



ステージグランデ西調布アジュールコート

管理規約集（写）



管 理 規 約
使 用 細 則
バイク置場使用細則
バイク置場使用契約書
駐輪場使用細則
宅配ボックス使用細則
防犯カメラ使用細則

ステージグランデ西調布アジュールコート管理規約

「ステージグランデ西調布アジュールコート」の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物区分所有等に関する法律」（制定昭和 37 年法律第 69 号、改正昭和 58 年 5 月 21 日法律第 51 号、以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通り「ステージグランデ西調布アジュールコート」管理規約（以下「規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目的）

第 1 条 この規約は、ステージグランデ西調布アジュールコート（以下「本マンション」という。）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

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

- （1）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 2 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：共用部分及び付属施設をいう。
- （8）専用使用権：建物の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建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約及び総会の決議の遵守義務）

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

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

（対象物の範囲）

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1・別表第 2 に記載された建物の敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及び総会の決議の効力）

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

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

（管理組合）

第 6 条 区分所有者は、区分所有法第 3 条前段に基づき、この規約の第 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ステージグランデ西調布アジュールコート管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2、管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

3、管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

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

- 一、天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二、玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三、窓枠、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。

(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 建物の敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち建物の敷地及び共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3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。)によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、建物の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、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、その専有部分の性質にあった用法として使用することとし、住戸部分は原則として、住居として使用することとする。

2 区分所有者は、住戸を賃貸借等で貸し出すにあたっては、住居として使用する場合であっても、管理組合の許可なく一つの住戸で複数の賃貸借契約を締結するような用途に供してはならない。

3 区分所有者は、不特定または多数の区分所有者以外の者を専有部分に宿泊させ、または、これらの者に貸し出し・短期滞在・研修目的での使用をさせてはならない。

4 前3項に違反の疑いがあると管理組合または管理者が合理的に判断した場合、当該区分所有者は、管理組合または管理者の要求に応じて住戸の賃貸借契約書の写し等を提出し、違反が存在しないことを立証しなければならない。違反が存在しないことを立証できない場合は貸し主の責任において違反に該当する用途に供することを即時解除しなければならない。

5 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。

6 区分所有者は、その専有部分を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してはならない。

(敷地及び共用部分等の用途)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等を規約に基づく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。

(専用庭等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 5 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第 23 条第 1 項及び別表第 5 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 削除

(建物の敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共有部分等の一部を、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。

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事務（マンション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。

(バイク置場の使用権)

第 17 条 管理組合はバイク置場について、特定の区分所有者又は専有部分につき貸与を受けた者にバイク置場使用契約により使用させることができる。

2、前項によりバイク置場を使用しているものは、別に定めるところにより、管理組合に、使用料を納入しなければならない。

3、当該対象者より使用申込の無い場合は第三者に使用させることができるものとし、使用料のほか、敷金を別に定めるところにより管理組合に納入しなければならない。

4、使用希望者を募集するにあたり、媒介業者に依頼することができるものとする。

(駐輪場の使用権)

第 18 条 管理組合は、駐輪場について、使用申し込みのあった特定の区分所有者又は専有部分につき貸与を受けた者に対し、管理組合が承認した者について無償で使用させることができる。ただし、総会の決議において使用料の改廃を行うことができる。

(専有部分の修繕等)

第 19 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もしくは取替え（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 41 条に定める理事長をいう。以下同じ）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

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

3、理事長は、第 1 項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第 54 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わる共用部分の工事を行うことができる。

5、理事長は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。

(使用細則)

第 20 条 対象物件の使用については、別に使用細則（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第 21 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、この規約及び使用細則等に定

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等に定める事項の遵守する旨の条項を定めると共に、契約の相手方にこの規約及び使用細則等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22条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(建物の敷地及び共用部分等の管理)

第23条 建物の敷地及びの管理については、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、専用庭等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

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

(窓ガラス等の改良)

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わ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。

(必要箇所への立入)

第25条 前2条により管理を行うものは、管理を行うために必要な範囲内において、他の区分所有者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入を請求することができる。

- 2、前項により立入を請求された者は、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、立入をした者は、速やかに立入をした箇所を原状に復さなければならない。又、立入箇所に損害が生じた場合には、その賠償をしなければならない。

(損害保険)

第26条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険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全額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。ただし、個人賠償保険は除く。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27条 区分所有者は、建物の敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一、管理費
- 二、修繕積立金
- 三、修繕積立基金
- 四、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。
但し、管理費に含まれるCATV・インターネットの使用料は区分所有者同一とする。

(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、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第29条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

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

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三、敷地及び共用部分等の変更
- 四、建物の建て替えに係わる合意形成に必要な事項の調査
- 五、その他建物の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、マンション建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係わる計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3、管理組合は第1項各号の経費に充てるため借入をしたときは、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、管理費とは区別して経理しなければならない。

(修繕積立基金)

第31条 管理組合は、修繕積立基金を修繕積立金として積み立てるものとする。

- 2、本マンションを最初に購入する者は専有部分あたりの修繕積立基金として、別表第4に定める金額を本マンション引渡日までに管理組合に納付するものとする。
- 3、修繕積立基金について管理組合は区分所有者の譲渡有りたる場合といえどもこれを返還しない。

4、第2項に定める修繕積立金基金のうち250,000円を管理業務開始準備金として、本マンション管理開始時に管理上必要とされる備品購入の費用に充てる。

(使用料)

