ビューパレー大宮二番館

管理規約

使用細則

管理委託契約書

JK木下工務店

H13年度総会
H14.5.19にて承認

ペット飼育規定

第１条（目的）
この規定は、ビューパレー大宮二番館　管理規約　使用細則第１条第四項に基づき、犬、猫等（以下「ペット」という）を飼育しようとする場合の規定を定める。

第二条（飼育の申請）
ペットの飼育を希望するものは別に定める様式により、管理組合理事会に飼育の申請をし、承認を得なければならない。またペットの飼い替えの際も同様とする。

第三条（ペットの種類）
1．ペットの種類は犬、猫、ハムスター等、一般的なものとし、他人に危害を与える恐れのある、猿、蛇、蜘蛛、等の猛獣や毒を持つものは禁止とする。
2．ペットの大きさは、抱えられる程度の大きさまでとする。（犬であれば成犬時）

第四条（申請の提出書類）
ペットの飼育の申請には、次の書類を理事会に提出し、承認を得なければならない。
１．ペット飼育申請書
２．誓約書
３．犬の場合は法に定められた予防注射及び登録が確実におこなわれていることを証明する書類。

第五条（予防注射等）
飼育者は、毎年法で定められた予防注射及び登録を確実に行い、獣医師によりペットの定期健康診断を年１回以上受け、定期健康診断書を理事会に提出しなければならない。

第六条（遵守事項）
飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、他の居住者の迷惑となる行為をしない事。また部屋の中で飼う事を原則とし、廊下やエレベーター内に出さないようにする事。

第七条（飼育による汚損等）
ペットによる汚損、破損、傷害等が発生した場合は、理由のいかんを問わず飼育者は全責任を負わなければならない。

第八条（飼育許可の取消）
飼育者がこの規定に違反した場合、理事会はペットの飼育を禁止する事が出来る。

（附則）
この規定は管理組合の総会にて承認を得た日より施行する。

※ペットを飼育する際には、周りの皆様へご迷惑にならないよう、細かな心遣いをお願いいたします。

ペット飼育申請書

年　　月　　日

ビューパレー大宮二番館管理組合

理事長　　殿

号室

氏名　　印

私は、ビューパレー大宮二番館管理組合のペット飼育規定に基づき、下記のペットの飼育許可の申請をします。

ペットの種類			
性別			
愛称名			
生後年月日			
大きさ			
色			
ペットの特徴			
登録年月日		登録番号	
予防注射年月日			

年　　月　　日理事会にて　　承認　・　否決

誓約書

年　　月　　日

ビューパレー大宮二番館管理組合

理事長　　殿

号室

氏名　　印

私は，当管理組合規約、使用細則、及びペット飼育規定を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合には、理事会の決定に従います。

ペット飼育承認書

年　　月　　日

　　号室
　　殿

ビューパレー大宮二番館管理組合

理事長　　印

当ビューパレー大宮二番館管理組合規約、使用細則、及びペット飼育規定に基づき、申請内容の飼育を次の通り決定しましたので、通知します。

1．申請の通り承認いたします。

2．申請については、下記の条件により承認いたします。

3．申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

2018年3月4日より運営

防犯カメラ運用細則

（趣旨）

第１条　本細則は、ビューパレー大宮二番館管理規約（以下「規約」という。）第２１条（使用細則等）の規定に基づき、防犯カメラの運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

（目的）

第２条　本細則は、防犯カメラの抑止効果により、侵入盗犯等の犯罪の発生を未然に抑止するとともに、本マンション内において次の各号に該当する事態が発生した場合に、その解決及び原因究明に資することを目的とする。

一　事故や犯罪が発生したとき

二　管理組合員全体の利益に著しい影響を与える事態が発生したとき

2　肖像権、プライバシー権等の基本的人権保護の観点から、録画記録は社会通念上正当と認められる理由なく閲覧してはならない。また、防犯カメラを本マンション居住者の監視目的に使用してはならない。

（管理）

第３条　管理組合は、防犯カメラの機器、録画装置等を適正に管理運営するものとする。

2　管理組合は、前項の業務を防犯カメラ設置会社又はマンション管理委託会社に委託することができる。

（電磁録画記録の閲覧）

第４条　居住者又はその関係者（以下「閲覧申請人」という。）が録画記録の閲覧を請求する場合は、所定の申請書（別紙様式１）を理事長に提出しなければならない。

2　前項による申請を受けた場合には、理事長は、録画記録の閲覧の承認又は不承認の決定をしなければならない。

3　理事長は、前項における決定について、閲覧申請人に書面（別紙様式１）を交付して通知するものとする。

4　録画記録を閲覧する際は、理事長又は理事長の指名する者による複数人の立ち会いのもとで実施し、その日付、閲覧者及び立ち会った者の氏名など、閲覧状況の記録を留めなければならない。

