

日神パレスステージ高井戸西

管 理 規 約
使 用 細 則

日神パレスステージ高井戸西管理組合

管理規約

目 次

第1章 総 則	1
第 1 条 (目 的)	
第 2 条 (定 義)	
第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	
第 4 条 (対象物件の範囲)	
第 5 条 (規約及び総会の決議の効力)	
第 6 条 (管理組合)	
第2章 専有部分等の範囲	2
第 7 条 (専有部分の範囲)	
第 8 条 (共用部分の範囲)	
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第 9 条 (共 有)	
第10条 (共有持分)	
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	
第4章 用 法	2
第12条 (専有部分の用途)	
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	
第15条 (自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場の使用)	
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	
第17条 (専有部分の修繕等)	
第18条 (使用細則)	
第19条 (ペットの飼育)	
第20条 (専有部分の貸与)	
第5章 管 理	4
第1節 総 則	
第21条 (区分所有者の責務)	
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	
第23条 (窓ガラス等の改良)	
第24条 (必要箇所への立入り)	
第25条 (損害保険)	
第2節 費用の負担	5
第26条 (管理費等)	
第27条 (承継人に対する債権の行使)	
第28条 (管理費)	
第29条 (修繕積立金)	
第30条 (使用料)	

第6章	管理組合	6
第1節	組合員	
	第31条 (組合員の資格)	
	第32条 (届出義務)	
第2節	管理組合の業務	6
	第33条 (業 務)	
	第34条 (業務の委託等)	
	第35条 (専門的知識を有する者の活用)	
第3節	役 員	7
	第36条 (役 員)	
	第37条 (役員の任期)	
	第38条 (役員の誠実義務等)	
	第39条 (理事長)	
	第40条 (副理事長)	
	第41条 (理 事)	
	第42条 (監 事)	
第4節	総 会	8
	第43条 (総 会)	
	第44条 (招集手続)	
	第45条 (組合員の総会招集権)	
	第46条 (出席資格)	
	第47条 (議決権)	
	第48条 (総会の会議及び議事)	
	第49条 (議決事項)	
	第50条 (議事録の作成、保管等)	
	第51条 (書面による決議)	
第5節	理事会	10
	第52条 (理事会)	
	第53条 (招 集)	
	第54条 (理事会の会議及び議事)	
	第55条 (議決事項)	
	第56条 (専門委員会の設置)	
第7章	会 計	11
	第57条 (会計年度)	
	第58条 (管理組合の収入及び支出)	
	第59条 (収支予算の作成及び変更)	
	第60条 (会計報告)	
	第61条 (管理費等の徴収)	
	第62条 (管理費等の過不足)	
	第63条 (預金口座の開設)	
	第64条 (借入れ)	

第65条 (帳票類の作成、保管)	
第66条 (消滅時の財産の精算)	
第8章 雑 則	12
第67条 (義務違反者に対する措置)	
第68条 (理事長の勧告及び指示等)	
第69条 (合意管轄裁判所)	
第70条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	
第71条 (細則)	
第72条 (規約外事項)	
第73条 (規約原本等)	
第74条 (規約の発効)	
第75条 (管理組合の成立)	
第76条 (容認事項)	
附 則 第1条管理者	14
【別表第1】対象物件の表示	15
【別表第2】共用部分の範囲	15
【別表第3】敷地及び共用部分等の共用持分割合	16
【別表第4】バルコニー等の専用使用権	17
【別表第5】自転車置場等の使用に関する事項	17
【別表第6】管理費等一覧表	18
【別表第7】専用使用権に関する事項	19
【別表第8】長期修繕計画書案	20
【別表第9】敷地配置図各階平面図	22
誓約書 (管理規約第20条第2項による書式)	25
区分所有者変更届 (管理規約第32条による書式)	26
専有部分修繕等工事申請書 (管理規約第17条1項による書式)	27
専有部分修繕等工事承認書 (管理規約第17条1項による書式)	28

使用細則

目 次

建物使用細則	2 9
自転車置場使用細則	3 1
自転車置場使用申込書（自転車置場使用細則第2条による書式）	3 2
自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則	3 3
自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用申込書 （自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第1条による書式）	3 5
契約車両（変更・解約）届 （自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第4条による書式）	3 6
宅配ボックス使用細則	3 7
防犯カメラシステム取扱い細則	3 8
ペット飼育細則	3 9
ペット飼育承認申請書	4 2
誓約書	4 3
ペット飼育承認書	4 4
入居者届	4 5

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第1条 (目的)

この規約は、日神パレスステージ高井戸西の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条 (定義)

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

- (1) 区 分 所 有 権：区分所有権建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区 分 所 有 者：区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占 有 者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等：共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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 (規約及び総会の決議の遵守義務)

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

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

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、第2に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条 (規約及び総会の決議の効力)

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続）及び特定承継人（売買及び交換）に対しても、その効力を有する。

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

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日神パレスステージ高井戸西管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を物件内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分等の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

(1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠（附属金属を含む）及び内部塗装部分（ドアチェックを含む）を専有部分とし、玄関扉外部部分は共用部分とする。

(3) 扉枠、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。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3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、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第12条（専有部分の用途）

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. 当該区分所有者が前項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者はその責任と負担においてこれを解決するものとする。

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、ルーフバルコニー、専用庭、テラス、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス（以下この条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げることおり、専用使用権を有することを承認する。

2. ルーフバルコニー等について専用使用権を有している者は、別表第4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. 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（自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等の使用）

管理組合は、別表第5に示す自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等について、特定の区分所有者又は占有者に使用契約により使用させることができる。

2. 前項により自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等を使用している者は、別表第5に定めるところにより、管理組合に自転車置場登録料・自動二輪車置場使用料・原動機付自転車置場使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、又は占有者が対象物件を退去したときは、その区分所有者又は占有者の自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等の使用契約は効力を失う。
4. 自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等の契約・使用については別に使用細則を定める。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地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。

- (1) 管理室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
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。

第17条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え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36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

尚、フローリング工事等床材変更を行う場合は、LL-45以上の遮音等級の床材を使用するものとする。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 漏水等緊急を要する修繕については、第1項から第5項までの定めを適用しない。

第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第19条（ペットの飼育）

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・猫等の動物の飼育は原則として禁止する。但し、別途ペット飼育細則の規定に基づきペットの種類、飼育方法を遵守し、管理組合の承認を得たもの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。

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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約

書を管理組合に提出させなければならない。

3. 区分所有者及び占有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者又は暴力団若しくはその構成員に、その所有又は専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員になり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。
 - (1) 専有部分の内外を問わず、対象物件内へ暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物を掲示又は搬入する行為。
 - (2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
 - (3) 対象物件内又はこれに近接する場合において、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、拳銃、火薬類等に関する犯罪を実行すること（関係者が同様の犯罪を実行することも含む）
 - (4) 対象物件内において、粗野又は乱暴な言動をして、居住者、理事長、来客者等に迷惑、恐怖感、不安感を与える行為（関係者が同様の犯罪を実行することも含む）

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）

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。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第23条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、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については、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において届出を提出し実施することができる。

第24条（必要箇所への立入り）

前22条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第25条（損害保険）

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

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

第 2 節 費用の負担

第26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てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 専用使用料

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

3. 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第61条に基づき納入するものとする。

第27条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等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。

第28条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (8) 委託業務費
- (9) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- (10) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- (11) 管理組合の運営に必要な費用
- (12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

第29条 (修繕積立金)

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - (5) 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な管理
2. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第30条（使用料）

自転車置場登録料・自動二輪車置場使用料・原動機付自転車置場使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、別表第4・5に定めるところによりそれらの管理に要する費用及び管理費等に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第31条（組合員の資格）

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

第32条（届出義務）

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

第 2 節 管理組合の業務

第33条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 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49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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (5) 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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報及び連絡業務
- (15) 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
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第34条（業務の委託等）

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

第35条（専門的知識を有する者の活用）

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

第 3 節 役 員

第36条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長
 - (3) 会計担当理事
 - (4) 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)
 - (5) 監事
2. 理事及び監事は、原則として、対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。
 3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
 4. 理事は、同居する配偶者又は一親等の親族に限り、委任状を提出することで代理できる。(理事長、監事は除く)

第37条 (役員の任期)

役員の任期は1年間とする。但し、再任を妨げない。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第38条 (役員の誠実義務等)

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

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

第39条 (理事長)

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

- (1) 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 3. 理事長は、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。
 4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第40条 (副理事長)

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

第41条 (理事)

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

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第42条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行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43条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、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3ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

第44条（招集手続）

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

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - (3) 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
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第45条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第43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。

第46条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

第47条（議決権）

各組合員は、その所有する専有部分を一戸につき各一個の議決権を有する。

2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第48条（総会の会議及び議事）

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

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止（但し、別表第5・6及び使用細則を除く）
 - (2) 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。）
 - (3) 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
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
4. 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
8. 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第44条第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（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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更（概ね5年毎の見直しが望ましい。）
- (6) 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てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩
- (7) 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

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

第51条（書面による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4. 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 5 節 理 事 会

第52条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

- 2. 理事会の議長は、理事長が務める。

第53条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2. 半数以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3. 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第54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開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2. 議事録については、第50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第55条（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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第17条に定める承認又は不承認
- (6) 第68条に定める勧告又は指示等

(7) 総会から付託された事項

第56条（専門委員会の設置）

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

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

第57条（会計年度）

管理組合の会計年度は、管理費等、最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向う1年間で終了する。又以降もこれに準ずる。

第58条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第28条に定める管理費会計を一般会計とし、第29条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

第59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60条（会計報告）

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

第61条（管理費等の徴収）

管理組合は、第26条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預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、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には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利15%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。尚、未払金額の支払いは、未払期間の古い月から充当する。

3. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

4. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

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割請求をすることができない。

第62条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費等に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第63条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとし、一般会計、積立金会計については管理組合理事長名口座を開設することができる。

第64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内において、借入れをすることができる。

第65条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、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66条（消滅時の財産の清算）

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

第 8 章 雑 則

第67条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。又、義務違反者に対する訴訟その他法的措置に係わる費用（弁護士費用等実費相当額）は義務違反者へ請求することができる。

第68条（理事長の勧告及び指示等）

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

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - (1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - (2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第69条（合意管轄裁判所）

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

2. 第49条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第70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、事業主又は管理組合が地方自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第71条（細則）

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

第72条（規約外事項）

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

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

第73条（規約原本等）

この規約を証するため、別途全区分所有者より提出される「管理に関する承認書」を添付した規約、若しくは第1回管理組合総会にて総組合員数並びに総議決権数の4分の3で承認可決された議事録を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
4. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
5. 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
6. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

第74条（規約の発効）

この規約は、最初の所有権移転のあった期日から効力を発する。

第75条（管理組合の成立）

管理組合は、最初の所有権移転のあった期日に成立したものとする。

第76条（容認事項）

区分所有者は次の事項を容認するものとする。

- (1) 対象物件の引渡を受けた後、第三者に譲渡、賃貸、又は無償貸与する場合には、その第三者に対して重要事項説明書、管理規約等の定める内容の遵守を徹底させ、且つ、すべてを承継させること。
- (2) 対象物件の管理室はその用途に従い管理受託者が無償にて専用使用できること。
- (3) 対象物件の電気室は、東京電力（株）が無償にて専用使用できること。
- (4) 管理準備金・修繕積立基金
 - ① 管理準備金
管理開始当初の共用部分看板、清掃資材、什器備品等の購入資金
管理組合総合保険（基本損害保険料、特約付損害保険料、掛捨て保険料）への充当
剰余金については一般会計（管理費会計）への充当
 - ② 修繕積立基金
積立管理組合保険（積立型）への充当
修繕積立金（積立金会計）への充当
- (5) 第63条に基づき修繕積立金管理組合口座開設の為、管理組合理事長之印を作成すること。
- (6) 対象物件は建築基準法第52条第4項による共用の廊下又は階段の用に供する部分に係る容積率の不算入措置の適用を受けており、当該部分の用途変更はできないこと。又、管理者は定期的に当該部分の用途の現況等の状況について、特定行政庁に報告することを自治体から求められること。
- (7) 対象物件の敷地・共用部分等には、管理組合の承認なく看板及び広告物の設置はできないこと。
- (8) 504号室の避難用ルーフバルコニーは、避難時に利用すること。
- (9) 対象物件の建築に伴う影響により電波障害を受ける近隣居住者のために、屋上等塔屋等に設置する共同視聴用アンテナ及びこれに代わる設備ならびにこれに付帯する配線・配管等については、区分所有者全員の共有となり当該電波障害を受けた者がその設置スペースを含め無償にて使用でき維持管理・修繕等は管理組合が

- 行うこと。又、敷地外の電柱・配線設備についても維持管理・修繕等は管理組合が行うこと。
- (10) 対象物件の名称を表示するため、売主において建物敷地内、付属施設の一部にマンションの名称の入った館銘板を設置すること。尚、その維持管理は管理組合にて行うこと。
- (11) 対象物件に引込むインターネットシステム接続専用回線は株式会社UCOM（以下「UCOM」という）と売主とにおいて締結した「光ファイバー入線及び事業用電気通信設備設置に関する覚書」に基づき、次の条件で利用できること。尚、管理組合は、当該契約における売主の地位を承継しなければならない。
- ① 対象物件の各戸の居住者は、UCOMが指定する電気通信事業者である株式会社USEN（以下「USEN」という）と別途個別に有償契約を締結することによって、インターネット接続サービス「Gyao光 マンション」（以下「サービス」という）が利用可能であること。
 - ② サービス提供のために共用部分に設置するメディアコンバータやSW-HUBなどの事業用電気通信設備（以下「当該設備」という）はUCOMの所有物であり、当該設備に必要な電源供給に係る電気料金は、UCOMが負担するものとする。
 - ③ 各住戸のインターネット接続口（電話用モジュージャック）が各部屋に設置されているが、VDSLモデムは各戸一台のみの設定となり、各部屋同時にインターネットを使用する場合には、市販のBBルータ、ミニHUB（無線LAN）等が別途必要となること。
 - ④ 対象物件における当該設備の維持管理はUCOMが行うものとする。尚、UCOM又はUCOMの指定する代理人が本設備の工事・点検の為、対象物件管理組合・管理会社等に通知し、許可を受けた上で、対象物件に立ち入り作業を行う場合があること。
 - ⑤ 当該インターネット接続サービスの開始時期については、UCOMならびにUSENとの協議の都合により、対象物件引渡日から3ヶ月ほど遅延する場合があることを、あらかじめ承諾すること。
- (12) 対象物件のテレビ受信については、「株式会社ジェイコム東京 住所：東京都練馬区高野台五丁目22番1号」（以下「ジェイコム東京」という）からの有線放送を利用しており、通常のVHF（1～12チャンネル）、UHF（TVKテレビ、東京MXテレビ、放送大学等）、FMラジオ放送（別途チューナー必要）が視聴、受信できること（NHK受信料は除く）。又、別契約を結ぶことにより、有料放送“J-COM TV”、“J-COM Phone”、“J-COM Net” 接続も利用できること。尚、BS/110°CS放送については、対象物件のBS/110°CS兼用アンテナ設備が利用できること。（別途チューナーが必要）
- (13) 対象物件に引込み配線されるCATVシステム（有線テレビジョン）については、ジェイコム東京と売主とにおいて締結した有線テレビジョン加入に関する契約及び約款に基づき下記条件で利用できること。尚、管理組合設立後は当該契約における売主の地位は対象物件管理組合に承継すること。
- ① 当該システムに対し、対象物件全戸一括加入となること。（加入料・工事費の負担はなし）
 - ② 当該システムの放送センターから引込み端子までの設備、及び多チャンネル受信用のホームターミナルはジェイコム東京が所有すること。
 - ③ 対象物件の当該システム引込み配線設備の維持管理は、ジェイコム東京が行うものとし、ジェイコム東京が対象物件に無償で立ち入り作業を行う場合があること。
- (14) 買主又は占有者全員は、町内会及び自治会との調和を図り明るく住みよい豊かな町づくりのために「高井戸中央町会」に加入し、会費（月額100円/戸）は管理組合が代行して一括納入すること。

附 則

第1条（管理者）

理事長が選任されるまでの間、管理者としての管理組合の業務は管理会社が行うものとする。

【別表第1】対象物件の表示

物 件 名		日神パレステージ高井戸西	
敷 地	所 在 地	東京都杉並区高井戸西一丁目801番3 (地番)	
	面 積	689.55㎡ (登記簿面積)、689.55㎡ (建築確認面積)	
建 物	権利関係	所有権敷地権 (総専有面積に対する各専有面積の割合による所有権の共有)	
	住 所	東京都杉並区高井戸西一丁目9番以下未定	
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上5階建 共同住宅 1棟 建築面積514.88㎡ 延床面積1,815.15㎡(容積率対象外面積372.85㎡含む)	
	総専有面積	1,367.42㎡	総戸数 総戸数31戸 (住戸30戸 管理室1戸)

【別表第2】共用部分の範囲

共 用 部 分	建 物	エントランスホール、風除室、メールコーナー、管理室、ポンプ室、電気室、倉庫、ゴミ置場、バルコニー、ルーフバルコニー、避難用ルーフバルコニー、テラス、自転車置場、原動機付自転車置場、自動二輪車置場、避難通路、共用廊下、屋内避難階段、屋外避難階段、外壁、戸境壁、柱、梁、庇、屋上、床スラブ、基礎部分、その他の専有部分に属さない部分。
	建物付属設備	給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、エレベーター設備、メールボックス、掲示板、オートロック、防犯監視カメラ、宅配ボックス、防災設備、近隣用共同視聴用アンテナ設備、共同視聴用CATV、共同視聴用アンテナ設備 (BS/110°CS) 等建物に直接付属する設備で専有部分に属さないもの。
	付 属 施 設	館銘板、専用庭、目隠しガラスパネル、避難通路、管理・避難用扉、引込柱、地上変圧器 (PMT)、植栽、花壇、フェンス等。

【別表第3】敷地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ	戸数	部 屋 番 号	敷地権割合	共有持分比
A	1	501	3120/136742	3120/136742
B 1	1	404	3120/136742	3120/136742
B 2	1	405	3120/136742	3120/136742
C	1	504	3386/136742	3386/136742
D 1	3	101・204・304	3800/136742	3800/136742
D 2	3	102・205・305	3800/136742	3800/136742
E	1	406	4122/136742	4122/136742
F 1	3	103・206・306	4370/136742	4370/136742
F 2	2	104・207	4370/136742	4370/136742
F 3	1	307	4370/136742	4370/136742
G	1	401	4752/136742	4752/136742
H 1	3	202・302・402	5264/136742	5264/136742
H 2	1	502	5264/136742	5264/136742
I 1	1	105	5323/136742	5323/136742
I 2	1	208	5323/136742	5323/136742
J	2	201・301	5616/136742	5616/136742
K	4	203・303・403・503	5792/136742	5792/136742
合 計			136742/136742	136742/136742

