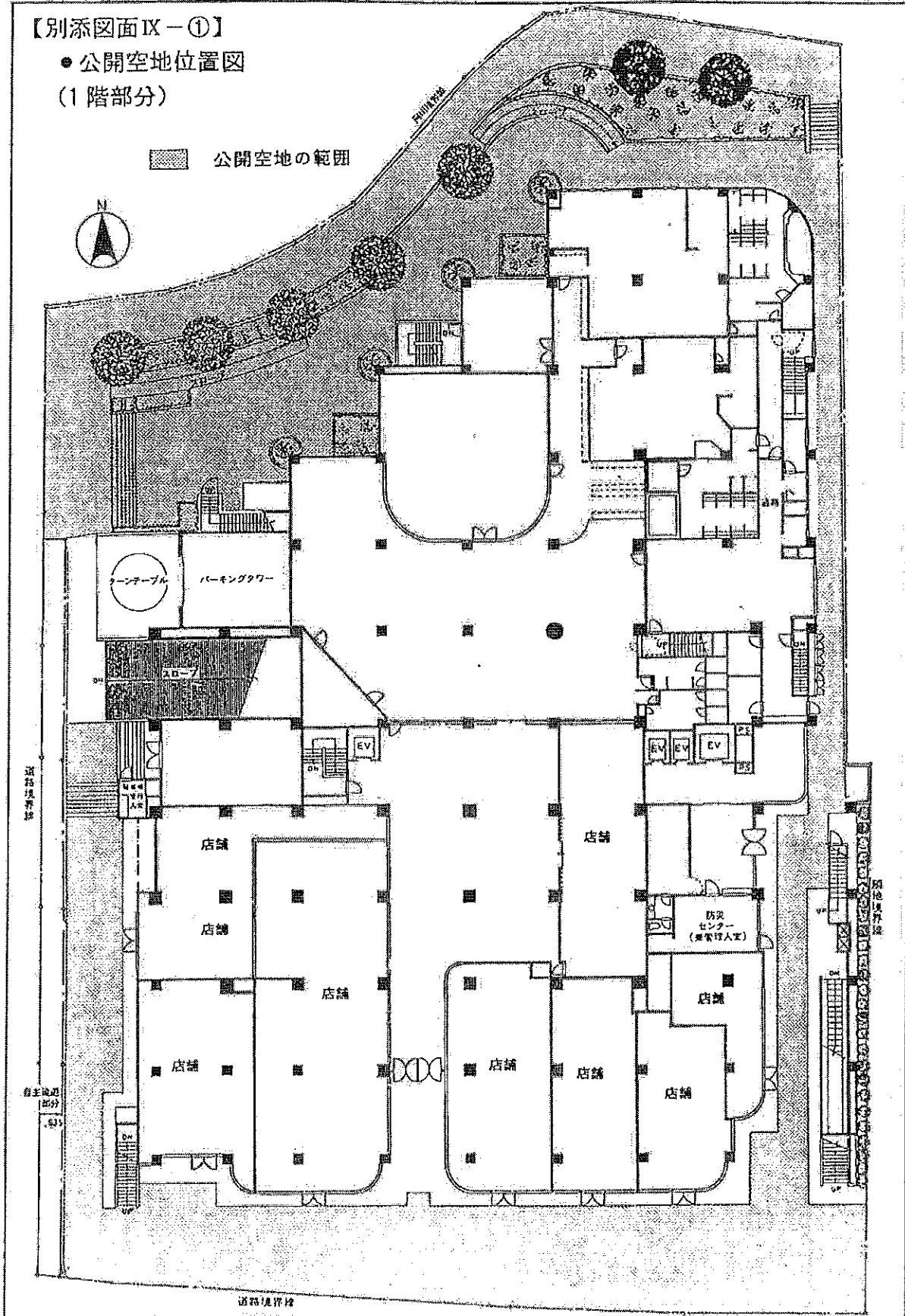
● 店舗前外壁部分の看板位置図



(建物西側立面図)

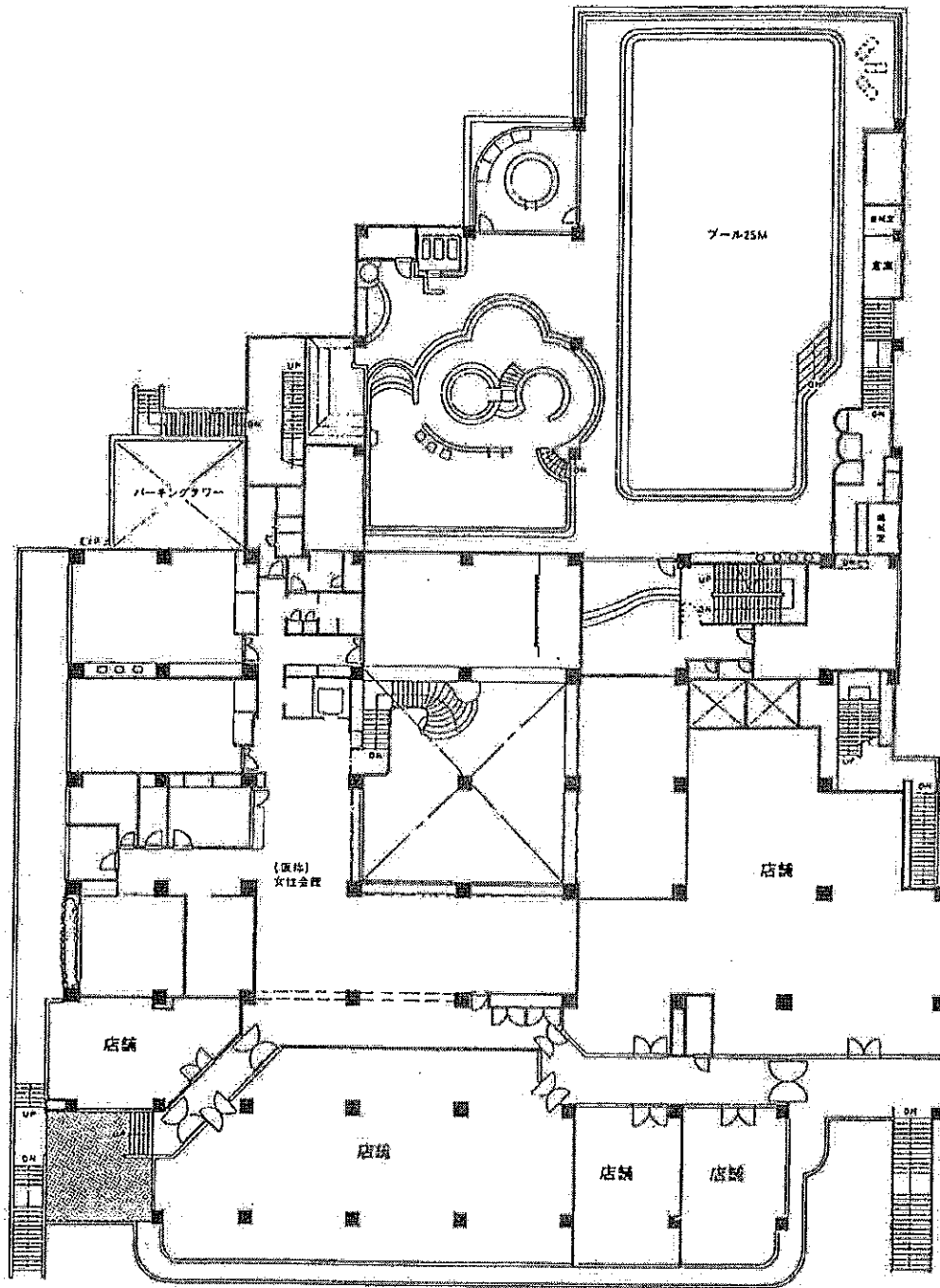
【別添図面Ⅸ-①】

● 公開空地位置図
(1階部分)

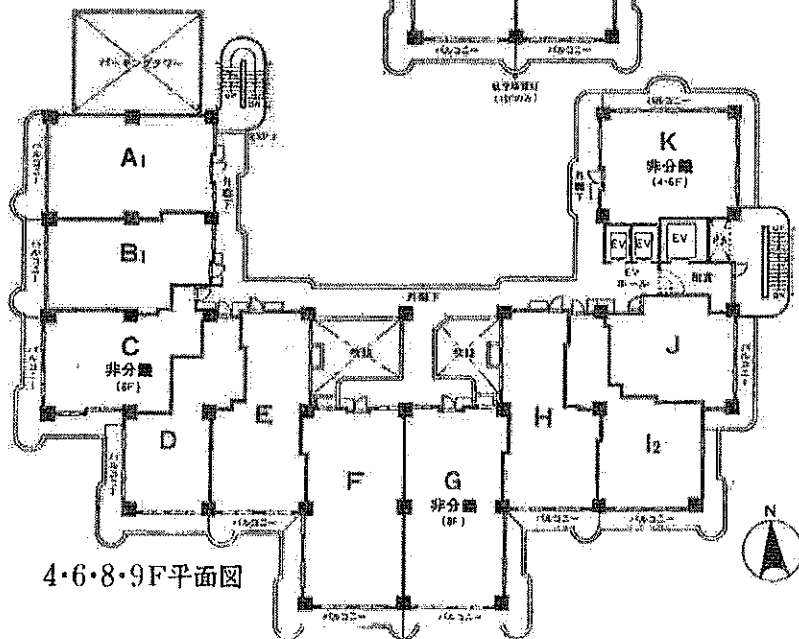
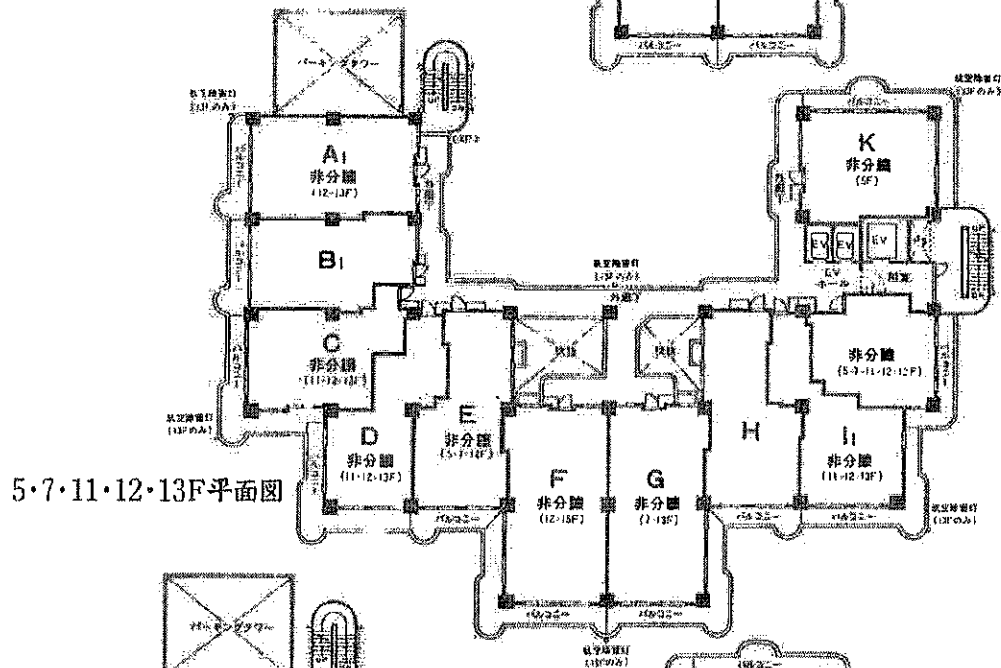
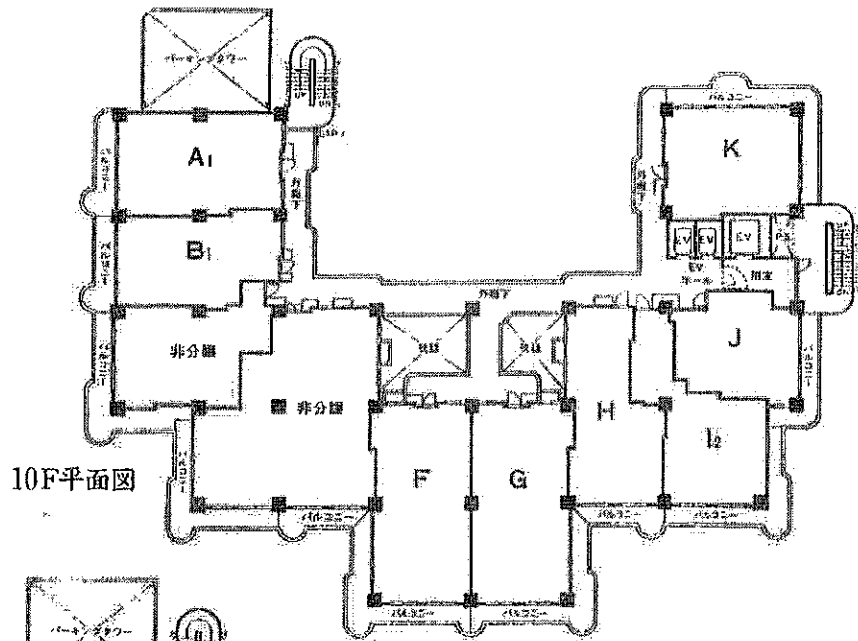


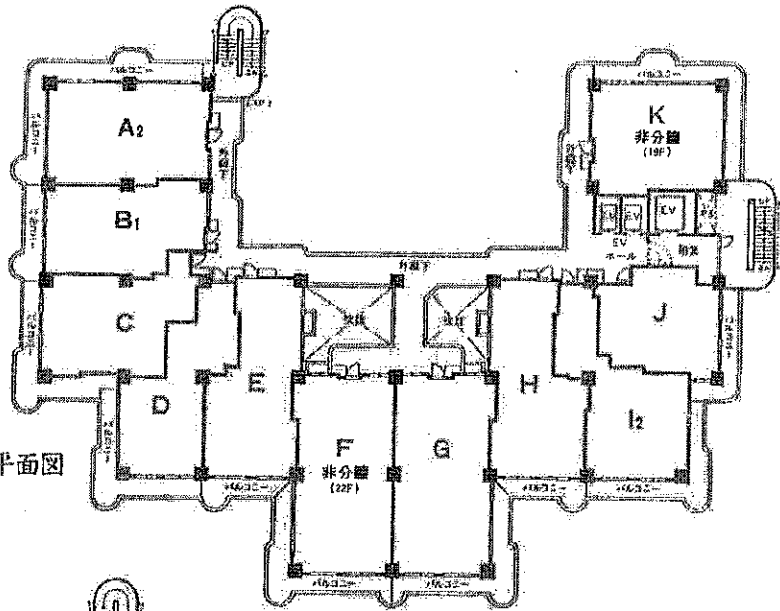
【別添図面IX-②】

- 公開空地位置図
(2階部分)

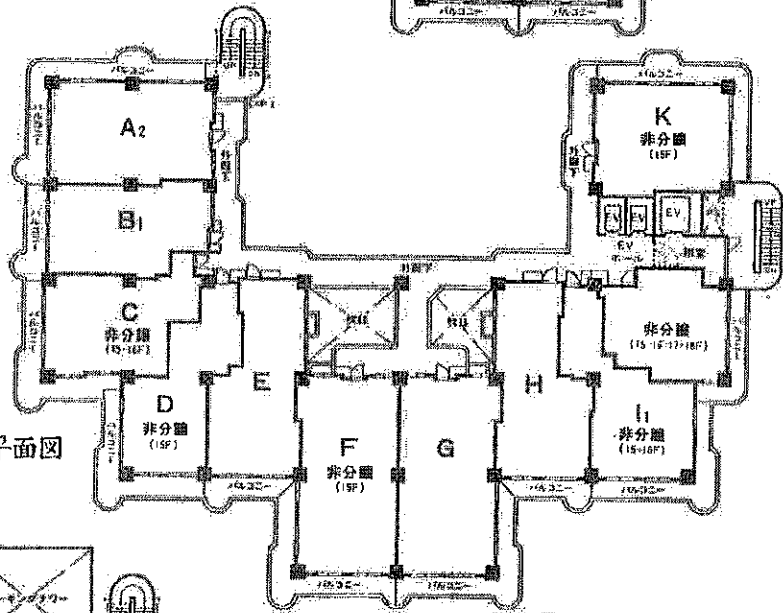


■ 公開空地の範囲

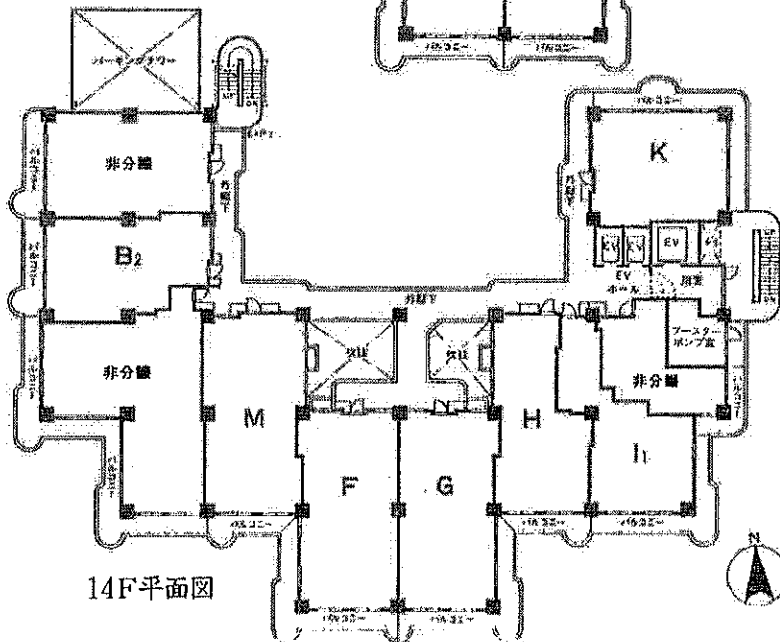




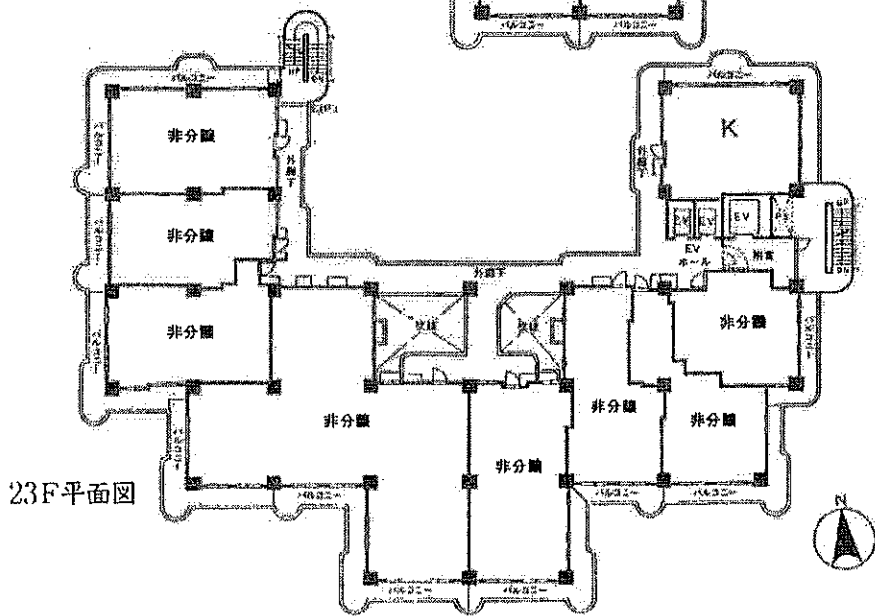
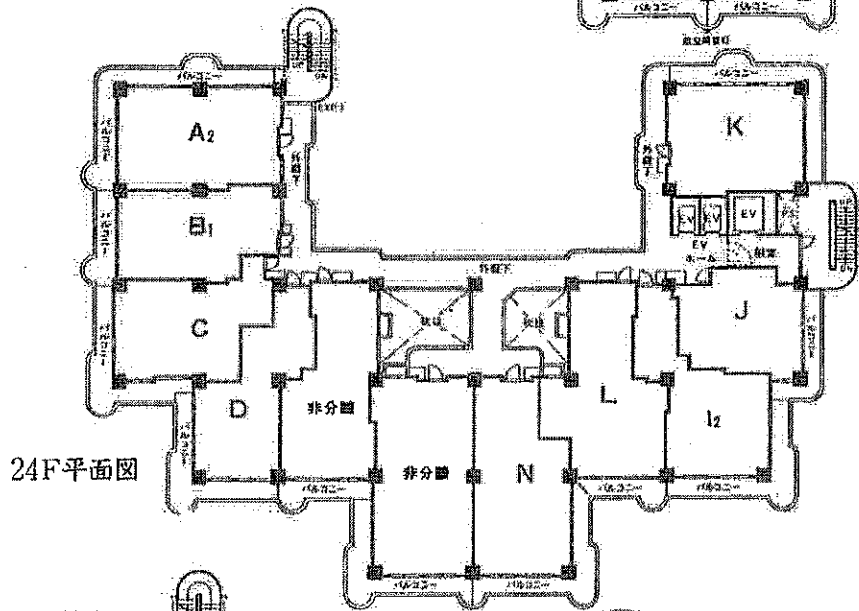
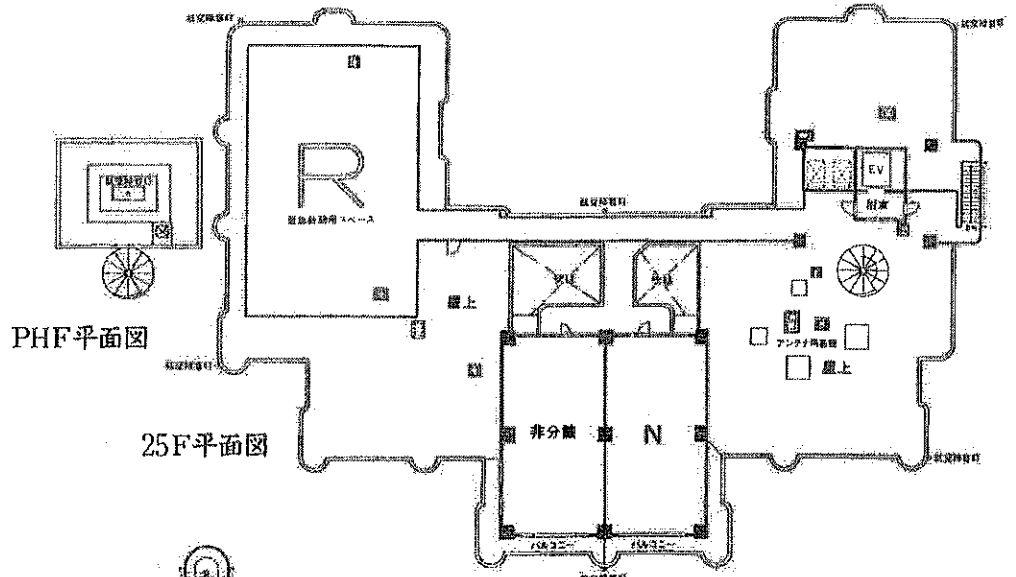
19・20・21・22F平面図