（捜査機関による録画記録の閲覧並びに提出）

第５条　刑事訴訟法上の捜査機関（以下「捜査機関」という。）から録画記録の閲覧を要請されたときは、第４条第１項から第３項の手続きに準ずるものとする。

2　捜査機関が録画記録を閲覧する際には、理事長又は理事長の指名する者による複数人の立ち会いを要請するものとする。

3　捜査機関から録画記録の提出を要請されたときは、第４条第１項から第３項の手続きに準ずるものとする。

4　管理組合は、捜査機関に対し、提出した録画記録の利用目的、提出期間、他の第三者への利用制限、返却方法等を記載した書面の提出を要請するものとする。

5　管理組合は捜査機関から、録画記録をもとにした手配写真等を作成するため承諾を求められた場合には、原則としてこれに協力するものとする。

（本マンション外の事件・事故への対応）
第６条　第２条第１項にかかわらず、本マンション外にて発生した事故及び犯罪について、本細則を準用することができる。

（守秘義務）
第７条　理由の如何を問わず、録画記録を閲覧した者又は録画記録の閲覧に立ち会った者は、そこで知り得た事項について守秘義務を負うものとし、これをみだりに口外してはならない。

（録画記録の保管）
第８条　録画記録の保管期間は原則として６０日間とする。
２　録画記録の保管期間について総会の決議があったときは、それによるものとする。

（細則外事項）
第９条　本細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。
２　本細則、規約及び総会の決議のいずれにも定めのない事項については、本細則第２条の目的に則った理事会の決議によるものとする。

（細則の改廃）
第１０条　本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

（細則原本）
第１１条　本細則を証するため、理事長及び理事長の指名する２人の区分所有者が署名捺印した細則を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
本細則は平成３０年３月４日から効力を発し、防犯カメラシステムが設置されてからとする。

「本細則」を細則原本とし、これを証するため、理事長及び理事長の指名する２名の区分所有者が署名捺印する。

理事長　田島　功
小林佐智子
安田裕見子

管理規約の改正について

平成２９年度第１回臨時総会（２０１８年３月４日開催）の決議により、下記の通り管理規約の改正を行いました。
つきましては、改正内容を下記の通り配付致しますので管理規約集とともにご保管下さい。

記

１．改正内容

（一）管理規約第１２条に第２項（下線部分）を追加する。

（専有部分の用途）
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。

２．区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第３条第１項の届出を行って営む同法第２条第３項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

（二）本規約の改正は、２０１８年３月４日よりその効力を発します。

以上

上記の管理規約改正内容が正確であることを証するため、理事長及び理事長の指名する２名の区分所有者が署名捺印する。

理事長　田島　功
小林佐智子
安田裕見子

ビューパレー大宮二番館管理組合

管理規約目次

承認書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

管理規約
第１章　総則 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
　第１条　目的
　第２条　定義
　第３条　規約の遵守義務
　第４条　対象物件の範囲
　第５条　規約の効力
　第６条　管理組合

第２章　専有部分等の範囲 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
　第７条　専有部分の範囲
　第８条　共用部分の範囲

第３章　敷地および共用部分等の共有 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
　第９条　共有
　第１０条　共有持分
　第１１条　分割請求および単独処分の禁止

第４章　用法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
　第１２条　専用部分の用途
　第１３条　敷地および共用部分等
　第１４条　バルコニー等の専用使用権
　第１５条　駐車場の専用使用権
　第１６条　専用庭の専用使用権
　第１７条　自転車置場の専用使用権
　第１８条　ゴミ置場等の使用
　第１９条　敷地および共用部分等の第三者の使用
　第２０条　テレビ電波共同受信施設他
　第２１条　使用細則
　第２２条　専有部分の貸与

第５章　管理
第１節　総則 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
第２３条　区分所有者の責務
第２４条　敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担
第２５条　必要箇所への立入り
第２６条　損害保険

第２節　費用の負担 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
第２７条　管理費等
第２８条　承継人に対する債権の行使
第２９条　管理費
第３０条　修繕積立金
第３１条　使用料および管理負担協力金

第６章　管理組合
第１節　組合員 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
第３２条　組合員の資格
第３３条　届出義務

第２節　管理組合の業務 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １０
第３４条　業務
第３５条　業務の委託等
第３６条　共同防火管理

第３節　役員 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １０
第３７条　役員
第３８条　役員の任期
第３９条　役員の誠実義務等
第４０条　理事長
第４１条　副理事長
第４２条　理事
第４３条　監事

第４節　総　会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １２
第４４条　総　会
第４５条　招集手続
第４６条　組合員の総会招集権
第４７条　出席資格
第４８条　議決権
第４９条　総会の会議および議事
第５０条　議決事項
第５１条　総会の決議に代わる書面による合意
第５２条　議事録の作成，保管
第５節　理事会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １６
第５３条　理事会
第５４条　招　集
第５５条　理事会の会議および議事
第５６条　議決事項
第７章　会　計 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １７
第５７条　会計年度
第５８条　管理組合の収入および支出
第５９条　収支予算の作成および変更
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　帳簿類の作成，保管
第８章　雑　則 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １８
第６６条　勧告および指示等
第６７条　禁止事項
第６８条　義務違反者に対する措置
第６９条　合意管轄裁判所

第７０条　近隣住民との協定の遵守等
第７１条　規約外事項
第７２条　規約原本
対象物件の表示、共用部分の範囲、バルコニー等の専用使用権、駐車場等の専用使用権、管理費および修繕積立金等、管理基金・修繕積立金等、有償の専用使用部分の使用料、タイプ別面積、共有持分表、タイプ・住戸番号対照表

