

# 上板橋ハウス 管理規約集

管 理 規 約

使 用 細 則

防犯カメラ運用規定

弔慰金贈呈規則

集会室使用細則

管理費等・使用料一覧表

平成27年12月作成



# 管 理 規 約



# 上板橋ハウス管理組合

## 目次

### 1. 管理規約

#### 第1章 総則

(目的) . . . . .	1
(定義) . . . . .	1
(規約及び総会の決議の遵守義務) . . . . .	1
(対象物件の範囲) . . . . .	2
(規約及び総会の決議の効力) . . . . .	2
(管理組合) . . . . .	2

#### 第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲) . . . . .	2
(共用部分の範囲) . . . . .	3

#### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有) . . . . .	3
(共有持分) . . . . .	3
(分割請求及び単独処分の禁止) . . . . .	3

#### 第4章 用法

(専有部分の用途) . . . . .	3
(敷地及び共用部分等の用法) . . . . .	3
(バルコニー等の専用使用権) . . . . .	4
(駐車場の使用) . . . . .	4
(自転車置場の使用権) . . . . .	4
(事務所区分所有者の敷地及びピロティの使用) . . . . .	4

(敷地及び共用部分等の第三者の使用) . . . . .	5
(使用細則) . . . . .	5
(専有部分の修繕等) . . . . .	5
(専有部分の貸与) . . . . .	6

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(区分所有者の責務) . . . . .	7
(敷地及び共用部分等の管理) . . . . .	7
(窓ガラス等の改良) . . . . .	7
(区分所有者の責任) . . . . .	7
(必要箇所への立入り) . . . . .	7
(損害保険) . . . . .	8

### 第2節 費用の負担

(管理費等) . . . . .	8
(承継人に対する債権の行使) . . . . .	9
(管理費) . . . . .	9
(修繕積立金等) . . . . .	9
(組合費) . . . . .	10
(使用料) . . . . .	10

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格) . . . . .	10
(届出義務) . . . . .	10

### 第2節 管理組合の業務

(業務) . . . . .	11
(業務の委託等) . . . . .	11
(専門的知識を有する者の活用) . . . . .	11
(防火管理者) . . . . .	12

### 第3節 役員

(役員) . . . . .	12
(役員の任期) . . . . .	12
(役員の誠実義務等) . . . . .	12
(理事長) . . . . .	12

(副理事長) . . . . .	13
(理事) . . . . .	13
(監事) . . . . .	13

#### 第4節 総会

(総会) . . . . .	13
(招集手続) . . . . .	14
(組合員の総会招集権) . . . . .	14
(出席資格) . . . . .	15
(議決権) . . . . .	15
(総会の会議及び議事) . . . . .	15
(議決事項) . . . . .	16
(議事録の作成、保管等) . . . . .	17
(書面による決議) . . . . .	17

#### 第5節 理事会

(理事会) . . . . .	17
(招集) . . . . .	17
(理事会の会議及び議事) . . . . .	18
(議決事項) . . . . .	18
(専門委員会の設置) . . . . .	18

#### 第7章 会計

(会計年度) . . . . .	18
(管理組合の収入及び支出) . . . . .	18
(収支予算の作成及び変更) . . . . .	19
(会計報告) . . . . .	19
(管理費等の徴収) . . . . .	19
(管理費等の滞納者に関する処置) . . . . .	19
(管理費等の過不足) . . . . .	20
(預金口座の開設) . . . . .	20
(借入れ) . . . . .	20
(帳票類の作成、保管) . . . . .	20
(消滅時の財産の清算) . . . . .	20

#### 第8章 雑則

(義務違反者に対する措置) . . . . .	20
(理事長の勧告及び指示等) . . . . .	20

(合意管轄裁判所) . . . . .	2 1
(細則) . . . . .	2 1
(規約外事項) . . . . .	2 1
(規約原本等) . . . . .	2 2

附則

(規約の発効) . . . . .	2 2
(管理組合の設立) . . . . .	2 2







# 上板橋ハウス管理規約

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、上板橋ハウス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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等（第8条に定める共用部分等をいう。以下同じ）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。
- 九 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。

