

# 日神パレスステージ本八幡

管 理 規 約  
使 用 細 則

日神パレスステージ本八幡管理組合



# 管理規約

## 目次

	ページ		ページ
第1章 総則	1	第3節 役員	5
第1条 (目的)		第33条 (役員)	
第2条 (定義)		第34条 (役員任期)	
第3条 (規約の遵守義務)		第35条 (役員誠実義務等)	
第4条 (対象物件の範囲)		第36条 (理事長)	
第5条 (規約の効力)		第37条 (副理事長)	
第6条 (管理組合)		第38条 (理事)	
第2章 専有部分の範囲	1	第39条 (監事)	
第7条 (専有部分の範囲)		第4節 総会	6
第8条 (共用部分の範囲)		第40条 (総会)	
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2	第41条 (召集手続き)	
第9条 (共有)		第42条 (組合員の総会招集権)	
第10条 (共有持分)		第43条 (出席資格)	
第11条 (分割請求及び単独処分禁止)		第44条 (議決権)	
第4章 用法	2	第45条 (総会の会議及び議事)	
第12条 (専有部分の用途)		第46条 (総会の決議事項)	
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)		第47条 (総会の議決に代わる書面による合意)	
第14条 (バルコニー等の専用使用権)		第48条 (議事録の作成、保管等)	
第15条 (駐車場の使用)		第5節 理事会	8
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)		第49条 (理事会)	
第17条 (専有部分の修繕等)		第50条 (招集)	
第18条 (使用細則)		第51条 (理事会の会議及び議事)	
第19条 (専有部分の貸与)		第52条 (議決事項)	
第5章 管理	3	第7章 会計	8
第1節 総則		第53条 (会計年度)	
第20条 (区分所有者の責務)		第54条 (管理組合の収入と支出)	
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)		第55条 (収支予算の作成及び変更)	
第22条 (必要箇所への立ち入り)		第56条 (会計報告)	
第23条 (損害保険)		第57条 (管理費等の徴収)	
第2節 費用の負担	4	第58条 (管理費等の過不足)	
第24条 (管理費等)		第59条 (預金口座の開設)	
第25条 (承継人に対する債権の行使)		第60条 (借入れ)	
第26条 (管理費)		第61条 (帳票類の作成、保管)	
第27条 (修繕積立金)		第8章 雑則	10
第28条 (使用料)		第62条 (義務違反者に対する措置)	
第6章 管理組合	4	第63条 (理事長の勧告及び指示等)	
第1節 組合員		第64条 (合意管轄裁判所)	
第29条 (組合員の資格)		第65条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	
第30条 (届け出義務)		第66条 (規約外事項)	
第2節 管理組合の業務	4	第67条 (規約原本)	
第31条 (業務)		第68条 (規約の発効)	
第32条 (業務の委託等)			

第69条 (管理組合の成立)

第70条 (容認事項)

【別表第1】対象物件の表示	13
【別表第2】共用部分の範囲	13
【別表第3】敷地及び共用部分等の共用持分割合 （表）	13
【別表第4】バルコニー等の専用使用权	14
【別表第5】タイプ管理費等一覧表	14
【別表第6】駐車場・駐輪場等の使用に関する事項	14
【別表第7】長期修繕計画書(案)	15
【別表第8】敷地配置図	17
1・2階平面図	
3～14階・R平面図	
誓約書 (管理規約第19条第2項による書式)	19
区分所有者変更届 (管理規約第30条による書式)	20
(表)	
建物使用細則	21
駐輪場使用細則	24
駐輪場使用申込書	25
駐車場使用細則	26
駐車場使用申込書	28
契約車両変更届	29
駐車場解約届	30
宅配ボックス使用細則	31

# 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本八幡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：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：共用部分及び付属施設をいう。
- (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、同居する者又は占有者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

### 第4条 (対象物件の範囲)

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

### 第5条 (規約の効力)

この規約は、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本八幡管理組合(以下「管理組合」という)を構成する。

2. 管理組合は、事務所を原則として対象物件内に置く。
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、室番号を付した住戸をいう。

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、次の通りとする。
  - (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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - (3) 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に掲げる通りとする。

### 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4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、敷地又は共有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、賃貸、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、その専有部分を原則として住居として使用する。

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意義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3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用庭、専用駐車場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、及びメーボックス（以下本条、第21条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有すること承認する。

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（駐車場の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者又は占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車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、占有者の駐車場使用契約は効力を失う。
4. 駐車場の契約・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、敷地及び共用部分等の内、対象物件の管理の執行上必要な施設を、業務を受託し又は請負った者が使用することを承認する。

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33条に定める理事長をいう。）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49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、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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。

#### 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（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約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。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

#### 第20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務めなければならない。

#### 第21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。但し、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もの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22条（必要箇所への立入り）

前条により管理を行う者は、管理を行う為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23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の請求及び受領を行う。