【別表第4】バルコニー等の専用使用权

専用使用部分	位 置	用 法	条 件	使 用 者
玄関 窓 窓 面 網 扉 枠 窓 格 子 戸	各専有部分に付属する、左記専用使用部分	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	無償	当該専有部分の区分所有者・占有者
メールボックス	メーラーに設置	通常の郵便受としての用法	同上	同上
バルコニー テラス 室外機置場	各専有部分に直接する、左記専用使用部分	通常のバルコニー・テラス・室外機置場等としての用法。但し、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	同上	同上
ルーフバルコニー	各専有部分に直接する、左記専用使用部分	通常のルーフバルコニー等としての用法。但し、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	同上	同上
専 用 庭	各専有部分に直接する、左記専用使用部分	通常の専用庭等としての用法。但し、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	有償	同上

【別表第5】自転車置場等の使用に関する事項

利 用 場 所	台数	使用料の有・無	使用料の 帰属先
自動二輪車置場	2	有（年額 24,000円/台）	管理組合
原動機付自転車置場	3	有（年額 12,000円/台）	
自転車置場	36	有（登録料 2,000円/台）登録時のみ	

【別表第6】管理費等一覧表

単位：円/月

タイプ	部屋番号	戸数	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	専用庭	町会費	合 計	管理準備金	修繕積立基金
A	501	1	31.20	8,000	2,400	0	100	10,500	26,500	213,500
B 1	404	1	31.20	8,000	2,400	0	100	10,500	26,500	213,500
B 2	405	1	31.20	8,000	2,400	0	100	10,500	26,500	213,500
C	504	1	33.86	8,700	2,610	0	100	11,410	28,800	232,200
D 1	101	1	38.00	9,800	2,940	200	100	13,040	32,300	261,700
D 1	204・304	2	38.00	9,800	2,940	0	100	12,840	32,300	261,700
D 2	102	1	38.00	9,800	2,940	190	100	13,030	32,300	261,700
D 2	205・305	2	38.00	9,800	2,940	0	100	12,840	32,300	261,700
E	406	1	41.22	10,600	3,180	0	100	13,880	35,000	283,000
F 1	103	1	43.70	11,300	3,390	210	100	15,000	37,100	301,900
F 1	206・306	2	43.70	11,300	3,390	0	100	14,790	37,100	301,900
F 2	104	1	43.70	11,300	3,390	210	100	15,000	37,100	301,900
F 2	207	1	43.70	11,300	3,390	0	100	14,790	37,100	301,900
F 3	307	1	43.70	11,300	3,390	0	100	14,790	37,100	301,900
G	401	1	47.52	12,300	3,690	0	100	16,090	40,400	328,600
H 1	202・302 402	3	52.64	13,600	4,080	0	100	17,780	44,700	363,300
H 2	502	1	52.64	13,600	4,080	0	100	17,780	44,700	363,300
I 1	105	1	53.23	13,700	4,110	320	100	18,230	45,200	365,800
I 2	208	1	53.23	13,700	4,110	0	100	17,910	45,200	365,800
J	201・301	2	56.16	14,500	4,350	0	100	18,950	47,700	387,300
K	203・303 403・503	4	57.92	14,900	4,470	0	100	19,470	49,200	397,800
合 計		30	1367.42	352,600	105,780	1,130	3,000	462,510	1,161,500	9,416,500

【別表第7】専用使用权に関する事項

専用使用部分	専用使用料の有・無	専用使用料の帰属先
バルコニー	無	—
ルーフバルコニー	無	—
専用庭	101号室 200円/月額	管理組合
	102号室 190円/月額	
	103号室 210円/月額	
	104号室 210円/月額	
	105号室 320円/月額	
テラス	無	—
室外機置場	無	—

【別表第8】長期修繕計画書案-1

長期修繕計画・修繕積立金の算定

平成18年10月16日

修繕費用算定表

工事項目	工期 (年)	工事単価	数量	工事金額	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
					単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位	単位
建築防排水工事	12	1.00	102.0 ㎡	102												102	
バルコニー	12	0.50	156.0 ㎡	78												78	
ルーフトバルコニー	12	1.50	107.0 ㎡	161												161	
開放廊下	12	0.50	244.0 ㎡	122												122	
エレベーターピット	12	3.00	1.0 基	3												3	
外装	10	0.20	97.1 ㎡	19													
外壁(吹付)	30	1.30	1,532.0 ㎡	1,992													
タイル補修	10	0.08	1,532.0 ㎡	123												123	
開放廊下天井	10	0.13	197.0 ㎡	26												26	
開放廊下手すり	10	0.20	360.0 ㎡	72												72	
バルコニー天井	10	0.13	162.0 ㎡	21												21	
バルコニー手すり	10	0.20	144.0 ㎡	29												29	
コンクリート腐蝕	10	0.20	0.6 ㎡	0												0	
仮設足場費	30	0.20	2,168.0 ㎡	434													
塗装	4	0.50	39.0 枚	12													
鉄部屋	6	0.50	30.0 戸	9													
鉄部その他	3	0.30	30.0 戸	9													
エレベーター天井・内装	10	0.30	207.0 ㎡	62													
仮設足場費	3	0.20	35.2 ㎡	7													
外構	18	3.00	36.0 占	108													
機械式駐車場	13	1.20	103.9 ㎡	125													
駐輪場	18	1.20	103.9 ㎡	125													
フェンス取替	11	100.00	1.0 基	100													
設備給排水	18	5.00	1.0 基	18													
高圧水栓交換	18	60.00	30.0 戸	1,800													
給水管取替	23	20.00	1.0 台	20													
排水ポンプ交換	6	60.00	30.0 戸	1,800													
排水管取替	35	2.00	30.0 戸	21													
排水管清掃	2	0.70	30.0 戸	21													
汚水管取替	35	40.00	30.0 戸	1,200													
消防設備	18	800.00	1.0 式	18													
消防栓等設備一式	10	4.00	1.0 式	10													
エレベーター交換	30	500.00	1.0 台	500													
内装	6	30.00	1.0 台	30													
アンテナ	10	15.00	2.0 基	30													
避雷針交換	13	40.00	1.0 基	120													
電気設備	20	120.00	1.0 式	90													
器具取替	10	3.00	30.0 戸	90													
調音機	10	60.00	1.0 式	60													
ガス管	33	15.00	30.0 戸	450													
道路舗装	10	1.50	15.9 ㎡	24													
集合郵便受箱	20	2.50	32.0 戸	80													
宅配BOX	30	100.00	1.0 式	100													
修繕費用合計					0	21	16	33	70	67	157	189	206	514	100	564	108
修繕費用累計					0	21	37	70	70	157	346	535	741	1,255	1,355	1,384	1,492

注) ※本計画は期間25年とし、単価は平成2006年8月現在のもの、修繕積立金の金利、物価の上昇は考慮していません。また、施工方法により、数量が増減する場合がございます。