使　用　細　則

使用細則 …… ２６
駐車場使用規定 …… ３０
自転車置場使用規定 …… ３２

承　認　書

株式会社木下工務店　御中

私はビューパレー大宮二番館＿＿＿号室の売買契約に際し、下記事項を承認します。

記

1. ビューパレー大宮二番館管理規約、使用細則、駐車場使用規定、自転車置場使用規定、（以下、「管理規約等」という。）を承認し、遵守すること。

2. ビューパレー大宮二番館への入居と同時に他の区分所有者と共同して、ビューパレー大宮二番館管理組合（以下、「管理組合」という。）を結成し、これに加入すること。

3. 管理組合の運営を他の組合員と協力して行うこと。

4. 管理組合の運営を行うため、他の組合員と協議の上管理規約に定める役員を選任すること。

5. 前項の役員の互選により選任される理事長が「建物の区分所有等に関する法律」の定める管理者となり、木下ハウスサービス株式会社との間で管理委託契約を締結すること。

6. 第１項の管理規約等および前項の管理委託契約は、ビューパレー大宮二番館の引渡日をもって効力を発すること。

7. 管理規約別表第２の第４（規約共用部分）についてはビューパレー大宮二番館区分所有者共有の共用部分であること。

以　上

平成　　年　　月　　日

ビューパレー大宮二番館　　号室
氏　名　　印

管 理 規 約

第1章　総　　則

（目　的）

第1条　この規約はビューパレー大宮二番館の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定　義）

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

(1) 区分使有権　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　共用部分および付属施設をいう。

(8) 専用使用権　敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

(9) 専用使用部分　専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

（規約の遵守義務）

第3条　区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は同居する者に対して、この規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

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

（規約の効力）

第5条　この効力は区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

（管理組合）

第6条　区分所有者は第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってビューパレー大宮二番館管理組合（以下、「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は事務所をビューパレー大宮二番館に置く。

3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は住戸番号を付した住戸とする。

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

(1) 天井、床および壁は躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。

3. 第1項または前項の専有部分の専用に供される施設のうち、共用部分内にあたる部分以外のものは専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第8条　対象物件のうち、共用部分の範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

第3章　敷地および共用部分等の共有

（共　有）

第９条　対象物件のうち、敷地および共用部分等は区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第１０条　各区分所有者の共有持分はその所有する専有部分の床面積の割合による。

2. 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求および単独処分の禁止）

第１１条　区分所有者は敷地また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およ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

（専有部分の用途）

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。

（敷地および共用部分等）

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

（バルコニー等の専用使用権）

第１４条　区分所有者は別表第３に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス他（以下、この条、第２４条および別表第３において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認する。

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

（駐車場の専用使用権）

第１５条　区分所有者はビューパレー大宮二番館敷地内の駐車場について、別表第３－２に掲げるとおり管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 駐車場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。
3. 区分所有者がその所有する住戸部分等を他の区分所有者、または第三者に譲渡、または貸与した時はその区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人である時は、当該同居人は当該駐車場を専用使用することができる。
5. なお、別に駐車場使用規定がある場合は、これに従うものとする。

（専用庭の専用使用権）

第１６条　区分所有者はビューパレー大宮二番館敷地内の専用庭について、管理組合が特定の区分所有者に対し、専用使用権を認めることを承認する。

2. 専用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。

（自転車置場の専用使用権）

第１７条　区分所有者はビューパレー大宮二番館敷地内の自転車置場について、別表第３－２に掲げるとおり管理組合が特定の区分所有者に対し、専用使用権を設定することを承認する。

2. 区分所有者がその所有する住戸部分等を他の区分所有者、または第三者に譲渡、または貸与した時はその区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。
3. 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人である時は、当該同居人は当該自転車置場を専用使用することができる。
4. なお、別に自転車置場使用規定がある場合は、これに従うものとする。

（ゴミ置場等の使用）

第１８条　区分所有者はゴミ集積所について、その内部および外周部を常に清潔に保ち、臭気またはゴミ等の飛散が生じないよう努めなければならない。

（敷地および共用部分等の第三者の使用）

第１９条　区分所有者は次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

(1) 対象物件の管理の執行上必要な施設……管理業務を受託し、または請負った者

(2) 電気、ガス、水道等の共用施設……当該事業者

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、敷地および共用部分等（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。

（テレビ電波共同受信施設他）

第２０条　区分所有者は次の各号を承認するものとする。

(1) ビューパレー大宮二番館の建設により近隣住民に対し電波障害が発生した場合、ビューパレー大宮二番館の屋上に障害除去のため近隣住民用のアンテナ等諸施設を設置すること。

(2) 前号の維持管理のため関係者が管理者の承諾を得て、ビューパレー大宮二番館に立入ること。

(3) 前１号の施設の維持管理の費用負担は区分所有者全員の負担とすること。

(4) 本マンションでテレビ受信障害が発生する場合は、地元電波管理組合に加入しその受信施設を利用することとし、そのための維持管理費用を区分所有全員が負担するものとする。

（使用細則）

第２１条　対象物件の使用については別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

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

2. 前項の場合において、区分所有者はその貸与にかかる契約にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第５章　管　　理

第１節　総　　則

（区分所有者の責務）

第２３条　区分所有者は対象物件についてその価値および機能の維持増進をはかるため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）

第２４条　敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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。

（必要箇所への立入り）

第２５条　前条により管理を行う者は管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分、または専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