### 第 2 節 費 用 の 負 担

#### 第24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) 管理基金(最初の引き渡し時のみ)

2. 管理費等の額については、各区分所有者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57条に基づき納入するものとする。

#### 第25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26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) 管理要員人件費
- (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) 管理委託費
- (9) 管理組合の運営に要する費用
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

#### 第27条（修繕積立金）

管理組合は、将来予想される計画的な維持修繕工事に備えて、修繕積立金を積み立てるものとする。

2. 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) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
3. 管理組合は、前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のできる。
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。

#### 第28条（使用料）

駐車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、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。

## 第 6 章 管 理 組 合

### 第 1 節 組 合 員

#### 第29条（組合員の資格）

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

#### 第30条（届け出義務）

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 31 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、「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) 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
- (5) 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
- (6) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 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 32 条 (業務の委託等)

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

## 第 3 節 役 員

### 第 33 条 (役 員)

管理組合に次の役員を置くことができる。

- (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、役員の間で互選により選任する。

### 第 34 条 (役員任期)

役員任期は、1年間とする。但し、再任をさまたげない。

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おいては、その役員はその地位を失う。

### 第 35 条 (役員誠実義務等)

役員は、法令、規約及び使用細則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 36 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37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38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39条（監事）

監事は、管理組合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40条（総会）

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、原則として理事長が務める。

#### 第41条（招集手続き）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。  
但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45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43条第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
6. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### 第42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44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

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40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43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予め理事長にその旨を通知しなければならない。

#### 第44条(議決権)

組合員は、その所有する専有部分一戸につき各一個の議決権を有する。

2. 専有部分一戸につき2以上の組合員が存在する場合、これらの者の議決権については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされるものは、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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、その組合員の専有部分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を理事長に提出しなければならない。

#### 第45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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
  - (1) 規約の変更(但し、管理費・修繕積立金・使用料等の額及び別表を除く)
  - (2) 敷地及び共用部分等の変更(但し、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。)
  - (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. 区分所有法第62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、書面及び代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 第3項第(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)号の事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第41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46条(総会の決議事項)

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) 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更

- (6) 第27条第2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り入れ及び修繕積立金の取崩
- (7) 第21条第2項に定める管理の実施
- (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第(3)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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (11) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第47条 (総会の決議に代わる書面による合意)

規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

#### 第48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理事がこれに署名捺印しなければならない。
3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会

#### 第49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50条 (招集)

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が、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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続きについては、第41条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

#### 第51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48条(第4項を除く)の規定を準用する。

#### 第52条 (議決事項)

理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (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
- (7) 第63条に定める勧告又は指示等
- (8) 総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

### 第 53 条 (会計年度)

管理組合の会計は、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 54 条 (管理組合の収入と支出)

管理組合の会計における収入は、第 2 4 条に定める管理費等及び第 2 8 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 6 条から第 2 8 条に定めるところにより諸費用に充当する。

### 第 55 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。

### 第 56 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通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

### 第 57 条 (管理費等の徴収)

第 2 4 条に定める管理費等及び第 2 8 条に定める使用料の徴収方法については、管理組合が業務を委託する管理会社の指定する方法により、組合口座に受け入れる方法によるものとする。

但し、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は、管理組合はその未払金額について、その期日の翌日から起算して支払い日まで年利 15% の遅延損害金を加算して当該組合員に対して請求することができる。

3. 前項の遅延損害金は、第 2 6 条に定める費用に充当する。

4. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

5. 管理組合は、第 1 項の規定に違反し、所定の督促手続きを行ってもなお納入しない組合員又は占有者に対して、区分所有法第 57 条に準拠して必要な措置をとることができる。

### 第 58 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、その余剰金は翌年度における管理費に充当する。

2. 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 2 4 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 59 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する。

### 第 60 条 (借入れ)

管理組合は、第 2 7 条第 2 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 61 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、その日時、場所等を指定することができる。

## 第 8 章 雑 則

### 第 62 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 5 7 条から第 6 0 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

2. 前項に関する訴訟の費用(弁護士費用を含む)は、当該区分所有者又は占有者が負担する。

#### 第 63 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もの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、その是正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、前項の行為を行なった場合には、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. 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者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、その差し止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

#### 第 64 条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、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 4 6 条第(8)号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### 第 65 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等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

#### 第 66 条 (規約外事項)

規約及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、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 67 条 (規約原本)

この規約を証するため、別途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 以上で承認可決された議事録を添付したものを 1 通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