長期修繕計画書案-2

日神パレステスエージ高井戸西

長期修繕計画・修繕積立金の算定

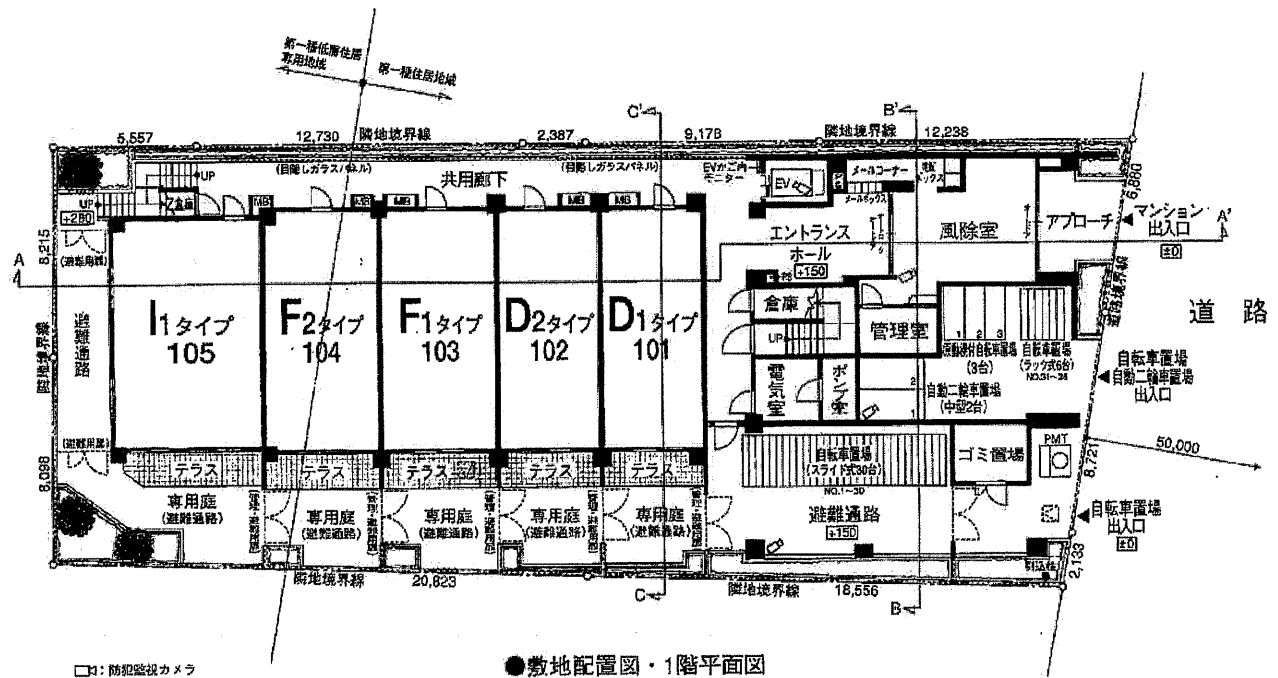
平成18年10月16日

修繕費用算定表

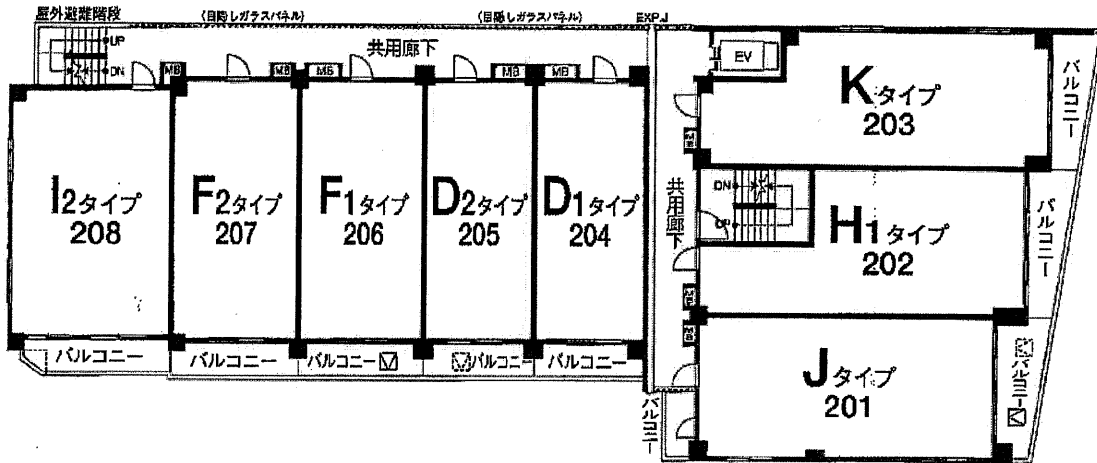
工事項目	工期 (年)	工事単価	数量	工事金額	単位：万円													
					14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	
給排水工事 屋上防水	バルコニー	12	1.00	102.0 ㎡	102											102		
	ルーフバルコニー	12	0.50	156.0 ㎡	78											78		
	開放廊下	12	1.50	107.0 ㎡	161											161		
	エレベータービスト	12	0.50	244.0 ㎡	122											122		
		12	3.00	1.0 基	3											3		
	外装																	
	外壁 (吹付)	10	0.20	97.1 ㎡	19													
	外壁 (タイル)	30	1.30	1,532.0 ㎡	1,992													
	タイル補修	10	0.08	1,532.0 ㎡	123													
	開放廊下天井	10	0.13	197.0 ㎡	26													
電気設備	開放廊下手すり	10	0.20	360.0 ㎡	72													
	バルコニー天井	10	0.13	162.0 ㎡	21													
	バルコニー手すり	10	0.20	144.0 ㎡	29													
	コンクリート階段	10	0.20	0.6 ㎡	0													
	仮設足場費	30	0.20	2,168.0 ㎡	434													
	塗装																	
	鉄部扉	4	0.30	39.0 枚	12													
	機械式駐車場	6	0.50															
	鉄部その他	3	0.30	30.0 戸	9													
	エントランス天井・内装	10	0.30	207.0 ㎡	62													
外構	仮設足場費	3	0.20	35.2 ㎡	7													
	機械式駐車場	18																
	駐輪場	13	3.00	36.0 台	108													
	フェンス取替	18	1.20	103.9 ㎡	125													
																		108
	設備																	
	給排水 圧力式給水ポンプ取替	11	100.00	1.0 基	100													
	多水量交換	18																
	高圧水得交換	23	60.00	30.0 戸	1,800													
	給水管取替	26	20.00	1.0 台	20													
電気設備	排水ポンプ交換	35	60.00	30.0 戸	1,800													
	排水管取替	2	0.70	30.0 戸	21													
	排水管清掃	35	40.00	30.0 戸	1,200													
	汚水管取替	18	800.00															
	消防設備 消火栓等設備一式	10	4.00															
	消火栓箱	30	500.00	1.0 台	500													
	エレベーター交換	6	30.00	1.0 台	30													
	内装	10	15.00	2.0 基	30													
	アンテナ	13	40.00															
	避雷針交換	20	120.00	1.0 式	120													
調査・修繕費	電気設備 分電盤	10	3.00	30.0 戸	90													
	器具取替	10	60.00	1.0 式	60													
	ガス管	33	15.00	30.0 戸	450													
	道路舗装	10	1.50	15.9 ㎡	24													
	集合郵便受箱	20	2.50	32.0 戸	80													
	宅配BOX	30	100.00	1.0 式	100													
	その他																	
	修繕費用合計					21	16	33		212		726	16	121	1,800	564		129
	修繕費月算					1,513	1,329	1,562	1,562	1,774	1,774	2,500	2,516	2,637	4,437	5,001	5,001	5,130

注) ※本計画は期間25年とし、単価は平成2006年8月現在のもの、修繕積立金の金利、物価の上昇は考慮していません。また、施工方法により、数量が増減する場合がございます。