15・16・17・18F平面図



14F平面図



【別添資料Ⅰ】

覚 書（案）

東急不動産株式会社（以下「甲」という）と、東急ドエル・コン
セールタワー所沢管理組合（以下「乙」という）とは、埼玉県所沢
市寿町528番1所在の東急ドエル・コンセールタワー所沢建設に伴
う近隣テレビ電波障害対策設備の維持管理に関して本日、以下の内
容にて合意したので、この覚書（以下「本覚書」という）を締結する。

第 1 条（改善対策）

乙は、管理規約第 条に基づき、甲が東急ドエル・コ
ンセールタワー所沢建設の際に近隣電波障害住戸の為に
設置した当該対策設備（本件建物の共視聴アンテナから
近隣電波障害住戸等への保安器までを含む。以下同じ）を
当該電波障害住戸が無償で使用することを承認する。

第 2 条（当該設備の維持管理）

乙は、甲からの対象物件（東急ドエル・コンセールタ
ワー所沢）の引渡しを受けた後は、管理規約第 条に
基づき乙が、当該対策設備の維持管理に当たるものとする。

第 3 条（維持管理基金）

甲は、前条における当該対策設備の維持管理がより円
滑に運営されるようその基金として金 円（消
費税相当分込）を乙に対し、平成 年 月 日迄に
提供することとする。

尚、この費用は現時点における当該対策設備の通常使用
による維持管理費の乙発足後20年分の第4条に定めるフ
ジ電設株式会社からの見積り相当額とし、今後これ以外
の費用を乙は甲に一切請求できないものとする。

第 4 条（業務の委託及び維持管理基金の過不足）

乙は、フジ電設株式会社（東京都北区十条台1丁目6番38号、代表取締役金子久男）に維持管理業務を委託し、第3条に定める維持管理基金をもってその費用に充てるものとする。

また、将来当該費用に過不足が生じた場合には乙の会計をもってこれを処理解決し甲、乙間での精算は一切行わないものとする。

第 5 条（対象物件引渡し後の電波障害発生）

乙は、甲より対象物件の引渡しを受けた後に発生した電波障害については、乙の責任と負担により解決するものとする。

第 6 条（信義誠実の原則）

本覚書に定めなき事項は、甲乙誠意をもってこれを処理解決するものとする。

以 上

甲・乙両者は本覚書を2通作成し、各自記名押印の上、各その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲

乙

【別添資料Ⅱ】

メンテナンス契約書（案）

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「甲」という）とメンテナンス業者フジ電設株式会社（以下「乙」という）とは、テレビ共同受信施設（以下「施設」という）のメンテナンスに関し、次の通り契約を締結する。

第 1 条（対象施設）

甲は、甲の所有に係わる下記の施設のメンテナンスを次条以下の約定により乙に請負わせ乙はこれを受諾する。

イ. 施設名（又は組合名）

ロ. 設置場所（受信点）

ハ. 世帯数及び施設内容は、別紙添付図面通り

但し、メンテナンスの範囲は各戸保安器までとする。

第 2 条（更新手続き）

乙は、道路占用の更新手続きを3年ごとに行う。

第 3 条（保守受付）

乙は、メンテナンスに関し、勤務時間内及び勤務時間外（土、日曜、祝・祭日含む）にも受付するものとし、受付連絡先は、

フジ電設株式会社メンテナンス事業部

TEL 03 - 3909 - 9110 とする。

第 4 条（期 間）

本契約の期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日迄の1カ年間とする。

尚、甲、乙疑義がない場合は契約期間を自動更新する。

第 5 条 (料 金)

1. メンテナンスの基本料金として、甲は乙に1年毎に金
円也(内消費税 円を含む)を現金にて年
度の始めに支払うものとする。尚、第4条により自動更
新された場合、前回と同様に上記の基本料金を甲は乙に
支払うものとする。

第 6 条 (当該者負担)

施設の新規加入工事費、増改築に伴う引込線工事費等
の当該者の責により発生する費用については当該者の負
担とする。

第 7 条 (料金の変更)

本施設に増設又は物価上昇等を生じた場合は、その都
度甲・乙協議の上、メンテナンス料金の変更を行うもの
とする。

但し、契約期間は第4条の期間迄とする。

第 8 条 (管 理 責 任)

施設のいかなる部分についても、施設の占用または管
理に基づく責任は甲に帰属し、乙は甲の補佐もしくは代
行をするものである。

第 9 条 (疑 義)

本契約に定めなき事項については、甲・乙協議の上解
決するものとする。

以 上

以上本契約締結の証として、本書2通を作成し甲・乙各1通を保有
する。

銀座商店街協同組合との協定書（抜粋）

協 定 書

埼玉県所沢市寿町528-1番外に建設する、（仮称）寿町第1地区共同ビル新築工事（以下本件建物という）に関し、銀座商店街協同組合の皆様（以下甲という）と、寿町第1地区建設組合（以下乙という）の間で協議した結果、下記の条項について合意したので本協定書を取り交わす。

乙は、後日建設業者（以下丙という）を決定次第本協定書記載事項につき乙の責任において丙に遵守せしめるものとする。

第一章 建築関係

第 2 条（風 害）

本件建物に起因する風害によって、甲の家屋等に実害が生じた場合は、乙又は、将来設置される本件建物の管理組合（以下丁という）は誠意をもって話し合い速やかに現状回復又は、損害賠償をすることとする。

尚、風害発生の原因関係については、甲と乙又は丁の見解が異なる時は、甲と乙又は丁の合意を得て、乙又は丁の費用負担により、公正な第三者機関に鑑定を求め、その結果に基づいて解決を図る。

第 3 条（電波障害）

本件建物によって甲を含む地域に発生する電波障害については、NHK等専門機関の調査結果の報告書に基づき必要な設備機器を取りつける等障害除去の対策を速みや

かに講ずる。

この場合において乙は当該工事を責任ある業者に委託し、資材は品質の高度なものを使用する。尚、乙が費用負担して行う当該設備機器の維持管理範囲は甲の各戸の入口までとする。

維持管理は完成後において甲の費用負担が発生しない管理形態にて実施するものとする。

第三章 入居者関係

第14条（販売条件等）

乙及び分譲業者は、本件建物の乙の構成員所有部分の入居者及び本件建物の分譲部分の入居者に対して、以下にかかげる項目を売買契約書等に明記し予め承認させるものとする。

本件建物入居者は、本件建物周辺敷地に将来、建物が建設される場合その建物が建築基準法等、関係法令に照らし、合法と認められる場合は建築主に対して、予め異議を申し立てられないことを了承させる。

第15条（入居者管理規則）

乙及び分譲業者は入居者に対し、次の項目を明記した管理規則を定め、説明周知して了解を得ると共に、機会あるごとに指導に努める。

1. 入居者が塵芥、騒音、落下物、周辺に対するプライバシーの保護等について、近隣に迷惑及び障害を生じさせない様にする。
2. 入居者の町会活動に対する協力参加について、乙は町会

の意見を遵守し、入居者に指導するものとする。

3. テナント入居者に対して乙は、所沢銀座協同組合に加入するよう指導するものとする。
4. 公園（公開空地）の利用について、一般公開の用に供し、周辺住民が自由に利用できる事を明記するとともに、近隣住民と入居者とのコミュニケーションの場となり、よりよい環境作りが出来る様指導する。

第16条（承認事項）

対象物件に設置された公開空地の一部は、所沢銀座協同組合及び所沢市寿町町内会が地域住民のためのお祭り等の開催に当たって使用する場合があります、管理組合に事前に申請があった場合、管理組合はその使用を承認すること。

附 則

第1条（協定書外の事項）

本協定書に定めなき事項については、誠意をもって話し合いの上、別途協定する等、円満解決する様努める。

以 上

平成4年10月23日

甲の代表者

所沢市宮本町1-1-2

所沢銀座協同組合

理事長 高橋 大樹

乙

所沢市東町12-13-2F

寿町第1地区共同ビル建設組合

理事長 立川 一壽

立会人

川口市本町4-13-11-104

株式会社GA建築設計社

代表取締役 田 辺 潔

所沢市有楽町町内会との協定書（抜粋）

協 定 書

埼玉県所沢市寿町528-1番外に建設する、(仮称)寿町第1地区共同ビル新築工事(以下本件建物という)に関し、所沢市有楽町町内会(以下甲という)と、寿町第1地区建設組合(以下乙という)の間で協議した結果、下記条項について合意したので本協定書を取り交わす。

乙は、後日建設業者(以下丙という)を決定次第本協定書記載事項につき乙の責任において丙に遵守せしめるものとする。

第一章 建築関係

第 2 条 (風 害)

本件建物に起因する風害によって、甲の各員の家屋等に実害が生じた場合は乙又は、将来設置される本件建物の管理組合(以下丁という)は誠意をもって話し合い速やかに現状回復又は、損害賠償をすることとする。

尚、風害発生の因果関係については、甲の各員と乙又は丁の見解が異なる時は、甲と乙又は丁の合意を得て、乙又は丁の費用負担により、公正な第三者機関に鑑定を求め、その結果に基づいて解決を図る。

第 3 条 (電波障害)

本件建物によって甲を含む地域に発生する電波障害については、NHK等専門機関の調査結果の報告書に基づき必要な設備機器を取りつける等障害除去の対策を速みやかに講ずる。

この場合において乙は当該工事を責任ある業者に委託し、資材は品質の高度なものを使用する。尚、乙が費用負担して行う当該設備機器の維持管理範囲は各戸の入口までとする。

維持管理は完成後において甲の各員の費用負担が発生しない管理形態にて実施するものとする。

第三章 入居者関係

第14条（販売条件等）

乙及び分譲業者は、本件建物の乙の構成員所有部分の入居者及び本件建物の分譲部分の入居者に対して、以下にかかげる項目を売買契約書等に明記し予め承認させるものとする。

本件建物入居者は、本件建物周辺敷地に将来、建物が建設される場合その建物が建築基準法等、関係法令に照らし、合法と認められる場合は建築主に対して、予め異議を申し立てられないことを了承させる。

第15条（入居者管理規則）

乙及び分譲業者は入居者に対し、次の項目を明記した管理規則を定め説明周知して了解を得ると共に、機会あるごとに指導に努める。

1. 入居者が塵芥、騒音、落下物、周辺に対するプライバシーの保護等について、近隣に迷惑及び障害を生じさせない様にする。
2. 入居者の町会活動に対する協力参加について、乙は町会の意見を遵守し、入居者に指導するものとする。
3. 公園（公開空地）の利用について、一般公開の用に供

し、周辺住民が自由に利用できる事を明記するとともに、近隣住民と入居者とのコミュニケーションの場となり、よりよい環境作りが出来る様指導する。

附 則

第 1 条（協定書外の事項）

本協定書に定めなき事項については、誠意をもって話し合いの上、別途協定する等、円満解決する様努める。尚、本共同ビル建設による西側道路交通の対応については、別紙事項のとうりとする。

以 上

平成4年11月9日

甲の代表者	所沢市有楽町12-2 有楽町々内会 会長 小沢郁夫
乙	所沢市東町12-13-2F 寿町第1地区共同ビル建設組合 理事長 立川一壽
立会人	川口市本町4-13-11-104 株式会社GA建築設計社 代表取締役 田 辺 潔

【別紙事項】

1. 銀座通りから西側道路に進入する駐車場利用車輛に対しては、駐車場案内板を設置し、満車、空車の表示をする。
2. 駐車場の出入口に出庫警報灯を設置し、歩行者の安全を図る。
3. 駐車場の出入口に右折禁止看板を設置し、駐車場利用車輛が銀座通りに入るようにする。
4. 車路にペイント表示をし、駐車場利用車輛が銀座通りに入るようにする。
5. 関係官庁の了解が得られた場合は、路上にポール（地下駐車場出入口までとし）を設置する。

東急ドエル・コンセールタワー所沢使用細則

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、東急ドエル・コンセールタワー所沢の敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕等（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、東急ドエル・コンセールタワー所沢使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

（基本原則）

第 1 条 東急ドエル・コンセールタワー所沢において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（住戸部分の注意事項）

- 第 2 条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。
- 一 各専有部分の玄関扉等の鍵は、各自の責任において保管・施錠すること。
 - 二 玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
 - 三 住戸部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
 - 四 早朝、深夜における掃除機、洗濯機の使用及び入浴等は騒音により階下の居住者に迷惑をかけるので、やむを得ないときを除き行わないこと。
 - 五 階段及びバルコニーなどを強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における廊下、階段等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
 - 六 バルコニーなどにおける植木鉢、フラワーボックスの使用に際しては、土による排水溝等の詰まり、害虫等の発生に十分注意すること。
 - 七 コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
 - 八 水洗便所はトイレ用の水溶性の紙以外は使用しないこと。
 - 九 幼児の遊具等は自宅へ持ち帰り、通路等に放置し通行の妨げとなることがないよう注意すること。

(店舗等の注意事項)

第 3 条 店舗等経営者は日常の営業において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 新たに営業を開始するとき（営業内容を変更するときも含む。）は、当該営業の内容及び営業時間帯について理事長に届け出ること。
- 二 各店舗等の入口扉などの鍵は、各自の責任において保管・施錠すること。
- 三 入口扉・シャッターなどの開閉は静かに行うこと。
- 四 各店舗等内においては、可能な限り静穏を保ち、音楽・カラオケ等の音量を必要以上にあげるなど、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 五 車庫部分においては、当該利用者が必要以上にエンジンを高回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生するなど他の居住者に迷惑がかからないよう充分指導すること。
- 六 店舗利用者が居住者の迷惑となる行為を行わないよう、充分注意すること。

(住戸部分禁止事項)

第 4 条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 三 バルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 四 バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- 五 バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等の外観、形状、色調を変更すること。
- 六 管理上必要とするものを除き、敷地及び共用部分等に看板、掲示板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 七 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てること。

- 八 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 九 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 十 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 十一 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
- 十二 バルコニーの手摺にふとん等を干す事。
- 十三 屋上、電気室、受水槽室など、管理上立入りを禁止された場所に立入ること。
- 十四 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十五 小鳥、魚類等観賞用以外の動物を飼育すること。
- 十六 その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為、又は管理組合が禁止した行為をすること。

(店舗等禁止事項)

第 5 条 店舗等経営者は、次の行為をしてはならない。

- 一 理事長に届け出なく、当該店舗等の営業を開始すること。
- 二 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- 三 管理規約に定められた場所に看板等を設置する場合を除き、建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 四 専有部分の増築を行うこと。
- 五 通路等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、管理規約に定められた看板等は除く。
- 六 バルコニー、入口扉、窓枠、窓ガラス等の外観、形状、色調を変更すること。
- 七 管理規約に定められた場所を除き、敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等の工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 八 天ぷら油等の廃油を排水管に流すこと。
- 九 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込

むこと。

- 十 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 十一 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 十二 他に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
- 十三 屋上、機械室等の管理上立入りを禁止された場所に立入ること。
- 十四 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十五 小鳥、魚類等観賞用以外の動物を飼育すること。
- 十六 その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為、又は管理組合が禁止した行為をすること。

(届け出事項)

- 第 6 条 居住者等は、次の各号に掲げる事項について、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては所定の様式(別記様式第 1、2、3)によるものとする。
- 一 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。
 - 二 専有部分を貸与するとき。
 - 三 長期にわたって建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は区分所有者もしくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
 - 四 引越し、移転等の日時を決めたとき。
 - 五 店舗等において新たに営業を開始(営業内容を変更する場合も含む)するとき。(届け出内容：営業内容及び営業時間帯)
 - 六 その他上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

(承認事項)

- 第 7 条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。
- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
 - 二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。

三 多量の廃棄物を廃棄するとき。

四 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は本部造作などにかかる軽易な模様替等は除く。

五 その他上記事項に準ずる行為。

2. 前項第四号について承認を求める場合は、工事等の着工予定日の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。

3. 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえ、その可否を決するものとする。

4. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために、必要な条件を付与することができる。

5. 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について、調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

6. 理事長は承認を与えた事項につき、その実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。

(エレベーター使用上の遵守事項)

第8条 居住者はエレベーターを使用する場合には、次の事項を遵守しなければならない。

一 エレベーターにより重量物を運搬したり、多量の物品を運搬するため継続的にエレベーターを使用する場合は、事前に理事長に申し出てその指示に従うこと。

二 幼児のみのエレベーター使用は避けること。また、子供がエレベーターを遊び場として使用しないよう注意すること。

三 エレベーター内で喫煙しないこと。

(共用部分にかかわる模様替等)

第9条 居住者は、共用部分(バルコニー等)にかかわる模様替等を自ら行うことができない。

2. 共用部分にかかわる模様替等(緊急に必要とする修繕工事を除く。)が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共

用部分にかかる模様替等が必要な理由等を付して、模様替等の内容を予め区分所有者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(防犯及び防災事項)

第 10 条 居住者は、防犯及び防災のために、次に掲げる事項について各自協力しなければならない。

- 一 消火器、火災報知機の使用方法及び避難方法を熟知するよう留意すること。万一の場合には、所定の位置にある非常ベルを押すこと。
- 二 防犯及び共用部分の保持のため、不審な人を見かけたときは声をかけるか、又は各戸が連絡しあい、場合によっては警察に連絡すること。
- 三 自動車及び自転車の盗難、損傷については各自相互に注意すること。
- 四 火災報知機等の非常器具類をみだりに使用しないよう注意すること。
- 五 ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 六 建築材料、カーテン、ジュータン等については防災性のものを使用すること。
- 七 防火・防災訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- 八 盗難、出火等事故発見の場合には、直ちに 110 番、119 番へ通報し、あわせて役員にも通報すること。

(ゴミ処理事項)

第 11 条 居住者は、ゴミ処理において次に掲げる事項について注意し、協力しなければならない。

- 一 台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは十分水気を切ってビニール袋に入れ、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。
- 二 紙くず、掃除機くず、削りくず等は、紙又はビニール袋に入れて外へもれないようにして出すこと。
- 三 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- 四 ガラス、空ビン、空カン、電球、電池等の危険物及び有害物等は指定の場所以外に捨てないこと。
- 五 粗大ゴミは事前に届け出て、指定された場所に出すこと。
- 六 店舗等から出るゴミについては、各自の責任と負担において処理業者等に依頼し処理すること。

(違反に対する措置)

第 12 条 理事長は、居住者が使用細則第 2 条から第 11 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該居住者等に対し警告を行い又は中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者等が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第 13 条 理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2. 居住者への訪問者等が、この使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者はその訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(改 廃)

第 14 条 この使用細則の改廃については、総会の決議を得るものとする。

付 則

(使用細則の施行)

第 1 条 この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

別記様式第1（管理規約第20条第2項・使用細則第6条第二号関係）

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合
理 事 長 殿

（届け出者）

氏 名 _____ ㊞

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有する東急ドエル・コンセールタワー所沢 _____ 号室を次のとおり、第三者に使用させることになりましたので、規約第20条第2項の規定に基づきお届けします。

なお、規約第25条第1項に定められた管理費等並びに第30条に定められた使用料は、規約第59条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。

使用建物番号		使用者の人居 予 定 日	
使用者氏名			
区分所有者との 関係（当該項目 を○印で囲む）	賃借人	親 子	兄弟姉妹 親 族 使用人 その他（ ）
使 誓 用 約 者 事 の 項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則並び に総会の決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 （使用者）氏 名 _____ ㊞		
区分所有者の 連絡（転出）先	（住所） （電話番号）		

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理 事 長 殿

（旧組合員） 氏 名 _____ ㊟

（新組合員） 氏 名 _____ ㊟

区分所有者変更届

この度、東急ドエル・コンセールタワー所沢 _____ 号室（売買・贈与・相続・その他）により、下記の通り所有名義を変更しましたので、規約第32条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

〔記〕

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

（新） 氏 名 _____ ㊟

（旧） 氏 名 _____ ㊟

3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4. 新組合員の転出先 （住 所）

（電話番号）

5. 旧組合員の転出先 （住 所）

（電話番号）

別記様式第3（使用細則第6条第三号関係）

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合
理事長 殿

（区分所有者又は居住者）

東急ドエル・コンセールタワー所沢

_____号室 氏名 _____[㊞]

不 在 届

私は、下記のとおり平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在にしますので、使用細則第6条の規定により、その旨をお届けします。

〔記〕

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

東急ドエル・コンセールタワー所沢駐車場運営細則

(総 則)

第 1 条 東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「管理規約」という。）第16条の規定に基づき、本敷地内の駐車施設（以下「駐車場」という。）を有料駐車場として運営するため本細則を定める。

(使用区画数)

第 2 条 駐車場は平地式駐車場 6 区画、機械式駐車場 142区画、総計 148区画とする。このうち平地式 5 区画を専用駐車場使用権者が使用する専用駐車場とする。残りの平地式 1 区画と機械式 142区画は一般駐車場とする。

(使用制限)

第 3 条 住宅部分の組合員の一般駐車場使用については本建物の組合員（組合員が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）及びその家族に限るものとする。