#### 第 68 条 (規約の発効)

この規約は最初の所有権移転のあった日から効力を発する。

#### 第 69 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日に成立したものとす。

#### 第 70 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) 対象物件の管理に必要な場所、設備、備品等を対象物件の管理受託者または管理受託者の指定する者が無償にて使用すること。
- (2) 対象物件内に設置される水道、ガス、電気及び防火、防災等の共用施設の維持管理、点検等の為に、当該事業者または管轄消防署員等が共用部分及び敷地内の一部をその業務遂行のために必要な期間、無償にて使用すること。またそれら施設の保守管理及び改修の必要がある場合には、対象物件内に立入り作業を実施する場合があること。
- (3) 対象物件の電気供給については、パットマウントを経由しておりパットマウント置場は東京電力株式会社が無償にて使用できること。
- (4) 対象物件内に東京電力株式会社所有の電柱が設置されていること。尚、東電柱の保守点検は東京電力が行うこと。
- (5) 対象物件周辺の路上において、近隣居住者、緊急車両及び学童等の通行に迷惑をかけるような自転車、自動

二輪車及び自動車等の違法な駐停車をしないこと。又、来訪者についても同様とすること。

- (6) 屋上については、保守点検等の場合を除き立入り禁止とすること。
- (7) 対象物件建物等に対象物件の名称が表示されること。尚、維持管理については、管理組合が行うこと。
- (8) 対象物件建物には、オートロック設備が設置されていること。尚、当初の利用方法については、管理受託者の指定する方法に従うこと。
- (9) 対象物件住戸に設置されている自動火災報知感知器の取り扱いについては、以下のとおりとなること。
  - (イ) 各住戸より発信される情報(火災)は、管理室内自動火災報知受信機を経由し、警備会社へ接続され管理されること。
  - (ロ) 上記(イ)対応のため、各区分所有者等は入居時に定められた事項を記載した緊急連絡表(入居届)を管理組合又は管理受託者に提出すること。
  - (ハ) 各住戸に設置される自動火災報知感知器は一括集中管理されるため、各センサー等の隠蔽工作または取り外しをしてはならないこと。
  - (ニ) 各区分所有者等は管理組合及び管理受託者又は管理受託者の指定する者が、対象物件の設備の定期又は必要に応じて実施する保守点検に協力すること。
- (10) 対象物件各住戸に設置されているインターホン設備の取り扱いについては、以下のとおりとなること。
  - (イ) 各住戸より発信される情報(非常押しボタン等)は、管理室内ホームセキュリティ監視盤を経由し、警備会社へ接続され管理されること。
  - (ロ) 各住戸に設置される住宅情報盤は一括集中管理されるため、機種変更又は届け出なく取り外し等をしてはならないこと。
- (11) エレベーター故障等の情報はエレベーターメンテナンス会社へ接続され管理されること。尚、異常発生の場合は、警備員またはエレベーターメンテナンス会社に対応すること。
- (12) 対象物件内に設置されている宅配ボックスは、入居者に限り使用可能であること。  
又、当該宅配ボックスの使用法等については管理組合の定めた使用細則によること。
- (13) 各区分所有者等は対象物件の付属設備、施設(エレベーター、通気口、圧送ポンプ、ゴミ置場等)の通常の使用、稼動に伴い発生する騒音、振動、臭気等につき容認すること。
- (14) ゴミの搬出については、市川市並びに管理者の指示に従い所定の方法を遵守すること。尚、ゴミ収集日以外の日にゴミを搬出しないこと。
- (15) 対象物件において区分所有者又は占有者全員は周辺町内会及び自治会との調和を計り明るく住みよい豊かな町づくりの為に「東菅野町会」に加入すること。尚、町会費は管理組合が代行して納入し、その町会費は管理費に含まれていること。
- (16) 対象物件専用駐車場(101号室～105号室)については、以下のとおりとなること。
  - (イ) 当該住戸の専用駐車場の為、礼金・敷金がないこと。尚、未使用の場合でも使用料が必要であり、譲渡・転貸不可とすること。
  - (ロ) 駐車区画の寸法は次表の通りとすること。但し、車両によっては駐車不可能な場合があること。

駐車区画	開口(mm)	奥行(mm)
専用駐車場 5台	2,500	5,000

- (17) 対象物件南側の敷地(1424番4)は、建築基準法43条但書による空地となっておりますが、現況は道路として第三者も利用していること。又、今後関係者で協議をし、建築基準法の道路となるよう努める旨の協定書を市川市と締結していること。尚、敷地は区分所有者全員の敷地権割合による共有持分となること。
- (18) 対象物件は建築基準法第52条4項による共用廊下・エントランスホール等の部分に係わる容積率の不算入措置の適用を受けており、当該部分の用途の現況等状況について、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。
- (19) 対象物件の建築により近隣居住者に電波障害が発生した場合、事業主が費用を負担して対象物件内外に近隣共同視聴アンテナ及びその付属の諸設備(以下「本設備」という)を設置し、本設備を当該近隣居住者が無償使用すること。尚、本設備の維持管理、修繕は管理組合の負担にて行うこと。