第32条 バイク置場使用料その他建物の敷地及び共用部分等に係わる使用料(以下「使用料」という)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費又は修繕積立金として積み立てる。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第33条 管理組合の組合員たる資格は、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。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一、管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第51条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二、組合管理部分の修繕
- 三、長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四、建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五、適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六、修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七、共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八、区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九、建物の敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十、修繕積立金の運用
- 十一、官公庁、町内会等との渉外業務
- 十二、風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三、防災に関する業務
- 十四、広報及び連絡業務
- 十五、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六、管理組合の消滅時における残余財産の精算
- 十七、その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

(専門知識を有する者の活用)

第37条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--------------------------|----|
| 一、理事長 | 1名 |
| 二、副理事長 | 1名 |
| 三、会計担当理事 | 1名 |
| 四、理事(理事長・副理事長・会計担当理事を含む) | 3名 |
| 五、監事 | 1名 |

2、理事及び監事は、本マンションの組合員のうちから総会に於いてこれを選任する。

3、理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

4、役員数は、総会の決議にて変更できるものとする。

(役員任期)

第39条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2、補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

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

4、役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第40条 役員は、法令、規約及び使用細則その他の細則(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取ることができる。

(理事長)

第41条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

二、理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2、理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

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

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

(副理事長)

第42条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときには、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43条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2、会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第44条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2、監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときは、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45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。

(招集手続)

第46条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、各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50条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5、会議の目的が建替え決議であるときには、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一、建替えを必要とする理由

二、建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

三、建物の修繕に関する計画が定められているときには、当該計画の内容

四、建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6、建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7、第48条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8、第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第47条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第49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には、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2、理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3、前2項により招集された臨時総会においては第45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、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第48条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

（議決権）

第49条 各組合員の議決権の割合は、別表3に掲げるとおりとする。

- 2、住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を合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催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、組合員は、代理人によって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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り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（委任状）を総会開催までに理事長に提出しなければならない。
- 7、組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法またはファクシミリによって議決権を行使することができる。

（総会の会議及び議事）

第50条 総会の会議は、前項第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2、総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3、次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
- 一、規約の制定、変更又は廃止
 - 二、敷地及び共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わない者を除く。）
 - 三、区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四、建物価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の、滅失した共用部分の復旧
 - 五、その他、総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4、建て替えの決議は、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以上にて行う。
- 5、前4項の場合において、書面、電磁的方法、ファクシミリ又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6、第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときには、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7、第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用

を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8、第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9、総会においては、第46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。

- 一、収支決算及び事業報告
- 二、収支予算及び事業計画
- 三、管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四、規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五、長期修繕計画の作成、又は変更
- 六、第30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り崩し
- 七、第30条第2項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八、修繕積立金の保管及び運営方法
- 九、第23条第2項に定める管理の実施
- 十、区分所有法第57条第2項及び前条第3号の訴えの提起、並びにこれらを提起すべき者の選任
- 十一、建物の一部が消失した場合の消失した共用部分の復旧
- 十二、区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三、役員を選任及び解任並びに役員の活動費の額及び支払方法
- 十四、組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五、その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管)

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、議事の経過の要領及びその結果を記載し、理事長又は管理者がこれに記名捺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には、これら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、削除

(書面による決議)

第53条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2、規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員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わる書面について準用する。

5、総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第54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55条 理事会は理事長が招集する。

2、理事2名以上が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46条の規定（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第56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。

(決議事項)

第57条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二、規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三、長期修繕計画の作成、又は変更に関する案
- 四、その他の総会提出議案
- 五、第19条に定める承認、又は不承認
- 六、第71条に定める勧告又は指示等
- 七、総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第58条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2、専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から翌年10月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60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及び第32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32条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

(会計報告)

第62条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 63 条 管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 32 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 65 条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月の 6 日（当該金融機関が休業日の場合は翌営業日）まで一括して徴収する。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入すべき金額を納入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%（年 365 日の日割計算）の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3、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。

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 29 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。

(管理費等の過不足)

第 64 条 収支決算の結果、管理費等にその余剰金を生じた場合、その余剰金は翌年度における管理費に充当する他、修繕積立金として積み立てることができるものとする。

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 27 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第 65 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入)

第 66 条 管理組合は、第 30 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 67 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第 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者とする。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第 69 条 区分所有者は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。

(暴力団・不良入居者等の排除責任)

第 70 条 区分所有者は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若しくはその構成員及び準構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないと、自ら暴力団の構成員又は準構成員となり、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、又はさせてはならない。