2. 店舗部分の組合員の一般駐車場使用については本建物の組合員（組合員が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）及びその家族並びにその占有者とする。

3. 一般駐車場の使用者は下記条件に該当することを要する。

一 駐車場使用契約締結日に、所轄官庁に車両登録を行っている車両（自動車会社等の名義であっても事実上所有している場合を含む。以下同じ）を所有するか、もしくは契約日から 6 カ月以内に所有すること。

二 駐車場使用契約日に、当該車両についての運転免許取得者であるか、もしくは 6 カ月以内に当該免許を取得すること。

4. 駐車場の平地式駐車場に収容できる車両の寸法は、次のとおりとする。

一 全長 5,000 mm 以下

二 全幅 2,500 mm 以下

5. 機械式駐車場に収容できる車両の寸法は、次のとおりとする。

一 全長 5,000 mm 以下

二 全幅 1,800 mm 以下

三 全高 1,550 mm 以下

四 重量 1,700kg以下

(使用申込み並びに決定)

第4条 一般駐車場の使用申込み、並びに使用者の決定は次の通り行うものとする。

一 一般駐車場の使用は、一定の期間内に駐車場利用申込書により、申込みのあった希望者の中から抽選の方法にて決定する。ただし、駐車場の申込み・使用は、原則として1住戸1区画とする。

二 前号にかかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に便宜上、売主が指定する抽選等の方法にて当初の使用者を決定することができる。

三 前一、二号により一般駐車場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

四 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用の特例)

第5条 第4条の諸手続により使用者を決定した後において、なお一般駐車場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員に対し、2区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込み順に与えられる。

2. 前項により2区画目以降の使用を認められた組合員は、駐車場未利用組合員が1区画目の使用を希望した場合、6カ月の予告期間をもって解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。

なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(契約の締結)

第6条 管理組合は前条により一般駐車場の使用者を決定したときは、当該使用者と別に定める駐車場使用契約を締結する。ただし、使用者が組合員

の同居家族の場合には組合員と契約を締結し、使用者が占有者又はその同居家族の場合は占有者と契約を締結し、組合員が連帯保証をする。(以下、駐車場使用契約を締結した者を「契約者」という。)

(契約期間)

第 7 条 駐車契約の期間は契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1カ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解約)

第 8 条 契約者が一般駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める解約届(別記様式第4)を解約希望日の1カ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1カ月分の使用料を支払うことによって即時解約もできるものとする。

(証明書の発行)

第 9 条 管理組合は契約者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第 10 条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(使用料)

第 11 条 一般駐車場及び専用駐車場1区画あたりの月額使用料は、別に定めるものとする。

(使用料の変更)

第 12 条 施設の改善又は一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第47条により総会の決議を経て駐車料金を変更することができる。

(支払い方法)

第 13 条 一般駐車場契約者及び専用使用権者は、管理規約第59条に定める方法により駐車場使用料を支払うものとする。なお、契約期間が1カ月に満たない場合の駐車場使用料は当該月の日数による日割計算とする。

(権利譲渡の禁止)

第 14 条 契約者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利並びに第 4 条第 3 号に基づく登録順位を、第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(遵守事項)

第 15 条 契約者及び使用者（以下「契約者等」という。）は、駐車場の使用にあたって、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- 二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
- 三 必要以上にエンジンを高回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたっては他人の迷惑とならないよう静かな運転をすること。
- 四 車両を離れるときには必ず施錠すること。
- 五 施設器具及び他人の車両等を汚損、破損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 定められた方法以外での洗車をしないこと。
- 七 駐車場には第 2 条指定の車両 1 台以外の他のいかなる物品も置かないこと。
- 八 駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 九 車両の運転に際しては歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 十 その他、管理組合において告示する事項。

2. 使用者は、機械式 2 段駐車場及び機械式 3 段駐車場の使用にあたって、特に次の事項を遵守しなければならない。

- 一 機械の操作方法を熟知し、操作の際には前後左右の安全を十分に確認のうえ、慎重に操作すること。
- 二 下段パレットがピット内に収納されている状態を定位置とし、機械操作後は必ず定位置に復元しておくこと。
- 三 車両入庫の際には必ず後進にて車両後部より進入し、後輪がパレットの車止にあたるまで進めること。また、車両全体がパレット内に収まっていることを確認すること。

四 駐車ブレーキは必ず使用し、また扉は確実に施錠すること。

五 搭乗者は運転者一人を除き、必ず入庫前に降車すること。また、出庫前に乗車しないこと。

六 車両内に搭乗者のある状態では機械を操作しないこと。

七 車載ラジオ、車載テレビ、自動車電話用等のアンテナ、ドアミラーなどは必ず格納すること。

八 ルーフラック、スキーキャリア、その他積載物などを搭載したまま入庫しないこと。

(免責事項)

第 16 条 管理組合は天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、契約者等がその車両その他につき被った損害について、一切の責任を負わないものとする。

(細則等の遵守義務)

第 17 条 契約者等は、本細則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(使用権の承継及び消滅)

第 18 条 契約者等において本建物の区分所有権を他に譲渡した場合には、当該駐車場の使用権は特定承継されないものとする。

2. 前項において本建物にかかる一般駐車場の使用者が占有者の場合で、本建物の譲渡にかかわらず占有が継続する場合には、使用権の承継が認められるものとする。

3. 契約を締結した組合員が、転勤又は海外赴任等により不在となる場合は、駐車場使用権は消滅するものとする。ただし、同居家族のうち残留する者が組合の承認を得て引続き使用者となる場合は、この限りではない。

(使用料の使途)

第 19 条 駐車場使用料の収入は、管理規約第30条に基づき管理費に充当する。

(定めなき事項)

第 20 条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 21 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものと

する。

付 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

別記様式第4（駐車場運営細則第8条関係）

平成 年 月 日

「駐車場使用解約（予告）届」

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理 事 長 殿

（区分所有者）

東急ドエル・コンセールタワー所沢

_____ 号室 _____ ④

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第8条に基づきお届け致します。

〔記〕

1. 使用区画 No. _____
2. 使用車両 _____
3. 車両登録番号 _____
4. 使用者氏名 _____
5. 解約（予定）日 平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢 自転車置場等運営細則

(総 則)

第 1 条 東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、本敷地内の自転車置場、バイク置場（以下「自転車置場等」という。）を運営するため本細則を定める。

(使用区画数)

第 2 条 自転車置場は店舗用自転車置場80区画、一般自転車置場 362区画の合計 442区画とする。

バイク置場は合計20区画とする。（うち3区画は専用バイク置場）

(使用車両の制限)

第 3 条 一般自転車置場の使用は、組合員及び占有者又は同居するそれらの家族（以下「使用者」という。）が所有する自転車に限るものとする。

2. 店舗用自転車置場の使用は、組合員及び占有者又は店舗の来客者に限るものとする。

3. バイク置場の使用は、組合員及び占有者又は同居するそれらの家族（以下「使用者」という。）が所有するバイクに限るものとする。

(使用者の決定)

第 4 条 一般自転車置場、バイク置場の使用の申込み、ならびに使用者の決定及び補充は次のとおり行うものとする。

一 一般自転車置場、バイク置場の使用者は、一定の期間内に申込みのあった希望者の中から抽選の方法にて決定する。ただし、申込みは原則として1戸につき1区画限りとする。

二 前号により一般自転車置場、バイク置場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

三 前号の補充申込みの受付は、まず前一号により使用を認められなかった希望者の中から抽選の方法にてその順位を決定し、以後は理事長又は

理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用区画の決定並びに使用許可証の交付)

第 5 条 管理組合は前条の申込みが適当であると認めた場合は、当該一般自転車置場並びにバイク置場の使用希望者に対し、申込順に使用区画を決定し「自転車置場等使用許可証」(別記様式 5) 並びに使用許可ステッカーを交付するものとする。

(使用の特例)

第 6 条 第 4 条による処理の後、未利用区画が出た場合には、管理組合は使用を希望する者に対し 2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により、2 台目以降の使用を認められた者は、1 区画目の利用を希望する使用者からの申込みがあった場合、3 カ月の予告期間をもって解約について、異議を申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画は、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は、管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(使用期間)

第 7 条 一般自転車置場、バイク置場の使用期間は、使用者が使用資格を有する限り第 4 条による使用開始の日から、本建物に居住しなくなった日までとする。ただし、使用者は車両の処分等により一般自転車置場、バイク置場の使用の必要が無くなったときには速やかに管理組合に連絡のうえ、当該区画を明渡さなければならない。

(使用料)

第 8 条 使用者は、管理規約第 17 条に定めるところにより、自転車置場等使用料を次のとおり管理組合に納入しなければならない。なお、契約期間が 1 カ月に満たない場合でも、当該月 1 カ月分の使用料を支払うものとする。

一 一般自転車置場使用料： 無料 / 1 台

バイク置場使用料： 1,000 円 / 1 台 (月額)

二 支 払 い 方 法： 使用開始のときに当月分を、以後毎月 27 日までに翌月分を管理組合の指定する方法で支払う。

2. 前項の使用料については、管理規約に定める手続きを経て変更することができるものとする。

(遵守事項)

第 9 条 使用者は自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合指定のステッカーを外部から見えるところに必ず貼り付けること。
- 二 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心掛けること。
- 三 施設器具等を破損・汚損したときは直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 四 自転車置場等には使用を認められた車両以外、いかなる物品も置かないこと。
- 五 自転車置場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 六 その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)

第 10 条 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず使用者がその車両その他につき被った損害について、一切責任を負わないものとする。

(遵守義務)

第 11 条 使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(権利譲渡の禁止)

第 12 条 使用者は、理由の如何を問わず一般自転車置場、バイク置場を第三者に使用又は使用する権利並びに第 4 条第二号に基づく登録順位を第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(使用権の承継及び消滅)

第 13 条 使用者において当該建物の専有部分を他に譲渡した場合には、自転車置場等の使用権は特定承継されないものとする。ただし、当該建物にかかる使用者が占有者の場合で、当該建物の譲渡にかかわらず占有が継続する場合には、使用権の承継が認められるものとする。

(使用料の用途)

第 14 条 バイク置場使用料の収入は、管理規約第30条に基づき管理費に充当

する。

(定めなき事項)

第 15 条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 16 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

別記様式第5（自転車置場等運営細則第5条関係）

No. _____

平成 年 月 日

自転車置場等使用届出書

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理事長 殿

東急ドエル・コンセールタワー所沢 _____ 号室

㊦

自転車置場等の使用について、下記の通り届出いたします。

使用開始日	届出自転車・バイク種別
平成 年 月 日	大人用・子供用・バイク _____ c c

No. _____

平成 年 月 日

自転車置場等使用許可証

東急ドエル・コンセールタワー所沢

_____ 号室 _____ 殿

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理事長 _____ ㊦

届出のあった自転車置場等の使用について、下記の通り承諾いたします。

使用区画 No. _____

使用開始日	届出自転車等種別
平成 年 月 日	大人用・子供用・バイク _____ c c

〔使用上の注意事項〕

- ① 使用の承諾を受けている自転車等以外は自転車置場等に置かないこと。
- ② 自転車置場等の使用に際しては、自転車置場等運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 自転車置場等の使用については管理組合の指示に従うこと。

東急ドエル・コンセールタワー所沢看板等設置細則

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、店舗部分（以下「店舗部分等」という。）の円滑な営業活動と建物全体の良好な環境を維持するため、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「管理規約」という。）第15条に基づき、本細則を定める。

（基本原則）

第 1 条 東急ドエル・コンセールタワー所沢（以下「本マンション」という）において、住戸部分及び店舗部分の各区分所有者又は占有者（以下「居住者」という。）が、お互いに円満な共同生活を確保し、かつ店舗部分の良好な営業活動の実現を図るために、区分所有者及び占有者は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（本細則の対象物）

第 2 条 本細則の対象となる看板その他の広告物及び機材（以下「看板等」という。）は次のとおりとする。

- 一 移動式看板：敷地及び共用部分等に固定しない置型看板等をいう。
- 二 固定式看板：敷地及び共用部分等に固定する看板等（袖看板等を含む）をいう。
- 三 販売用機材：店舗部分前面の敷地に設置される自動販売機、ワゴン等をいう。

（看板等の掲出）

第 3 条 店舗部分の区分所有者又は占有者は、第 2 条の看板等のうち第一号から第三号に定めるものを、次条以下に定めるところに従い、管理組合の承認を得て、敷地及び共用部分等の一部に設置することができる。

2. 区分所有者又は占有者は、敷地及び共用部分等に、第 1 項に定めるもの以外の看板、その他広告物及び機材を設置してはならない。

（移動式看板の設置基準）

第 4 条 移動式看板の設置基準は次のとおりとする。

- 一 移動式看板の設置場所は、管理組合が定める場所とする。
- 二 移動式看板の大きさは、管理組合が定めた範囲内に収まるものとする。

(固定式看板の設置基準)

第 5 条 固定式看板の設置基準は次のとおりとする。

- 一 固定式看板の設置場所は、管理組合が定める場所とする。
- 二 固定式看板の大きさは、管理組合が定めた範囲内に収まるものとする。

(販売用機材の設置基準)

第 6 条 販売用機材の設置基準は次のとおりとする。

- 一 販売用機材の設置場所は、管理組合が定める場所とする。
- 二 販売用機材の大きさは、管理組合が定めた範囲内に収まるものとする。

(意 匠)

第 7 条 看板等を設置しようとする区分所有者又は占有者（以下「設置者」という。）は、設置する看板等の意匠に関し、建物の美観、調和等に充分留意したデザイン、配色等を行わなければならない。

(固定式看板の取り付け方法)

第 8 条 設置者は、固定式看板の取り付けにあたっては、建物の構造等に多大な影響を与えないよう、その取り付け方法に充分留意しなければならない。

2. 固定式看板等を除去した場合は、当該設置者は看板が固定されていた共用部分等の原状回復を速やかに行わなければならない。

(承認事項)

第 9 条 看板等に関し、次に掲げる事項を行おうとする者は、事前に理事長の承認を得なければならない。

- 一 新たに看板等を設置しようとするとき。
- 二 設置された看板等を変更（描かれた文字、図書塗色等の変更を含む。）しようとするとき。ただし、販売用機材の内容（自動販売機の販売物、ワゴンの展示品など）を変更する場合は除く。
- 三 設置された看板等を除去しようとするとき。
- 四 その他、上記事項に準ずる行為。

2. 前項の事項について承認を得る場合においては、書面（別記様式 6）によるものとし、前項第一号及び第二号の場合は、設置工事等の着工予定の 3 週間前までに工事図面、仕様書など看板等の内容がわかるものも添付し、提出しなければならない。

3. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
4. 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が工事の実施中又は実施後において当該行為が建物の構造、美観等を損ねると認めるときは、当該看板につき必要な変更を求めることができるものとし、当該看板等を設置した区分所有者又は占有者は、これに従わなければならない。

(管理及び管理責任)

- 第 10 条 前条により設置された看板等の維持管理、修繕、除去（それに伴う共用部分等の原状回復も含む。）等については、当該設置者がその責任と負担において行わなければならない。
2. 設置者は、当該看板等が汚損又は毀損した場合は、速やかに補修しなければならない。
 3. 理事長は、当該看板の管理状態が不相当と認める場合は、当該設置者に対し、その改善を求めることができる。
 4. 管理組合が外壁補修その他修繕等を行うことにより、当該看板等を一時的に除去する必要がある場合、当該設置者はその責任と負担においてこれに協力しなければならない。
 5. 設置者は、当該看板等の設置又は管理に起因して敷地及び共用部分等又は他の区分所有者、他の占有者並びに第三者に損害を与えた場合は、その責任を負うものとする。

(禁止事項)

- 第 11 条 看板等の設置にあたっては、次の行為をしてはならない。
- 一 理事長の承認を得ずに看板等を設置すること。
 - 二 看板等を本細則において定められた場所以外に設置すること。（共用部分等の一部に文字、図柄等を表示すること及びポスター等を貼付することを含む。）
 - 三 建物の美観、調和等を損なうおそれのある意匠又は公序良俗を乱すおそれのある意匠の看板等を設置すること。
 - 四 その他、本細則に違反する行為を行うこと。

(細則外事項)

- 第 12 条 本細則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. 本細則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ものとする。

(改 廃)

第 13 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第 1 条 この細則は、管理規約発行の日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 第 3 条及び第 9 条の定めにかかわらず、「東急ドエル・コンセールタワー所沢」の分譲時より管理組合成立までの間は、看板等設置に関する承認は、対象物件事業主が本細則に定める範囲内で、当該届出者に対し与えるものとする。

別記様式第6（看板等設置細則第9条関係）

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理 事 長 殿

（届け出者）東急ドエル・コンセールタワー所沢

_____号室 氏 名 _____ ㊞

看板等設置（変更）に関する承認願

この度、私の所有する東急ドエル・コンセールタワー所沢_____号室の
営業に際し、下記の通り看板を設置（変更）致したく、看板等設置細則第
9条に基づきお届け致しますので承認をお願いします。

なお、設置（変更）に際しては、本細則の各条項を遵守することを誓約
致します。

〔記〕

1. 設置（変更）予定日： 平成 年 月 日～平成 年 月 日
2. 設置看板種類 ※本細則第2条の中から該当するものを記入

※変更の場合の内容記入

3. 設置看板等意匠・設置場所： 別添図面による。
4. 添付書類： (1)看板等意匠図面 (2)設置場所図面（平面・立面）
(3)その他（ _____ ）

.....

承 認 欄

上記届け出に関し、承認いたします。

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合

理 事 長 _____ ㊞

東急ドエル・コンセールタワー所沢集会室運営細則

(総 則)

第 1 条 東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、集会室を運営するため本細則を定める。

(使用の原則)

第 2 条 組合員および占有者（以下「組合員等」という）は、管理組合がその業務に関し使用する場合を除き、集会室を次の各号に掲げる場合に使用することができる。ただし、使用責任者はあらかじめ理事長または理事長の指定する者の承認を受けなければならない。

- 一 組合員等を主たる出席者とする会議を開催する場合。
- 二 組合員等または同居する親族の冠婚葬祭を行う場合。
- 三 組合員等の親睦を目的とする行事を開催する場合。
- 四 組合員等が講師となって報酬を受けて、組合員等に対し指導教授を行う場合（以下、指導教授にあたる組合員等を「講師」という）。
- 五 建設時の協定等に基づき、その利用を約束している者の場合。

(使用の特例)

第 3 条 管理組合は前条の使用に支障のない範囲内において、次の各号に掲げる場合には集会室を使用させることができる。ただし、使用責任者は事前に理事長の承認を得なければならない。

- 一 地方公共団体、保健所、消防署、その他の公共機関が居住者の便宜のために使用する時。
- 二 その他前項に準ずるもので、理事長が適当と認めたとき。

(優先順位)

第 4 条 集会室使用の優先順位は、原則として使用申込書の提出順に従い、優先権を与えるものとする。

2. 理事長が必要と認める事項については、前項で定めた優先順位にかかわらず、変更して使用することができる。
3. 前項にあっては、理事長は理事会に報告を行うものとする。

(使用時間)

第 5 条 集会室の使用時間は、原則として午前10時から午後6時までとする。

(申込み)

第 6 条 集会室の使用責任者は、あらかじめ理事長または理事長が指定する者に対し、別に定める使用申込書を使用日の7日前までに提出するものとする。この場合において、同一の期日または同一の時間に2件以上の申込みがあったときは、先に申込みがあった者を優先する。

(承認許可)

第 7 条 理事長は、前条による申込書の提出を受け使用を適当と認めたときは、その旨使用責任者に通知するとともに申込書等を保管する。

(時間外、期間外使用)

第 8 条 理事長は、適当と認める事情があるときは、第5条の定めにかかわらず同条に定める時間外に使用させ、あるいは第6条に定めた期間経過後でも申込書の受付を行うことができる。

(使用料)

第 9 条 集会室の使用料は、次の各号に定めるところに従い、管理組合は受領した使用料は管理費に充当するものとする。

- 一 管理組合がその業務に関し使用する場合は無償とする。
- 二 居住者が使用する場合。

使用目的	使用者	組合員である居住者	その他の居住者
第2条第二号の場合		無 償	200円 / 1時間
第2条第一号・第三号の場合		200円 / 1時間	400円 / 1時間
第2条第四号・第五号の場合		400円 / 1時間	800円 / 1時間

三 その他の者が使用する場合

使用目的	使用者	公 的 機 関	その他の団体等
第3条第一号の場合		無 償	該 当 な し
第3条第二号の場合		該 当 な し	1000円 / 1時間

2. 前項の使用料は、管理組合の指定した方法により、集会室使用日までに使用責任者が納入するものとする。

3. 納入した使用料は、原則として返還しないものとする。ただし当該使用承認の取消し、中止または変更が第3条の規定による場合、および使用日の3日前までになされたときは、この限りではない。

(使用取消し)

第10条 理事長は、集会室の使用を承認または許可した後において、集会室を使用させることが適当でないと認めるときは、その使用を取消しまたは延期させることができる。

(鍵の貸与および返却)

第11条 理事長は、許可証を交付した使用責任者または使用者に対し、使用する際に集会室等の鍵を貸与し、使用責任者または使用者は、集会室等の使用終了後ただちに理事長に対し、鍵を返却するものとする。

(使用上の注意事項)

第12条 使用責任者は、使用者が集会室の使用にあたり、次の各号を遵守し、公衆衛生に反する行為、または建物管理上支障のある行為をしないように注意しなければならない。

また、使用終了後、集会室内の清掃、点検、戸締りを行わなければならない。

一 使用時間を守り、使用中は備えつけの什器等を大切に扱い、火気（喫煙を含む。）に注意すること。

二 使用終了後、集会室内の清掃、点検、戸締りを必ず行うこと。

2. 前項の定めを遵守しない使用者および使用責任者に対しては、使用の中止をさせ、または以後の使用を許可しないことができる。

(原状回復義務)

第13条 使用責任者は、使用者の故意・過失により集会室の建物・備品等に損害を与えたときは、当該責任者の責任と負担において、速やかに原状回復しなければならない。

(改 廃)

第14条 本細則に定めのない事項および本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第 1 条 この細則は、管理規約施行の日より施行する。

集会室使用細則第5～6条関係

集会室使用申込書

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合
理 事 長 殿

下記のとおり集会室を使用したく、申し込みます。

記

使用日時	平成 年 月 日 時 ~ 時
使用目的	
参加人数	
その他	

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢 _____号室

申込責任者

(火気責任者) _____ ㊟

..... ㊟キ.....リ.....ト.....リ.....線.....