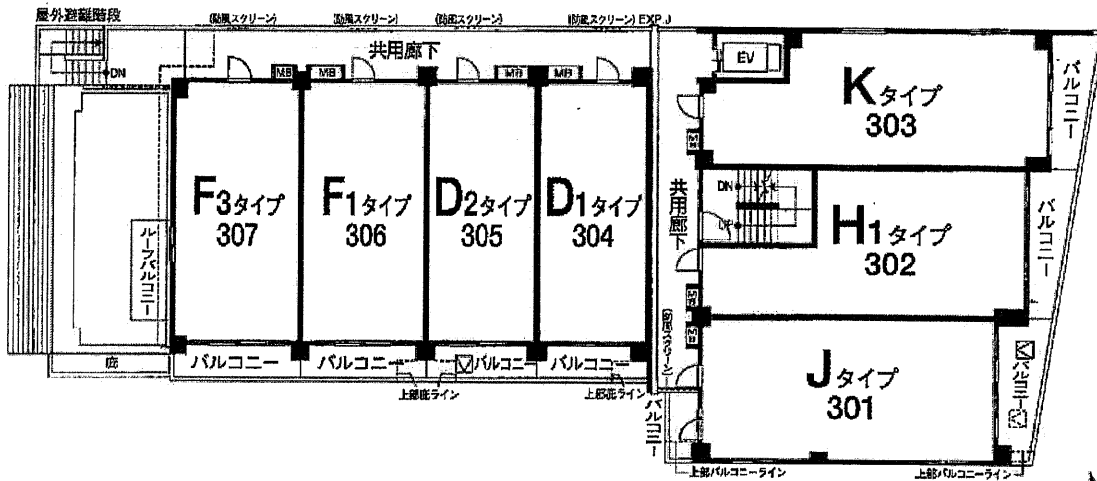
【別表第9】敷地配置図・1階平面図



2階・3階平面図

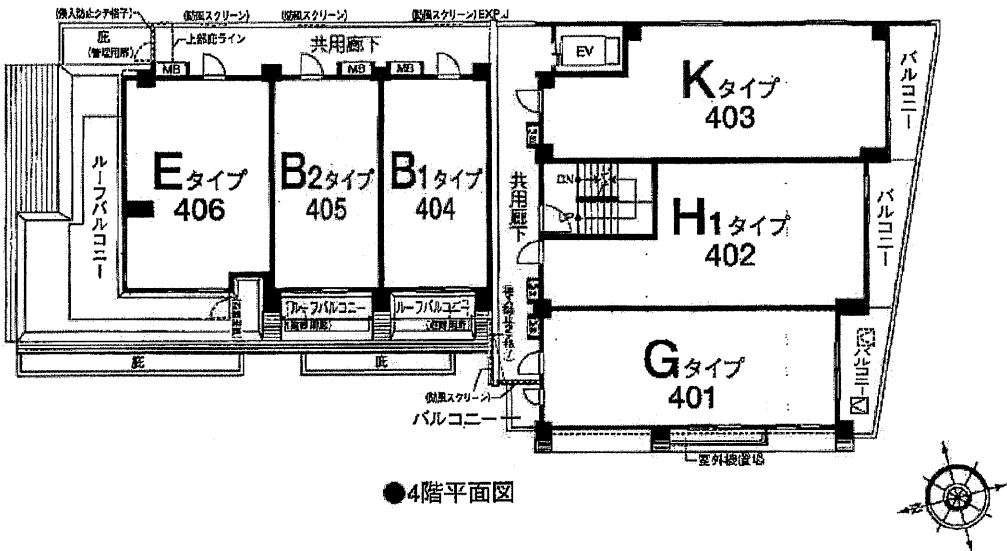


●2階平面図

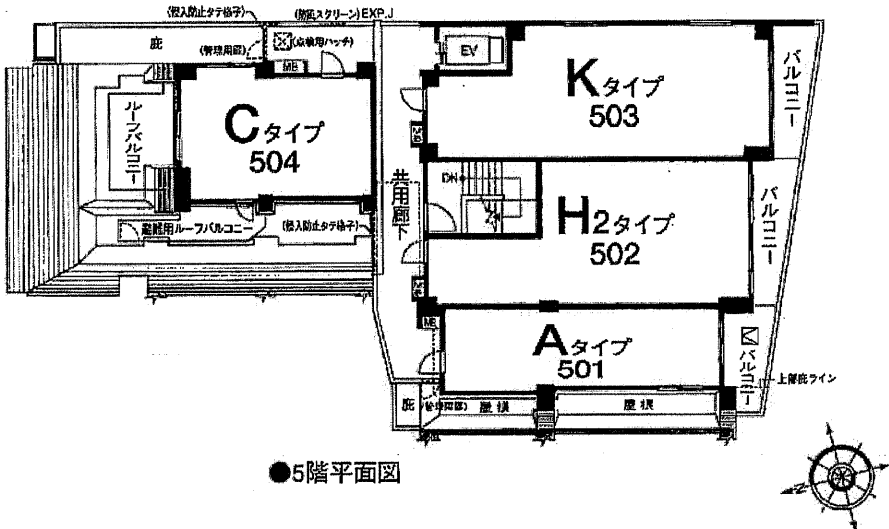


●3階平面図

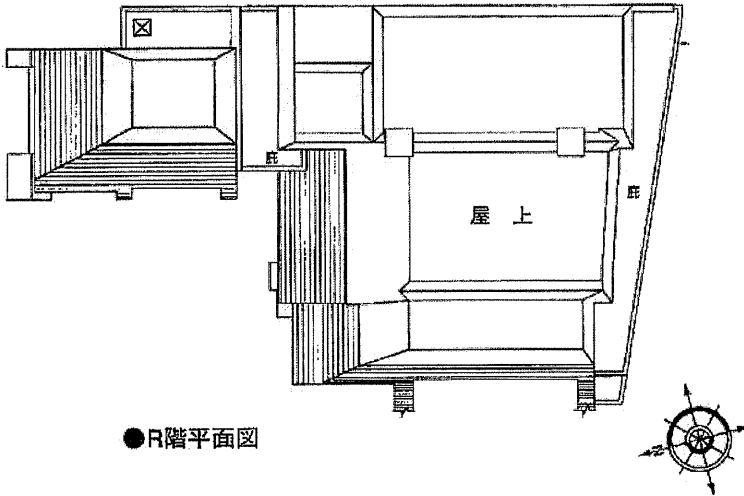
4階・5階・R階平面図



●4階平面図



●5階平面図



●R階平面図

年 月 日

誓 約 書

日神パレステージ高井戸西管理組合
理事長

殿

私は、_____（貸主）との日神パレステージ高井戸西_____号室（以下「対象物件」という。）の貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、日神パレステージ高井戸西管理組合規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

住 所 _____

フリガナ
氏 名 _____ ㊞

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

年 月 日

区分所有者変更届

日神パレステージ高井戸西管理組合
理事長

殿

このたび日神パレステージ高井戸西_____号室の所有名義を変更しましたのでお届けします。

尚、私は新組合員に日神パレステージ高井戸西の管理規約及び使用細則等を確かに継承し、新組合員に同管理規約及び使用細則等を全て承諾のうえ名義変更することを約束致します。

記

1. 所有者名義変更日 年 月 日
2. 組合員の入居予定日 年 月 日
3. 管理費等負担者 年 月分より新組合員が負担する。
4. 旧組合員の転居先 住 所

電 話 _____

新旧区分所有者（組合員）

旧組合員
氏 名 _____ 印

新組合員
氏 名 _____ 印

住 所

電 話 _____

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

日神パレステージ高井戸西管理組合

理 事 長

殿

(申 請 者)

日神パレステージ高井戸西

号室 氏名

㊞

私は、この度 _____号室の専有部分の修繕等工事を実施したいので、日神パレステージ高井戸西管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

申 請 内 容		
1. 改修・改装項目		
2. 工事期間(予定)	年 月 日 ~ 年 月 日	
3. 工事時間		
4. 工事業者	社 名	
	住 所	
	電 話	
	責任者氏名	
5. 設計図	別添	
6. 仕様書	別添	

この申請書は、専有部分についての壁・床、または天井の改修・改装を含む工事を行おうとするときは、原則として着手5週間前までに提出して下さい。

フローリング工事等床材変更を行う場合は、LL-45以上の遮音等級の床材を使用すること。

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

専有部分修繕等工事承認書

年 月 日

日神パレステージ高井戸西

号室 氏名 殿

日神パレステージ高井戸西管理組合

理 事 長 _____ 印

年 月 日申請のあった専有部分修繕等工事を実施することを承認します。
次の事項を遵守、ご承知おき下さい。また、工事業者にも周知徹底させて下さい。

1. 注意事項

- (1) 材料及び残材料の運搬等により共用部分を毀損又は汚損しないようにすること。
- (2) 共用部分に材料及び残材料を放置しないこと。
- (3) 他の居住者に迷惑を及ぼさないよう、工事業者等の言動を規制すること。
- (4) 他の居住者に迷惑を及ぼさないよう、工事車両の駐車方法に留意すること。

2. 違反等の場合の措置事項

- (1) 承認した内容に違反したときは、その施工を変更して頂きます。
- (2) 前項の注意事項を侵したときは、遅滞なく原形に復旧して頂きます。
- (3) 原形復旧又は施工の変更等に伴う費用は、すべて違反した組合員の負担とします。
- (4) 事故があったときは、責任を持って復旧し、又は弁償して頂きます。

建物使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地、建物及び附属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替え等」という）区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境の維持増進を図るために必要な事項について、建物使用細則を次のとおり定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「居住者等」という）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) テレビ、ステレオ、楽器の音量などを著しくあげること。
- (4) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音等を継続的に発すること。
- (5) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (6) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (7) バルコニー等（別表第4）の改造、工作物を設置すること。
- (8) バルコニー等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置すること。（エアコン室外機を除く）
- (9) バルコニー等に土砂・高木を搬入すること及び大量の水を流すこと。
- (10) 階下に危険をおよぼす行為（バルコニー、窓等より物を投げる、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺の上及び外側に干すことなど）をすること。
- (11) 出窓・サンルームの新設をすること。
- (12) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (13) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣等に迷惑をおよぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分の使用）

居住者等は、敷地及び共用部をの使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 理事長に無断で敷地及び共有部分等に看板、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、記号等を表示すること。
- (2) 敷地及び共用部分に私物を放置したり、占有したりすること。
- (3) 所定の自転車置場以外の共用部分に自転車等を置くこと。
- (4) 立入禁止の場所及び危険な場所に立ち入ること。
- (5) エントランスホール・エレベーター等を子供の遊び場所とすること。

第3条（ゴミ処理）

ゴミの区分及び収集日等については、清掃事務所・理事長等の指示事項に従うこと。

第4条（ガーデニング）

バルコニー、ポーチ等においてガーデニングを設置する場合、下記事項に注意すること。

- (1) ガーデニングを設置する場合、避難器具及び避難通路の妨げとならない場所で、かつ通路として90 cm以上、コーナーにおいては60 cm以上のスペースを確保すること。
- (2) ガーデニングを設置する場合、荷重は散水状態で50 kg/m²以内、高さは90 cm以下とし、かつ排水溝にかからない位置とすること。
- (3) 花や木の高さは、常時90 cm以下となるよう専用使用者が維持管理をすること。
- (4) ガーデニングから発生する枯葉、泥、異臭、害虫等の飛散・発生または排水溝への流入や詰りに注意し、常に清潔に保持すること。万一、異臭、害虫等の発生や枯葉等の飛散・排水溝の詰りが生じた場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに処理すること。
- (5) ガーデニングは、容易に移動可能なもののみとすること。
- (6) ガーデニングにより共用部分に工作物等を打ち付け破損等させないこと。万一、破損等した場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに補修等すること。
- (7) 避難通路に避難の妨げとなる物を設置しないこと。
- (8) 漏水事故および修繕工事等の調査・施工等に支障が生じた場合、専用使用者の責任と負担において撤去するこ

と。

- (9) 管理組合または理事長より改善又は撤去等の指示があった場合はこれに従い専用使用者の責任と負担において改善又は撤去等を速やかに行うこと。

第5条（災害防止）

居住者等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難器具等の位置及び使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に留めるよう各自協力すること。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、廊下、消火設備器具の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路となるので物置等絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の際は、直ちに非常ベルを押すとともに119番通報すること。
- (5) カーテン、ジュースタン等は、防火性のものを使用すること。
- (6) 消防訓練等には、積極的に参加すること。

第6条（事前承認並びに連絡事項）

居住者等は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については、事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
- (2) 電気・ガス・給排水・通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (3) 大型金庫等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第7条（通知事項）

居住者等は、次の行為をする場合は事前に理事長へ通知しなければならない。

- (1) 入居、転居、売却する場合。
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合。
- (3) 長期(1ヶ月以上)不在となる場合。

第8条（注意事項）

居住者等は、次の事項については、注意協力すること。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアガード等を装着し防犯に留意すること。又、鍵の保管については、管理室・管理会社では保管しない為、紛失等には注意すること。
- (2) 各戸廊下前(廊下・玄関扉・窓等)の清潔保持については、各自協力して行うこと。
- (3) 木造家屋に比べて気密性が高いので、室内の換気については充分に行うこと。
- (4) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、降雨時等に雨水管が詰まり専有部分へ漏水等の事故の恐れがあるので各自が清掃すること。
- (5) トイレは水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、下着、衛生用品等を絶対に流さないこと。
- (6) その他諸設備・施設等の使用に関しては、各説明書に従って使用すること。

第9条（その他の事項）

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは、声をかけるか、管理員等に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアガードをかけて応対すること。
- (3) 管理員に私的用件を依頼しないこと。
- (4) 居住者等を訪問した来客が、廊下、ホール等の備品等を破損した場合は、その居住者等が賠償すること。

第10条（改 廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

自転車置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の自転車置場を円滑かつ有効に利用することを目的として、自転車置場使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用の制限）

自転車置場の使用を希望する者は、「自転車置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出するものとする。

第2条（使用申込・区画）

使用者は、入居している区分所有者または占有者に限定され、管理組合に自転車置場の使用申込みをしなければならない。

2. 使用希望するものは、理事長に申込み、理事長は使用場所を指定し、ステッカーを配布する。使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
3. 自転車の変更及びステッカー紛失の際、ステッカー代として金500円にて再発行する。
4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