- (20) 冷暖房用室外機については、指定された場所、方法にて設置すること。
- (21) バルコニー・ルーフバルコニー及び専用庭を専用使用する区分所有者等は、当該専用使用部分の通常の清掃等は当該使用者が行うこと。
- (22) 長期修繕計画(案)による修繕積立金は、対象物件を将来に渡り維持していくため計画的な修繕工事等の資金となり、改定されることがあること。
- (23) 駐輪場については、二輪自転車のみ使用可能であること。また原則として1戸に2台の使用となること。
- (24) 管理基金は管理組合を円滑に運営するための基金とし、下記事業のために運用するものとする。
  - ①管理組合運営費の一時充当金
  - ②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
  - ③積立マンション保険(基本損害保険料、特約損害保険料)への充当
  - ④修繕積立金への充当
- (25) 長期修繕計画(別表第7)は、対象物件を将来に渡り維持していくための修繕、補修工事を計画的に算定したものであり、おおむね5年毎にて見直しをすること。
- (26) 管理組合運営に際し、管理組合預金口座開設等に使用するため、管理組合代表者印鑑を作成すること。

## 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日神管理㈱が行うものとする。

### 第2条(備品等の購入)

日神管理㈱が管理業務を開始するにあたり、予め必要な備品等(電話加入権については、名義上の権利者は日神管理㈱とし、費用の負担者及び実質上の権利者は管理組合とする。)を管理基金より購入する。



**【別表第1】 対象物件の表示**

物 件 名	日神パレスステージ本八幡	
敷 地	所 在 地	千葉県市川市東菅野2丁目1424番1 (地番)
	面 積	1,257.81㎡ (登記簿面積)
	権 利 関 係	所有権敷地権 (所有権の共有)
建 物	所 在 地	上記土地所在・地番に準ずる
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上6階建 共同住宅 1棟
		建築面積 514.70㎡ 延床面積 2,349.29㎡(容積対象外面積143.38㎡を含む)
		総専有面積 2,132.93㎡[総戸数 29戸 (住戸28戸・管理員1戸)]

**【別表第2】 共用部分の範囲**

共 用 部 分	1. 専有部分に属さない建物部分 風除室、エントランスホール、管理員室、メールコーナー、共用廊下、エレベーターホール、バルコニー、 ルーフバルコニー、テラス、外壁、屋外階段、境界壁、柱、床スラブ、基礎部分、屋上、消火ポンプ室等、 その他の専有部分に属さない部分
	2. 専有部分に属さない建物の付属設備 給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、エレベーター施設、集合郵便受、掲示板、オートロック、宅配ボッ クス、案内板、防災設備、共同視聴用アンテナ (BS・CS) 設備、近隣用共同視聴用アンテナ設備等建物 に直接附属する設備で専有部分に属さないもの。
	3. 付属施設 三段機械式駐車場、二段機械式駐車場、屋外駐輪場、専用庭、専用駐車場、ゴミ置場、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	部屋番号	専有面積	敷地権割合	共有持分比
A	103・202・203・303・403 503	75.04㎡	7504/213293	7504/213293
B	102・104・204・302・304 402・404・502・504	75.04㎡	7504/213293	7504/213293
C	105・205・305・405・505	75.04㎡	7504/213293	7504/213293
D	101・201・301・401・501	76.16㎡	7616/21323	7616/21323
E	602	82.66㎡	8266/213293	8266/213293
F	603	83.50㎡	8350/213293	8350/213293
G	601	85.17㎡	8517/213293	8517/213293
	28戸	2,132.93㎡	213293/213293	213293/213293

【別表第4】 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位置	用法	条件	使用者
玄関扉 窓 枠 窓 ガラス	各専用部分に附属する、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-ル-ボ-ク-ス-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	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	当該部分に直接する専有部分の区分所有者・占有者
エアコン室外機置場	同上	エアコン室外機置場としての使用	同上	同上
専用庭 ル-フバルコニー	同上	通常の専用庭・ル-フバルコニーとしての用法。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
専用駐車場	同上	通常の駐車場等としての用法。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

【別表第5】 部屋番号別管理費等一覧表

部屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	管理費 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	専用庭 (月額/円)	ル-フバルコニー (月額/円)	専用駐車場 (月額/円)	月額合計	管理基金引渡時一括
A	75.04	13,500	2,700	—	—	—	16,200	162,000
A(103)	75.04	13,500	2,700	1,390	—	12,000	29,590	162,000
B	75.04	13,500	2,700	—	—	—	16,200	162,000
B(102)	75.04	13,500	2,700	990	—	12,000	29,190	162,000
B(104)	75.04	13,500	2,700	720	—	12,000	28,920	162,000
C	75.04	13,500	2,700	—	—	—	16,200	162,000
C(105)	75.04	13,500	2,700	600	—	12,000	28,800	162,000
D	76.16	13,700	2,740	—	—	—	16,440	164,400
D(101)	76.16	13,700	2,740	330	—	12,000	28,770	164,400
E	82.66	14,900	2,980	—	—	—	17,880	178,800
F	83.50	15,000	3,000	—	—	—	18,000	180,000
G	85.14	15,300	3,060	—	990	—	19,350	183,600