承 認 書

下記の通り集会室の使用を承認します。

使用月日	平成 年 月 日 (曜)
日 時	時 ~ 時 (時間)
利用区分	使用料 円

平成 年 月 日

東急ドエル・コンセールタワー所沢

理 事 長 _____ ㊟

東急ドエル・コンセールタワー所沢電気料精算規程

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「規約」という。）第30条第2項および第33条第六号に基づき次のとおり、電気料精算規程（以下「本規程」という。）を定める。

（基本原則）

第1条 店舗区分所有者および占有者は、管理組合が本業務を円滑に行うため、次条以下に定める各条項を遵守しなければならない。

（対象箇所）

第2条 本規程における料金の精算対象箇所は次のとおりとする。

- 一 店舗部分：店舗共用受変電設備より供給される当該部分に係る電灯・動力の基本料金および従量料金（以下「店舗部分電気料」という。）

（業 務）

第3条 管理組合が行う業務は次のとおりとする。

- 一 親メーター名義の届け出ならびにそれらに係る各料金の支払い
- 二 個別メーターの検針
- 三 当該各部分の電気料金の算定、通知、徴収、入金状況の管理
- 四 各料金未納者への督促、供給停止等の措置

（メーターの区分）

第4条 本規程に定める各メーターの区分は次のとおりとする。

- 一 親メーター：東京電力株式会社から直接料金を課されるメーターをいう。
- 二 個別メーター：該当設備毎に設置された私設のメーターをいう。

（料金算定方法）

第5条 各料金の算定は、次の計算式に基づき行うものとする。なお、検針期間中の使用量が発生しない場合においても、当該基本料金は負担するものとする。

- 一 店舗部分電気料

$$\text{① 基本料金} = \frac{\text{各店舗部分総負荷}}{\text{電力供給設備総負荷容量}} \times \text{親メーター基本料金}$$

$$\text{② 従量料金} = \frac{\text{各店舗部分使用量}}{\text{総使用量}} \times \text{親メーター従量料金}$$

$$\text{①} + \text{②} = \text{店舗部分電気料}$$

2. 前項における料金の計算式は、必要に応じて理事会にて協議の上変更することができるものとする。

3. 前項の変更を行なった場合、理事会は当該各使用者に変更の内容を通知するものとする。

(検針および料金算定)

第 6 条 使用量の検針は 1 カ月に 1 回行ない、検針日から次の検針日までの期間（以下「検針期間」という。）の各メーターの指針によるものとする。

2. 各料金の算定は、前項の検針期間にあわせて行うものとする。

(端数処理)

第 7 条 第 5 条の計算に伴う端数処理は、円未満を四捨五入とする。

(各料金の徴収方法等)

第 8 条 管理組合は、料金の徴収について下記のとおり行うものとする。

一 店舗部分電気料については、規約第 59 条第 1 項により、当該区分所有者が各自開設する管理組合指定の銀行の預金口座から自動振替の方法にて行う。

2. 店舗部分電気料について、当該負担者が当該料金を 3 カ月以上滞納した場合、管理組合は供給の停止を行うことができるものとする。

3. 前項の処置を受けた場合でも、基本料については当該負担者は負担義務を負うものとする。

(精算報告等)

第 9 条 第 2 条に定める料金の精算に関する報告は、規約第 56 条第 2 項第一号に定める一般会計にて毎年 1 回行う。

(使用停止および精算)

第 10 条 第 8 条第 2 項により供給停止を受けた者に対する使用停止日までの

当該料金の算定は、当該基本料については定額負担とし、当該従量料については使用停止日に使用量を計量し、その後当該親メーター料金確定後算定、請求するものとする。

(個別メーターの管理)

第 11 条 個別メーターの管理は管理組合が行うものとするが、故障等の際の取り替えはそれぞれ当該区分所有者または管理組合が、協議のうえ行うものとする。

2. 計量法に基づく各個別メーターの更新は、8年毎に当該区分所有者または管理組合が協議の上行う。

(第三者への委託)

第 12 条 管理組合は第 3 条に定める業務の一部を、第三者に委託することができる。

(規格外事項)

第 13 条 本規程に定めのない事項については、理事会にて協議の上決定する。

(改 廃)

第 14 条 本規程の改廃は、理事会の決議を経た後総会の決議を得るものとする。

付 則

(本規程の施行)

第 1 条 本規程は、管理規約発効の日から施行する。

単棟型管理規約[国土交通省改正版を踏まえた改正案/現行管理規約/改正コ>シ卜]対照表

国土交通省改正版を踏まえた改正案	現行管理規程	改正コメント【単棟型】
<p>第1章 総則</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>十二 包摂承継人 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。</p> <p>十三 特定承継人 売買、交換、贈与による譲渡人及び抵当権の履行により所有権を取得する譲受人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。</p>	<p>第2章 総則</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(新設)</p>	
<p>第2章 専有部分等の範囲</p> <p>(専有部分の範囲)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>二 玄関扉及び玄関扉枠は、内部塗装部分、錠(チェーン錠・ドアガードを含む。)、ドアクローザー、ドアスコープ、給湯及び新開受(外気に接する面を除く。)を専有部分とする。</p> <p>三 外気に接する窓サッシ(クレセントを除く。)及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。</p> <p>3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)に掲げるとおりとする。</p>	<p>第2章 専有部分等の範囲</p> <p>(専有部分の範囲)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。</p> <p>三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。</p> <p>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。</p>	<p>第7条関係</p> <p>① 専有部分として、倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫または車庫が附属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。</p> <p>② 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。</p> <p>利用限度の具体的な内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造の変更を禁止する趣旨である。</p> <p>③ 第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので、第2項で境界を明らかにしたものである。</p> <p>④ 欄戸又は網戸がある場合は第2項第三号に追加する。</p> <p>(第3項関係)</p> <p>⑤ 「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。</p>
<p>第4章 用法</p> <p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 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。第17条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても、同様とする。</p>	<p>第4章 用法</p> <p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 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。</p>	<p>第12条関係</p> <p>住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏性を有することを要する。</p>
<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第5(バルコニー等の専用使用権)に掲げるバルコニー(物干金物を含む。)、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓サッシ、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札(ネームプレートを除く。)、室内消防用設備等(専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、P型3級受信機又はGP型3級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。)、テレビ視聴用直列ユニット、一階専有部分に接する底、ルーフバルコニー及びメールボックス(以下「バルコニー等」という。)について、両表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。</p> <p>2 一階専有部分に接する底について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 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。</p>	<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する底及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項条及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、両表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。</p> <p>2 一階に面する底について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 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。</p>	<p>第14条</p> <p>① バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。</p> <p>② 専用使用権は、その対象が専ら又は共用部分等の一部であることから、それぞれ通常の用法に従って使用すべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立ち入りを要することがある等の制限を伴うものである。また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。</p> <p>③ バルコニー及び屋上テラスがすべての住戸に附属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。</p>
<p>(敷地及び共用部分等の第三者の使用)</p> <p>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無償で使用させることができる。</p> <p>一 管理事務所、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、又は請負った者</p>	<p>(敷地及び共用部分等の第三者の使用)</p> <p>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。</p> <p>一 管理事務所、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、又は請負った者</p>	<p>第16条関係</p> <p>① 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。</p> <p>② 第2項で対象となるのは、広告塔、看板等である。</p>

国土交通省改正版を踏まえた改正案		改正コメント【単様型】
<p>二 電気業 東京電力株式会社 (旧称) 三 MDF室 NTT東日本 KDDI USEN</p> <p>2 管理組合は、第35条(義務)第一号、同第十四号、同第十六号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。</p> <p>3 前二項に定めるものの他、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させる事ができる。</p>	<p>二 電気業 東京電力株式会社</p> <p>2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。</p>	
<p>(新設)</p> <p>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38条(役員)に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>1 専有部分床のフローリング工事は階下への騒音等の被害を与える恐れがある為、本規約承認後より禁止とする。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請につき共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、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54条(理事会)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。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。</p> <p>4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。</p> <p>6 前五項の規定は、区分所有者が第7条(専有部分の範囲)第8項に基づく別表第2-(専有部分の専用に供される設備の範囲)第八号から第十号までに掲げる設備等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。</p> <p>7 前各項に規定するもののほか、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、附属規程で定める。</p>	<p>(新設)</p> <p>第17条関係</p> <p>① 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。</p> <p>② 「専有部分の修繕、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」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けするエアコンの設置、配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え、開取りの変更等があるが、今回の規約改正より、階下への影響を鑑み、床フローリングは禁止とする。</p> <p>③ 本条は、配管(配線)の枝管(枝線)の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。</p> <p>④ 専有部分の修繕等の実施は、共用部分等に関係してくる場合もあることから、ここでは、その様な場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。</p> <p>⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者(建築士、建築設備の専門家等)の意見を聴く等により専門家の協力を得る事を考慮する。</p> <p>⑥ 承認等の判断に際して、調査等により特別な費用が係る場合には、申請者に負担させることが適当である。</p> <p>⑦ 工事の総体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。</p> <p>⑧ 専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を提示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。</p> <p>⑨ 本条の承認を受けずに、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第67条の規定により、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か、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。</p> <p>⑩ 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。</p> <p>⑪ 申請書及び承認書の書式は、次のとおりとする。</p>	
<p>(ペット飼育の禁止)</p> <p>第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を一切飼育(飼付けを含む)してはならない。ただし、専有部分内で、かつ、かご・水指等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、附属規程に定める方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬・介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。</p>	<p>(新設)</p> <p>第18条関係</p> <p>①使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関する基本的事項は規約で定めるべき事項である。</p> <p>② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定は使用細則等に委ねることは可能である。</p> <p>なお、飼育を認める場合には、動物の種別及び数等の限定、管理組合への届出又は管理組合による飼育動物の記録、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法等および糞尿の処理等飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等</p>	

国土交通省改正版を踏まえた改正案	改正案(案)	改正コメント【単様型】
<p>第5章 管理</p> <p>第1節 総則</p> <p>(対象物件の管理)</p> <p>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(窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。)については、専用使用権を有する者(第14条(バルコニー等の専用使用権)第8項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者)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。</p> <p>2 第7条(専有部分の範囲)第3項に基づく別表第2(専有部分の専用に供される設備の備置)第八号から第十号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。</p> <p>3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における管理又は使用に關し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</p>	<p>第5章 管理</p> <p>第1節 総則</p> <p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21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、専用使用権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。</p> <p>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。</p>	<p>に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。</p> <p>③ ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。</p>
<p>(専有部分の特別管理)</p> <p>第23条 次の各号に掲げる専有部分に属する設備等の管理(以下「専有部分の特別管理」という。)について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>一 保守維持、清掃(一定年数の経過後に行う給排水管洗浄工事等を含む。)並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理</p> <p>二 経常的な補修</p> <p>三 一定年数の経過後に計画的に行う修繕</p> <p>四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>五 撤去、取壊、取替等の変更</p> <p>六 その他専有部分の管理に關し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費(第30条(管理費)の管理費をいう。以下同じ。)、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金(第31条(修繕積立金)の修繕積立金をいう。以下同じ。)をもってその支払に充てることのできるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第31条(修繕積立金)第3項の規定を準用する。</p> <p>3 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第28条(管理費等)に定める費用の返還請求又は分償請求をすることができない。</p> <p>4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、前項4条(管理費等の過不足)第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。</p>	<p>(新設)</p>	<p>第21条関係</p> <p>① 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。</p> <p>② バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕である。</p> <p>③ 本条ただし書の「通常の使用に伴う」管理とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが破損した時の入れ替え等である。</p> <p>④ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。</p> <p>⑤ 配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。</p>
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第24条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p>	<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p>	<p>第22条関係</p> <p>① 窓枠、窓ガラス及び玄関扉(玄関扉にあつては、錠及び内部装飾部分を除く。以下「開口部」という。)については、第7条第2号及び第8号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第8条に基づく別表第2において共用部分とされていることから、開口部</p>

国土交通省改正版を踏まえた改正案	施行期管理規約	改正コメント【単棟型】
<p>2 管理組合は、前項の工事をすみやかに実施できない場合には、第22条（対象物件の管理）の規定にかかわらず当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、附属規程を定めるものとする。</p> <p>3 前項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。</p> <p>一 工事により取替えを行った部位の構造は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。</p> <p>二 附属規程に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の竣工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。</p> <p>三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。</p>	<p>2 管理組合は、前項の工事をすみやかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。</p>	<p>は共用部分として扱うこととなる。</p> <p>② また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。</p> <p>③ 第1項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。</p> <p>④ 第2項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もありうることに鑑み、<u>計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう、細則をあらかじめ定めるべきことを規定したものである。</u></p> <p>⑤ また、第2項はマンションでは通常個々の専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等をあらかじめ定型的に細則で定めることにより、その範囲内で行われるものについては施行の都度総会の決議を求めるまでもなく、各区分所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。</p> <p>⑥ 「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。</p> <p>⑦ 各区分所有者の責任と負担において行うことができるものとしてあらかじめ定型的な工事内容を定めるに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことを考慮する。</p> <p>⑧ 本条の規定のほか、具体的な工事内容、区分所有者の遵守すべき事項等細則については、細則に別途定めるものとする。</p>
<p>(事故等の調査)</p> <p>第25条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立ち入り及び調査等を拒否してはならない。</p> <p>2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかんにかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。</p> <p>3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。</p> <p>4 第41条（理事長）第4項の規定は、前二項の場合に準用する。</p> <p>6 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条（対象物件の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。</p>		
<p>第8章 管理組合</p> <p>第1節 組合員</p>	<p>第8章 管理組合</p> <p>第1節 組合員</p>	
<p>(届出義務等)</p> <p>第34条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p>	<p>(届出義務)</p> <p>第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p>	

国土交通省改訂版を踏まえた改正案	施行管理規約	改正コメント【単棟型】
-------------------------	---------------	--------------------

<p>2. 組合員及び占有者は、前項に掲げる審面の届出内容に変更が生じたときは、直ちに管理組合へ、前項に掲げる審面によりその変更等を届け出なければならない。</p>		
--	--	--

第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務	改正コメント
<p>(業務)</p> <p>第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理(第22条(対象物件の管理)第1項ただし書の場合の管理を除く。)</p> <p>二 敷地及び共用部分等の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務</p> <p>四 建物の修繕に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条(設計図書等の交付等)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</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>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</p> <p>八 区分所有者等(第70条(理事長の報告及び指示等)の区分所有者等をいう。以下同じ。)が管理する専有部分又は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</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料の収納、保管、運用、支出(専有部分の水道使用料、給湯暖房使用料その他の専有部分の専用に係る使用料の立替払を含む。)及び滞り等に関する業務</p> <p>十二 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務</p> <p>十四 防災(近隣地域を含めた防災訓練の実施、防災用備品の整備・保管その他の事故対策を含む。)に関する業務</p> <p>十五 広報及び連絡業務</p> <p>十六 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</p> <p>十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十八 その他組合員の共同の利益を推進し、良好な住環境を確保するために必要な業務</p>	<p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>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</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務</p> <p>四 建物の修繕に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</p> <p>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</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務</p> <p>十三 防災に関する業務</p> <p>十四 広報及び連絡業務</p> <p>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</p> <p>十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十七 その他組合員の共同の利益を推進し、良好な住環境を確保するために必要な業務</p>	<p>第32条関係</p> <p>① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等については、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。</p> <p>② 長期修繕計画の内容としては、次のようなものが最低限必要である。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工費をほぼ賄えることとなる。 2. 計画修繕の対象となる工事として外壁修繕、屋上防水、給排水管取替え、及び玄関扉等の開口部の改良等が挙げられ、各部位ごと修繕周期、工事金額が定められているものであること。 3. 全体の工事金額が定められたものであること。また、長期修繕計画の内容については定期的な(おおむね5年程度ごとに)見直しをすることが必要である。 <p>③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断(建物診断)を管理組合として併せて行う必要がある。</p> <p>④ 長期修繕計画の作成又は変更に関する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断(建物診断)に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に依りて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。ただし、修繕工事の前提としての劣化診断(建物診断)に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。</p> <p>⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、<u>適正化法第103条に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書(仕上げ表を含む)、各種平面図、2面以上の立面図、防雨図又は排水図、基礎図、小規模図、構造詳細図及び修繕計画書である。ただし、同条は、適正化法の施行(平成13年8月1日)前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されないこととなり、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。</u></p> <p>他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類(建築図書、竣工地積測量図等)、特定行政庁関係書類(建築確認通知書、日影協定書等)、消防関係書類、機械関係、設備施設の関係書類、売買契約関係書類等がある。</p> <p>このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。</p> <p>⑥ 修繕等の履歴情報は、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び施行業者等や、設備の保守点検、建築基準法第122条第1項及び第2項の特殊建築物の定期検査報告及び計装設備(昇降機を含む。)の定期検査報告、消防法第8条第2の2の防火対象物定期検査等の法定義務など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるように管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するために有効な情報である。</p> <p>⑦ 修繕等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を定めておくことが望ましい。</p>
<p>(専門的知識を有する者の活用)</p> <p>第37条 管理組合は、弁護士、建築士、区分所有管理士、マンション維持修繕技術者又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</p>	<p>(新設)</p>	<p>第33条及び第34条関係</p> <p>① マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の存在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持してゆく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必</p>

国土交通省改正版を踏まえた改正案	現行管理規約	改正コメント【単棟型】
<p>その他のマンションの管理に関し、助言、指導その他の支援を求めることができる。</p>		<p>要である。 このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門知識が必要なことから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士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など、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。 ② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利、利用関係や建築技術に関する専門家である、弁理士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャー等の民間資格取得者などが考えられる。 ③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合議形成の阻害に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の監理等を依頼することが考えられる。</p>
<p>第4節 総会 (総会) 第4.5条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。 2 総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ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。</p>	<p>第4節 総会 (総会) 第4.2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。</p>	<p>第4.2条関係 (第6号関係) 総会において議長を選任する旨の定めをすることもできる。</p>
<p>(総会の招集手続) 第4.6条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が監督決議であるときは2ヵ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第5.0条(総会の会議及び議事)第3項第一号、同第二号若しくは同第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の監督決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。 5 会議の目的が監督決議であるときは、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 監督を必要とする理由 二 建物の監督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 建物につき修繕費立金として積立てられている金額 6 監督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ヵ月前までに、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4.8条(出席資格)第2項の場合には、第1項の通知を付した後遅滞なく、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(会議の目的が監督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。</p>	<p>(招集手続) 監督について明示。</p>	<p>第4.3条関係 (第3項、第5項関係) 所定の掲示場所は建物内の見えやすい場所に設けるものとする。</p>
<p>(総会の会議及び議事) 第5.0条 総会の会議は、前条(議決権)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。</p>	<p>(総会の会議及び議事) 第4.7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。</p>	<p>第4.7条関係 ① 第2項は、組合員を含む出席組合員(筆名又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。 ② 特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとし、あとの事項は、会議事</p>

国土交通省改訂版を踏まえた改正案	施行管理規約	改正コメント【単棟型】
<p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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。）</p> <p>三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起</p> <p>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償却</p> <p>五 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同項第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施</p> <p>六 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</p> <p>4 区分所有法第62条（総替え決議）第1項の総替え決議は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9 総会においては、第46条（総会の招集手続）第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	<p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）</p> <p>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</p> <p>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償却</p> <p>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</p> <p>4 総替え決議は、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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9 総会においては、第48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。</p>	<p>営の一般原則である多数決によるものとした。</p> <p>⑤ 区分所有法では、共用部分の変更に関し、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（特別多数決議）で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている。</p> <p>建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約も確認的に規定したのが第47条2項である。</p> <p>⑥ 第1項に基づき議決権総数の半数を有する組合員が出席する総会において、第2項に基づき出席組合員の過半数で決議される事項は、総組合員数の4分の1の賛成により決議されることにかんがみ、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については総組合員数の過半数で決する旨規約に定めることもできる。</p> <p>⑦ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的な内容に基づく個別の判断によることとなる。</p> <p>ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手摺を追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、階段の外側に新たに外付けしたりして、エレベーターを設置する工事は特別決議により実施可能と考えられる。</p> <p>イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりには炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設ける工事で部分的構造部分への加工が小さいものは、普通決議により実施可能と考えられる。</p> <p>ウ) 防犯化のための工事に関し、オートロック設備の設置に際し、扉を、空き室階内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。</p> <p>エ) IT化工事に関し、光ファイバーケーブルの施設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバーケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事に加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に維持するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。</p> <p>オ) 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外装補修工事、屋上等防水工事、給水衛生・更新工事、照明設備、共設設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。</p> <p>カ) その他、集会所、駐車場、駐輪場の増設工事などで大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高圧水噴射等の撤去工事は普通決議により実施可能と考えられる。</p> <p>⑧ 総替え決議の賛否は、売渡請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。</p>
<p>（総会の議決事項）</p> <p>第51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。</p> <p>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等、第32条（使用料）に定める使用料、第63条（管理費等の徴収）第</p>	<p>（議決事項）</p> <p>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。</p> <p>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等及び使用料の徴収並びに賦課徴収方法</p>	