第3条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、この自転車置場使用に関する権利を管理組合の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

第4条（明け渡し）

使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、自転車置場使用に関する効力を失い、使用場所をただちに理事長に明渡さなければならない。

第5条（使用者の責任及び損害賠償）

使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による自転車の破損、又は盗難、及び駐輪中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の自転車その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。

2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐輪中の他の自転車に損害を与えたときには、使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（使用料の支払）

使用者は所定の登録料（管理規約別表第5に定める）を管理組合へ支払うものとする。登録料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

第7条（撤去等）

理事長は登録無く放置されている車両または契約の効力を失っている車両について、1ヵ月以上の催告期間をもって処分することができる。

第8条（事務処理）

理事長は自転車置場事務手続きを行う。

第9条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

自転車置場使用申込書

年 月 日

管理組合理事長 殿

日神パレスステージ高井戸西

号室 氏名

(区分所有者・賃借・その他)

㊞

私は、自転車置場使用細則の条項を承諾の上、自転車置場を使用したいので、自転車置場使用細則第2条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・更新・2台目・____台目・解約・その他
自 転 車 の 明 細	
使用者氏名	
車体番号	(防犯登録番号等)
色・型	
希 望 日	年 月 日

* 管理会社記入欄

受 付 番 号	No.	受 付 年 月 日	年 月 日
駐 輪 場 所	No.	シ ー ル 番 号	No.
使 用 料 入 金	年 月 日		
使 用 開 始 日	年 月 日		
使 用 料	(登録料) 2,000円		
シ ー ル 再 発 行	年 月 日 (シール番号No.)		
	年 月 日		

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の自動二輪車置場・原動機付自転車置場（以下「バイク置場」と言う）を円滑かつ有効に利用することを目的として、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用申込及び契約）

使用希望者は、入居している区分所有者または占有者に限定され、管理組合が別に定める「自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出後、所定の自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用契約を締結しなければならない。

2. 理事長は、「バイク置場」の使用契約を締結後、使用場所を指定し、ステッカーを配布する。
使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
3. 自動二輪車・原動機付自転車の変更及びステッカー紛失の際、有償（500円）にて再発行する。
4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

第2条（区画寸法）

駐輪を認める車両及び区画寸法は以下の通りとし、区画内に収容できない車両は駐輪できないものとする。

区 画	台 数	奥行（cm）	間口（cm）
自 動 二 輪 車 置 場	2	220	100
原 動 機 付 自 転 車 置 場	3	200	80

第3条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、このバイク置場使用に関する権利を管理組合の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

第4条（契約車両変更・解約及び明渡し）

使用者が、第1条の契約を変更又は解約するときは、変更又は解約しようとする1ヵ月前までに管理組合が別に定める「契約車両（変更・解約）届」を理事長に提出するものとする。

2. 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、バイク置場使用に関する契約の効力を失い、使用場所をただちに管理組合に明渡さなければならない。

第5条（使用者の責任及び損害賠償）

使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による車両の破損、又は盗難、及び他の車両、駐輪中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の車両その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。

2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐輪中の他のバイクに損害を与えたときには使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（使用料の支払）

使用者は所定の使用料（管理規約別表5に定める）を管理組合へ支払うものとする。使用料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

使用料は一括前納とし、途中解約の返金はないものとする。

第7条（撤去等）

理事長は登録無く放置されている車両または契約の効力を失っている車両について、1ヵ月以上の催告期間をもって処分することができる。

第8条（遵守事項）

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示および場内標識等に従うこと。
- (2) 車両の種類、登録番号、その他必要とする事項の変更の際は、管理組合へ届出すること。

- (3) 駐輪にあたっては、区画の中央に駐輪し、他の車両の格納等に支障のないようにすること。
- (4) 必要以上にエンジンの高速回転をさせたり、不要な警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車両の入出庫にあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。(アイドリング禁止)
- (5) 車両を離れるときは、盗難・損傷防止に留意すること。
- (6) 施設を破損又は汚損したときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- (7) ガソリンその他危険物等車両以外の物品を対象区画に置かないこと。
- (8) 本バイク置場の施設、設備に理事長の承諾なく変更を加えることを禁止する。
- (9) タバコの吸殻、その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (10) 歩行者優先、徐行を徹底すること。

第9条（事務処理）

理事長は「バイク置場」の事務手続きを行う。

第10条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用申込書

管理組合理事長 殿

年 月 日

日神パレステージ高井戸西

号室 氏名

(区分所有者・賃借・その他)

印

私は、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則の条項を承諾の上、自動二輪車置場・原動機付自転車置場を使用したいので、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第1条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・更新・2台目・____台目・解約・その他
バイクの明細	
使用者氏名	
車体番号	(プレート番号等)
色・型	
使用開始日	年 月 日

* 管理会社記入欄

受付番号	No.	受付年月日	年 月 日
駐輪場所	No.	シール番号	No.
使用料入金	年 月 日		
使用開始日	年 月 日		
使用料	(年額) , 円		
シール再発行	年 月 日 (シール番号No.)		
	年 月 日		

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

契約車両（変更・解約）届

年 月 日

管理組合理事長 殿

日神パレステージ高井戸西

号室 氏名 ⑩
(区分所有者・賃借・その他)

この度、私の契約車両を下記のとおり（変更・解約）致しますので、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第4条の規定に基づきお届致します。

【 変更車両記入欄 】

駐 輪 区 画		車 種 ・ 型	
車 両 番 号		車両登録車名	
変更日・解約日	年 月 日	車 検 証 写 し	有 り ・ 無 し

*管理会社記入欄

受 付 日	年 月 日	変 更 日	年 月 日
受 付 日	年 月 日	解 約 日	年 月 日
備 考			

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

宅配ボックス使用細則

管理規約第18条の規定に基づき宅配ボックスを円滑かつ有効に利用することを目的として、宅配ボックス使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用者の資格）

宅配ボックスを使用することの出来る者（以下「使用者」という）は、現に対象物件に居住する区分所有者または占有者とする。

第2条（注意事項）

宅配ボックスは、居住者不在時の、通常宅配物保管専用ボックスであることを認識し、以下の条項を遵守すること。

- (1) 在宅時に於いては、直接宅配物を受領すること。
- (2) 使用者は、操作方法をよく確認し、丁寧に使用すること。
- (3) 生鮮食品や生き物、その他腐敗、変質しやすい物、発火、引火、爆発物等の危険物、現金、有価証券、宝石、貴金属等の貴重品、重量物（30kg以上）の受取には、使用しないこと。尚、宅配物の汚損、破損、盗難、腐敗等については、管理組合は一切の責任を負わない。
- (4) 宅配ボックスの汚損、破損、故障の際は、速やかに管理組合に届け出ること。尚、故意・過失による汚損、破損の場合は、加害者の費用負担により管理組合にて原状回復すること。
- (5) 宅配ボックスは、次の使用者のため出来るだけ速やかに受け取り、長期間の放置等しないこと。尚、管理者は、空箱で施錠されている場合や、長期遺留物、不適当と思われる物（異臭）の確認の為、開錠して内容の確認をする場合があることを使用者は容認すること。
- (6) 宅配ボックス付近にて、子供が遊んでいるところを見かけた場合、各自協力し注意すること。（ボックス内への閉じ込め、設備の破損等、非常に危険なため）
- (7) 利用時間は、終日（24時間）

第3条（細則の改廃等）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

防犯カメラ使用細則

第1条（趣旨）

この細則は、マンション管理規約（以下「規約」という）第18条（使用細則）の規定に基づき、防犯カメラの管理、運用について、必要な事項を定めるものとする。

第2条（目的）

防犯カメラは、組合員、入居者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置、運用、管理にあたってはプライバシーに充分配慮するものとする。

第3条（閲覧）

管理組合は、下記の各号の何らかに該当する場合は、理事会の決議を得て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。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できるものとする。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性が極めて高いと認められる場合
- 三 警察から要請があった場合
- 四 理事会が必要と認めた場合

第4条（立会い）

管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者、複数の理事、警察官（要請があった場合に限る）に立会いをさせなければならない。

2. 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

第5条（貸与）

管理組合は、警察及び公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。

2. 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

第6条（保存、取扱い）

管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を7日間保存するものとし、この期間が経過したときは、消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

第7条（保守）

管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

2. 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

第8条（使用細則の効力及び遵守義務）

この細則は、組合員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、組合員がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

第9条（細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附則

第1条（施行）

この細則は、管理規約発効の日より効力を生ずる。

ペット飼育細則

日神パレスステージ高井戸西(以下「当マンション」という)におけるペット飼育に関して、下記のとおりペット飼育細則(以下「本細則」という)を定める。

第1条(目的)

本細則は、当マンションにおいて、ペットを飼育するに際し、ペットを飼育する居住者(以下「飼育者」という)が厳守しなければならない事項を定めたものである。

第2条(飼うことのできるペットの種類)

居住者が、飼うことのできるペットの種類・大きさ等は、次のとおりとする。

1. 犬及び猫はどちらか一匹とし、飼育できる大きさは、抱きかかえることができ、無理なく散歩ができる程度の大きさ(成獣時に体長50cm体重10kg相当まで)とする。
2. 鑑賞用小魚、小鳥、その他の小動物や小型昆虫などは、本細則の対象外とし一般的な良識の範囲内で飼うことができるものとする。
3. 一部に爬虫類など飼養自体が他に不快感や恐怖を与えたり、一般的に他に危害を及ぼす恐れがあるとされている動物、凶暴戒は攻撃的とされている動物などは、飼育を禁止するものとする。
4. 盲導犬、聴導犬、介護(助)犬等の場合には、居住者はその動物の必要性に充分配慮するものとし、第4条に定める遵守事項の一部適用除外ができるものとする。