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

（損害保険）

第２６条　区分所有者は管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険の締結

イ．共用部分等の火災保険

ロ．施設所有管理者賠償責任保険

(2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管、ならびに保険金の請求および受領

2.前項第２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、各自で火災保険契約を締結するものとする。

第2節　　費用の負担

（管理費等）
第27条　区分所有者は敷地および共用部分等の管理に要する費用に充てるため、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、管理基金（引渡日一括徴収）
(2)　修繕積立金、修繕積立基金（引渡日一括徴収）
(3)　ルーフバルコニー、専用庭、駐車場、（以下「有償の専用使用部分」という。また本項すべて専用使用権を有する者のみ該当）の使用料
(4)　管理負担協力金（自己の所有する区分所有建物に現に居住していない組合員のみ該当。但し、２名以上の者が１の区分所有建物を共有する場合においては、当該共有者のいずれもが当該区分所有建物に現に居住していない場合にのみ該当）
2.管理費および修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第４のとおり算出するものとする。
3.管理基金および修繕積立基金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第 4-2 のとおりとする。
4.有償の専用使用部分の使用料は別表第 4-3 のとおりとする。
5.管理負担協力金の額は１月当り金２千円とする。
（下線部、平成 22 年５月 23 日定期総会にて新設）

（承継人に対する債権の行使）
第28条　管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括継承人および特定承継人に対しても行なうことができる。

（管理費）
第29条　管理費、管理基金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)　共用施設の保守維持費および運転費
(3)　備品費、その他の事務費
(4)　共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

(5)　経常的な補修費
(6)　清掃費
(7)　管理手数料
(8)　管理組合の経費
(9)　その他の敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

（修繕積立金）
第30条　修繕積立金・修繕積立基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)　不足の事故、その他特別の事由により必要となる修繕
(3)　敷地および共用部分等の変更、または処分
(4)　その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
(5)　管理事務室の修繕については前各号にかかわらず、修繕積立金をもってその費用に充てることができる。
2.管理組合は前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（使用料および管理負担協力金）
第31条　有償の専有部分の使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。
2.管理負担協力金は、修繕積立金として積み立てる。
（下線部、平成 22 年５月 23 日定期総会にて新設）

第6章　　管理組合

第１節　　組合員

（組合員の資格）
第32条　組合員の資格は区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）
第33条　新たに組合員の資格を取得し、または喪失したものは、ただちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

を書面により管理組合に届け出なければならない。

第２節　管理組合の業務

（業　務）

第３４条　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および共用部分等（以下、「組合管理部分」という。）の保安、保全、点検、保守、清掃、塵芥処理
(2) 組合管理部分の修繕
(3) 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
(4) 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
(5) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
(6) 修繕積立金の運用
(7) 官公署、町内会等との渉外業務（ただし、管理上必要なものに限る。）
(8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
(9) 防災に関する業務
(10) 広報および連絡業務
(11) その他，組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第３５条　管理組合は前条に定める業務の全部、または一部を木下ハウスサービス株式会社に委託し、または請負わせて執行することができる。

（共同防火管理）

第３６条　管理組合は共同防火管理のため、現に居住する組合員のなかから防火管理者を選出する。

第３節　役　　員

（役　員）

第３７条　管理組合に次の役員を置く。

(1) 理事長　　１名
(2) 副理事長　　１名
(3) 理　　事　　２名（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）
(4) 監　　事　　１名

2. 理事および監事はビューパレー大宮二番館に現に居住する組合員のうちから、第４４条で定める総会で選任する。
3. 理事長、副理事長は理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第３８条　役員の任期は１年とする。ただし、再任を妨げない。

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、第５３条で定める理事会で補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了、また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。

（役員の誠実義務等）

第３９条　役員は法令、規約および使用細則、ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。

（理事長）

第４０条　理事長は管理組合を代表しその業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

(1) 規約、使用細則、また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。
(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。

（副理事長）

第４１条　副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

（理　事）

第４２条　理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。

（監　事）

第４３条　監事は管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

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

第４節　総　　会

（総　会）

第４４条　管理組合の総会は総組合員で組織する。

2. 総会は定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は定期総会を毎年１回新会計年度開始以降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いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は理事長が務める。

（招集手続）

第４５条　総会を招集するには少なくとも総会を開く日の２週間前までに、総会の日時、場所および目的を組合員に通知しなければならない。

2. 前項の通知は管理組合に対し、組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては対象物件内の住戸部分の所在地宛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、総会の目的が第４９条第３項第１号から第３号までに掲げる事項の決議、または同条第４項の建替え決議である場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第４７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。
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。

（組合員の総会招集権）

第４６条　組合員が組合員総数の５分の１以上および第４８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しなければならない。

2. 理事長が前項の通知をしない場合には、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４４条第５項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって組合員の中から選任する。

（出席資格）

第４７条　組合員のほか理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき対象物件の使用方法に関し利害関係を有する場合には、あらかじめ理事長に通知し総会に出席して意見を述べることができる。

（議決権）

第４８条　組合員は区分所有法第３８条の規定にかかわらず、その所有する住戸番号の１戸につき各１戸の議決権を有する。

2. 住戸部分１戸につき２名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１の組合員とみなす。

3. 前項により１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、また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、他の組合員もしくはその組合員と同居する者、またはその組合員の住戸部分を借受けた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。