国土交通省改正版を踏まえた改正案	現行管理規約	改正コメント【単棟型】
<p>1項ただし書の場合の逐時に要する費用及び第6.4条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額並びに取崩集収方法</p> <p>四 規約の変更及び附属規程の制定、変更又は廃止</p> <p>五 第3.1条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理の実施並びにこ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</p> <p>六 第2.3条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施</p> <p>七 第2.7条（損害保険）第1項第六号の損害保険の付保</p> <p>八 第3.1条（修繕積立金）第2項に定める建物の修繕又は修繕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</p> <p>九 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>十 区分所有法第5.7条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項、第5.8条（使用禁止の請求）第1項、第5.9条（区分所有権の競売の請求）第1項及び第6.0条（占有者に対する引渡し請求）第1項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</p> <p>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</p> <p>十二 区分所有法第6.2条（修繕費決議）第1項の場合の修繕費</p> <p>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</p> <p>十四 第3.6条（業務の委託等）の場合における管理業務委託契約の締結</p> <p>十五 第1.8条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認</p> <p>十六 その他管理組合の業務に関する重要事項</p> <p>第5節 理事会</p> <p>（理事会の議決事項）</p> <p>第5.7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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第1.7条（専有部分の修繕等）第8項本文の場合の承認又は不承認</p> <p>六 第5.8条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等</p> <p>七 第6.9条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の進行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第6.0条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し</p> <p>八 第7.0条（理事長の報告及び指示等）に定める措置等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>（専門委員会の設置等）</p> <p>第5.8条 理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする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。</p> <p>2 専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。</p> <p>3 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したと若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。</p> <p>4 理事会は、専門委員会の委員（以下「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに入会及び任期を定めることができる。</p> <p>5 委員が区分所有者等でなくなった場合及び解任により選任した場合には、その委員はその地位を失う。</p> <p>6 第4.0条（役員の新規選任等）の規定は、委員に準用する。</p>	<p>四 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 第2.8条1項に定める特別の管理の実施並びにこ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</p> <p>六 第2.7条（損害保険）第1項第六号の損害保険の付保</p> <p>七 第2.1条第2項に定める管理の実施</p> <p>八 区分所有法第5.7条第2項及び第5.8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</p> <p>九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十 区分所有法第6.2条第1項の場合の修繕費</p> <p>十一 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</p> <p>十二 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十三 その他管理組合の業務に関する重要事項</p> <p>第5節 理事会</p> <p>（議決事項）</p> <p>第5.4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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 その他の総会提出議案</p> <p>四 第6.7条に定める報告又は指示等</p> <p>五 総会から付託された事項</p> <p>（新設）</p>	<p>改正コメント【単棟型】</p>
<p>（理事会の議決事項）</p> <p>第5.7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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第1.7条（専有部分の修繕等）第8項本文の場合の承認又は不承認</p> <p>六 第5.8条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等</p> <p>七 第6.9条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の進行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第6.0条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し</p> <p>八 第7.0条（理事長の報告及び指示等）に定める措置等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>（専門委員会の設置等）</p> <p>第5.8条 理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする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。</p> <p>2 専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。</p> <p>3 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したと若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。</p> <p>4 理事会は、専門委員会の委員（以下「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに入会及び任期を定めることができる。</p> <p>5 委員が区分所有者等でなくなった場合及び解任により選任した場合には、その委員はその地位を失う。</p> <p>6 第4.0条（役員の新規選任等）の規定は、委員に準用する。</p>	<p>（議決事項）</p> <p>第5.4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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 その他の総会提出議案</p> <p>四 第6.7条に定める報告又は指示等</p> <p>五 総会から付託された事項</p> <p>（新設）</p>	<p>第5.6条関係</p> <p>① 専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を超える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合、運営規則の制定が必要となる場合は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。</p> <p>② 専門委員会は検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。</p>
<p>（理事会の議決事項）</p> <p>第5.7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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第1.7条（専有部分の修繕等）第8項本文の場合の承認又は不承認</p> <p>六 第5.8条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等</p> <p>七 第6.9条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の進行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第6.0条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し</p> <p>八 第7.0条（理事長の報告及び指示等）に定める措置等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>（専門委員会の設置等）</p> <p>第5.8条 理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする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。</p> <p>2 専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。</p> <p>3 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したと若しくは必要があると判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。</p> <p>4 理事会は、専門委員会の委員（以下「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに入会及び任期を定めることができる。</p> <p>5 委員が区分所有者等でなくなった場合及び解任により選任した場合には、その委員はその地位を失う。</p> <p>6 第4.0条（役員の新規選任等）の規定は、委員に準用する。</p>	<p>（議決事項）</p> <p>第5.4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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 その他の総会提出議案</p> <p>四 第6.7条に定める報告又は指示等</p> <p>五 総会から付託された事項</p> <p>（新設）</p>	<p>第5.6条関係</p> <p>① 専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を超える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合、運営規則の制定が必要となる場合は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。</p> <p>② 専門委員会は検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。</p>

国土交通省改訂版を踏まえた改正案	現行管理規約	改正コメント【単棟型】
<p>第7章 会計</p> <p>(管理費等の徴収)</p> <p>第63条 管理組合は、第28条(管理費等)に定める管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に区分所有者等各自開設する預貯金口座から口座振替の方法により、当月分は前月の27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又は区分所有者等につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 区分所有者等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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁済士費用並びに督促及び徴収の雑費用を加算して、その区分所有者等に対して請求することができる。</p> <p>3 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者等に対し、第56条(理事会の会議及び議事)第1項の決議を経て、管理組合を代表して支払督促、強制執行及び担保権の執行としての競売等の申立て並びに訴訟等の法的措置を進行することができる。</p> <p>4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁済士費用並びに督促及び徴収の雑費用に相当する取納金は、第30条(管理費)に定める費用に充当する。</p> <p>5 区分所有者等は、納付した管理費等及び第32条(使用料)に定める使用料について、その返還請求又は分售請求をすることができない。</p>	<p>第7章 会計</p> <p>(管理費等の徴収)</p> <p>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自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○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。</p> <p>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18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 前項の遅延損害金等は管理費に充当する。</p> <p>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の法的措置を進行することができる。</p> <p>5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁済士費用並びに督促及び徴収の雑費用に相当する取納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>5 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售請求をすることができない。</p>	<p>第60条関係</p> <p>① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第1項の規定は、原則方式又は支払一任代行方式(いずれも、基金代行会社委任を除く。)を前提とした規定であり、基金代行会社委任等による原則方式又は支払一任代行方式や、取納代行方式を止める場合にはその実状にあった規定とする必要がある。</p> <p>② 督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。</p> <p>(ア) 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料</p> <p>(イ) 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印刷代、予納切手代、その他の実費</p> <p>(ウ) その他督促及び徴収に要した費用</p>
<p>(借入れ)</p> <p>第66条 管理組合は、第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理(第一号及び第二号の場合を除く。)及び第31条(修繕積立金)第1項に定める特別の管理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。</p>	<p>(借入れ)</p> <p>第63条 管理組合は、第28条第1項に定める義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。</p>	
<p>(消滅時の財産の清算)</p> <p>第68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(共有持分)に定める各区分所有者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。</p>	<p>(新設)</p>	<p>第65条関係</p> <p>共有持分割合と修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。</p>
<p>第8章 雑則</p> <p>(防火管理者)</p> <p>第71条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として区分所有者等のうちから、総会で防火管理者を選任する。ただし、役員の間選により選任することを妨げない。</p> <p>2 第40条(役員の特免権等)の規定は、防火管理者に準用する。</p>	<p>第8章 雑則</p>	
<p>(合意管轄裁判所)</p> <p>第72条 この規約に関する管理組合と区分所有者等との訴訟等については、さいたま地方裁判所(仮称)をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>2 第51条(総会の議決事項)第十号に関する訴訟等及び第57条(理事会の議決事項)第七号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。</p>	<p>(合意管轄裁判所)</p> <p>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東京(仮称)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>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。</p>	

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第13期定期総会議案書

第13期（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

開催日時 平成20年5月18日 日曜日
午前10時より

開催場所 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
（埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220）

- 議 題 第1号議案 第13期事業活動報告及び会計報告
- ※第2号議案 管理組合資産運用（案）
（管理規約一部改訂含む）
- ※第3号議案 バイク置場増設及び使用料改定（案）
- ※第4号議案 フローリング規定（案）
- 第5号議案 大規模修繕工事設計・監理業者
選任（案）
- 第6号議案 近隣電波障害対策（案）
- 第7号議案 防犯カメラ増設（案）
- 第8号議案 第14期事業活動計画（案）
及び予算（案）
- 第9号議案 第14期役員選任（案）
- その他事項 大規模修繕工事委員会活動報告

※のついている議案につきましては、管理規約に基づく特別多数決議事項となります。

第2号議案 管理組合資産運用について（管理規約一部改訂含む）

1. 議案の趣旨等

当マンションも築13年が経過し、当初からの修繕積立金も2億円を越えており、また一般会計においても1億円を越える剰余金があります。

今期理事会で今後の資産運用について検討した結果、まず基本方針を決定し、その後の運用については、基本方針に沿った内容を理事会で決定する事を総会へ上程する事としました。

つきましては、管理組合資産運用に関し、下記の通りご提案差し上げますので、内容ご確認の上、ご承認の程宜しくお願いいたします。

2. 提案内容

I. 基本方針

資産運用は修繕積立金会計予算、一般会計予算及び中・長期修繕計画等に基づき、計画的に行なうものとする。

資産運用に当たっては、次の点に留意しなければならない。

- 1) 元本の安全性が高い商品で運用すること。
- 2) 換金性（流動性）が高い商品で運用すること。
 - 地震、火災などの影響による予定外の修繕等にも柔軟に対応出来ること。
- 3) 分散運用すること。
 - 金融機関の分散（銀行、証券会社、投資信託運用会社、債券発行者）※信用力（格付けなど）、運用実績などがポイント
 - 運用商品と運用金額の分散
 - ※同種商品でも信用力、運用方針が異なる点に注意
 - 時間分散（投資タイミング）
 - ※特に、金利上昇局面に注意

II. 運用対象資金

- 1) 修繕積立金（修繕積立金会計剰余金）
 - 2) 一般会計剰余金
 - 3) 電波障害対策費
- ※上記資金は、分別して運用・管理を行なうものとする。

Ⅲ. 理事会による運用・管理

修繕積立金会計剰余金及び一般会計剰余金等の運用・管理に当たっては、特に次の点に留意するものとする。

1. 運用指図及び金融機関手続き

- ① 「運用の基本方針」を変更する場合は、総会の議決を経なければならない。尚、基本方針に基づく具体的な運用実施計画は、理事会の議決をもって実行できるものとする。
- ② 運用に係る金融機関の主要な事務手続きを管理会社が代行する場合は、監事立会いの下で理事長が指図を行うものとする。尚、理事会は、上記の事務手続きの結果を書類等により報告を受け、確認するものとする。

2. 運用状況の確認

- ① 投資信託は、理事会において、定期的に発行される運用報告書等を確認するものとする。
- ② ①以外の商品は、理事会において、残高証明書等により定期的に確認するものとする。

Ⅳ. 上記提案に関する管理規約一部改訂（案）

現 行	変 更（案）
<p>第54条（総会の議決事項） 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>(1) 略 (中略)</p> <p>(9) 修繕積立金の保管及び運用方法 (以下、略)</p>	<p>第54条（総会の議決事項） 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>(1) 略 (中略)</p> <p>(9) <u>修繕積立金会計剰余金及び一般会計剰余金等の保管及び運用の基本方針</u></p>
<p>第60条（理事会の議決事項） 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議するものとし、第1号から第4号については理事長が総会に提出するものとする。</p> <p>(1) ~ 中略</p>	<p>第60条（理事会の議決事項） 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議するものとし、第1号から第4号については理事長が総会に提出するものとする。</p> <p>(1) ~ (4) 略</p> <p>(5) <u>修繕積立金会計剰余金及び一般会計剰余金等の運用実施計画</u></p> <p>(以下略、繰り下げ)</p>

方針開始及び規約改訂日

平成19年5月18日

※尚、本議案は管理規約に定める特別多数決議事項となります。

以上

第4号議案 フローリング規定(案)

昨年度の定期総会において継続検討事項となっていた本議案について、フローリングに関しては、衛生・健康上の問題、居住の快適性及び当マンション全体としての将来の資産価値を考慮し、近隣居住者に騒音被害を及ぼさないように極力配慮する事を前提として、理事会では下記の案を議案上程いたしますので、内容ご確認の上、ご承認をお願いいたします。

【提案内容】

1. フローリングについて
 2. の条件を満たした場合は施工を承認する。
但し、直下階には、④の時期に連絡をすること。
2. 条件
 - ①フローリング材質等級がリビングはLL-40、他室はLL-45性能以上であること。
 - ②フローリングの施工方法は直貼りとすること。(直貼りと同等以上の遮音性能を保證できる工法は可とする。)
 - ③将来に亘って防音性能を維持すること。または同等の遮音性を持たせること。
 - ④工事の3週間前に所定の書式を管理組合理事長へ届け出る事。
 - ⑤所定の材質等級での納品書、施工記録、施工写真を理事会へ提出すること。
3. 上記条件を守り、フローリング工事を行ったにもかかわらず、上下階、隣戸間で紛争が生じた場合は当事者間でその解決に当たるものとするが、当事者は理事会に対して意見を求める事が出来る。

※尚、本議案は管理規約に定める特別多数決議事項となります。

以上

平成 年 月 日

コンセールタワー所沢

管理組合理事長 殿

(区分所有者又は居住者)

コンセールタワー所沢 号室

(氏名) 印

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、コンセールタワー所沢 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたく、管理規約及び使用細則並びに総会決議事項の規定に基づきお届けしますので承認をお願いします。

なお、工事に際しては規約並びに細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

〔記〕

1	工事内容	
2	工事場所	
3	工事期間	
4	施工業者	
5	添付書類	

承認欄

上記届け出に関し、承認いたします。

※ 条件： 有(別紙) ・ 無

※工事が完了した場合は、管理組合・管理室に連絡をすること。

平成 年 月 日

コンセールタワー所沢管理組合

理事長 印

平成 年 月 日

コンセールタワー所沢

管理組合理事長 殿

コンセールタワー所沢 号室

(氏名) 印

フローリング工事承認書

管理規約並びに総会決議事項に基づき、下記のとおりフローリング工事を
行いたいので、ご承認いただきたくお願い致します。

〔記〕

使用材料名		性能評価指数	
製造業者名/住所			
工事期間			
施工業者/住所			
連絡先/責任者			

承認書

上記届け出に関し、承認いたします。

※ 条件： 有（別紙）・ 無

※工事が完了した場合は、管理組合に連絡をすること。

平成 年 月 日

コンセールタワー所沢管理組合

理事長 印

役員就任細則規定（案）

①. 輪番制（住宅部分：13名）

各フロアを2フロアで1ブロック（3～4階、5～6階、7～8階のように）とし、同系統の室タイプが重複しない様に理事会役員未就任者の中から理事会が選出し、文書で依頼を行なう。

売買等により途中から組合員になった方に関しては、前組合員の役員就任履歴は考慮しない。

各ブロックで未就任の組合員がいなくなった場合、複数の未就任者がいるブロックより2名選出する。

全ての組合員が就任した場合は再度同じ輪番制により役員を選出する。

13名のうち、数名（2～5名）は前年度役員が継続就任することとする。

店舗部分（2名）については、店舗部会からの選出とする。

②. 役員再任規定

理事会役員責務を誠実に果たして頂く為、以下の規定を設けます。

【理事会への出席及び理事会役員の再任について】

1、理事会役員は、年度毎に定める理事会へ出席するものとする。

勤務等の都合により止むを得ず欠席する場合は委任状の提出をもって出席とみなす。（下記2、の出席回数には含めない）

2、理事会は、開催回数の半数に満たない出席数の理事会役員について、相応の事情の無い場合において、役員責務の遂行を目的とし、来期の再選任を決定する事が出来る。

③. 輪番制役員免除規定

止むを得ない事情により役員の就任が出来ない組合員のため、以下の規定を設けます。

1、理事会は、下記の要件を1つ以上満たしている組合員について、当該組合員本人からの書面による免除の申し出に基づき、理事会役員選任を免除することが出来る。（但しロ・ハについては理事長への面談が必要とする）

イ. 組合員が満75歳に達した場合（75歳以上でも就任は可です）

ロ. 自宅にて介護を行なっていて、介護負担が大きい場合

ハ. その他、客観的に見て役員業務を遂行できない理由がある場合

（例：病気により入院している、単身赴任で且つ子供が小学生以下の場合など）

2、上記1、により役員選任が免除された組合員は、免除要件を満たさなくなった翌年度の輪番制役員候補者の筆頭となる事を承認する。

3、下記要件のいずれかを満たした組合員は、理事会役員選任輪番制から免除することが出来るものとする。

①各種諮問委員会の委員長

②防火管理者

④. 理事会への代理出席者規定

理事会役員は組合員の出席を原則とするが同居している家族で1親等（20才以上の成人）までは代理出席を認め、全権委任をしたとする。

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第16期定期総会議案書

第16期（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

- 開催日時** 平成23年5月22日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第16期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改(案)
 - 第3号議案 管理規約一部(役員規定)改正(案)
 - 第4号議案 大規模修繕委員会
会則一部修正について(案)
 - 第5号議案 駐車場改善について(案)
 - 第6号議案 近隣電波障害対策施設撤去(案)
 - 第7号議案 エントランス・アトリウム入口ドア改修工事(案)
 - 第8号議案 第17期事業活動計画(案)
及び予算(案)
 - 第9号議案 第17期役員及び諮問委員、
防火管理者選任(案)

第3号議案 管理規約一部（役員規定）改正（案）

1. 改正の趣旨等

近年の社会環境として、共働きのご家庭が増えている中、当マンションの管理規約では、理事及び監事は当マンションに現に居住する組合員（組合員の資格は、区分所有者と規定されています）のうちから総会で選任する事となっております。

しかしながら、仕事の都合等で理事会に組合員が出席できず、配偶者が代わりに出席をするケースがどのマンションでも多く見受けられます。

そのような中で代わりに出席した配偶者が積極的に理事会に参加できるよう、下記内容で管理規約の一部改正を上程致します。

ご承認の程お願い致します。

2. 改正案

改正箇所：第3節 役員（役員）第41条2項

（改正前）

理事及び監事は、東急ドエルコンセールタワー所沢に現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）のうちから、総会で選任する。但し役員は、住戸部分区分所有者13名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分区分所有者から2名とする。

↓

（改正後）

理事及び監事は、東急ドエルコンセールタワー所沢に現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから、総会で選任する。但し役員は、住戸部分13名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分から2名とする。

但し、理事長、副理事長、監事の役職については、第36条に規定する組合員でなければならない。

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第16期定期総会議案書

第16期（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

- 開催日時** 平成23年5月22日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第16期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改(案)
 - 第3号議案 管理規約一部(役員規定)改正(案)
 - 第4号議案 大規模修繕委員会
会則一部修正について(案)
 - 第5号議案 駐車場改善について(案)
 - 第6号議案 近隣電波障害対策施設撤去(案)
 - 第7号議案 エントランス・エレベーター入口ドア改修工事(案)
 - 第8号議案 第17期事業活動計画(案)
及び予算(案)
 - 第9号議案 第17期役員及び諮問委員、
防火管理者選任(案)

大規模修繕委員会会則（一部修正案）

（目 的）

第1条 東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）総会決議に基づき、東急ドエルコンセールタワー所沢（以下「当マンション」という。）における設備改修の検討を促進し、改修の実施を円滑ならしめるため、以下の通り大規模修繕委員会会則を定める。

（名 称）

第2条 本委員会は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合大規模修繕委員会（以下「本委員会」という。）と称する。

（任 務）

第3条 本委員会は、当管理組合理事会の諮問機関として位置するものとし、東急ドエルコンセールタワー所沢管理規約第32条に定める全体管理費、第34条に定める修繕積立金を取り崩すべき事項に関する事項のうち、理事会からの諮問事項（大規模な設備関係の改修・更新、エントランスの改修、アトリウム・エントランス一体化工事の検討、長期修繕計画策定、省エネ対策、インターホンの改修・更新、エレベーター運行システムの改善の検討）に対してのみ検討を行なうものとする。

（役 職）

第4条 本委員会に次の役職を置く。

- 一 委員長 1名
- 二 副委員長 1名
- 三 書記 1名
- 四 委員 若干名

2 委員候補者は、当管理組合の組合員（ただし、組合員が法人の場合はその役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから一般公募及び理事会の推挙により募集する。

3 役職は委員の互選により選任する。

4 委員会の議長は、委員長が務める。

（任 期）

第5条 本委員会の任期は第3条に定める諮問事項が完了するまでとする。

（招 集）

第6条 本委員会は、委員長が招集する。

2 委員会の招集手続きについては、管理規約第58条の規定を準用する。ただし、委員会の決議により別段の定めをすることができる。

（委員会の会議及び議事）

第7条 本委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数により決する。

2 議事録については、管理規約第59条の規定を準用する。

(費用)

第8条 委員会の活動費用及び委員に対する報酬は、マンション管理規約及び理事会の事前の決議に基づき支出する。

また、委員会は必要に応じて、法人、個人の専門家に有償でアドバイスを受けることが出来る。その費用は、規約及び総会、又は理事会の事前の決議に基づき支出する。

(雑則)

第9条 本会則に定めのない事項については、管理規約、総会決議、理事会決議の定めるところによる。

付 則

(会則の発効)

第1条 本会則は平成23年5月22日の総会決議後に施行する。

以 上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第16期定期総会議案書

第16期（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

- 開催日時** 平成23年5月22日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第16期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改（案）
 - 第3号議案 管理規約一部（役員規定）改正（案）
 - 第4号議案 大規模修繕委員会
会則一部修正について（案）
 - 第5号議案 駐車場改善について（案）
 - 第6号議案 近隣電波障害対策施設撤去（案）
 - 第7号議案 インタス・トリム入口ドア改修工事（案）
 - 第8号議案 第17期事業活動計画（案）
及び予算（案）
 - 第9号議案 第17期役員及び諮問委員、
防火管理者選任（案）

駐車場委員会会則

(目 的)

第1条 東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）総会決議に基づき、東急ドエルコンセールタワー所沢（以下「当マンション」という。）における駐車場の検討を促進し、より有効な駐車場運営を実施する為、以下の通り駐車場委員会会則を定める。

(名 称)

第2条 本委員会は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合駐車場委員会（以下「本委員会」という。）と称する。

(任 務)