### (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、使用細則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、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

3 前項に定める遵守義務が履行されない場合、管理組合は、上板橋ハウスに快適なコミュニティを形成し維持するため、またこの前提となる近隣の良い環境の維持向上に資するため、区分所有者共同の利益を守る行為として、区分所有法第6条1項並びに第3項の定めに基づいて、下記の措置を行うことができる。

- ① 区分所有法第7節第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）に基づく措置。
- ② 同第58条（使用禁止の請求）に基づく措置。
- ③ 同第59条（区分所有権の競売の請求）に基づく措置。

④ 同第60条（占有者に対する引渡し請求）に基づく措置。

（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、建物及び附属施設（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。管理組合は、義務違反者の使用する住戸の区分所有者を通じずに、直接助言、勧告、請求など必要な処置を取ることができる。

（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上板橋ハウス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を上板橋ハウス内に置く。

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、次の通りとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 倉庫番号を付した倉庫（以下「倉庫部分」という。）

三 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）

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。（別図①～④）

(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1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

(共有)

第9条 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。

(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（倉庫部分を除く。）の床面積の割合による別表第3-(1)のとおりする。

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、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、次の各号に掲げる場合を除き、住戸部分と倉庫部分とを分離し、又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。

- 一 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合
- 二 倉庫部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸与する場合

### 第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分の内、住戸部分は専ら住宅として、倉庫部分は倉庫として、また事務所部分は事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第2-(1)に掲げるバルコニー、ベランダ、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2-(1)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 第1項の専用使用権のうち有償の専用使用権を有する者は、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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図（別表第5）に示す駐車場（オートバイ置場含む。）について、特定の区分所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したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。区分所有権を相続または贈与により移転した場合はこの限りでない。
- 4 前項にかかわらず、その譲渡の相手方が現に同居人であるときは、その同居人は、管理組合が認めた場合に限り駐車場を使用することができる。
- 5 自動車の保管及び管理の責任は、駐車場の使用者が負うものとする。

(自転車置場の使用権)

第16条 区分所有者は、別添の図（別表第5）に示す自転車置場について、管理組合が、区分所有者及び占有者に対し、自転車置場使用契約を締結のうえ使用権を設定することを承認する。

- 2 自転車置場について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を、他の区分所有者または第三者に譲渡したときは、その自転車置場の使用権は消滅する。
- 4 占有者がその占有する住戸部分を退去した場合は、その自転車置場の使用権は消滅する。
- 5 その他事項については、前条（駐車場の使用権）の規定を準用する。

(事務所区分所有者の敷地及びピロティの使用)

第17条 区分所有者は、管理組合が事務所部分の区分所有者（以下「事務所区分所有者」という。）にその専有部分に接する敷地並びにピロティ（別表第5の斜線内領域）

について使用権を設定することを承認する。

2 事務所区分所有者は、前項敷地並びにピロティを下記の用法に従い専用するものとする。

(1) 別表第5のうち斜線地域については、住戸部分の区分所有者（以下「住戸区分所有者」という。）の生活を妨げない事務所区分所有者の事業目的に供するものとし、可動性設置物を除いて永久的構築物等の構築はできないものとする。

(2) 前号可動性設置物が区分所有者の通行に著しく妨げとなる場合は、事務所区分所有者はその設置場所を移動しなければならない。

3 事務所区分所有者は、前1項の敷地、ピロティを専用するにつき別表第3-(4)に定める使用料を支払わねばならない。

4 前項の使用料は管理費に充当する。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設  
管理事務（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

二 電気室

東京電力株式会社

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。

(使用細則)

第19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。

(専有部分の修繕等)

第20条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、書面により遅くとも工事実施の15日前までに、理事長（第40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、又は不承認としようとするときは、理事会（第56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、修繕等の箇所に立ち入り、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。