【別表第6】 駐車場・駐輪場等の使用に関する事項

利用場所		使用料の有・無
駐車場 (10台)	3段機械式駐車場 (6台)	有 (使用料 10,000円/台・月額)
	2段機械式駐車場 (4台)	
駐輪場	2段ラック式駐輪場 (56台)	登録料 2,000円/台 (登録時のみ)

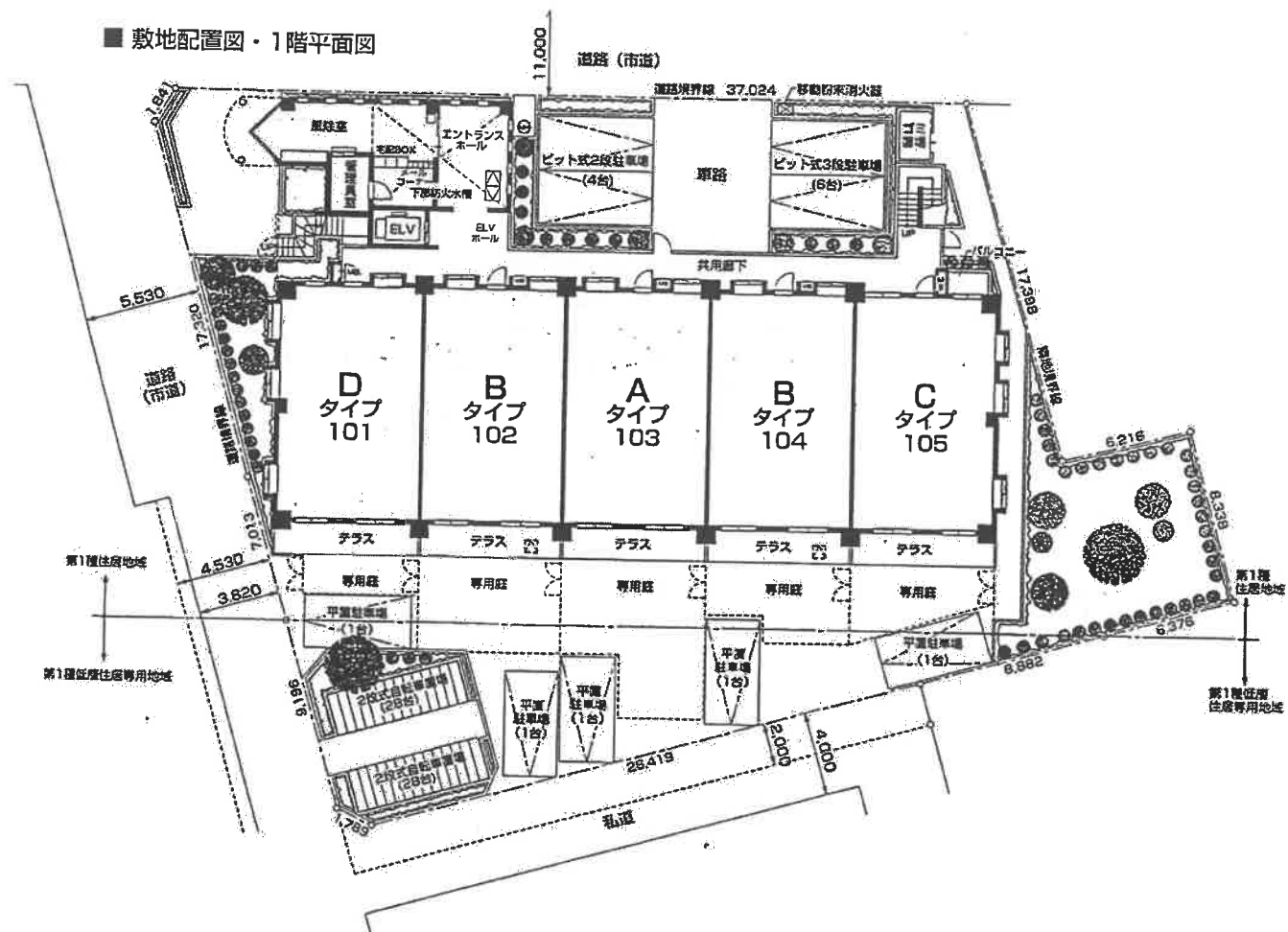
※ 対象物件内には、原動機付自転車及び自動二輪車の置場はありません。



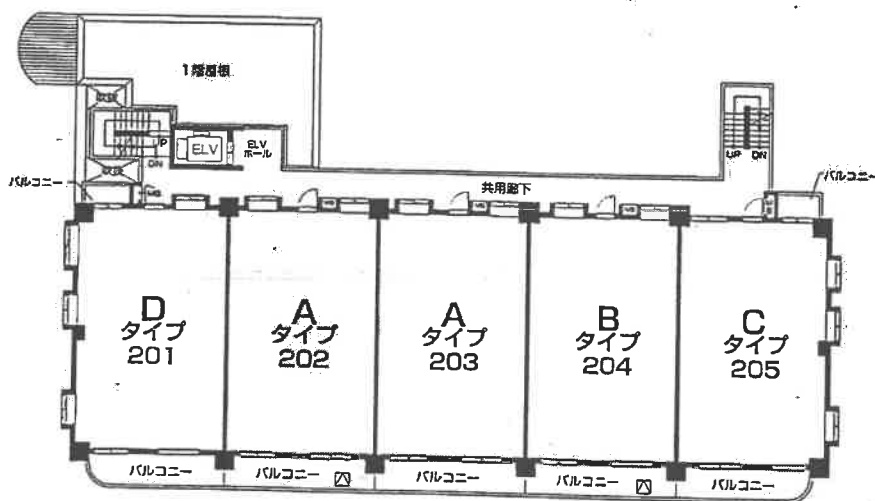


【別表第8】 敷地配置図 1・2階平面図

■ 敷地配置図・1階平面図

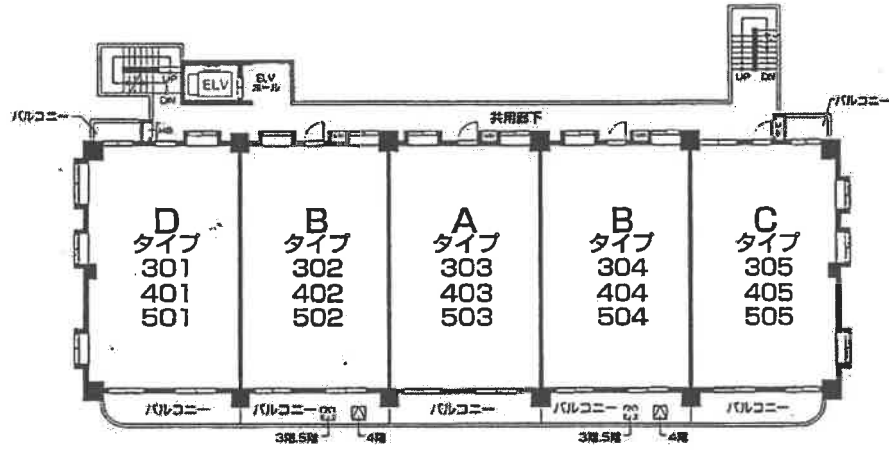


■ 2階平面図