第3条 本委員会は、当管理組合理事会の諮問機関として位置するものとし、東急ドエルコンセールタワー所沢管理規約第34条に定める修繕積立金を取り崩すべき事項に関する事項のうち、理事会からの諮問事項（駐車場設備の修繕・更新・入替）、または、駐車場の運営方法（利用率向上対策、区画整理、保守費削減、カーシェアリングの運用）に対してのみ検討を行なうものとする。

(役 職)

第4条 本委員会に次の役職を置く。

- 一 委員長 1名
- 二 副委員長 1名
- 三 書記 1名
- 四 委員 若干名

2 委員候補者は、当管理組合の組合員（ただし、組合員が法人の場合はその役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから一般公募及び理事会の推挙により募集する。

3 役職は委員の互選により選任する。

4 委員会の議長は、委員長が務める。

(任 期)

第5条 本委員会の任期は第3条に定める諮問事項が完了するまでとする。

(招 集)

第6条 本委員会は、委員長が招集する。

2 委員会の招集手続きについては、管理規約第58条の規定を準用する。ただし、委員会の決議により別段の定めをすることができる。

(委員会の会議及び議事)

第7条 本委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数により決する。

2 議事録については、管理規約第59条の規定を準用する。

(費用)

第8条 委員会の活動費用及び委員に対する報酬は、規約及び理事会の事前の決議に基づき支出する。

また、委員会は必要に応じて、法人、個人の専門家に有償でアドバイスを受けることが出来る。その費用は、マンション管理規約及び総会、又は理事会の事前の決議に基づき支出する。

(雑則)

第9条 本会則に定めのない事項については、管理規約、総会決議、理事会決議の定めるところによる。

付 則

(会則の発効)

第1条 本会則は平成28年5月22日の総会決議後に施行する。

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第17期定期総会議案書

第17期（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

- 開催日時** 平成24年5月27日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第17期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改(案)
 - 第3号議案 一般(住宅用)自転車置場の店舗(アスリエ)転用一部変更(案)及び自転車置場等運営の見直しに関する件
 - 第4号議案 防災委員会設立(案)
 - 第5号議案 管理規約一部(役員規定)改正(案)
 - 第6号議案 第18期事業活動計画(案)
及び予算(案)
 - 第7号議案 第18期役員及び諮問委員、
防火管理者選任(案)

第3号議案 一般（住宅用）自転車置場の店舗（アスリエ）転用 一部変更（案）及び自転車置場等運営の見直しに関する件

1. 店舗転用一部変更と運営見直しの趣旨

自転車置場において店舗利用者が一般駐輪区画に駐輪したり、一般駐輪区域においては区画外駐輪が横行するなど、自転車置場の利用・管理状態が利用者にとって良好な状況とは言い難い状態となっております。

ついでに今期理事会では、このような状態を解消する為、アンケートを実施し、現在の自転車置場運用状況を確認し、検討を進めてまいりました。

アンケートの中で店舗の駐輪状況を確認するようご意見を頂き確認したところ、第6期の総会にて議題上程されたアスリエ（店舗スポーツ施設）の駐輪用地を見つけるまでの間、住宅用自転車置場をアスリエ用に転用する試験的転用状態が、現在もそのままの状態になっている事も判明しました。

理事会では、アスリエを含む店舗の方々との話し合いを実施し、店舗の方々の自転車置場の使用状況や今後の要望を確認しました。

確認した結果、アスリエとしては、代用地の確保は困難であり、今後も住宅用自転車置場の転用を続けさせて欲しい意向がある事や、アスリエに転用した自転車置場に他の店舗利用者も使用している事が分かりました。

そこで理事会で審議した結果、住宅用自転車置場の一部を店舗転用しても住宅用の駐輪区画は足りており、アスリエよりご負担頂いている、年間60万円の施設協力金は管理組合にとって有益である事から、アスリエの代用地が見つかるまでは、今後1年毎にアスリエと覚書を交わして転用する事が望ましいと考えました。

また、住宅用と店舗利用者の自転車を明確に判別できるようにし、住宅用の駐輪区画は管理組合が既存の「自転車置場等運営細則」をベースに運用し、店舗側（アスリエ転用箇所含む）の駐輪区画は店舗に責任をもって管理して貰う事が得策だと考えました。

2. 店舗転用一部変更箇所

試験的に店舗（アスリエ）転用している住宅用自転車置場を、代用地が見つかるまで暫定的にアスリエに転用し、覚書（1年毎の自動更新）を交わす。

3. 転用に伴う今後の対策と運営の見直し

- ①店舗利用者（店舗従業員含む）が、住宅用区画を使用しないよう、店舗に案内・整理を含めた啓蒙活動を実施して貰う。
- ②アスリエの代用地の確保を1年毎に確認し、代用地が見つからない場合は、1年毎に覚書を継続する。
- ③住宅用の自転車置場使用者と管理組合は、自転車置場使用契約書を締結し、新たに作

成する駐輪ステッカーを貼り、店舗利用者との区付けを明確にする。

- ④転居者等による放置自転車による譲られた駐輪区画の占有や部外者の無断駐輪（占有）を防止するため、住宅用の駐輪区画に駐輪ステッカーの貼られていない自転車や、長期間放置された自転車を発見した場合、所有者（住民）確認作業を行った後、一定期間を設け、所有者不明の自転車については廃棄処分する。

以上

覚 書 (案)

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下「甲」）とスポーツスパスリエ所沢（以下「乙」）とは、平成24年5月27日に開催された東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合第17期定期総会において可決された居住者用自転車置場の店舗用自転車置場転用について、下記条項により覚書を締結する。

記

- 第1条 甲は、甲の管理敷地である公開空地に乙利用会員及び従業員が自転車等の車両を駐輪しないこと誓約することを条件に、以下各条項に基づき甲に対してその利用を認める。
- 第2条 甲は、甲所有管理の居住者用自転車置場のうち、店舗用区画No.30～72までの区画内を来客用自転車置場として使用することとする。
但し、甲の要請により、乙に対して使用区画の変更の申し出があった場合には、乙はこれに応じるものとする。
- 第3条 乙は代用地の確保に努力するものとする。
- 第4条 乙は、第1条に定める居住者用自転車置場の使用にあたり、施設協力金として月額50,000円を甲に支払うものとする。
- 第5条 乙は、第1条に定める居住者用自転車置場の使用にあたり整理員を配置し、甲に迷惑を及ぼすことのないように努めるものとする。
- 第6条 本覚書の有効期間は平成24年6月1日より平成25年5月31日までの1年間とする。但し、甲及び乙から特段の申し出がないときは、同一条件で自動更新されるものとする。なお、契約条件の変更及び解約等の申し込みは甲乙それぞれ最低3カ月前迄に行わなければならない。
- 第7条 甲及び乙は、本覚書に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実におこなわなければならない。
- 第8条 本覚書に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

本覚書締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記入押印したうえ、各自1通宛保有するものとする。

以上

平成24年6月1日

埼玉県所沢市寿町27番7号

甲 東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
理事長

埼玉県所沢市寿町27番7号東急ドエルコンセール所沢内

乙 スポーツスパスリエ所沢

自転車置場使用契約書（案）

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下、甲という）と使用者（以下、乙という）との間に、次の通り自転車置場使用契約を締結した。

- 第1条（契約内容）
甲は甲が運営する自転車置場に乙所有の自転車を駐輪することを約した。
- 第2条（指定区画の駐輪）
乙は本件自転車置場の居住者用区画（No.134 からNo.433）までの指定区画に駐輪することを厳守する。
- 第3条（遵守事項）
乙は次の事項を順守しなければならない。
1. 甲が発行する登録ステッカーを自転車後部から見やすい場所に貼付する。
2. 登録ステッカーの毀損又は自転車の買い替え等により新たな登録ステッカーが必要となった場合は速やかに管理組合に申し出て再発行手続きを行う。
3. 東急ドエルコンセールタワー所沢自転車置場等運営細則を順守する。
- 第4条（契約の更新）
乙は自己の使用する自転車の駐輪場所としてのみ、本件自転車置場を使用する。ただし、甲乙の双方どちらかの申し出がない限り、本契約は自動更新するものとする。
- 第5条（契約の解除）
乙所有の自転車置場を譲渡、廃棄または転居により本件自転車置場を使用しなくなった場合は速やかに届出をし、登録の解除をしなければならない。
- 第6条（整理・撤去）
甲が本件自転車置場を整理する場合、甲はエレベーターホール内掲示板に整理・撤去等の内容を掲示する。乙はその掲示内容の指示にしたがうものとする。その際、掲示内容に呼応しない自転車は「廃棄自転車」と判断し、甲が示した期間内に異議がない場合は本契約自転車であっても甲が廃棄できるものとする。なお、この廃棄処分について、乙は如何なる異議申し立てを行わない。
- 第7条（事故等の責任）
本件自転車置場内での盗難、損壊などの事故、他車等とのトラブルが発生した場合は、当事者間で解決するものとし、甲は一切の責任を負担しない。
- 第8条（契約解除）
乙が次の場合の1つに該当したとき、甲は、催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとする。
1. 東急ドエルコンセールタワー所沢自転車置場等運営細則の使用資格を失った場合
2. 本件駐輪場居住者用区画第2条に記した区画以外に駐輪した場合
3. 本件駐輪場の通路等、決められた駐輪場所以外に駐輪した場合
4. 自転車の所有者確認が取れない、または自転車の利用意志が確認できない場合
5. その他危険と判断する駐輪をした場合

以上の通り駐車場使用契約が成立しましたので、これを証するため本契約書を作成し、乙は押印の上1通を所持し、甲は控えを所持し管理する。

平成 年 月 日

(甲) 東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

(乙) 使用者部屋番号/氏名: _____ 号室 / 氏名 _____

ステッカー登録No: _____ 指定区画番号: _____



自転車置場使用契約書（案）

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下、甲という）と使用者（以下、乙という）との間に、次の通り自転車置場使用契約を締結した。

- 第1条（契約内容）
甲は甲が運営する自転車置場に乙所有の自転車を駐輪することを約した。
- 第2条（指定区画の駐輪）
乙は本件自転車置場の居住者用区画（No.134からNo.133）までの指定区画に駐輪することを厳守する。
- 第3条（遵守事項）
乙は次の事項を順守しなければならない。
1. 甲が発行する登録ステッカーを自転車後部から見やすい場所に貼付する。
2. 登録ステッカーの毀損又は自転車の買い替え等により新たな登録ステッカーが必要となった場合は速やかに管理組合に申し出て再発行手続きを行う。
3. 東急ドエルコンセールタワー所沢自転車置場等運営細則を順守する。
- 第4条（契約の更新）
乙は自己の使用する自転車の駐輪場所としてのみ、本件自転車置場を使用する。ただし、甲乙の双方どちらかの申し出がない限り、本契約は自動更新するものとする。
- 第5条（契約の解除）
乙所有の自転車置場を譲渡、廃棄または転居により本件自転車置場を使用しなくなった場合は速やかに届出をし、登録の解除をしなければならない。
- 第6条（整理・撤去）
甲が本件自転車置場を整理する場合、甲はエレベーターホール内掲示板に整理・撤去等の内容を掲示する。乙はその掲示内容の指示にしたがうものとする。その際、掲示内容に呼応しない自転車は「廃棄自転車」と判断し、甲が示した期間内に異議がない場合は本契約自転車であっても甲が廃棄できるものとする。なお、この廃棄処分について、乙は如何なる異議申し立てを行わない。
- 第7条（事故等の責任）
本件自転車置場内での盗難、損壊などの事故、他車等とのトラブルが発生した場合は、当事者間で解決するものとし、甲は一切の責任を負担しない。
- 第8条（契約解除）
乙が次の場合の1つに該当したとき、甲は、催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとする。
1. 東急ドエルコンセールタワー所沢自転車置場等運営細則の使用資格を失った場合
2. 本件駐輪場居住者用区画第2条に記した区画以外に駐輪した場合
3. 本件駐輪場の通路等、決められた駐輪場所以外に駐輪した場合
4. 自転車の所有者確認が取れない、または自転車の利用意志が確認できない場合
5. その他危険と判断する駐輪をした場合

以上の通り駐車場使用契約が成立しましたので、これを証するため本契約書を作成し、乙は押印の上1通を所持し、甲は控えを所持し管理する。

利用開始年月日：平成 年 月 日

(乙) 使用者部屋番号/氏名： _____ 号室 / _____ 印

	年月日	登録ステッカーNo.	駐輪区画No.
登録時			
変更1			
変更2			

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第17期定期総会議案書

第17期（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

- 開催日時** 平成24年5月27日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第17期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改(案)
 - 第3号議案 一般(住宅用)自転車置場の店舗(アスリエ)転用一部変更(案)及び自転車置場等運営の見直しに関する件
 - 第4号議案 防災委員会設立(案)
 - 第5号議案 管理規約一部(役員規定)改正(案)
 - 第6号議案 第18期事業活動計画(案)
及び予算(案)
 - 第7号議案 第18期役員及び諮問委員、
防火管理者選任(案)

第4号議案 防災委員会設立(案)

東日本大震災から1年が経過し、皆様の防災意識は大いに高まっておられることと思えます。

関東直下型地震の発生を想定するとき、マンションにお住まいの皆さまには、先ずご自身でご家庭の被害に対する十分な備えをなさる事が何より重要と思われれます。

マンションにおける地震の被害は、室内での家具の倒壊やガラスの破損によるものが最も深刻な結果を生んでおります。

また、震災後の電気・ガス・水道の復旧までの間、最低限の生活を維持するための備えが不可欠となります。

しかしながら、個人で備えられる物にも限度があります。

また、マンション全体で防災対策を取らないと災害時に混乱する恐れもあります。

その為、防災委員会を立ち上げ、日頃の訓練や災害対策の講習会を実施し、災害備蓄を整え、より安心した住環境の整備をマンション全体で行っていきたいと考えました。

組織内容

- 1、新たな公募でメンバーを構成し、防災委員会を組織する。
- 2、第18期以降の理事会は、理事の中から少なくとも1名が委員会に参画し、理事会と委員会との効率的、効果的な連携の役割を担う。
- 3、防災委員会会則案(次頁)に則り活動を行う。

防災委員会会則

(目的)

第1条 東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）総会決議に基づき、東急ドエルコンセールタワー所沢（以下「当マンション」という。）における防災対策（訓練・講習会・災害備蓄の整備）の検討を促進し、より安心した住環境の整備を実施する為、以下の通り防災委員会会則を定める。

(名称)

第2条 本委員会は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合防災委員会（以下「本委員会」という。）と称する。

(任務)

第3条 本委員会は、当管理組合理事会の諮問機関として位置するものとし、東急ドエルコンセールタワー所沢の防災対策に対して検討を行なうものとする。

(権限)

第4条 災害が発生し、理事長（理事長が不在時には副理事長）が非常事態を宣言した際には、

(役職)

第5条 本委員会に次の役職を置く。

- 一 委員長 1名
- 二 副委員長 1名
- 三 書記 1名
- 四 委員 若干名

2 委員候補者は、当管理組合の組合員（ただし、組合員が法人の場合はその役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから一般公募及び理事会の推挙により募集する。

3 役職は委員の互選により選任する。

4 委員会の議長は、委員長が務める。

(任期)

第6条 本委員会の任期は第3条に定める諮問事項が完了するまでとする。

(招集)

第7条 本委員会は、委員長が招集する。

2 委員会の招集手続きについては、管理規約第58条の規定を準用する。ただし、委員会の決議により別段の定めをすることができる。

(委員会の会議及び議事)

第8条 本委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数により決する。

2 議事録については、管理規約第59条の規定を準用する。

(費用)

第9条 委員会の活動費用及び委員に対する報酬は、規約及び理事会の事前の決議に基づき支出する。

また、委員会は必要に応じて、法人、個人の専門家に有償でアドバイスを受けることが出来る。その費用は、規約及び総会、又は理事会の事前の決議に基づき支出する。

(雑則)

第10条 本会則に定めのない事項については、管理規約、総会決議、理事会決議の定めるところによる。

付 則

(会則の発効)

第1条 本会則は平成24年5月27日の総会決議後に施行する。

以 上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

第17期定期総会議案書

第17期（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

- 開催日時** 平成24年5月27日 日曜日
午前10時より12時まで
- 開催場所** 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 議 題**
- 第1号議案 第17期事業活動報告及び会計報告
 - 第2号議案 管理委託契約更改(案)
 - 第3号議案 一般(住宅用)自転車置場の店舗(アスリエ)転用一部変更(案)及び自転車置場等運営の見直しに関する件
 - 第4号議案 防災委員会設立(案)
 - 第5号議案 管理規約一部(役員規定)改正(案)
 - 第6号議案 第18期事業活動計画(案)
及び予算(案)
 - 第7号議案 第18期役員及び諮問委員、
防火管理者選任(案)

第5号議案 管理規約一部（役員規定）改正（案）

1. 管理規約一部改正の趣旨

現在の管理規約の役員構成は、住宅部分区分所有者13名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分区分所有者2名とされておりますが、店舗等の区分所有者より今期理事会へ、役員就任人数を1名にするよう依頼がありました。

1名にする理由としましては、店舗部分等役員の輪番の回りが早い事や、管理組合活動にとられる時間が多く、高齢化した店舗等の区分所有者では難しいという事でした。

上記依頼を受け、管理規約の役員規定を変更したく上程致します。

2. 管理規約改正箇所

改正箇所：第3節 役員（役員）第41条2項

（改正前）

理事及び監事は、東急ドエルコンセールタワー所沢に現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから、総会で選任する。但し役員の構成は、住戸部分13名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分から2名とする。

但し、理事長・副理事長・監事の役職については、第36条に規定する組合員でなければならない。

↓

（改正後）

理事及び監事は、東急ドエルコンセールタワー所沢に現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）、または現に居住する組合員の配偶者及び現に居住する組合員の成人した一親等の親族のうちから、総会で選任する。但し役員の構成は、住戸部分14名、店舗部分、施設部分、パーキングタワー部分、地下駐車場部分から1名とする。

但し、理事長・副理事長・監事の役職については、第36条に規定する組合員でなければならない。

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第18期定期総会議案書

〈日 時〉 平成25年5月26日(日)
10時00分 ~ 12時00分

〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地: 埼玉県所沢市寿町27-7 電04-2921-2220)

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 理事総務名人の指名等
 4. 議 題
第1号議案 第18期事業活動報告及び収支決算報告
管理委託契約に関わる重要事項説明 (開東急コミュニティーにて実施)
第2号議案 管理委託契約更新 (案)
第3号議案 自転車置場等運営細則一部改正 (案)
第4号議案 駐車場使用料一部減額 (案)
第5号議案 駐車場外部貸出運用 (案)
第6号議案 第19期事業計画 (案) 及び収支予算 (案)
第7号議案 第19期役員及び諮問委員、防火管理者選任 (案)
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



第3号議案 自転車置場等運営細則一部改正（案）

第17期定款総会で議題上程され、承認された「一般（住宅用）自転車置場の店舗（アスリエ）専用一部変更（案）及び自転車置場等運営の見直しに関する件」を今期理事会で実施しました。

実施した内容として、今期理事会でアスリエとの契約を締結し、居住者ごとの自転車置場使用契約を締結、及び自転車整理（警察へ拾得物の届出）を実施しました。

検討当初の雑多な状態は大幅に改善され、現在はどの区画にどなたが使用頂いているか等、十分に管理ができております。

今後は、株式会社東急コミュニティーに駐輪場の管理を委託しますが、駐輪場使用細則が現状と合っていない為、下記内容で細則を変更したく議案を上程致しますので、ご承認をお願い致します。

1. 駐輪場使用細則変更箇所

次ページ資料をご確認下さい。

以上

三 前条の補充申込みの受付は、まず第一等により使用を認められなかった希望者の中から抽選の方法にてその順位を決定し、以後は翌事象又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用区域の決定並びに使用許可証の交付)

第5条 管理組合は前条の申込みが適当であると認められた場合は、当該一般自転車置場並びにバイク置場の使用希望者に対し、申込み順に使用区域を決定し、「自転車置場等使用許可証」(別記様式5)並びに使用許可ステッカーを交付するものとする。

(使用区域の決定並びに使用許可証の交付、貼付)

第6条 居住者用自転車置場の手続は以下のとおりとする。
 (1) 居住者用自転車置場の使用を希望する者は「自転車置場使用届」(別記様式5の1)を管理事務係へ提出し、所定の手続きを行うものとする。
 (2) 管理組合は管理事務係は申請内容の審査、使用区域・駐車スペースの決定し、申請者と「自転車置場使用届」(別記様式5の3)以下、「使用許可証」というの添付が完了した後「自転車置場使用許可証」を申請者に交付する。
 (3) 自転車ステッカーの種類(形状、大きさ、色、粘着剤)は、管理組合理事会で必要に応じて調整変更することが出来る。

2) バイク置場の使用決定までの手続は以下のとおりとする。

- (1) バイク置場の使用を希望する者は「バイク置場使用申込書」(別記様式5の2)に必要事項を記入・押印し管理事務所へ提出する。
- (2) 管理組合にて空き区域を確保した上で使用区域を決定し、使用区域に貼られた「バイク置場使用申込書」(別記様式5の2)に使用区域番号を記載し、使用者へ返却した時点で使用区域の決定とする。
- (3) 使用区域は既存バイクの排気量の種別と同等もしくは大きい種別の区域に駐車・契約することが出来る。

(合議変更・使用中止)

第9条 居住者用自転車置場およびバイク置場の使用者は、次の各号に該当する場合は管理事務所へ申請しなければならない。
 (1) 登録ステッカーの再発行(買換え、乗換等)
 (2) 登録バイクの変更(買換え、登録地の変更)
 (3) 区域変更
 (4) 区域の使用中止

(使用の特例)

第10条 第4条による処置の旨、未使用区域が出た場合には、管理組合は使用を希望する者に対し2区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込み順に与えられる。