- (1) 本マンション内へ暴力団の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。

- (2) 本マンション内に暴力団構成員、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させる行為。
 - (3) 本マンション内又は本マンションに近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、違法金融、麻薬覚醒剤、銃砲刀、火薬類等に関する犯罪の実行、又は占有者におけるこれらの犯罪の実行。
 - (4) 本マンション内又は本マンションに近接する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為又は占有者におけるこれらの行為。
 - (5) 本マンション内又は本マンションに近接する場所において、街宣車を使用する等社会的な相当性を欠く政治活動、強制的な宗教団体への勧誘寄付等社会的な相当性を欠く宗教活動、無限連鎖講防止法、訪問販売等に関する法律に違反する経済活動の実行又は占有者におけるこれらの行為。
 - (6) 本マンション内又は本マンションに近接する場所において、前各号に規定する以外の一切の公序良俗に反する行為の実行又は占有者におけるこれらの実行。
- 2、区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員及び準構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときには、何等勧告を要せずに当該貸借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならぬ旨を明記した貸借契約書を取り交わさなくてはならない。
 - 3、前項により契約を解除された場合、借受人は解除の翌日から明け渡し完了までの日割計算による家賃の2倍に相当する金員を、貸借人である区分所有者に支払うものとする。
 - 4、区分所有者又は占有者が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者はこの排除と被害者に対する賠償の責に任じなければならない。
 - 5、区分所有者又は占有者が第1項又は第2項の規定に違反したときは、他の区分所有者の全員は、総会の決議に基づき訴えをもって、当該区分所有者に対してその専有部分の全面使用禁止を請求することができる。
 - 6、前項の決議は、区分所有者及び議決権の4分の3以上で可決する。
 - 7、第5項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め一切当該区分所有者の負担とする。
(理事長の勧告及び指示等)
- 第71条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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若しくは区分所有者等以外の第三者が建物の敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一、行為の差止め、排除もしく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、訴訟その他の法的措置を進行すること
 - 二、敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
 - 4、前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5、前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 29 条に定める費用に充当する。

6、理事長は 3 項に基づき、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 46 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第 72 条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 73 条 区分所有者は、管理組合が調布市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第 74 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項については、別に定めることができる。

(規約外事項)

第 75 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本)

第 76 条 この規約を証するため、区分所有者全員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、規約原本を閲覧させなければならない。

3、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内容を記載した書面(以下「規約原本等」という)の閲覧をさせなければならない。

5、第 2 項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6、理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(容認事項)

第 77 条 区分所有者は、下記事項を承認し異議を申し立てないものとする。

(1) 本物件竣工後の建物共用部分及び建物の敷地等の維持管理については、全区分所有者で構成する「ステージグランデ西調布アジュールコート」の自主管理とし、管理組合より株式会社快適空間へ管理を委託し、別紙「管理委託契約書」を取り交わすこと。管理費、修繕積立金及び修繕積立基金については、管理者(管理受託者を含む)が指定する方法により納入すること。なお、引渡月の管理費等についても、引渡日以降の日割清算金額を別途管理者(管理受託者を含む)よりの請求に基づいて支払うこと。

(2) 本物件 1 階に設置してある宅配ボックスの利用に関しては、下記事項によるものとする。

① 宅配ボックスの所有権は株式会社フルタイムシステムに属すること。

② 宅配ボックスの維持管理については管理組合と株式会社フルタイムシステムと

の間でレンタル契約締結し、レンタル料月額 26,250 円（消費税込）は管理費に含まれること。また、この契約は 8 年間解除できないこと。

- ③ 宅配ボックスにはクリーニング集配機能、荷物発送機能がついており、上記の契約に基づき、クリーニング・発送依頼ボックスとして指定業者に無償で使用させること。
 - ④ 宅配ボックスの利用によって発生する電気料金は、管理費から負担すること。
- (3) 本物件に提供される、インターネットサービス及びインターネット関連設備に関しては、売主と株式会社シーファイブ（東京都中央区銀座 1-19-14）（以下「シーファイブ」という）において締結するインターネットサービス契約及びインターネットシステム保守契約（以下「当該契約」という）に基づき、次の条件にて利用できるものとする。
- ① 当該契約は、全戸一括契約であり、戸別解約はできないこと。
 - ② 当該契約における売主の地位は、本物件の管理組合に継承すること。
 - ③ インターネット専用回線部分には、回線速度最大 100Mbps の光ケーブル専用線を使用しており、本物件の全戸で共同利用すること。なお、回線速度最大 100 Mbps というのは理論値であり、実行スピードではないこと。本物件内各住戸においての接続回線の利用状況が集中している場合や、閲覧しているサイトの接続回線の混み具合等により、速度が変化すること。また、使用する情報末端機器（パソコン等）の性能やネットワークカードの性能によっても速度が遅くなる可能性があること。また、「インターネット端末機」又は「パソコン」及び「ラインボード」「接続線」等は各入居者でご用意すること。
 - ④ インターネットサービスの利用については、各区分所有者（居住者を含む）において、所定の届出及び情報末端機器（パソコン等）の接続をする必要があること。なお、当該サービスを利用して、誹謗中傷又は、公序良俗に反する行為等を行った場合には、その利用者への当該サービスを停止する場合があること。
 - ⑤ インターネット設備の保守点検については、シーファイブ（又はシーファイブより委託を受けた業者）が行うこと。
 - ⑥ 各住戸の所有設備の修理費並びに天災地変、設備の改造、管理組合又は本物件区分所有者等の故意又は過失に起因する故障等の修理に関しては、本物件管理組合又は本物件区分所有者当にご負担して頂きます。
 - ⑦ 各区分所有者は、インターネットサービス料金・保守点検費「現行月額 2,047 円/戸（消費税込）：物価変動等に伴い変更される場合がある」を使用の有無にかかわらず、シーファイブに支払うこと。なお、当該料金は管理費に含まれること。
 - ⑧ 当該契約の有効期間は契約日から 1 年間となるが、当初の 1 年間は期間内解除はできないこと。
- (4) 各住戸に付属するバルコニーは、当該区分所有者及び住居者が無償にて専用使用するものとし、日常の維持修繕費は当該区分所有者が負担すること。（但し、バルコニーには建物その他の構造物等を築造、設置することができないものとするが、冷暖房用屋外ユニット及び衛星放送用アンテナについてはこの限りではない）なお、バルコニーは緊急時には避難通路として使用されること。
- (5) 本マンションの管理者は、管理に必要な場所、設備、備品等を無償で使用できることとする。
- (6) 本マンションの建築により電波障害を被る近隣住居者がある場合、当該近隣住居者専用の共同アンテナを屋上に設置し、そのアンテナ及びそれに付帯する配線・配管