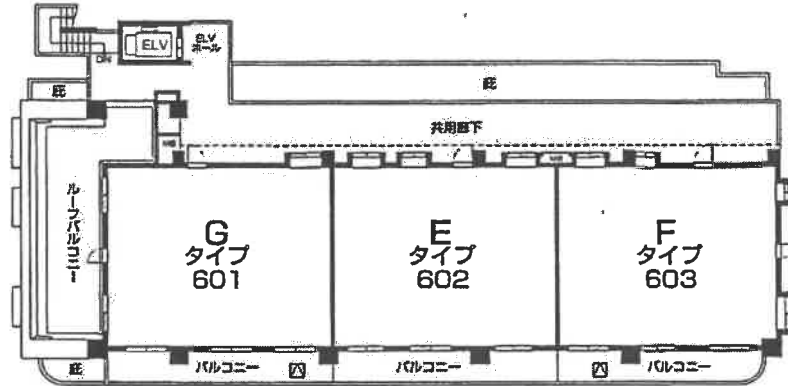


# 3～6階・屋上階平面図

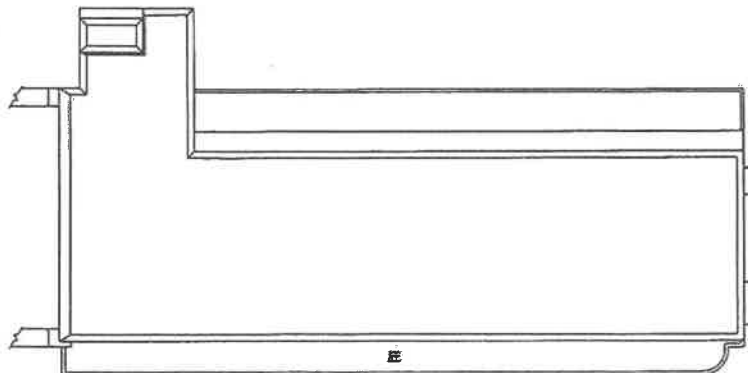
■ 3～5階平面図



■ 6階平面図



■ 屋上階平面図



平成 年 月 日

# 誓約書

日神パレステージ本八幡管理組合  
理事長 殿

私は、 \_\_\_\_\_ (貸主) との日神パレステージ本八幡 \_\_\_\_\_ 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、日神パレステージ本八幡管理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

\_\_\_\_\_

刃ガナ  
氏 名

\_\_\_\_\_ (印)