（総会の会議および議事）

第４９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、および議決権総数の４分の３以上で決する。
   (1) 規約の変更
   (2) 敷地およ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）または処分
   (3) 建物価格の２分の１を越える部分が滅失した場合の共用部分の復旧
   (4) 義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売および占有に係る専有部分の引渡しに関する訴訟の提起
   (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. 区分所有法第６３条第１項の建替え決議は、第２項にかかわらず組合員総数の５分の４以上、および議決権総数の５分の４以上で行う。
5. 前第４項の場合において、書面また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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の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。
7. 第３項第２号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分また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、また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４号の決議を行うには、あらかじめ当該組合員、また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４５条第１項により、あらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

（議決事項）

第５０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。

(1) 収支決算および事業報告
(2) 収支予算および事業計画
(3) 管理費等および専用使用料の額、ならびに賦課徴収方法
(4) 規約の変更および使用細則の制定、または変更
(5) 第３０条第１項に定める特別の管理の実施、ならびにそれに充てるための資金の借入れ、および修繕積立金の取崩し
(6) 第４９条第３項第４号の訴えの提起
(7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
(8) 第４９条第４項の建替え決議により行う建物の建替え
(9) 役員の選任および解任
(10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
(11) その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の決議に代わる書面による合意）

第５１条　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。

（議事録の作成、保管）

第５２条　総会の議事については議長は議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する２名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求が

あったときは，議事録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5節　理　事　会

（理事会）

第５３条　理事会は理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は理事長が務める。

（招　集）

第５４条　理事会は理事長が招集する。

2. 理事が２分の１以上の理事の同意を得て，理事会の招集を請求した場合においては，理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集の手続きについては，第４５条（第４項および第５項を除く）の規定を準用する。ただし，理事会においては別段の定めをすることができる。

（理事会の会議および議事）

第５５条　理事会の会議は理事の半数以上が出席しなければ開くことができず，その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 議事録については第５２条（第４項を除く）の規定を準用する。

（議決事項）

第５６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。

(1) 収支決算案，事業報告案，収支予算案および事業計画案
(2) 規約の変更および使用細則の制定，または変更に関する案
(3) その他の総会提出議案
(4) 第６６条に定める勧告または指示等
(5) 総会から付託された事項
(6) 第３４条の業務で管理会社等に委託した通常の管理の事項

第７章　会　　計

（会計年度）

第５７条　管理組合の会計年度は毎年４月１日から翌年３月31日までとする。

（管理組合の収入および支出）

第５８条　管理組合の会計における収入は第２７条に定める管理費等および第３１条に定める使用料等によるものとし，その支出は第２９条から第３１条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成および変更）

第５９条　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。ただし，管理費支出予算総額の２０％以下の支出については管理会社にその決裁を一任する。

（会計報告）

第６０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。

（管理費等の徴収）

第６１条　管理組合は第２７条に定める管理費等，および第３１条に定める使用料について，管理組合が指定する銀行に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入れるものとする。当月分は前月の２７日までに一括して徴収することとする。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い金額について年利１４％の遅延損害金を加算してその組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は第２９条に定める費用に充当する。

4.組合員は納付した管理費、修繕積立金、および専用使用料および管理負担協力金について、その返還請求または分割請求をすることができない。
（下線部、平成22年5月23日定期総会にて新設）

（管理費等の過不足）
第62条　収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。
2.管理費等に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対して第27条第2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。

（預金口座の開設）
第63条　管理組合は会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとし、委託管理会社等の代表者を理事長代行とし、名義人とすることを承認する。

（借入れ）
第64条　管理組合は第30条第1項に定める業務を行なうため、必要な範囲内において借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）
第65条　理事長は会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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

（勧告および指示等）
第66条　区分所有者もしくはその同居人、または専有部分の貸与を受けた者、もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という）が法令、規約または使用細則に違反したとき、また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区分所有者等に対してその是正等のため必要な勧告、または指示、もしくは警告を行うことができる。

行うことができる。
2. 区分所有者はその同居人、またはその所有する専有部分の貸与を受けた者、もしくはその同居人が前項の行為を行った場合にはその是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者はこの規約，もしくは使用細則に違反したとき、または区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地、および共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその差し止め、または排除のための必要な措置をとることができる。

（禁止事項）
第67条　建物専有部分について住居用の内装を事務所併用ないし事務所用に変更したり、防弾用鉄板製目隠し、投光機、テレビカメラを設置したり、暴力団を表象する紋章・代紋・提灯・名札・予定表および当番表を掲示することを禁止する。
2. 暴力団構成員・準構成員および暴力団員を自称するものをビューパレー大宮二番館内に立ち入らせたり、これらの者に対し専有部分を譲渡・賃貸その他いかなる名目を問わず占有を承諾することを禁止する。

（業務違反者に対する措置）
第68条　区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為、その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をする恐れがある場合には理事長は前条によるほか区分所有法第58条から第61条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）
第69条　この規約に関する管理組合と組合員、または占有者間の訴訟については対象物件所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

（近隣住民との協定の遵守等）
第70条　区分所有者は管理組合が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。
2. 電波障害を被りたる近隣住居者のために屋上に設置する近隣居住者専用

のテレビ共同アンテナ、およびこれに付帯する配線、配管について当該近隣居住者が無償にて接続し、継続使用すること。ならびに当該近隣居住者、またはその代理人が管理者の承諾を得て建物内に立入ること。
また、当該維持管理者に要する費用は区分所有者の全員の負担とすること。

（規約外事項）

第７１条　規約および使用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. 規約、使用細則または法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