等について、当該近隣住居者が無償にて継続使用することを認めること。なお、その維持管理費は区分所有者全員の共同負担となること。

- (7) 削除
- (8) 各区分所有者及び住居者は、共用部分に広告物を提示する場合、事前に管理者に届出し、管理者の承認を得なければならないこと。
- (9) 屋上は使用禁止とすること。
- (10) 建物の専有面積は壁芯計算により算出したものであり、内法計算による登記面積と相違すること。
- (11) 本マンションの周辺の現状空地を含め、既存低層建物用地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これに伴う日影等環境の変化がある場合があること。
- (12) ピアノ等近隣に迷惑となる楽器等の使用は禁止すること。
- (13) 建物に属する駐輪場の使用については別途定める使用細則に基づき使用することとし、路上に放置しあるいは駐輪しないこと。自動車による来訪者には本マンションに来客用駐車設備がないことを知らせ、違法駐車、迷惑駐車をさせないこと。
- (14) 各区分所有者及び住居者は、本マンションにおいて観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育することはできないこと。
- (15) 本マンションの長期的な保守管理のためには、別途有償にて、本マンション管理組合にて5年ごとに長期修繕計画を策定する必要があること、概ね3年に1回、排水管清掃を実施する必要があること、特殊建築物定期調査(1回/3年)、建築設備定期検査(1回/1年)の法定点検のあること。なお、将来において当該管理組合の決議により本マンション区分所有者に対して修繕積立金の金額変更及び別途負担金が発生することがあること。
- (16) 本マンションの竣工後「建築基準法」等関係法規の改正が行われた場合、本マンションと同一規模の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合もあること。
- (17) 本マンションの区分所有者及び住居者は専有部分からの可燃物・不燃物等を指定日以外及び指定場所以外のところに置かないこと。
- (18) 粗大廃棄物がある場合、あらかじめ管理受託者に連絡しその指示に従い処理をすること。
- (19) 本マンションの竣工後、本マンションの住環境及び近隣関係について近隣より苦情が出た場合、本マンション管理組合と近隣住民とが協議の上解決すること。
- (20) 本マンションは、各区分所有者の都合により本マンションを賃貸する場合もあること。
- (21) 区分所有者は本物件所在地の町内会に入会し、町内会費「100円/戸・月」を支払うこと。その際の費用は管理費にて負担すること。
- (22) 将来近隣住民が建築物を新築する際には、異議を唱えることなく、且つ工事に際し協力すること。
- (23) 本物件のテレビ共聴設備はケーブルテレビとなっていること。又、その使用料が月額525円/戸・月(消費税込)係ること。通常の民放以外のチャンネルを視聴する場合は、別途利用料がかかること。又、本物件にはLANによるインターネット設備があるため、ケーブルテレビによるインターネットの利用はできないこと。
- (24) 本物件の引渡開始日以降に、なお、未販売及び未引渡の住戸があった場合は下記の通りとする。
 - ① 売主及び売主により販売委託された第三者が(8)(9)の定めにかかわらず、販売業務(建物内モデルルームの設置・販売用広告看板・販売事務所の設置等)を

行うこと。

- ② 初年度の管理に係る費用が引渡済み住戸の実収入で不足する場合は、売主がその不足額についてのみ第一回目の清算時に負担すること。(但し、未引渡住戸の管理費の合計を超えない範囲とする)
 - ③ 当該住戸の修繕積立基金は、当該住戸の買主が本物件管理組合に納入し、売主は支払わないものとする。
 - ④ 2年度以降、未引渡住戸がある場合については、売主が当該住戸の管理費及び修繕積立金等を支払うものとする。
 - ⑤ 売主は本物件建物の竣工の日(検査済証発行の日)から4ヶ月を経過してもなお未販売の住戸があった場合には、第三者に賃貸することができる。その場合、修繕積立基金は売主が本物件管理組合に納入すること。
- (25) 各区分所有者は本マンションを第三者に売却、譲渡した場合にも上記各事項を容認させること。
 - (26) 機械警備にて、火災、水位(ポンプ)、インターホン非常押釦、エレベーター故障・閉じ込め等を24時間監視していること。異常時には警備員等が出動するが、インターホン非常押釦を故意に押した場合、エレベーター・ポンプ等の機器等にいたずらをした場合、または、上記警備内容以外の出動を要請し警備員等が出動した場合は有料(一次対応出動1回につき3,150円)とすること。
 - (27) 各区分所有者・住居者は電気・水道・ガス・電話等の共用施設の維持のため、建物及び敷地の一部を当該事業者がその業務を遂行するために使用することを承認するものとする。
 - (28) 本マンションの周辺道路への車両の違法な駐車及び自転車等の放置は厳禁とする。なお、本マンションへの来訪者に対しても厳禁とすること。
 - (29) 本マンション敷地内に、清涼飲料水等の自動販売機が設置可能の場合、理事会の決議にて設置することができること。なお、自動販売機の売上金は修繕積立金とすること。
 - (30) 海外に在住している外国籍の区分所有者は、日本に在住する代理人を定め、管理組合に届け出し、その代理人に管理組合運営(管理費等納入、総会対応等)に関して、速やかに対応させること。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、建物竣工後、最初に専有部分の引渡しがあったときから効力を生ずる。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、建物竣工後、最初に専有部分の引渡しがあったときに成立したものとする。