平成 年 月 日

## 区分所有者変更届

日神パレスステージ本八幡管理組合  
理事長 殿

このたび日神パレスステージ本八幡 \_\_\_\_\_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ステージ本八幡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. 所有名義変更日 平成 年 月 日
2. 組合員の入居予定日 平成 年 月 日
3. 管理費等負担者 平成 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



## 建 物 使 用 細 則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地、建物及び付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。
- (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こと、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺りによく止めないで干すことなど）をすること。
- (11) 犬、猫等の動物を飼育、研究すること。
- (12) 出窓・サンルームの新設をすること。
- (13) 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。
- (14) 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、敷地及び共用部分の使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 管理者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) 所定の駐輪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・駐車場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・管理者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90cm以上、コーナーにおいては60cm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50kg/m<sup>2</sup>以内、高さは90cm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90cm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会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4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、ジュータン等は、防災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5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6条（通知事項）

居住者等は、次の行為をする場合は事前に管理者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7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) 排水管詰り防止の為、キッチン生ゴミ粉碎机(ディスポーザー)は使用しないこと。
- (7) 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8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対応すること。
- (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9条 (改 廃)

この使用細則の改廃は、管理規約第46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。

## 駐 輪 場 使 用 細 則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の駐輪場(以下「本駐輪場」という)を円滑かつ有効に利用することを目的として、駐輪場使用細則を次のとおり定める。

### 第1条 (使用者の資格)

使用者は、現に入居している区分所有者又は占有者に限られ管理者と所定の駐輪場使用契約を締結しなければならない。

### 第2条 (使用申込・区画)

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し、ステッカーを配布する。

2. 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. 使用希望者が収容台数に達しその後空きが生じた場合は、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)

専有住戸を第三者に譲渡又は貸与したときは、駐輪場使用契約は効力を失い、直ちに管理組合へ明渡さなければならない。但し、譲渡または貸与の相手方が同居人(法人契約の利用者を含む)である場合、当該同居人は、当該駐輪場を使用することができる。

又、使用者はこの駐輪場使用に関する権利を他に転貸することはできない。

### 第4条 (使用料の支払)

使用者は、所定の使用料を管理組合に支払うものとする。

2. 使用料の改定は、管理規約第46条の規定に従う。

### 第5条 (使用者の責任)

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、駐輪中の事故、及び他の車両、人身事故などの損害および賠償を管理組合へ請求することは出来ない。

### 第6条 (注意事項)

(1) 自転車の変更及びステッカー紛失の際には、有償にて再発行する。

(2) ステッカーの貼付けしていない自転車については、一定の催告期間後処分する。

(3) 自転車の保管については、各自施錠をすること。

(4) 指定された区画以外に駐輪していた場合、一定の催告期間後処分する可能性があること。

### 第7条 (細則の改廃等)

この使用細則の改廃は、管理規約第46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。

## 駐輪場使用申込書

(駐輪場使用細則第2条)

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1

管理組合管理者 殿

平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

日神パレステージ本八幡 〇〇 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ④  
(区分所有者・賃借・その他 )

私は、駐輪場使用細則の条項を承諾の上、駐輪場を使用したいので、駐輪場使用細則第2条の規定に基づき申し込みいたします。(2台目を希望の方は2台目にも○を付けて下さい。)

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	(1台目)	(2台目)
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	契約書捺印	年      月      日
使用開始日	年      月      日	解約日	年      月      日
使用料	(登録料) 1台2,000円		
	2台4,000円		
シール再発行	年      月      日	(シール番号No. _____)	
	年      月      日		

## 駐 車 場 使 用 細 則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の駐車場(以下「本駐車場」という)を円滑かつ有効に利用することを目的として、駐車場使用細則を次のとおり定める。

### 第1条 (使用申込・区画)

使用者は、管理者と所定の駐車場使用契約を締結しなければならない。

2. 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。
3. 空き駐車場が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。但し、1台目の契約申込者を優先する

### 第2条 (契約車両)

駐車を認める車両は以下の区画内に収納可能なサイズとする。

駐 車 区 画		全長 (mm)	全幅 (mm)	全高 (mm)	重量 (kg)
3段機械式駐車場	上段2台	5,000以下	1,850以下	2,100以下	2,100以下
	中段2台			1,550以下	1,800以下
	下段2台				
2段機械式駐車場	上段2台	5,000以下	1,850以下	2,100以下	2,100以下
	下段2台			1,550以下	1,800以下

### 第3条 (譲渡、転貸の禁止)

専有住戸を第三者に譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失い、直ちに管理組合へ明渡さなければならない。但し、譲渡又は貸与の相手方が同居人(法人契約の利用者を含む)である場合、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。又、使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に転貸することはできない。

### 第4条 (使用料の支払)

使用者は、所定の使用料を管理組合に支払うものとし、2ヶ月以上使用料を滞納した場合は、駐車場使用契約は効力を失うものとする。使用者は契約時に、敷金(使用料2ヶ月)、及び礼金(使用料1ヶ月)を支払うものとする。使用料の改定は、規約第46条の規定に従って行う。