請求手続きと整合

申請書類の変更に伴う手続きの明確化

使用者の申請書類事項を明確化

工事の種類の見直し

<p>2. 前項により、2台目以降の利用を希望する者は、1区画目の利用を希望する使用料を認められた者、3か月の予約期間をもって解約について、異議申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならぬ。なお、解約が条件となる区画は、まず複数区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は、管理組合の行う結算等により決定するものとする。</p>	<p>文章表現の見直し/明瞭化/理解の促進</p>
<p>2) 1区画目の利用を希望する使用者からの申込みがあり駐車区画が無い場合、前項の規定に基づき2台目以降の利用を認められた使用者は、該当区画から通知を受けた後、1か月の予約期間をもって指定された使用区画を異議なく無条件で明け渡さなければならぬ。</p> <p>3) 前項の解約対象者の選定方法は、次の通りとする。</p> <p>(1) 1区画目の利用を希望する自転車を駐車するに備えた区画の利用者の内、他の区画に移動可能な状態の自転車を駐車している区画の利用者又は生戸</p> <p>(2) 前項の区画が満杯ある場合は、生戸の使用区画数、使用期間等の利用状況を総合的に勘察し、指定区画が決定する。</p>	<p>1 台目利用自転車の種類を考慮する必要があるため機械的な決定方法を改訂</p>
<p>(使用期間)</p> <p>第7条 一般自転車、バイク専用自転車の使用期間は、使用者が使用料を有する限り第4条による使用開始の日から、本建物の居住しなくなった日までの間とする。ただし、使用者は車両の処分等により一般自転車専用、バイク専用自転車の使用の必要がなくなったときには速やかに管理組合に連絡の上、当該区画を明け渡さなければならぬ。</p>	<p>文章表現の見直し</p>
<p>(使用料)</p> <p>第8条 使用者は、普通乗用車17条に定めるところにより、自転車専用使用料を前項と同一管理組合に納入しなければならない。なお、契約期間が1か月に満たない場合であっても1か月の使用料を支払うものとする。</p> <p>一般自転車専用使用料 : 無料/1台 バイク専用使用料 : 1,000円/1台(月額)</p> <p>支払方法 : 使用開始のときに当月分を、以後毎月27日まで翌月分を管理組合の指定する方法で支払う。</p> <p>2. 前項の使用料については、管理開始に定める手続を経て支払うことが出来るものとする。</p>	<p>文章表現の見直し</p>
<p>(遵守事項)</p> <p>第9条 使用者は自転車専用区画の利用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。</p> <p>一 管理組合指定のステッカーを外部から見えないところに必ず貼り付けること。</p> <p>二 駐車にあたっては、常に整理整頓に心がけること。</p> <p>三 施設器具等を破損、汚損したときは直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。</p>	<p>現状に沿った遵守事項に改訂</p>

- 四 自転車置場には使用を認められた車両以外、いかなる物品も置かないこと。
- 五 自転車置場にはいかなる工作、構築も行つてはならない。
- 六 その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項)
第10条 管理組合は、天災地災、盗難、その他事由の如何を問わず使用者がその車両その他につき蒙つた損害について、一切責任を負わない。

42 (遵守義務)
第11条 使用者は本規則の各条項を遵守しなければならない。

(権利譲渡の禁止)
第12条 使用者は、理由の如何を問わず、自転車置場、バイク置場を第三者に使用又は使用する権利並びに第4条第二項に基づき管理組合を第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

- (5) 自転車置場並びに当該地区に如何なる工作、構築を行わないこと
- (6) 電動アシスト自転車等の管理池への充電は各住戸等の専用部で行うこと
- (7) その他、管理組合の指示・告示事項
- 2) バイク置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 指定された区画内に駐車すること
 - (2) バイク以外の私物、物品等を指定区画およびバイク置場内に置かないこと
 - (3) 単独バイク、ナンバープレート番号等が変更となった場合は速やかに管理事務所に申告すること
 - (4) 許可されたバイク以外を駐車しないこと
 - (5) バイク置場並びに当該地区に如何なる工作、構築を行わないこと
 - (6) その他、管理組合の指示・告示事項

(免責事項)
第16条 管理組合は、天災地災、盗難、事故、その他事由の如何を問わず使用者がその自転車その他につき蒙つた損害について一切責任を負わないものとする。
2) 自転車置場およびバイク置場に駐車している車両以外の物品が周辺に置かれていた場合、管理組合（管理協同会社を含む）が清掃の一環で予告なしに撤去・取替しても管理組合（管理協同会社を含む）は一切責任を負わないものとする。

(遵守義務)
第17条 使用者は本規則の各条項を遵守しなければならない。

(契約解除)
第18条 管理組合理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合は、即時解約ができるものとする。

- (1) 自転車置場・バイク置場の使用資格を失つた場合
- (2) 指定区画以外の区画に駐車した場合
- (3) 道路等、決められた駐車場所以外に駐車した場合
- (4) 申請されたバイク、又は登録ナンバーが交付されていない車両が駐車されている場合
- (5) 自転車の所有者確認が取れない場合、または自転車の利用意欲が確認できない場合
- (6) 本規則に違反した場合
- (7) その他危害又は安全と判断する駐車をした場合

(権利譲渡の禁止)
第19条 自転車置場およびバイク置場の使用者は、理由の如何を問わず他の者に使用又は使用する権利を譲渡する等の行為は一切行つてはならない。

利用ルール違反物品の撤去・撤去規定を通知

変更なし

利用規約解除条項を通知

文章変更の見直し

(使用者の承認及び消滅)

第13条 使用者において当該建築物の専有部分を他に譲渡した場合には、自転車置場等の使用権は特定譲渡されないものとする。ただし、当該建築物にかかる使用者が占有者の場合で、当該建物の譲渡にかかわらず占有者が継承する場合には、使用権の継承が認められるものとする。

(使用料の徴収)

第13条 バイク置場使用料の収入は、管理規約第30条に基づき管理費に充当する。

(使用権の継承及び消滅)

第20条 当該建物の専有部分を他に譲渡又は占有者が変更となり、使用者が変更される場合、自転車置場の使用権は前使用者から継承されないものとする。

(使用料の徴収)

第21条 自転車置場使用料の収入は、管理規約に基づき全体管理費として充当するほか、修繕基金として積み立てることが出来る。

(所有者不明自転車の処理)

第22条 次の各号に該当する自転車については、一か月間の所有者確認の届出をしても管理規約に何ら所定が無い場合は、所有者不明自転車として理事会の決議において一般管理費にて処理処分とすることができる。

- (1) 登録ステッカーが貼付されていない自転車
- (2) 登録ステッカーは貼付されているが当該住所居住者と異なる自転車
- (3) 駐車機器設置後に取り付けらるる所有者不明の付属部品類(ワイヤー等)
- (4) 居住者用自転車置場以外の当マンション管理敷地内(共用部)に駐車されている自転車および付属部品類(ワイヤー等)

2) 附属の「所有者確認の届出」とはエレベーターホールインフォメーション掲示板の掲示をいう。

3) 附属の「掲示」には、次の各号の項目を記載する。
(1) 当該自転車および付属部品類の全体写真
(2) 駐車場所および放置場所
(3) 防犯登録番号(防犯登録シートが貼付の場合は省略可)
(4) 車体番号(確認できない場合は省略可)
(5) その他、自転車および付属部品類の特徴

4) 理事会にて決議された廃棄自転車等を他の居住者、個人への販売・譲渡は行わない。
5) 本条の手続きにより廃棄された自転車に関し、管理組合は如何なる債務を負わない。また、廃棄された自転車の所有者は如何なる異議も申し立てることができない。

(所有者等の自転車)

第23条 占有者が引越、退職等で不乗となった自転車は、所有者の責任において相済みとして所定事項の定めたる廃棄物などとして処理しなければならない。

2) 使用権者が引越、退職等で放棄した自転車は、相済み以外の不法放棄(無償の放棄)として理事会の決議により当該自転車所有者、当該店舗および区分所有者に対し

文章表現の見直し

「修繕基金」として収入を充当できるように改訂

「所有者不明自転車の処理」に関する規定を追加

自転車の撤去の法的根拠を追加

て総経費用の請求を行うこととする。

(定めたきし項)

第15条 本規則に定めたる事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(強行)

第16条 本規則の文意は、理事長の任期を満了のち、後継の任期を得るものとする。

特 則

制定 平成 7年 4月 1日
 平成 7年 4月 1日 施行

(定めたき事項)

第24条 本規則別に定めたる事項については、管理組合総会にて決定する。但し、総会の決議は、理事長の任期、理事長の職責の範囲については総会の決議を要する。

(強行)

第25条 本規則別附の文意は、管理組合総会の決議を満了のち、後継の任期を得るものとする。

特 則

制定 平成 7年 4月 1日
 平成 7年 4月 1日 施行
 改訂 平成25年 5月 25日

設置なし

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第19期定期総会議案書

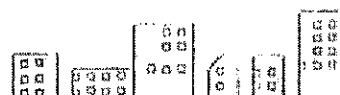
〈日 時〉 平成26年5月25日(日)
10時00分 ~ 12時00分

〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地: 埼玉県所沢市寿町27-7 Tel.04-2921-2220)

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第19期事業活動報告及び収支決算報告に関する件
 - 第2号議案 管理規約一部改正(案)に関する件 ※特別多数決議
 - 第3号議案 防犯カメラ運用細則制定(案)に関する件
 - 第4号議案 公開空地利用(案)及び管理規約等一部改正・制定(案)に関する件
※特別多数決議
 - 第5号議案 駐車場運営細則一部改正(案)に関する件
 - 第6号議案 第20期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件
 - 第7号議案 第20期役員及び諮問委員、防火管理者選任(案)に関する件
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約



第2号議案 管理規約一部改正（案）に関する件※特別多数決議

近年、マンションの一住戸を改修して多人数の居住の用に供している事案など、建物の維持管理及びマンションの共同生活において好ましくない事例が発生しています。

建築基準法や消防法等への抵触が懸念され、行政当局の担当官が立ち入り調査を行ったケースでも、明確な法令違反との指摘ができず、まさに「脱法ハウス」となっている事例もあるようです。

当マンションにおいても他人事とは言えず、こうしたシェアハウス等の脱法ハウス防止策を理事会で検討して参りました。その結果、まずは管理規約で対策を講じておくべきとの結論に達しました。

つきましては、マンションの一住戸をシェアハウスやグループホーム、ウィークリーマンション等として使用することを禁止するため、管理規約第12条（専有部分の用途）及び第22条（専有部分の貸与等）の規定について、一部改正をご提案致します。

なお、規約の変更は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理規約第50条（総会の会議及び議事）第3項第1号に基づき、組合員総数の4分の3以上且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

内容をご確認頂き、ご承認をお願い致します。

1. 改正案

1. 第12条、第22条を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(専有部分の用途)</p> <p>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。第18条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても、同様とする。</p> <p>(新設)</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>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、<u>一切他の用途に供してはならない。</u>第18条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても、同様とする。</p> <p>2. <u>住戸部分の区分所有者及び占有者は、不特定の者が出入りする事務所、集会所及びその兼用住居として使用してはならず、且つ、次の各号に定める用途に供してはならない。</u></p> <p>一 <u>自ら暴力団（「暴力団による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第三号に定める暴力団、第三号に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。）の構成員となり居住する、又はその専有部分に暴力団の構成員若しくは親交者を居住させ、又は反復して出入りさせる。</u></p> <p>二 <u>シェアハウス（複数の者が、玄関・トイレ・浴室・洗面等を共用し、寝室若しくは居兼寝室を各人が占有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）</u></p> <p>三 <u>短期賃貸住宅（所謂「ウィークリーマンション」等、不特定の者と短期間の貸借契約を繰り返すもの）</u></p> <p>四 <u>グループホーム（知的障害者、精神障害者又は</u></p>

<p>(新設)</p> <p>2 (変更無し)</p> <p>3 (変更無し)</p> <p>4 (変更無し)</p> <p>5 (変更無し)</p>	<p><u>高齢者若しくは認知症高齢者等が、社会福祉法人及び介護サービス事業者等の支援を受けながら、集団で居住若しくは使用するもの。</u></p> <p>3 <u>前項に抵触する疑いがある場合、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、必要な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。</u></p> <p>4 (変更無し)</p> <p>5 (変更無し)</p> <p>6 (変更無し)</p> <p>7 (変更無し)</p>
<p>(専有部分の貸与等)</p> <p>第22条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>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附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の契約書並びに第34条（届出義務等）第2項第二号及び同第三号の書面を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 (変更無し)</p> <p>4 (変更無し)</p>	<p>(専有部分の貸与等)</p> <p>第22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、<u>次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。</u></p> <p>一 <u>第12条第2項各号の使用等を目的として、専有部分1室について複数の賃借人との賃貸借契約又は複数の賃貸借契約を締結しないこと及び第12条第2項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと。</u></p> <p>二 <u>貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用途に使用させないこと。</u></p> <p>2 前項の貸与の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の契約書並びに第34条（届出義務等）第2項第二号及び同第三号の書面を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 (変更無し)</p> <p>4 (変更無し)</p>

2. 附則第1条を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条 (変更無し)</p>	<p>第1条 (変更無し)</p> <p>二 <u>この規約の一部改正は、平成26年5月25日から実施する。</u></p>

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第19期定期総会議案書

〈日 時〉 平成26年6月25日(日)
10時00分 ～ 12時00分

〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地:埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第19期事業活動報告及び収支決算報告に関する件
 - 第2号議案 管理規約一部改正(案)に関する件 ※特別多数決議
 - 第3号議案 防犯カメラ運用細則制定(案)に関する件
 - 第4号議案 公開空地利用(案)及び管理規約等一部改正・制定(案)に関する件
※特別多数決議
 - 第5号議案 駐車場運営細則一部改正(案)に関する件
 - 第6号議案 第20期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件
 - 第7号議案 第20期役員及び諮問委員、防火管理者選任(案)に関する件
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約



第3号議案 防犯カメラ運用細則制定(案)に関する件

当マンションは、防犯カメラを設置し、犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図っており、前期理事会では全ての防犯カメラシステムをリニューアル致しました。

今までは、警察からの依頼や理事会で防犯カメラの録画記録等の確認が必要だと判断した場合は、プライバシーを重視し、理事会役員立ち会いの下、再生等を行っていましたが、正式な運用ルールが無かったので、適正な運用を続ける為、運用細則を制定したいと考えました。

内容をご確認頂き、ご承認をお願い致します。

1. 制定案

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理規約(以下「規約」という。)第18条(使用細則)の規定に基づき、東急ドエルコンセールタワー所沢の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラの設置は、東急ドエルコンセールタワー所沢内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(組合員等の権利及び義務)

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

(設置等)

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

2 防犯カメラ設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。

3 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

(録画及び記録映像の保存)

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

2 防犯カメラによる記録映像の保存期間は、原則10日間とする。

(保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

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

(記録映像の閲覧)

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

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- 三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合

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

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

(組合員等からの閲覧申請)

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

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

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

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

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

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

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

8 第2項の適否の通知は、別記様式第1によるものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

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

(細則外事項)

第10条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第11条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本)

第12条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、平成26年5月25日から効力を発する。

別記様式第1 申請書(第8条第1項関係)

防犯カメラの閲覧に係る申請書			
東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合 理事長 様			
私は防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラの映像の閲覧を申請します。 平成 年 月 日			
申請者	氏名		
	住戸番号	電話番号	
閲覧申請理由			
閲覧を希望する記録映像の月日と時間帯		(記入例: 月 日 時 分 ~ 月 日 時 分まで)	
閲覧を希望する防犯カメラの記録映像		(記入例: 駐車場〇〇番が映っている防犯カメラの映像)	
閲覧を希望する同居者の有無		有 (氏名 間柄) 無	
警察署への届出の有無		有 (月 日に 警察署 担当に届出) 無	

防犯カメラの閲覧に係る決定通知書					
号室	平成 年 月 日				
様	東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合 理事長				
平成 年 月 日付で貴殿から申請のあった防犯カメラの映像の閲覧については、次のとおり決定しましたので、防犯カメラ運用細則第8条第8項の規定に基づき、通知します。					
<input type="checkbox"/> 申請を承認します。 承認の条件					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">閲覧指定日</th> <th style="width: 50%;">閲覧指定時間</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 年 月 日</td> <td style="text-align: center;">時 分 ~ 時 分</td> </tr> </table>	閲覧指定日	閲覧指定時間	平成 年 月 日	時 分 ~ 時 分	
閲覧指定日	閲覧指定時間				
平成 年 月 日	時 分 ~ 時 分				
<input type="checkbox"/> 申請を承認しません。 理由 (いずれかに○のあるものが該当項目である。)					
1. 防犯カメラ運用細則第7条第1項各号の規定に該当しないため。 2. 申請者が閲覧する必要を認めないため。 3. その他					
[]					

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第19期定期総会議案書

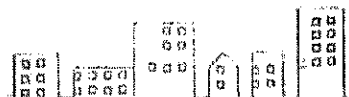
〈日 時〉 平成26年5月25日(日)
10時00分 ～ 12時00分

〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地: 埼玉県所沢市寿町27-7 電04-2921-2220)

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第19期事業活動報告及び収支決算報告に関する件
 - 第2号議案 管理規約一部改正(案)に関する件 ※特別多数決議
 - 第3号議案 防犯カメラ運用細則制定(案)に関する件
 - 第4号議案 公開空地利用(案)及び管理規約等一部改正・制定(案)に関する件
※特別多数決議
 - 第5号議案 駐車場運営細則一部改正(案)に関する件
 - 第6号議案 第20期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件
 - 第7号議案 第20期役員及び諮問委員、防火管理者選任(案)に関する件
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約



第 4 号議案 公開空地利用（案）及び管理規約等一部改正・制定（案）に関する件 ※特別多数決議

第 9 回理事会議事録に記載致しましたが、今期理事会に当マンション両側の公開空地（商店街）ハーヴィーズ店舗前に「オープンカフェ」を開設し、コーヒー等の飲食サービスを提供する案が提出されました。

当マンション南側は管理規約【別添図面Ⅱ】、【別添図面Ⅸ-①】公開空地位置図に記載の通り、店舗前 1 m は各店舗の専用使用権部分となっており、それより先は公開空地となっております。

上記公開空地に「オープンカフェ」を開設する事を所沢市に確認したところ、店舗前の専用使用権部分 1 m を含め、店舗前から 3 m 以内なら問題ないとの回答がありました。

当マンションは他のマンションにはほとんど無い、公共施設やスポーツ施設等が入っており、これらが当マンションの資産価値を上げている事から、より皆様の利便性や公共性を上げる為、下記内容をご提案致します。

内容をご確認頂き、ご承認をお願い致します。

1. 公開空地利用案

公開空地を共益に資すると共に、親睦を深め、コミュニティ形成を増進する為、理事会の承認のもと【別添図面Ⅱ】に追記した範囲まで南側公開空地を利用出来るものとする。

2. 管理規約一部改正案

1. 別表第 4 パルコニー等の専用使用権の店舗前面敷地（専用使用部分）、3. 用法及び 5. 条件（区分）を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
3. 用法 移動式看板ワゴン置場及び通路としての用法	3. 用法 移動式看板ワゴン置場及び通路としての用法 尚、1階南側店舗前公開空地運用細則により、理事会の許可を受けた者はこの限りではない。
5. 条件 無償	5. 条件 無償 但し、1階南側店舗前公開空地運用細則により、理事会の許可を受けた者は同細則に定められた使用料を納める。

3. 看板等運営細則一部改正案

1. 第 2 条を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
(本細則の対象物) 第 2 条 (変更無し)	(本細則の対象物) 第 2 条 (変更無し)

一 (変更無し)	一 (変更無し)
二 (変更無し)	二 (変更無し)
三 販売用機材：店舗部分前面の敷地に設置される自動販売機、ワゴン等をいう。	三 販売用機材：店舗部分前面の敷地に設置される自動販売機、ワゴン等をいう。 但し、1階南側店舗前公開空地運用細則により、理事会の許可を受けた者はこの限りではない。

2. 附則第1条を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
第1条 (変更無し)	第1条 (変更無し) この細則の一部改正は、平成26年5月25日から実施する。

4. 1階南側店舗前公開空地運用細則制定案

1階南側店舗前公開空地運用細則(案)

第1条 (総則)

本細則は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエル・コンセールタワー所沢管理規約（以下「規約」という。）、第21条の規定に基づき、1階南側店舗前公開空地運用細則（以下「本細則」という。）を次の通り定める。

第2条 (使用の特例)

1階南側店舗使用者は本細則第7条の定めによる申請を行い、理事会の承認により専用使用権を存する共用部より2メートルの範囲内で公開空地を使用できるものとする。

第3条 (使用の原則)

- 一 店舗前の公開空地を共益に資すると共に、親睦を深め、コミュニティ形成を増進するために使用する。
- 二 地域コミュニティとして開催される祭事等に協力する。

第4条 (禁止事項)

特例の店舗使用者（本細則第2条の申請を行い承認された者、以下「特例者」という）は公開空地の使用にあたっては、次の行為をしてはならない。

- 一 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- 二 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造を行うこと。
- 三 夜間、大声で話したり騒いだりすること。
- 四 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- 五 構造体を破損する恐れのある重量物を持込むこと。
- 六 移動不可能な屋根等の造作物を設置すること。
- 七 物品等の販売をすること。

- 八 営業時間外にテーブル等を設置する行為。
- 九 第三者に使用させ、また使用する権利を譲渡する等の処分行為。
- 十 公序良俗に反する行為及び他の居住者、通行人に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。
- 十一 その他理事会にて禁止事項として認めた行為。

第5条（営業時間）

公開空地で営業する場合は、午前10時から午後8時までの間に限る。

第6条（申請事項）

特例者は、営業を開始する前に指定書式により営業種目及び非常連絡先を理事長に申請し、理事会の許可を得なければならない。

第7条（使用料）

特例者は、使用料として次の各号に定めるところに従い、管理組合は受領した使用料は管理費に充当するものとする。

- 一 使用料は月額1,000円にて算出し、年1回の請求により管理組合の指定した方法により、使用日までに納入する。
- 二 契約開始の始期は原則として4月1日から翌年の3月31日までの1年間とする。
- 三 契約開始の始期が変更となった場合は使用開始月を起算日とし、翌年3月31日までの費用を請求する。
- 四 納入した使用料は、契約期間中の解約であっても原則として返還しないものとする。