(暫定措置)

第3条 区分所有者は、管理組合の役員が選任されるまでの間、株式会社快適空間が次に掲げる管理組合の業務を行うことを承認する。

- (1) 備品等の購入
- (2) 理事長印の作成及び管理組合名義の預金口座の開設
- (3) 電話の加入(電話はライトプランとし、名義は、便宜上株式会社快適空間とするが、加入にかかる費用、工事料金の負担及び電話加入権の実質上の権利者は管理組合とする)
- (4) 管理組合初代役員案の提出及び役員の選出
- (5) 本マンションの引渡時、不特定の区分所有者等による引っ越しゴミが出た場合その処理(当該処理にかかる費用が生じた場合は管理組合の負担とする。)
- (6) その他管理組合の維持、管理、運営上の必要にして且つ最小限の業務(損害保険、エレベーターの設備等保守契約を含む)

2、区分所有者は、理事長が選任されるまでの間、また未選出の場合は株式会社快適空間代表取締役が区分所有法第25条に定める管理者となること、区分所有法第26条第4項に定めるその職務に関し区分所有者のために原告または被告となることを承認する。

(当初の管理費)

第4条 各区分所有者の負担する入居当初の管理費等及び使用料は、総会においてその額が変更されるまでは、第27条第2項に規定する方法により算出された別表第4に記載する額とする。

(初年度会計)

第5条 初年度の会計は、第61条にかかわらず、売主提示案によるものとする。

(管理規約改定履歴)

- 1、平成23年1月22日、第2期定期総会にて、規約第17条、規約第52条、附則第3条第2項改定。
- 2、平成24年1月21日、第3期定期総会にて、規約第20条に基づき防犯カメラ使用細則制定。
- 3、※平成26年1月18日、第5期定期総会にて、修繕積立金値上げ案可決(平成26年11月分より修繕積立金の金額を現行の3倍とする)。
- 4、平成29年1月28日、第8期定期総会にて、規約第12条、第49条、第50条、第77条改定
- 5、平成30年1月27日、第9期定期総会にて、規約第12条改定
- 6、※2021年1月28日、第12期定期総会にて、修繕積立金値上げ案可決(2021年5月分より修繕積立金の金額を従前の1.4倍とする)。

別表第1（規約第4条関係）

対象物件の表示

	物件名	ステージグランデ西調布アジュールコート
敷地	所在地	東京都調布市上石原3丁目10番4号
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による共有
	敷地面積	862.03 m ² （実測）
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階建
		共同住宅 62戸
		建築面積 494.55 m ²
		延床面積 1909.24 m ²

別表第2（規約第8条関係）

共用部分の範囲

1、建物共用部分 共用玄関、外廊下、エレベーター室、屋上、階段、バルコニー、 管理事務室、ごみ置場、対隣壁、柱、梁、床スラブ、外壁、基礎部分、 その他専有部分に属さない部分
2、建物付属施設 エレベーター設備、電気供給設備、ガス供給設備、給排水衛生設備、防災設備、 共用視聴用設備、その他専有部分に属さない建物の付属施設
3、付属施設 バイク置場、駐輪場、植込み、集合郵便受、掲示板、宅配ボックス等、 その他の建物でない屋外施設

別表第3

敷地及び共用部分等の共有部分

タイプ	住戸番号	戸数	専有面積 (㎡)	専有面積合計 (㎡)	バルコニー 面積 (㎡)	共有持分面積 分母/ 158,047	議決権 /住戸
A1	109・111・113・211・213・ 215・311・313・315・411・ 413・415	12	25.52	306.24	3.19	2,552	1
A1'	110・112・212・214・312・ 314・412・414	8	25.52	204.16	3.19	2,552	1
A2	114・216・316・416	4	25.52	102.08	3.19	2,552	1
B	108・210・310・410	4	25.90	103.60	3.19	2,590	1
C	106・208・308・408	4	25.08	100.32	3.19	2,508	1
C'	107・209・309・409	4	25.08	100.32	3.19	2,508	1
D	207・307・407	3	25.29	75.87	3.19	2,529	1
E	206・306・406	3	25.68	77.04	3.30	2,568	1
F	101・201・301・401	4	25.50	102.00	3.08	2,550	1
G	102・202・302・402	4	25.52	102.08	3.09	2,552	1
G'	103・203・303・403	4	25.52	102.08	3.19	2,552	1
H	104・204・304・404	4	25.52	102.08	3.19	2,552	1
I	105・205・305・405	4	25.65	102.60	6.23	2,565	1
合計		62		1580.47		158,047	62

別表第4

区分所有者の負担

H26年11月修繕積立金改定

2021年5月修繕積立金改定

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	タイプ別合計 (円)	修繕積立基金 (円)
A1	12	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
A1'	8	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
A2	4	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
B	4	25.90	9,800	7,560	17,360	90,000
C	4	25.08	9,600	7,140	16,740	85,000
C'	4	25.08	9,600	7,140	16,740	85,000
D	3	25.29	9,600	7,140	16,740	85,000
E	3	25.68	9,700	7,560	11,400	90,000
F	4	25.50	9,700	7,560	17,260	90,000
G	4	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
G'	4	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
H	4	25.52	9,700	7,560	17,260	90,000
I	4	25.65	9,700	7,560	17,260	378,000
合計	62	1580.47	600,700	464,100	1,064,800	23,205,000