2. 前項の使用料及び礼金は、管理費等へ充当する。

### 第5条 (使用者の責任)

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、及び他の車両、人身事故などの損害及び賠償を管理組合へ請求することは出来ない。

### 第6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) 駐車にあたっては、区画の中央に駐車し、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。(長時間のアイドリング禁止)
- (5) 車両を離れるときはドアの施錠、サイドブレーキの確認等盗難・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駐車場に置かないこと。
- (8) 本駐車場の施設、設備に管理者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7条（事務処理）

管理組合は駐車場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。（業3）

第8条（細則の改廃等）

この使用細則の改廃は、管理規約第46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。

## 駐車場使用申込書

(駐車場使用細則第2条)

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

日神パレスステージ本八幡 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞

(区分所有者・賃借・その他 \_\_\_\_\_)

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

車種		登録番号	
車両登録者		車検証写し	有り・無し
使用希望日	* 年 月 日より		

\* 管理会社記入欄

受付年月日	年 月 日	契約区画No.	
契約年月日	年 月 日	契約書捺印	年 月 日
口振開始	年 月分～	操作鍵貸与	有り・無し
解約申込み	年 月 日	口振停止	年 月 日
解約年月日	年 月 日	敷金返金	年 月 日
備考(書類 車検証写し・鍵預り書・契約書・口座振替依頼書)			
・ 契約金内訳(敷金 _____ ・ 礼金 _____ ・ 使用料 _____ )			
・ 契約書捺印 _____ 年 月 日 (発送 _____ 年 月 日)			
・ 車庫証明発行 _____			
・ 敷金返金内訳(敷金 _____ 円・使用料 _____ 月分 _____ 円相殺)			



契約車両変更届

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

(建物名) \_\_\_\_\_  
(届出者) \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞

この度、私の契約車両が下記のとおり変更となりましたので、駐車場使用契約書の規定に基づきお届いたします。

駐車区画		車種・型	
車両番号		車両登録車名	
変更日		車検証写し	有り・無し

\*管理会社記入欄


## 駐車場解約届

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

(建物名) \_\_\_\_\_

(届出者) \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

この度、駐車場使用契約（契約区画No \_\_\_\_\_）を、平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日をもって解約したく、あらかじめお届けいたします。

敷金の返金については、下記口座へご返金おねがいたします。

【 \_\_\_\_\_ 】

敷金返金先	
金融機関名	本・支店
口座番号 (普・当)	
めい 名 義	

\* 管理会社記入欄

受付日	年	月	日	解約日	年	月	日
鍵返却日	年	月	日	敷金返金	年	月	日
備考							

## 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いません。
- (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、不相当と思われる物（異臭）の確認の為、開錠し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) 宅配ボックスへ届けた者が、宅配ボックスの番号と暗証番号を記入した不在配達票を郵便受けに入れる為、郵便受けには、氏名表示をするとともに、常に施錠しておくこと。
- (8) 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4.6条によるものとする。

### 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。

### 第3号議案：管理規約改定の件【特別決議事項】

管理規約57条（管理費等の徴収）について、次の目的で改正することを提案致しますので、本総会にて正式なご承認をお願い致します。

なお、本件は、管理規約の変更を要するため、特別決議事項（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）となります。

- ① 管理費等未納者へ、遅延損害金のみならず未払金徴収に要した費用を加算して請求できるようにする
- ② 迅速かつ適切な対応ができるよう少額訴訟提起等の法的措置についても理事会の決議により行うことができるようにする

#### 【変更前】

管理規約 第7章 会計

第57条（管理費等の徴収）

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、その期日の翌日から起算して支払い日まで年利15%の遅延損害金を加算して当該組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
5. 管理組合は、第1項の規定に違反し、所定の督促手続きを行ってもなお納入しない組合員又は占有者に対して区分所有法第57条に準拠して必要な措置をとることができる。

#### 【変更後】

管理規約 第7章 会計

第57条（管理費等の徴収）

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、その期日の翌日から起算して支払い日まで年利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当該組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金、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26条に定める費用に充当する。
5. 管理組合は、第1項の規定に違反し、所定の督促手続きを行ってもなお納入しない組合員又は占有者に対して、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、少額訴訟または通常訴訟の提起ならびに強制執行等の法的措置を追行することができる。

## 管理規約変更

2018年10月13日（土）に開催された第18期定期総会において、管理規約第12条第2項の変更及び第3項の追加並びに第17条第6項の追加が承認可決され、この書面を保管する。

### 【改定内容】

○「シェアハウス」「民泊」禁止条項の制定

#### 管理規約

#### ・第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を原則として住居として使用する。

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62条に定める措置、第63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） 第6項追加

6. 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なはならない。

上記の記載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確認いたしました。

2018年10月13日

日神パレスページ本八幡管理組合

理事長

松島 健