第3条(飼育者の心構え)

飼育者は、当マンションにおいて、次のことを常に心掛けなくてはならない。

1. 飼育者は、他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること。
2. ペットの本能・習慣等を理解すると共に、飼育者はその責任を自覚し、ペットを適正に飼育すること。
3. ペットの保護及び管理に関する法律、条例、狂犬病予防その他関係法令等に規定する飼育者の義務を守ること。

第4条(遵守事項)

飼育者は、次に掲げる次項を守り、ペットを適正に飼わなければならない。

1. ペットは、自己の専有部分内で飼うものとし、当マンション共用部分(共用廊下、エレベーター、エントランスホール、バルコニー等)に放さないこと。
2. 犬を歩かせているときは、正面エントランスを使用せず、東側屋外避難階段入口から出入りすること。外出から帰ったときは、足を拭くなど泥を建物内に持ち込まないこと。
3. ペットを当マンション共用部分に連れ出す必要のある時は、首輪をし、引き紐でつなぎ、又は抱持すること。
4. 自己の専有部分以外で、ペットにえさや水を与えたり、排泄をさせないこと。又、マンション敷地外も同様とする。
5. ペットの鳴き声、体臭、羽毛、汚物、汚水等により近隣に迷惑をかけないこと。
6. 共用スペース等でペットを遊ばせないこと。
7. ペット及び飼育環境は常に清潔を保つと共に、疾病の予防、ノミ・ダニ等の衛生害虫の発生防止等の健康管理を行うこと。尚、シャンプーや入浴については必ず浴室を利用し、入浴後の脱毛を、排水管に流さないこと。
8. 犬、猫等には、必要なレベルの「しつけ」を行うこと。
9. 飼育者は、販売を目的にペットを繁殖させてはならない。
10. 犬、猫等には、不妊・去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること。
11. 法定の予防注射や登録を確実にし、健康診断等をさせ、常に健康を保つこと。
12. 犬の飼育については、狂犬病予防法に規定する登録をし、鑑札番号を管理組合に報告すると共に、予防注射を行った旨の証明の写しを毎年管理組合に提出すること。
13. ペットが伝染病等に感染した場合は、直ちに管理組合及び第5条に定めるペットサークルへ報告し、適切な処置を行うこと。
14. 長期間、専有部分を無人にする場合は、ペットを建物内に残置しないこと。
15. ペットによる汚損、破損、損害、損傷等が発生した場合には、飼育者はその責任を負うと共に誠意をもって解決を図ること。
16. 飼育者は、ペットの寿命がまっとうするまで責任をもって飼うこと。又、ペットが死亡した場合には、適切な取り扱いを行うこと。

17. ペットの毛や羽の手入れ、ケージの掃除等を行う時は、居室内で窓を閉めるなどして毛などの飛散をさせないこと。
18. 犬、猫等その他床の歩行に音の伴うことのあるペットを飼う場合は、1階の住戸を除き、専有部分内のフローリング張りの床は、カーペット敷に変更するか又は表面にカーペットを敷きつめてから飼うこと。
19. エレベーターを利用する場合は、他に利用者のある時は同乗して良いか尋ねること。エレベーターから降りる人及び他のペットと接触しないように配慮すること。ケージ等に入れていない犬は抱き、抱き抱えるのが困難な時は奥横にいれ飼育者の体に固定するように努め、動物の出会い頭の事故の発生に十分注意すること。
20. 植栽等の中へペットを入れないこと。植栽等の中で糞尿をさせることは厳禁とする。
21. 散歩等外出する時には必ず糞尿処理バックを携帯すること。
22. 犬、猫等が廊下、エレベーター等の共用部分や敷地内で万一排泄した場合は、糞便を処理し、排泄箇所を水でよく洗い流す等衛生的な後始末を行うこと。
23. その他記載にない迷惑などが生じた時は、飼育者の責任において解決すること。

第5条(ペットサークルへの加入)

飼育者は、ペットサークルに加入しなければならない。飼育者同士の登録制度として、ペットサークルを構成し、当マンションの動物飼育に関する問題などを飼育者全体の責任として審議し、速やかに解決にあたらなければならない。尚、会員は、動物を飼ったまま退会はできない。

ペットサークルの役割は次のとおりとする。

1. 会員相互の友好を深めると共に、適正にペットと暮らすことへの知識を広めるように努めること。
2. 会員以外の居住者及び近隣住人にも、ペットと暮らすことへの理解を深めてもらうように努めること。
3. 共用施設や当マンション周辺の環境及び衛生の保持に努めること。
4. ペットを飼おうとする居住者の相談窓口となること。
5. 管理組合への助言、相談機関となること。
6. 飼育者自ら解決することが困難な問題等が生じた場合には、その飼育者と共に適切な解決を図ること。
7. 本細則に違反した飼育者に対し、適切な飼育方法を指導すること。
8. 管理組合に対し、会員の状況について適宜報告すること。
9. 掲示物等によりペットサークルの広報活動を行うこと。
10. 管理組合からの指示により、ペット飼育問題に係る全てもしくは一部の業務について管理組合の業務を代行することができる。

第6条(ペットサークルの役員)

1. ペットサークルには、次の役職を置く。

会 長	1名
副会長	2名
2. 会長並びに副会長は、ペットサークルの会員の中から次条に定める会合で選任する。
3. 辞任等により退任する場合は、後任の役員が選任されるまで、引き続きその職務を行うものとする。
4. ペットサークルの会長は、管理組合の理事長と兼任できないものとする。
5. 役員任期については、管理規約の任期規定を準用する。

第7条(ペットサークルの会合)

1. ペットサークルの会合は、ペットサークルの会員全体で組織する。
2. 会合は、定期的で開催し、ペットサークルが本細則に掲げる役割を適正、且つ円滑に果たすように務めなければならない。
3. 会長は、必要のある場合にはいつでも会合を召集することができる。

第8条(飼育の申請手続きなど)

1. 居住者がペットの飼育を希望する場合は、あらかじめ相談窓口であるペットサークルへ本細則の条件などの説明を受け、その後管理組合に「ペット飼育申請書」を申請し承認を得なければならない。
2. 前項の申請があった場合において、管理組合の理事長は理事会に諮って、本細則の条件を充足しているか否かにより、申請から2週間以内に承認又は不承認の決定を行う。承認の場合には、当該申請者に対して、本細則の各条項を遵守する旨の「誓約書」と交換に「ペット飼育承認書」を発行する。
3. 管理組合は、理事会の決議に基づき、ペットの承認の決定について、理事長に委任することができる。
4. 理事会又は理事長は、承認または不承認の決定にあたっては必要に応じて、ペットサークルの会長の意見を聴取

するものとする。

5. 管理組合の承認を得ずにペットを飼っている者があった時は、理事長並びにペットサークルの会長は前項1の申請書及び誓約書の提出を求めた上で、本細則に準じて承認又は不承認の決定を行う。尚、書類提出の求めに応じない者に対しては、不承認の決定をすることができる。
6. 飼育者は、承認を得たペットが死亡など、その他飼育をやめたときは、その旨をペットサークルへ書面により届け出るものとし、ペットサークルは管理組合にその旨の報告を行わなければならない。
7. 犬を飼う場合は、所定の手続きを経た後、速やかに狂犬病予防法に定める登録証明、及び予防注射済票の写しを提出すること。感染症について、1年以内の実施した予防接種に関する証明書(狂犬病を除く)を提出すること。
8. 管理組合は、ペットサークル会員名簿並びに飼うことを承認したペットのリスト等を作成し保管する。このペットリストは、居住者が閲覧することができる。

第9条(飼育に関する指導、禁止等)

1. ペットサークルの会長は、飼育者が本細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該飼育者に対し、警告又は指示もしくは勧告を行うことができる。
2. 飼育者がこの細則に違反したり、他住居者又は近隣住民に迷惑や危険を及ぼした場合等でペットサークルの指導にもかかわらず解決が図られないときは、その飼育を禁止することができる。
3. 管理組合の理事長が、居住者5名以上の連名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときには、ペットサークルに対し直ちにその申請に係る調査と公平な審議を行うよう求めるものとし、会長はその審議の結果及び改善策を管理組合へ報告しなければならない。
4. ペットサークルの会長は、前項の調査及び審議の結果、当該飼育者が著しく他の居住者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し、警告又は指示もしくは勧告を行わなければならない。
5. 前項の警告又は指示もしくは勧告によってもなお改善が認められないと会長が判断した場合には、管理組合に報告し、理事長は当該ペット飼育の承認を取り消さなければならない。
6. ペットを飼うことを取消された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、原則的に2週間以内に速やかに適切な処置をとり、且つ3週間以内にペットサークルへ結果報告しなければならない。ペットサークルは、飼育承認の取消し、並びに事後の結果報告を管理組合にしなければならない。
7. 管理組合並びにペットサークルから一度ペット飼育禁止の勧告及び指示を受けた飼育者は、理由の如何にかかわらず、一切のペットを飼育することができないものとする。
8. 悪質な違反者に対しては、氏名公示を行う場合も有り得る。

第10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、あらかじめその貸与の相手方に本細則を充分理解させ遵守させなければならない。

第11条(本細則の改定)

本細則は、必要に応じ総会の決議を経て改定することができる。

以上

附則

第1条(本細則の施行)

本細則は、管理規約の施行の日から施行する。

以上

ペット飼育承認申請書

年 月 日

管理組合理事長 殿

日神パレスステージ高井戸西

号室 氏名 印
(区分所有者・賃借・その他)