第8条（使用の取り消し）

理事長は、1階両側店舗前公開空地の特例使用を承認または許可した後において、当該公開空地を使用させることが適切でないと認めた時は、理事会の決議をもって、その使用を取り消すことができる。

第9条（管理組合の免責）

管理組合は、天変地異、盗難、その他事由の如何を問わず使用者、その他につき被った損害の責任を負わないものとする。

第10条（遵守義務）

特例者は本細則の各条事項を遵守しなければならない。

第11条（区分所有者変更のときの使用权）

特例者において当該建物区分所有権を譲渡した場合には、この1階店舗前公開空地の使用权は特定承継されないものとする。

第12条（損害賠償）

特例者は、当該営業行為一切について相当の注意を持ってこれを行うものとし、万一他の組合員等に損害を与えた場合は、原状回復し、その損害を賠償しなくてはならない。

第13条（組合員の責任）

公開空地の使用にあたり生じた損害および苦情の処理は、全て特例者の責任と負担において行うものとする。

第14条（定めなき事項）

本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

第 1 5 条（改廃）

本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附 則

（施行）

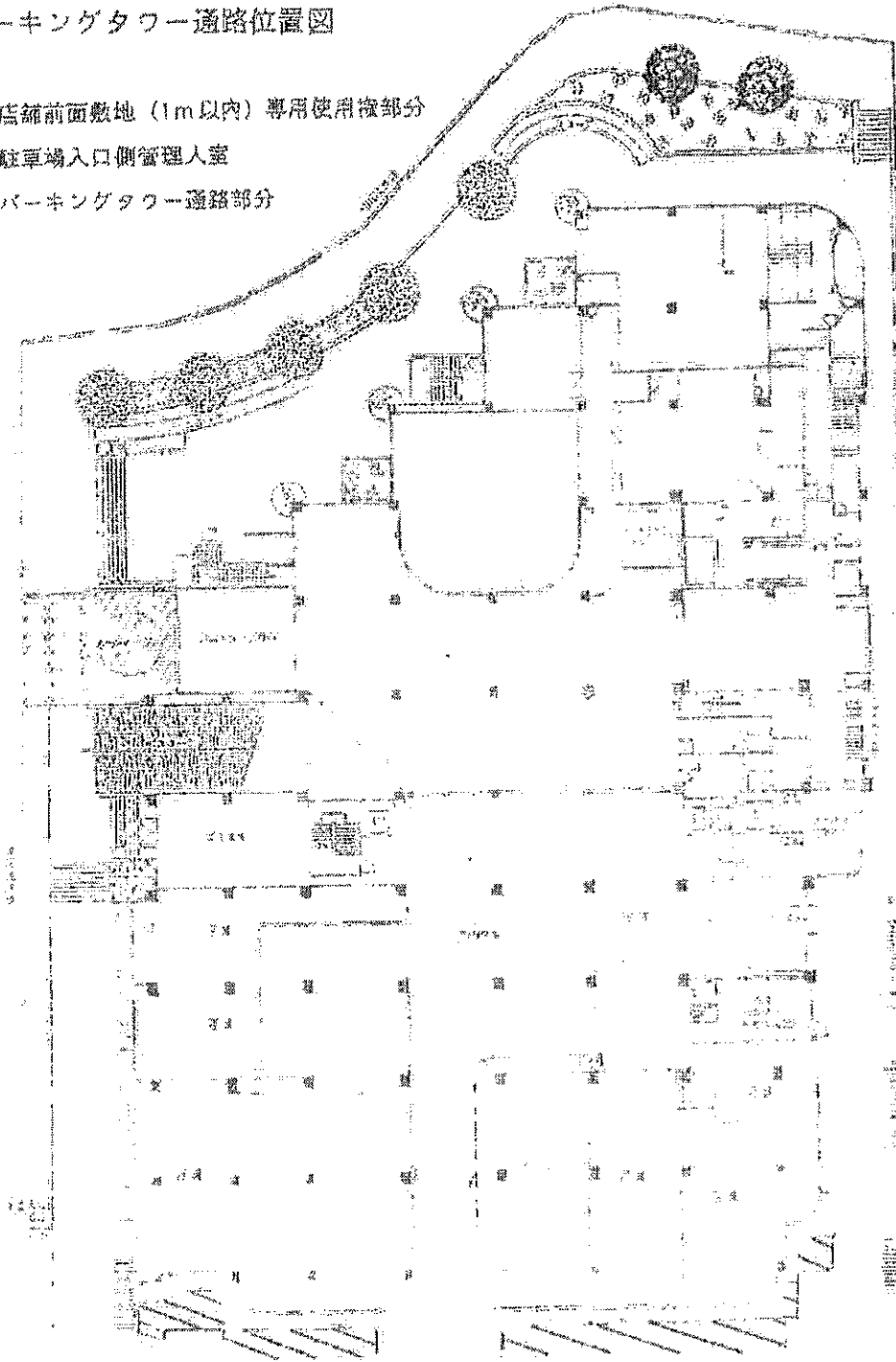
第 1 条 この細則は、平成 2 6 年 5 月 2 5 日から効力を発する。

以上

【別添図面Ⅱ】

- 店舗前面敷地（1m以内）専用使用権位置図
 - 駐車場入口側管理人室位置図
 - パーキングタワー通路位置図
- （1階敷地部分）

- ▨ 店舗前面敷地（1m以内）専用使用権部分
- ▨ 駐車場入口側管理人室
- ▨ パーキングタワー通路部分



東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第19期定期総会議案書

〈日 時〉 平成26年5月25日(日)
10時00分 ~ 12時00分

〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地: 埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第19期事業活動報告及び収支決算報告に関する件
 - 第2号議案 管理規約一部改正(案)に関する件 ※特別多数決議
 - 第3号議案 防犯カメラ運用細則制定(案)に関する件
 - 第4号議案 公開空地利用(案)及び管理規約等一部改正・制定(案)に関する件
※特別多数決議
 - 第5号議案 駐車場運営細則一部改正(案)に関する件
 - 第6号議案 第20期事業計画(案)及び収支予算(案)に関する件
 - 第7号議案 第20期役員及び諮問委員、防火管理者選任(案)に関する件
 5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約



第5号議案 駐車場運営細則一部改正（案）に関する件

駐車場運営細則で、使用料の日割計算の詳細が記載されていない為、運営細則の一部改正が必要と判断しました。

内容をご確認頂き、ご承認をお願い致します。

1. 改正案

1. 第13条を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>(支払い方法)</p> <p>第13条 一般駐車場契約者及び専用使用権者は、管理規約第59条に定める方法により駐車場使用料を支払うものとする。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料は当該月の日数による日割計算とする。</p>	<p>(支払い方法)</p> <p>第13条 一般駐車場契約者及び専用使用権者は、管理規約第59条に定める方法により駐車場使用料を支払うものとする。なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の駐車場使用料の計算は、当該月の日数による日割計算とし、端数は1円の位を四捨五入する。</p>

2. 細則第1条を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条 (変更無し)</p>	<p>第1条 (変更無し)</p> <p>二 この細則の一部改正は、平成26年5月25日から実施する。</p>

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第21期定期総会議案書

(日 時) 平成28年5月29日(日)
午前10時00分より午後12時00分まで

(場 所) 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地:埼玉県所沢市赤町27-7 Tel.04-2921-2220)

- (次 第)
1. 開 会
 2. 總會成立の確認
 3. 議事録署名人の署名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第21期事業活動報告及び収支決算報告の件
 - 第2号議案 管理委託契約更新の件
 - 第3号議案 管理規約一部変更の件 ※特別決議議案
【1-100%の取扱方法の明文化】
 - 第4号議案 第22期事業計画及び収支予算の件
 - 第5号議案 第22期役員及び諮問委員、防火管理者選任の件

※東急コミュニティーにて管理委託契約の締結(更新)に係る『重要事項説明会』を行うため、第2号議案の審議前に総会を中断し実施します。

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約
3. 重要事項説明書

第3号議案 管理規約一部変更の件（特別決議議案） 【メールボックス取扱い方法の明文化】

1. 提案趣旨

今期理事会において、集合メールボックスのネームプレートの整備及び統一化を検討致しました。集合メールボックスは、マンション共用部分ではありますが、「専用使用権」として、皆様に管理と使用をお願いしている部分です。

マンション竣工から築20年が経過し、居住者の入れ替わりも増加するにつれマンションの顔であるメールボックスの表記に統一感が失われている状況です。

この対策として、今回ネームプレート部分の整備（シール痕、キャラクターシール等の除去）を行い、整備、統一化することと致しました。また、これ以降は継続的に管理組合での統一的な管理が行えるよう、メールボックスの管理ルールを管理規約に明記することをご提案致しましたので、以下内容について、ご承認下さいませようお願い致します。

尚、本議案は組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

2. 審議内容

(1) 管理規約一部変更について

【添付書類】「現行管理規約・変更案対照表」をご覧ください。

3. 備考

(1) メールボックス整備スケジュール

平成28年6月～7月

シール痕、キャラクターシール等の除去。

平成28年7月～8月

金属プレート以外の表札をテプラシールで貼り直し。

※新たな金属プレート作製希望者には、管理組合の指定業者による定格サイズプレートの作製をご案内する予定。

その他詳細については、本議案承認後、全戸にご案内致します。

以上

【添付書類】 現行管理規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第14条(バルコニー等の専用使用権)を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第5(バルコニー等の専用使用権)に掲げるバルコニー(物干金物を含む。)、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓サッシ、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札(ネームプレートを除く。)、室内消防用設備等(専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、P型3級受信機又はGP型3級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。)、テレビ視聴用直列ユニット、一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びメールボックス(以下「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。</p> <p>2 一階専有部分に接する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 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。</p>	<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第5(バルコニー等の専用使用権)に掲げるバルコニー(物干金物を含む。)、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓サッシ、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札(ネームプレートを除く。)、室内消防用設備等(専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、P型3級受信機又はGP型3級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。)、テレビ視聴用直列ユニット、一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びメールボックス(以下「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。</p> <p>2 一階専有部分に接する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 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。</p> <p>4 <u>メールボックスの表札に氏名等掲げる場合には管理組合の指定する方法によるものとし、その他メールボックスの表面等に個人で装飾等を行うことはできないものとする。</u></p>

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
<p>附則</p> <p>(規約の発効)</p> <p>第1条 この規約は、平成19年6月3日から効力を発する。</p>	<p>附則</p> <p>(規約の発効)</p> <p>第1条 (同左)</p>
<p>(追加)</p>	<p><u>附則(平成28年5月29日第21期定期総会)</u></p> <p><u>(変更規約の施行期日)</u></p> <p>第1条 <u>この規約の変更は、平成28年5月30日から施行する。</u></p>

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合
第22期定期総会議案書

- 〈日 時〉 平成29年5月28日(日)
午前10時00分より午後12時00分まで
- 〈場 所〉 当マンション2階
所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室
(所在地: 埼玉県所沢市寿町27-7 TEL04-2921-2220)
- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題
 - 第1号議案 第22期事業活動報告及び収支決算報告の件
 - 第2号議案 機械式駐車場一部平置化改修工事実施の件 ※特別決議議案
 - 第3号議案 管理規約一部変更の件 ※特別決議議案
【民泊使用の禁止】
 - 第4号議案 第23期事業計画及び収支予算の件
 - 第5号議案 第23期役員及び諮問委員、防火管理者選任の件
 5. 閉 会
- 〈当日にお持ちいただくもの〉
1. 本総会議案書
 2. 管理規約



第3号議案 管理規約一部変更の件 ※特別決議議案
【民泊使用の禁止】

1. 提案趣旨

当マンション管理規約に「民泊」使用禁止に関する条文を追加することをご提案致します。

近年、訪日客の急増などにより宿泊施設が不足していることから、本来は旅館業法による許可が必要であるにもかかわらず、無許可でマンションの空き部屋に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」が増え、これによるトラブルも相次いでおり、対策を講じるマンションも出てきています。

政府は、すでに国家戦略特区で旅館業法を特例で適用除外とし、訪日客向けの民泊を認める制度を設けていますが、さらに旅館業法の省令改正等により基準を緩和したり、新たな法令や基準を設けたりすることで実質的に民泊を解禁しようとしています。理事会としては旅館業やこれに準じた営業行為により第三者がマンション内に立入ることは居住者にとっては好ましいことではないと考えています。

当マンションにおいては、平成26年に「反社会的勢力」や「シェアハウス」等の使用禁止条文を追加しており、「民泊」に関しても未然に防止対策を取ることにしました。

つきましては、本議案をご承認下さいますようお願い致します。

尚、本議案は組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

2. 改正案

(1) 第12条(専有部分の用途)を次のとおり変更する。 ※下線部は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
(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、一切他の用途に供してはならない。第18条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても、同様とする。	(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、一切他の用途に供してはならない。第18条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても、同様とする。
2 住戸部分の区分所有者及び占有者は、不特定の者が出入りする事務所、集会所及びその兼用住居として使用してはならず、且つ、次の各号に定める用途に供してはならない。 一 自ら暴力団(「暴力団による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第二号に定める暴力団、第三号に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。)の構成員となり居住する、又はその専有部分に暴力団の構成員若	2 住戸部分の区分所有者及び占有者は、不特定の者が出入りする事務所、集会所及びその兼用住居として使用してはならず、且つ、次の各号に定める用途に供してはならない。 一 自ら暴力団(「暴力団による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第二号に定める暴力団、第三号に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。)の構成員となり居住する、又はその専有部分に暴力団の構成員若

<p>しくは親交者を居住させ、又は反復して出入りさせる。</p> <p>二 シェアハウス（複数の者が、玄関・トイレ・浴室・洗面等を共用し、寝室若しくは居室兼寝室を各人が占有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）</p> <p>三 短期賃貸住宅（所謂「ウィークリーマンション」等、不特定の者と短期間の貸借契約を繰り返すもの）</p> <p>四 グループホーム（知的障害者、精神障害者又は高齢者若しくは認知症高齢者等が、社会福祉法人及び介護サービス事業者等の支援を受けながら、集団で居住若しくは使用するもの）</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>3</u> (変更無し)</p> <p><u>4</u> (変更無し)</p> <p><u>5</u> (変更無し)</p> <p><u>6</u> (変更無し)</p> <p><u>7</u> (変更無し)</p>	<p>しくは親交者を居住させ、又は反復して出入りさせる。</p> <p>二 シェアハウス（複数の者が、玄関・トイレ・浴室・洗面等を共用し、寝室若しくは居室兼寝室を各人が占有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）</p> <p>三 短期賃貸住宅（所謂「ウィークリーマンション」等、不特定の者と短期間の貸借契約を繰り返すもの）</p> <p>四 グループホーム（知的障害者、精神障害者又は高齢者若しくは認知症高齢者等が、社会福祉法人及び介護サービス事業者等の支援を受けながら、集団で居住若しくは使用するもの）</p> <p><u>五 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）</u></p> <p><u>3 前項第二～五号に定める用途の使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、掲出等の行為をしてはならない。</u></p> <p><u>4</u> (変更無し)</p> <p><u>5</u> (変更無し)</p> <p><u>6</u> (変更無し)</p> <p><u>7</u> (変更無し)</p> <p><u>8</u> (変更無し)</p>
---	---

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
第1条 (変更無し)	第1条 (変更無し)
	二 この規約の変更は、平成29年5月29日から施行する。

以上

東急トエルコンセールタワー所沢管理組合

第23期定期総会議案書

〈日 時〉 平成30年5月27日(日)

午前10時00分より午後12時00分まで

〈場 所〉 当マンション2階

所沢市男女共同参画推進センターふらっと 会議室

(所在地：埼玉県所沢市寿町27-7 Tel.04-2921-2220)

〈次 第〉

1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第23期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理委託契約更新の件

第3号議案 管理規約一部改正の件 ※特別決議議案

【住宅宿泊事業法及び国家戦略特別区域法に基づく民泊の禁止】

第4号議案 駐車場運営細則一部改正の件

第5号議案 第24期事業計画及び収支予算の件

第6号議案 第24期役員及び諮問委員、防火管理者選任の件

※併東急コミュニティーにて管理委託契約の締結（更新）に係る『重要事項説明会』を行うため、第2号議案の審議前に総会を中断し実施します。

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約
3. 重要事項説明書



1. 提案趣旨

2017年6月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義され、分譲マンションなどの「住宅」においても、事業者が所管の自治体窓口へ届出を行うことで民泊営業ができることになりました。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行うとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることも決定されました。

この受付開始日までに、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にしておく必要性が指摘されており、これに関連して2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。

当マンションの現在の規約でも、いわゆる民泊や多人数のシェアハウス等を禁止していますが、今後も専有部分を住宅として平穏な生活が送れるようにするためには、新たに法律で規定された住宅宿泊事業も明確に禁止することが、より効果的であると考えられます。

理事会としては、マンション標準管理規約の規定を取り入れ、住宅宿泊事業法に基づく民泊の禁止を明確にすると共に、国家戦略特別区域法に基づく民泊（2018年5月現在、埼玉県は国家戦略特別区域に該当しませんが、今後該当する可能性があります。）についても併せて禁止するための管理規約の変更をご提案いたします。

この管理規約の変更は、東急ドエル・コンセールタワー管理規約第48条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【次頁】「現行規約・改正案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・改正案対照表 (下線は改正部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)を次のとおり変更する。

現行規約	改正案
<p>(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、一切他の用途に供してはならない。第18条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても、同様とする。</p> <p>(現行の第2項以下は1項ずつ繰り下げとなります。)</p>	<p>(専有部分の用途) 第12条 <u>(変更なし)</u></p> <p>2. <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</u></p>

2. 附則を加える。

現行規約	改正案
<p>(追加)</p>	<p>附 則 (平成30年5月27日 第23期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この規約の変更は、平成30年5月28日から施行する。</p>

以上

第4号議案 駐車場運営細則一部改正の件

1. 提案趣旨

当マンションでは、2017年8月に地下機械式駐車場の一部を撤去し、平置駐車場を新設しました。

当マンションの駐車場運営細則では、上記の工事を実施する前の区画台数が記載されておりますので、現行区画数に訂正いたします。

2. 審議内容

(1) 駐車場運営細則の一部改正について

【次頁】「現行細則・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行細則・改正案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第2条(使用区画数)を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(使用区画数)</p> <p>第2条 駐車場は平地式駐車場6区画、機械式駐車場142区画、総計148区画とする。このうち平地式5区画を専用駐車場使用権者が使用する専用駐車場とする。残りの平地式1区画と機械式142区画は一般駐車場とする。</p>	<p>(使用区画数)</p> <p>第2条 駐車場は平地式駐車場22区画、機械式駐車場102区画、総計124区画とする。このうち平地式5区画を専用駐車場使用権者が使用する専用駐車場とする。残りの平地式17区画と機械式102区画は一般駐車場とする。</p>

2. 附則を加える。

現行規約	改正案
<p>(追加)</p>	<p>附則(平成30年5月27日第23期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この細則の変更は、平成30年5月28日から施行する。</p>

以上

東急ドエル・コンセールタワー所沢管理組合
第24期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年5月26日（日）

午前10時00分～午後12時00分まで

〈場 所〉 当マンション2階

所沢市男女共同参画推進センターふらっと会議室

（所在地：埼玉県所沢市寿町27-7 電話番号04-2921-2220）

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題 第1号議案 第24期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 給水管補修工事の件 ※

第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件

〔共用部分に係る建物状況調査〕 ※

第4号議案 管理組合業務に係る資料のWEB掲出等の件

第5号議案 第25期事業計画及び収支予算の件

第6号議案 第25期役員及び諮問委員、防火管理者選任の件

※＝特別決議事項

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 管理規約



第3号議案 管理規約変更及び細則制定の件〔共用部分に係る建物状況調査〕

1. 提案の趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うこととなります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、管理規約に次頁のとおり第26条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

なお、管理規約の変更には、管理規約第50条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご承認くださいますようお願い致します。

2. 提案の内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付資料】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【添付資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第26条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変更案
<p>新設</p>	<p>(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)</p> <p>第26条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅建建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を罷して、理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</p> <p>4 前項の承認をするときは、建物及び東急ドエル・コンセールタワー所沢に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</p> <p>5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</p> <p>6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</p> <p>7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</p> <p>8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</p>

2. 付則を加える。

現行規約	変更案
<p>(追加)</p>	<p>付則(2019年5月26日第24期定期総会) (変更規約の施行日)</p> <p>第1条 この規約の変更は、2019年5月27日から効力を発する。</p>

以上

東急ドエルコンセールタワー所沢 共用部分に係る建物状況調査に関する細則（案）

（目的）

第1条 この細則は、東急ドエルコンセールタワー所沢管理規約（以下「規約」という。）第26条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

（定義）

- 第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。
- 2 この細則において「居住者」とは、東急ドエルコンセールタワー所沢に現に居住する者をいう。
- 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

（承認申請）

- 第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。
- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。
- 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度も含めて非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

（承認申請の審査）

- 第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。
- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
- 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供し、又は必要と認める場合は、その写しを提供することができる。
- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。写しの提供を許可した場合も、その受け渡しについては

これに準ずるものとする。

(調査の実施)

第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。

二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

第8条 理事長は、理事会の承認を得た上でこの細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第10条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した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。

3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決

議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

付則

（細則の発効）

第1条 この細則は、2019年5月27日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい <購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄> 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況調査技術者又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分
調査内容(添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真・動画) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・ 第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・ 調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・ 写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・ 写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・ 管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・ 『共用部分に係る建物状況調査に関する細則』に則り、調査を実施していただきます。

以上

No. _____

年 月 日

股

東急ドエルコンセールタワー所沢管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<input type="checkbox"/> 承認 ・調査日時 _____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分から _____時 _____分 ・撮影 <input type="checkbox"/> 許可（ <input type="checkbox"/> 写真・ <input type="checkbox"/> 動画） <input type="checkbox"/> 不許可 ・その他追加条件 <input type="checkbox"/> 有 { <input type="checkbox"/> 無 } <input type="checkbox"/> 不承認 理由（ _____ ）
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

閲覧指定日時	_____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分 ~ _____時 _____分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会い者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者による損害賠償をさせていただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上