別表第5

バルコニー等の専用使用権（規約第14・16・17条関係）

専用使用部分	区分	専用使用をなしうる者	専用使用期間	専用使用料	使用料の帰属先
バルコニー、インターホン、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、M・B、P・S		付設住戸区分所有者及び占有者	区分所有者存続中	無償	-
バイク置場		管理組合が特定した区分所有者及び占有者	使用細則に定める通り	有償 3,000円/月	管理組合
駐輪場		管理組合が特定した区分所有者及び占有者	使用承諾書の交付以降使用可	無償	-
管理事務室		管理者又はその指定する者		無償	-

ステージグランデ西調布アジュールコート使用細則

ステージグランデ西調布アジュールコート（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、住居者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、ステージグランデ西調布アジュールコート管理規約（以下「規約」という。）第20条に基づき、次の通りステージグランデ西調布アジュールコート使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

（管理者の事前承諾を要する事項）

第1条 居住者は、次の行為をするときは、事前に管理者に届出てその承諾を得なければならない。

- （1）他の住居者に迷惑を及ぼすおそれのある専用部分の営繕工事・内装工事。（床材については引渡時の遮音性能を確保するものとする）
- （2）電気、ガス、給排水の新設、増設及び変更
- （3）ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転。

（ごみ処理）

第2条 居住者は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- （1）各専有部分よりの可燃物（紙屑・台所の生ごみ等）は、各居住者自身で袋に入れ、指定日にごみ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- （2）各専有部分より不燃物（プラスチック・ビン・缶・トレイ・せともの類等）は指定日にごみ置場へ分別持参し、指定の場所へ置くこと。
- （3）ごみ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、近隣住居者に迷惑をかけないようにすること。
- （4）粗大廃棄物がある場合、あらかじめ管理事務室へ連絡して、その指示に従い処理すること。
- （5）ごみは全てごみ置場に持参し、指定場所に出すこと。ごみ収集場所には、管理員が出すので、ごみ収集場所には直接出さないこと。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第3条 居住者は、本マンションの専有部分及び専用使用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- （1）規約に定められた用途以外の用に供すること。
- （2）共用部分に影響を与える変更をすること。
- （3）建物外部よりの外観を変更すること。
- （4）観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること、又他の住居者に迷惑又は危険を及ぼすおそれのある動植物を飼育・栽培すること。
- （5）専有部分を楽器教室として使用すること。
- （6）ピアノ等近隣に迷惑となる楽器類の使用演奏すること。
- （7）テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- （8）騒音・振動または電波等により他の住居者及び近隣住居者に迷惑をかけること。
- （9）構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品もしくは不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。
- （10）専用使用部分の戸口、窓、バルコニーその他の共用部分に広告に類する看板・掲示板・標識等の取付け、貼付記入をすること。
- （11）専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- （12）バルコニーにサンルーム、物置、池等これらに類する構造物を構築または設置すること。但し、衛星放送用アンテナ、冷暖房用屋外ユニットについてはこの限りではない。尚、衛星放送用アンテナを設置する場合は、本使用細則第1条1号及び第8条4号の規定を準用し、必ず事前に管理者に申請の上、許可を得るものと

する。又、設置した衛星放送用アンテナに起因する損害については、設置した区分所有者及び占有者が責任を持って賠償するものとする。将来大規模改修等でバルコニー等に設置された衛星放送用アンテナ等を移動する場合は、区分所有者又は占有者の費用にて工事期間中は撤去・移動させること。

- (13) バルコニーまたは窓から物をなげすてること。
- (14) バルコニーより落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- (15) バルコニー等に排水又は乾燥の妨げになるようなもの（排水・乾燥の妨げになるような人工芝など）を設置、あるいは放置すること。又は大量の水を流すこと。
- (16) バルコニー等で騒音を発する等近隣居住者の迷惑となる使用をすること。
- (17) 洗面所では必ずトイレトペーパー等水溶性の紙を使用し、配水管を詰まらせるような物を流すこと。
- (18) 厨房の排水口には、排水に支障をきたしたり腐食を促進するような油類・薬品類・食品くず等を流すこと。
- (19) その他、公序良俗に反する行為、他の住居者に迷惑、危険を及ぼす行為をすること。
- (20) 機械警備にて、火災、水位（ポンプ）、インターホン非常押釦、エレベーター故障・閉じ込めを 24 時間監視しており、異常時には警備員等が出動するため、インターホン非常押釦を非常時以外に押ししたり、エレベーター等建物に付属した機器にいたずらをしないこと。これらにより発生した機器等の修理費、警備員等の出動は有料とする。
- (21) 本マンションの周辺道路への車両の違法な駐車及び自転車等の放置は厳禁とする。なお、本マンションへの来訪者に対しても厳禁とすること。

（共用部分の使用）

第4条 居住者は、本マンションの共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 立入禁止場所等危険な場所に立ち入ること。
- (2) 屋上に立入、使用すること。
- (3) 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- (4) 共用部分に物品を置くこと。但し、管理組合が本マンションの美観上、安全上必要と認めた物品は除く。
- (5) 階段等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。
- (6) 植栽区域の植栽を抜き取ったり、枝を折ったりその他これを枯れ死せしめるような行為をすること。