（規約原本）

第７２条　この規約を証するため管理組合結成上、必要な区分所有者２名以上が記名押印した「ビューパレー大宮二番館に係る承諾書」の原本（写）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、区分所有者また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. 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。
4. 第３項にかかわらず区分所有者全員から「ビューパレー大宮二番館に係る承諾書」に記名押印したものがあり、全員に規約を交付した場合にはこの限りではない。なお管理委託契約書にもこれを準用する。

【別表第１】　対象物件の表示

物件名		ビューパレー大宮二番館
敷地	所在地	埼玉県大宮市大字蓮沼字五反田200番１（地番）
	面積	959.34㎡（登記簿）　960.41㎡（実測）
	権利関係	専有面積割合による共有（共有持分は別表第４－４のとおり）
建物	構造等	鉄筋コンクリート造　地上６階建　共同住宅１棟 床面積　514.39㎡　建築延床面積　2109.71㎡ （駐車場等191.75㎡を含む。）
	専有部分	住戸部分　２７戸、管理事務室　１戸 （床面積等は別表第４－４のとおり）

【別表第２】　共用部分の範囲

1. 建物部分……主体構造物、エントランスホール、開放廊下、外部階段、バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ、ポーチ、エレベーターホール、電気室、主幹盤室、パイプスペース、メーターボックス、エレベーター機械室等専有部分に属さない建物部分全般

2. 付属設備……エレベーター、電気、ガス、上下水道、電話の配線配管設備、電気設備、防災設備、消火設備、避難設備、機械式駐車設備、ポンプ、集合郵便受、テレビ共同試聴アンテナ、ＢＳパラボラアンテナ等専有部分に設置された設備を除く諸設備全般

3. 付属施設……ゴミ置場、自転車置場、専用庭、駐車場、機械式駐車施設、受水槽、フェンスおよび植込み等の屋外共同施設

4. 規約共用部分……管理事務室

【別表第３】バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位置	専用使用をなしうる者	使用条件
バルコニー	特定住戸に接するバルコニー	付設住戸の区分所有者	無償
ルーフバルコニー	特定住戸に接するルーフバルコニー	〃	有償
アルコーブ	特定住戸に接するアルコーブ	〃	無償
ポーチ	特定住戸に接するポーチ	〃	無償
専用庭	特定住戸に接する専用庭	〃	有償
玄関扉、窓枠、窓ガラス	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	〃	無償
開放廊下側室外機置場	特定住戸に接する室外機置場	〃	無償

【別表第３-２】駐車場等の専用使用権

専用使用部分	位置	専用使用をなしうる者	使用条件
駐車場	特定住戸に指定された区画	管理者と賃貸借契約を締結した特定の区分所有者	有償
自転車置場	〃	管理者と賃貸借契約を締結した特定の区分所有者	有償

※　平成12年定期総会（平成13年5月27日開催）にて駐輪場有料化決定。

【別表第４】管理費および修繕積立金等

タイプ	戸数	管理費	修繕積立金（月額・円）	合計（月額・円）
A	2	14,600	7,490	22,090
B1	2	13,700	7,020	20,720
B2	1	13,700	7,020	20,720
C	3	12,400	6,390	18,790
D	5	12,800	6,570	19,370
E	5	13,400	6,860	20,260
F1	3	14,500	7,430	21,930
F2	2	14,000	7,170	21,170
G	1	15,600	8,020	23,620
H	1	14,500	7,450	21,950
I	1	14,100	7,230	21,330
J	1	14,300	7,370	21,670

※　平成11年定期総会（平成12年5月21日開催）にて修繕積定金平均5,000円へ改定。

※　平成15年定期総会（平成16年5月22日開催）にて修繕積定金及びF1管理費改定。

【別表第４-２】管理基金、修繕積立基金等

現在、この表は使用していません。

【別表第４-３】有償の専用使用部分の使用料

<ルーフバルコニー使用料>

住戸番号	タイプ	使用料（月額・円）
401	B2	710
501	G	820
601	H	310
603	J	510

<専用庭使用料>

住戸番号	タイプ	使用料（月額・円）
101	D	680
102	E	290
103	F1	1,050

※平成８年度定期総会（平成９年５月25日開催）にて管理費、専用使用料の消費税２%分増額改定。

<駐輪場使用料>

	金額（月額・円）	区画数
自転車	200	43
バイク	300	4

※　平成12年定期総会（平成13年5月27日開催）にて駐輪場有料化決定。

<駐車場使用料>

三段式機械駐車場

場所	使用料（月額・円）	区画番号
地上1階	9,200	7・10
地下1階	8,000	8・11
地下2階	6,500	9・12

二段式機械駐車場

場所	使用料（月額・円）	区画番号
地上1階	9,200	1・3・5
地下1階	8,700	2・4・6

形態:敷地内機械式　総数12台

※平成12年度定期総会（平成13年5月27日開催）にて駐車場使用料改定。

【別表第４－４】　タイプ別床面積，共有持分表

タイプ	住居専有部分面積 (m^2)	バルコニー面積 (m^2)	共有持分（下記数字）／174,599	備考
A	69.19	15.38	6919	
B1	64.81	8.77	6481	
B2	64.81	12.54	6481	
C	59.00	6.07	5900	
D	60.67	5.92	6067	１０１号室はバルコニーなし
E	63.34	6.01	6334	１０２号室はバルコニーなし
F1	68.60	10.92	6860	１０３号室はバルコニー 3.85 m^2
F2	66.25	13.27	6625	
G	74.07	10.15	7407	
H	68.86	3.62	6886	
I	66.80	9.37	6680	
J	68.10	6.79	6810	