私は、下記の飼育のため、ペット飼育細則に基づき、必要書類を添付した上で下記のとおり申請いたします。

記

飼育する動物

1. 種類・種別
2. 性別
3. 生後年月数 年 ヶ月
4. 体長・体重 cm kg
5. 色
6. その他

《必要添付書類》

1. ()当該ペット写真
2. ()保健所犬鑑札(写し)
3. ()狂犬病予防注射済証(写し)

以上

賃貸借人等が申請する場合の貸主承諾書

居住者

殿

私は、貴管理組合に対して、上記ペット飼育承認申請を行うにあたり、管理組合の承認が得られることを前提に、貴殿が私の貸与する専有部分において当該ペットを飼育することを承諾致します。

年 月 日

区分所有者 印

連絡先TEL

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

年 月 日

日神パレスステージ高井戸西
管理組合理事長殿
ペットサークル会長殿

日神パレスステージ高井戸西

号室 氏名

(区分所有者・賃借・その他

印)

誓 約 書

私は、 年 月 日付のペット飼育承認申請書に基づくペットの飼育にあたっては、
ペットの保護及び管理に関する法律その他の関係法令並びにペット飼育細則を遵守致します。

万一、ペット飼育細則に違反したり、他の居住者又は近隣住民に迷惑、危険を及ぼしたりした
場合は、ペットサークルの指導に従うとともに、管理組合並びにペットサークルよりペットの飼
育承認を取消された場合でも何等の異議なくこれに従うことを誓約致します。

以上

年 月 日

日神パレスステージ高井戸西
_____号室_____殿

日神パレスステージ高井戸西
管理組合 理事長
管理代行 日神管理株式会社

ペット飼育承認書

貴殿から_____年 月 日で申請のあった下記のペット飼育については、今後貴殿がペット飼育細則を遵守することを前提として、ペット飼育細則に基づき承認致します。

尚、貴殿がペット飼育細則に違反したり、他の居住者又は近隣住民に迷惑、危害を及ぼした場合は、管理組合は、当該ペットの飼育を禁止することがありますのでご承知おき下さい。

又、当該ペットが死亡したり、飼育をやめたいときは、その旨を届け出て下さい。

以上

《必要添付書類》

1. ()当該ペット写真
2. ()保健所犬鑑札(写し)
3. ()狂犬病予防注射済証(写し)

【注意】(印)の未提出書類を至急ご提出下さい。

入居者届

年 月 日

管理組合理事長 殿

区 分	☐ 区分所有者 ☐ 賃貸 ☐ その他 ()
物件／号室	/ 号室
フリガナ	
届出入氏名	㊞

下記の通りお届け致します。

入居日	年 月 日				
連絡先	(自 宅)				
TEL	(携 帯)				
入 居 者	氏名 (含、本人)	生 年	年 齢	本人との続柄	勤務先等名称及び電話番号又は携帯電話番号
		T・S・H	才		TEL
		T・S・H	才		TEL
		T・S・H	才		TEL
		T・S・H	才		TEL
		T・S・H	才		TEL
		T・S・H	才		TEL
緊 急 時 等 の 連 絡 先	※入居者以外の連絡先				(記入の手引き) 1. 届出者は原則として実際に入居される方です。 2. 区分欄の該当する□にはレ印を付してください。区分所有者以外の方が届出される場合は、その事由等を記入してください。 3. 賃貸等で入居される方は、「緊急時等の連絡先」欄に必ず仲介業者名欄に、社名、電話番号、担当者名をご記入ください。 4. ご入居後すみやかにお届け下さい。
	[氏名] _____ [TEL] _____				
	【仲介業者名】※賃借の場合 社 名 _____ TEL _____ 担当者 _____				

※この届は「マンション管理運営の目的に限定、使用される」

第2号議案 管理規約一部改定に関する件（特別決議）

＜第76条容認事項及び別表及び使用細則の制定や変更等を普通決議により決する内容＞

当マンションの管理規約では、別表の一部を変更する場合、特別決議にて改正することとなります。

現状では、敷地及び共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）や長期修繕計画の作成を普通決議により実行しても、それに係る管理規約別表の変更（改正）には特別決議が必要になります。

管理規約の条文部分を変更する場合には特別決議のまま、第76条容認事項及び別表及び使用細則の制定や変更等を普通決議により決することができるよう管理規約第48条を以下のとおり変更したいと存じます。

なお、本議案は特別決議（区分所有者数及び議決権総数の4分の3以上）による総会決議が必要となります。承認後の本管理規約原本は本日の議事録を添付したものいたします。

＜現行＞

第48条（総会の会議及び議事）

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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止（但し、別表第5・6及び使用細則を除く）

＜改定案＞

第48条（総会の会議及び議事）

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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止（但し、第76条容認事項及び別表及び使用細則を除く）

第2号議案に関し、賛否のご審議を賜りたいと存じます。

第5号議案 シェアハウス・民泊の禁止に関する件（普通決議）

昨今、マンションの賃貸化の増加に伴い、専有部分の「シェアハウス」利用が多くなってきております。また、新たな不動産運用としてマンションを活用して宿泊サービスを提供する「民泊」の利用が急速に増加しております。

行政においても、訪日外国人観光客増加や大都市部での宿泊受給の逼迫状況等に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要である等の見解がなされ、「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が、2017年6月に国会で可決し、成立いたしました。（※2018年6月15日施行予定）

また、民泊事業を開始する方法として、「住宅宿泊事業法」以外に、「国家戦略特別区域法（2015年12月13日施行）」による認可を受ける方法もございます。現在は、国家戦略特区に指定されており、かつ条例が制定されている地域（東京都大田区等）において、同法による民泊が認められていますが、今後他の自治体においても条例が制定される可能性が高く、さらに民泊サービスが普及していくことが想定されます。

しかしながら、その一方でマンションでの「シェアハウス」や「民泊」の利用によるトラブルが問題となっております。

「シェアハウス」利用は、居室の広さにそぐわない不特定多数の人間が居住することにより、騒音や大量のゴミ廃棄等のトラブルが生じることが懸念されます。また、不特定の人間が出入りすることによるセキュリティ面の低下も危惧されます。安全面で考えても、専有部分を「シェアハウス」に利用することを目的として改修する場合に、その多くが建築基準法に違反する（間仕切り壁が燃えやすい材料でできている、窓がない等）こととなり、火災等の懸念も生じます。

「民泊」利用は、騒音やゴミ廃棄等のトラブルに加え、身元確認がおろそかになり振り込め詐欺組織のアジトとして使用されたり、不法滞在の外国人の住み家にされたりすることも懸念されます。また、テロや犯罪の温床となることも危惧されます。

以上の理由から、本マンションにおいては、「シェアハウス」や「民泊」の利用を禁止したいと存じます。

第5号議案に関し、賛否のご審議を賜りたいと存じます。

第4号議案 管理規約一部改定に関する件 ＜「シェアハウス」「民泊」禁止条項の制定＞

決議内容

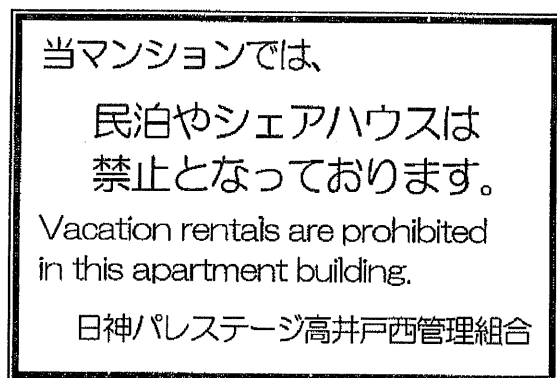
「シェアハウス」や「民泊」の利用について禁止とする内容へ変更するため、管理規約の一部改定をしたいと存じます。

説明事項

当マンションでは「シェアハウス」や「民泊」の利用について禁止となっております。当管理組合の現行の管理規約では、「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。」と規定しておりますが、対策の強化を講じるため「シェアハウス」利用や「民泊」利用を具体的に禁止する条項を定めたいと存じます。

また、管理規約の一部改定だけでなく抑止のために以下のような貼紙を貼り、アナウンスして未然防止したいと存じます。

＜例＞



① ラミネート加工書面



② ステッカー(マンション管理業協会発行)

※サイズ: 150mm×150mm

料 金: 一般価格 500 円/税込

会員価格 200 円/税込

(送料、振込手数料別)

第12条（専有部分の用途）

<変更前>

第12条（専有部分の用途）

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. 当該区分所有者が前項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者はその責任と負担においてこれを解決するものとする。

<変更後>

第12条（専有部分の用途）

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

2. 区分所有者は、専有部分を「シェアハウス」又は「民泊」等、次の各号に掲げる内容及びそれに類する用途に供してはならない。

- (1) 主として、キッチン、トイレ及び風呂等を共有し、不特定多数の者（区分所有者及びその親族等、又は区分所有者から専有部分を賃借する者及びその親族等を除く。）により居住、宿泊及び滞在する目的のもの。
- (2) 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用するもの。
- (3) 国家戦略特別区域法第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するもの。

3. 理事長は、区分所有者が第1項・第2項に違反した場合は、以下の措置をすることができる。

- (1) 対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者にその責任と負担においてこれを解決するよう請求をすること。
- (2) 専有部分又は専用使用部分への立入りを請求すること。（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) 第67条に定める措置、第68条に定める勧告及び指示等を行うこと。

第17条（専有部分の修繕等）

<変更前>

第17条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え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36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. ～6. あり

<追加>

7. 区分所有者は、その専有部分について、「シェアハウス」「民泊」（第12条第2項に記載するもの）に供することを目的とする修繕等及びそれに類する工事をしてはならない。

※本議案は組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成が必要な特別多数決議です。