（バルコニー等の清掃）

第5条 居住者は、専用使用するバルコニー等について自らの責任において清掃しなければならない。

（注意事項）

第6条 居住者は、次の事項について注意並びに協力をしなければならない。

- (1) 各専有住戸については、必ず施錠又はガードロックを装着し防犯に留意すること。
- (2) 各廊下・エレベーターホール等の共用部分の清潔保持については、各自にて協力すること。（出前物等の空容器は、室内に置くこと。）
- (3) バルコニー等の排水口にごみが溜まると降雨時に雨水管が詰まり、専有部分に損害を招く原因となることがあるため、各自が随時清掃をすること。
- (4) エレベーターは自動運転になっており、過重の場合にはブザーが鳴るので、無理な乗り込みは避けること。

- (5) 引越し等過重物や大きな物品をエレベーターを利用し搬入、搬出する場合は、予め管理員室に連絡し、その指示に従うこと。
- (6) エレベーター内での喫煙は絶対に行わないこと。
- (7) 幼児がエレベーターを使用する場合には必ず保護者が付き添うこと。

(災害防止)

第7条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防災・防火装置及びその操作方を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合は、直ちに所轄官庁に通報すること。又次の事項を遵守及び協力しなければならない。

- (1) バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなる為、物置等は絶対置かないこと。
- (2) 非難する場合には、必ず窓・扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (3) 万一に備えて、避難方法等を調べておくこと。
- (4) 新たにガス器具等の持ち込みをする場合には、必ず、ガス会社の点検を受けること。
- (5) 防災・防火訓練に参加し、これの行事に協力すること。

(管理組合への届出事項)

第8条 居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理者に届出をしなければならない。

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- (2) 長期不在
- (3) 引越、移転、売却
- (4) 専有部分の営繕工事

附 則

(効力発生)

第1条 本使用細則は、規約発効の日から施行する。

ステージグランデ西調布アジュールコートバイク置場使用細則

ステージグランデ西調布アジュールコート管理規約（以下「規約」という。）第20条に基づき、次のとおり、バイク置場使用細則を定める。

（目的）

第1条 バイク置場使用者は、バイク置場使用契約書の各条項を充分理解のうえ、本バイク使用細則を遵守し、バイク置場の円滑且つ安全な使用を図ることを目的とする。

（対象車種）

第2条 バイク置場に置くことのできるバイクは、区画内に収まるものに限る。

（使用方法と制限）

第3条 使用台数は、原則として住戸部分1住戸につき1区画とし、当初は、申込者の中から申し込み順で使用するが、入れ替えの場合は、希望者複数の場合抽選の方法で決定するものとする。

2、前項にかかわらず、バイク置場に空き区画のある場合には管理組合は、使用を希望する区分所有者に対し、2区画目の使用を認めることができる。

3、前項に反したバイクは、管理者が移動させることができる。当該移動にかかわる費用は、バイクの所有者又は使用者が負担する。

4、バイク置場の使用契約期間は1年間とし、本契約期間満了2ヶ月前までに、バイク置場契約更新に関する管理組合の総会の決議がなく、甲が更新拒絶を乙に通知しなかったときは、本契約は期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって延長するものとし、以後同様とする。

（使用ステッカー）

第4条 管理者は、使用に対してバイク使用ステッカーをバイクに配布する。但し、配布時期については、管理者が別に定めるものとする。

（使用料）

第5条 バイク置場使用料は、1区画につき月額3,000円とする。

2、使用料は、1年間分（契約期間分）一括先払いとし、管理組合の指定する口座に振込むこととする。途中解約の場合は、使用月以降分を月単位にて精算するものとする。

（遵守事項）

第6条 バイク置場使用者は、次の各条項を遵守しなければならない。

- (1) 必ず指定の位置に、所定の方法で駐車すること。
- (2) 駐車区画1区画につき1台までとする。
- (3) 管理者及び管理組合受託者の指示に従うこと。
- (4) 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。
- (5) 洗車は行わないこと。
- (6) 敷地、バイク置場内は最徐行すること。
- (7) 建物、または敷地等に損害を与えたときは、直ちに管理者又は管理受諾者に連絡し、その指示に従うこと。
- (8) いかなる場合にも、バイクは決められた場所以外に駐輪させないこと。又、本マンション周囲の路上駐輪も厳禁とする。

附 則

（効力発生）

第1条 本バイク置場使用細則は、規約発行の日から施行する。

ステージグランデ西調布アジュールコート駐輪場使用細則

ステージグランデ西調布アジュールコート管理規約（以下「規約」という。）第20条に基づき、次のとおり、駐輪場使用細則を定める。

（駐輪場の管理および運営）

第1条 駐輪場の管理及び運営は、管理組合がそれぞれこれを行う。

（使用者）

第2条 駐輪場を使用できる者は、区分所有者又はその占有者で自転車の所有者に限る。

（使用申込）

第3条 駐輪場の使用希望者は、管理者に対して駐輪場の使用申込を行い、駐輪場使用承諾書の交付以降、本細則の定めに従い使用の開始することができる。尚、当初の使用者の決定は申し込み順に決定し、屋外駐輪場使用者で屋内駐輪場を希望する場合は、屋内駐輪場が空き次第順次繰り上げていくものとする。（駐輪場の空き確認は半年に一度実施）

2、前項の手続きにより使用者を決定した後において、駐輪場に空きがある場合には、管理組合は使用希望者に2台目以降の使用を認める。使用申込みの方法等は前項の定めに従う。