・ルーフバルコニー面積

住戸番号	面　積 (m^2)
４０１	３４.５４
５０１	３９.１５
６０１	１５.１５
６０３	２３.８３

・専用庭面積

住戸番号	面　積 (m^2)
１０１	２２.５９
１０２	９.４０
１０３	３４.３９

・アルコーブ面積

タイプ	面　積 (m^2)
B1	0.99
B2	0.99
C	0.60
D	0.74
E	0.60
F1	1.33
F2	1.33
G	0.60
H	0.60
I	0.99
J	0.66

・ポーチ面積

タイプ	面　積 (m^2)
A	2.39
B2	4.71
H	3.62
I	4.35

・室外機置場面積

タイプ	面　積 (m^2)
B1	0.88
B2	0.88
C	1.90
D	1.43
E	0.66
G	0.69
H	3.54
I	1.10

【別表第４－５】　タイプ・住戸番号対照表

タイプ	住戸番号
A	２０１、３０１
B1	２０２、３０２
B2	４０１
C	２０３、３０３、４０２
D	１０１、２０４、３０４、４０３、５０２
E	１０２、２０５、３０５、４０４、５０３
F1	１０３、２０６、３０６
F2	４０５、５０４
G	５０１
H	６０１
I	６０２
J	６０３

使　用　細　則

ビューパレー大宮二番館の敷地、建物および付属施設を安全に管理し、良好な住環境を維持するためにビューパレー大宮二番館管理規約第２１条に基づき、次のとおり「使用細則」を定める。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第１条　各専有部分（ただし、専用使用部分を含む）の所有者、または占有者ならびにその家族（以下、「居住者」という。）は、次の各事項を遵守しなければならない。

(1) 建物の躯体に影響を及ぼすような改修工事等を行わないこと。

(2) 専用使用部分、外壁、玄関扉、窓等の外観を変更しないこと。

(3) 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気、ガス、給排水、通信その他の諸施設器具等を新設、増設、変更しないこと。

(4) 他の居住者に迷惑、または危害を与える恐れのあるペット等を飼育研究しないこと。

(5) 建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火、爆発の恐れのある危険物、不潔、嫌悪を感じる物品その他、他の居住者に危害を与えるような物品等を持込まないこと。

(6) 他の居住者に迷惑をかけるような騒音、振動を発しないこと。

(7) テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげないこと。

(8) 住戸を楽器等の教授（教室）の場所として使用しないこと。

(9) バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ、専用庭に構築物の設置および物品等の格納、放置をしないこと。

(10) バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブに土砂を敷き込んだり、散水等しないこと。

(11) バルコニー、ルーフバルコニーに洗濯物、布団等を干す場合には美観に十分注意すること。

(12) バルコニー、ルーフバルコニー、窓、階段等から物品等を投下しないこと。

(13) トイレでは必ずトイレットペーパー等水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流さないこと。

(14) 厨房等の排水口には排水に支障をきたすような油類、食品屑等を流さないこと。また、ディスポーザー等を取付けないこと。

(15) 住戸内に水をこぼさないよう十分に注意すること。

(16) 専用庭に物置等の構築物を設置および築造しないこと。また、この専用庭より専用使用者が収益をあげるような行為をしないこと。

(17) その他公序良俗に反する行為、および他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をしないこと。

（共用部分の使用）

第２条　居住者は共用部分の使用にあたり、次の事項を守らなければならない。

(1) 屋上等に出入りしないこと。

(2) 廊下、階段等の共用部分に構築物および冷暖房室外ユニット等を設置したり、物品を放置してはならない。但し、規約別表第３の開放廊下側室外機置場に冷暖房室外ユニットを設置することは除く。

(3) ごみ等を捨てたり、悪臭を発する物品および発火、爆発の恐れのある危険物等を放置しないこと。

(4) 駐車場やエレベーターを子供の遊び場にしてはならない。

(5) その他、他の居住者に迷惑、危害を及ぼすような行為をしてはならない。

（管理組合への通知事項）

第３条　居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に通知しなければならない。

(1) 区分所有権および共有持分を第三者に譲渡するとき。

(2) 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき（賃貸等）。

(3) 転勤およびその他の事由により長期不在にするとき。

(4) 相続が発生したとき（事後通知）。

（管理組合への届出事項）

第４条　居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届出て、その承諾を得なければならない。

(1) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更するとき。

(2) 敷地内で広告、チラシ等を配布、貼付するとき。

(3) 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。

(4) 大型金庫等の重量物を搬入および据付けるとき。

(5) ビューパレー大宮二番館内で行事、催物等を行うとき

（災害防止）

第5条　居住者は災害防止にあたり、次の事項に努めること。

(1) 居住者は防犯、防火に十分注意し、外出の際は施錠，火気の確認をする。

(2) 盗難、火災発生の場合または不審者を発見したときは、ただちに所轄官庁および管理者へ通報する。

(3) 居住者は自衛消防組織に加入し、各家庭には消火器を設置するようにし防災に努める。（消火器は管理事務室に相談して下さい。）

(4) バルコニーは緊急時の避難通路となるので、常に避難に支障のない状態にしておく。

（駐車場の使用）

第6条　駐車場を専用使用する居住者は次の事項を遵守しなければならない。

(1) 駐車区画を第三者に転貸、譲渡することはできない。

(2) 駐車できる車両は一般乗用車、またはそれに準ずるものに限る。

(3) 敷地および駐車場内は徐行し安全に十分注意する。

(4) 指定位置に駐車し、サイドブレーキを掛けドアの施錠を確認する。

(5) 警笛、空ふかしおよびエンジン調整等による騒音はできるだけ発しないこと。

(6) 機械式駐車場および手動式ターンテーブルについてはその用法に従い、十分注意して操作すること。

(7) 敷地内の施設、機器類等を損傷、破損したときはすみやかに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