3、前項により2台目以降の使用を認められた使用者は、駐輪場未使用者が1台分の使用を希望した場合、指定場所を明け渡さなければならない。尚、明け渡しの対象となる指定場所は、まず最多台数を使用している使用者から、次に使用期間の長い者から順次明け渡すものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等にて決定する。

（駐輪場使用ステッカー）

第4条 管理者は、使用者に対して駐輪場使用ステッカーを各自転車ごとに配布する。但し、配布時期については、管理者が別に定める物とする。

2、前項の駐輪場使用ステッカーの配布を受けた者は、自転車後部の所定の位置に貼るものとする。

3、駐輪場使用ステッカーは管理組合からの支給とする。

（使用料）

第5条 駐輪場使用料は無料とする。

（自転車の管理責任）

第6条 駐輪場使用者は、その使用にあたり、必ず指定された場所に自転車を収容し施錠を充分に行うなど、自転車の管理責任は各人が負うものとし、他の使用者に迷惑のかかる行為をしてはならない

（遵守事項）

第7条 駐輪場使用者は、駐輪場使用にあたって、以下の事項を遵守しなければならない。

（1）管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

（2）駐輪にあたっては、指定された場所の中央に定められた方法により正確に駐輪し、隣接の自転車に支障のないよう心掛けること。

（3）施設及び器具等を汚損、破損せしめたときには、直ちに管理組合又は管理受託者に連絡し、その指示に従うこと。

（4）自転車以外の他、いかなる物品も置かないこと。

（使用の取消）

第8条 管理者は、この駐輪場使用細則を遵守しない使用者に対して、その使用を取り消すことができる。

附 則

（効力の発生）

第1条 本駐輪場使用細則は、規約発効の日から施行する。

ステージグランデ西調布アジールコート宅配ボックス使用細則

ステージグランデ西調布アジールコート管理規約（以下「規約」という。）第20条に基づき、本マンション内に設置する宅配ボックス（以下「ボックス」という。）の使用について、次の通り使用細則を定める。

（使用目的）

第1条 ボックスは区分所有並びに占有者が不在時に各種配達小荷物を組合員等に代わって受け取り、一時保管するものであるため、組合員等が在宅の場合は使用できないものとする。

（保管の制約）

第2条 次に掲げるものはボックスに保管できないものとする。

- （1）規定のサイズ（奥行・幅・高さ）及び重量以外のもの。
- （2）動物。
- （3）発火・引火・爆発等の危険物、劇薬及び悪臭を発する不潔な物品。
- （4）現金及び株券・債権等の有価証券類、宝石貴金属類。
- （5）犯罪の用に供されるおそれのあるもの、その他公秩序良俗に反するもの。
- （6）生鮮食品、その他腐敗変質しやすいもの。
- （7）封書・葉書類。
- （8）販売サンプル品等受取人の不特定なもの。
- （9）ボックスを汚損又は破損するおそれのあるもの。
- （10）その他保管に適さないものと認められるもの。

（保管できないものを入れた場合の措置）

第3条 保管品が前項に該当する疑いのあるときは、本マンション管理者（管理受託者を含む。）がボックスを開閉の上、実情に応じ保管品を開抜、破棄する等適当な処置をとることができる。

（保管期間）

第4条 保管開始の日から10日間とする。

（経過後の措置）

第5条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合は、本マンション管理者（管理受託者を含む。）がボックスを開閉の上、保管品を保管、破棄する等適当な処置をとることができる。

（清掃のための開閉）

第6条 本マンション管理者（管理受託者を含む。）は一定期間ごとにボックスを開閉の上、清掃を行うことができる。

（破損等による損害賠償）

第7条 組合員が故意又は過失によりボックスを破損した場合は、当該組合員等がその損害を賠償しなくてはならない。

（事故による責任）

第8条 ボックス内の保管品が盗難、破損等の損害を生じても本マンション管理者（管理受託者を含む。）はその責任を負わないものとする。

（細則の改廃等）

第9条 本ボックスの使用細則の改廃は、総会決議によるものとする。

附 則

第1条 本ボックスの使用細則は規約発効の日から効力を発する。

ステージグランデ西調布アジュールコート 防犯カメラ使用細則

ステージグランデ西調布アジュールコート管理規約（以下「規約」という。）第20条に基づき、本マンション内に設置する防犯カメラの管理、運用について、次の通り使用細則を定める。

（使用目的）

第1条 防犯カメラは、「区分所有者並びに居住者の防犯」、「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し、管理、運用にあたってはプライバシーに充分配慮するものとする。

（閲覧）

第2条 管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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。

- （1）犯罪行為、毀損・汚損行為が発生した場合
- （2）前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が高いと認められる場合
- （3）警察から要請があった場合
- （4）理事会が必要と認めた場合

（立ち会い）

第3条 管理者は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、管理会社、警察官（要請があった場合）に立ち会いをさせなければならない。

2、前項の立ち会い者は、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。

（貸与）

第4条 管理者は、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、管理組合の承認を得て貸与するものとする。

2、前項の場合において、管理者は、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。

（保存、取り扱い）

第5条 管理者は、防犯カメラの記録映像を最低10日間保存するものとし、この期間が経過したときは、順次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。

（保守）

第6条 管理者は、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、管理者は、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。

（細則の改廃等）

第7条 本防犯カメラの使用細則の改廃は、総会決議によるものとする。

附 則

（効力の発生）

第1条 本防犯カメラの使用細則は制定の日から効力を発する。