(8) 敷地内においては退場車を優先する。

(9) 駐車場を車両の駐車以外に使用してはならない。

(10) 揮発油等の引火性および発火性の高いもの、その他の危険物を持込んではならない。

(11) 使用者は車両を自己の責任において保管し、その損害については管理者も管理会社もその責を負わない。

（自転車置場の使用）

第7条　自転車置場を使用する居住者は次の事項を遵守しなければならない。

(1) 置くことのできる車両は自転車に限る。

(2) 自転車置場を指定車両以外の置場として使用してはならない。

(3) 使用者は自転車置場の整理、整頓に努めなければならない。

(4) 使用者は車両を自己の責任において施錠、保管し盗難その他の損害について管理者も管理会社もその責を負わない。

駐車場使用規定

規約第１５条および別表４－３、ならびにビューパレー大宮二番館使用細則第７条に定める駐車場使用規定を次のとおり定める。

第１条　使用者は区分所有者または占有者ならびにその家族とし、規約第１５条第１項に定める特定の区分所有者は管理者と所定の駐車場賃貸契約を締結しなければならない。

第２条　使用を希望するものは管理者に申込み、管理者は使用場所を指定する。

第３条　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順により補充する。

第４条　駐車を認める車両は以下のとおりとする。

(1)　小型乗用車

(2)　普通乗用車（大型乗用車は除く）

(3)　ライトバン（トラックは除く）

(4)　車両の長さ、幅員等は次のとおりとする。

(イ)　車両の長さ　4900㎜以下とする。

(ロ)　〃　幅員　1750㎜以下とする。

(ハ)　〃　高さ　1550㎜以下とする。

(ニ)　〃　重量　1700㎏以下とする。

第５条　使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に譲渡、もしくは第２条に定めた場所を他に転貸することはできない。

第６条　使用者は専有部分を第三者に譲渡、またはさらに占有者を変更したときは駐車場使用に関する使用権を失い、使用場所をただちに管理者に明渡さなければならない。

第７条　使用者は長期間（２～３カ月）に亘って、使用場所を駐車場として使用しない場合は、その使用権を失い無条件で管理者に明渡さなければならない。

第８条　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、車両の破損、盗難、駐車中の事故または他の車両、人身事故等の損害および賠償を管理者および管理会社へ請求することはできない。

第９条　使用者は規約で定める使用料を管理費と共に支払うものとし、２カ月以上使用料金を支払いしないときは使用権を失うものとする。使用料の改訂は規約第５０条の規定に従って行う。

第10条　管理者は駐車場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。

自転車置場使用細則

管理規約17条及び使用細則第7条に定める自転車置場使用規定を次の通り定める。

第１０条　使用者は区分所有者または占有者ならびにその家族に限る。

第１１条　使用希望するものは管理者に申込み、管理者は使用場所を指定する。

第１２条　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、希望者の申し込み順により補充する。

第１３条　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ときは、自転車置場使用に関する使用権を失い、使用場所を直ちに管理者に明渡さなければならない。

第１４条　使用者は長期間（2～3ヶ月）に亘って、使用場所を自転車置場として使用しない場合はその使用権を失い、無条件で管理者に明渡さなければならない。

第１５条　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、車両の破損、盗難その他の損害および賠償を、管理者および管理会社へ請求することはできない。

第１６条　使用者が、故意または過失により当施設、または他の車両等に損害を与えた時は、自己の責任において相手方に対しその損害を賠償しなければならない。

第１７条　管理者は自転車置場に関する事務手続きを行う。

第１８条　使用者は駐輪場使用料を、毎月自動引落により管理者に支払うものとする。又、管理者は使用者に使用場所を記入したシールを発行し、違反自転車を区別する。

第１０条　契約期間6ヶ月とし、契約期間途中で、駐輪場使用が発生した場合、使用者は翌月分よりその契約期間の月割の駐輪場使用料を管理者に支払うものとする。また、契約期間途中で駐輪場を使用しなくなった場合、管理者は契約満了月までの残期間の駐輪場使用料を使用者に返金しないものとする。

第１１条　使用料を納入した者が、自転車の買い替えを行い且つ駐輪場使用台数の増減が無い時は、新たな使用料を支払わなくてもよいものとする。

第１２条　第6回定期総会（平成１３年5月２７日開催）において、駐輪場使用料を下記の通り定める。また、契約期間は6ヶ月（5月～10月、11月～4月）とする。

月額　一台につき、　自転車　２００円

バイク　３００円

第１３条　管理組合が別途自転車置場使用規定を定めた場合は、これを遵守しなければならない。

平成１３年10月改定

32頁改定分