#### (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には、この規約、使用細則に定める事項及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、使用細則に定める事項及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、使用細則に定める事項及び総会の決議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 第1項の場合、その第三者に違背行為があったときは、それによって生ずる損害賠償及び紛争等の処理は、すべてその区分所有者が負うものとする。

4 前項の徹底を図るため、共同生活環境を侵害する恐れのある暴力団構成員、その組織等には専有部分を貸与できないものとする。

5 専有部分の貸与にかかる契約書は、上板橋ハウス管理組合所定の形式、または管理組合がこれと同等と見なし得る要件を備えたものを使用するものとし、その契約条項には下記の解除事由を規定するものとする。

- ① 占有者が暴力団構成員であることが判明した時。
- ② 占有者が上板橋ハウスの共用部、敷地、附属施設等、および近隣において、暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、提灯、代紋、チラシ、その他これに類する物を掲示、設置、搬入、汎用、配布等した時。
- ③ 占有者が、その専有部分に、暴力団構成員、同準構成員を居住させ、または、これらの者を反復継続して出入りさせた時。
- ④ 占有者が上板橋ハウスの専有部分、共用部分、敷地、附属施設等、及び近隣において、暴行、障害、恐喝、脅迫、器物破損等、または麻薬を売買するなどの暴力行為を犯した時。
- ⑤ 占有者が、上板橋ハウスの共用部分、敷地、附属施設等、及び近隣において、他人に威嚇威迫、暴行、障害等、粗暴な振る舞いをして、近隣住民、他の居住者、出入り業者、管理会社員等に、迷惑、不快感、不安感、損害等を与えた時。



## 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。

2 上板橋ハウスに快適なコミュニティを保障するため、共同生活環境を侵害する恐れのある第21条第5項①から⑤に該当する者は、区分所有者になれないものとする。

#### (敷地及び共用部分等の管理)

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等並びにピロティの管理のうち、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。

#### (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実施することについて認めるものとする。ただし、実施に係る手続きについては第20条に準ずる。

#### (区分所有者の責任)

第25条 規約第43条第2項に定める管理者がその職務の範囲において第三者との間になした行為につき、区分所有者がその責に任ずる割合は、第10条に定める割合と同一の割合とする。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

#### (必要箇所への立入り)

第26条 第23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。

#### (損害保険)

第 27 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の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。

一、共用部分等の火災保険

二、個人賠償責任保険

三、施設賠償責任保険

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。

3 管理組合は、前項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。

## 第 2 節 費用の負担

#### (管理費等)

第 28 条 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。

一 管理費

二 修繕積立金及び特別修繕積立金（以下「修繕積立金等」という。）

三 組合費

四 使用料（専用使用料を含む。）

2 管理費、修繕積立金等の額については、別表第 4 記載の負担内訳に基づき区分の上、住戸部分については住戸区分所有者の共有持分に応じ、また、事務所部分については、事務所区分所有者が負担すべき金額をそれぞれ算出し、組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸及び事務所の数に応じて算出するものとする。ただし、負担内訳に基づく金額の見直しは、管理費等の改定の必要な時に行なうものとする。また、使用料については別に定める額とする。

3 管理費等の改定は、共用部分の管理に関する事項とし、第 52 条第 2 項に定める議決方法により決定する。

4 管理組合は、管理費等の債権又は規約若しくは集会の決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

(承継人に対する債権の行使)

第 29 条 前項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第 30 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 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 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 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

2 管理費は、前項各号に掲げる経費のほか、組合員相互の安全維持のため共用施設に接続している専有部分内の消防設備及び建築設備等に係わる法定点検費用及びそれに準ずる費用並びに雑排水管洗浄費用に充当する。

(修繕積立金等)

第 31 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金等を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金等は、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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 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、修繕積立金等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等相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金等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、修繕積立金等をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金等については、管理費とは区分して経理しなければならない。

#### （組合費）

第32条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

- 一 会議費
- 二 広報及び連絡業務に要する費用
- 三 役員活動及び報酬
- 四 その他管理組合の運営に要する費用

#### （使用料）

第33条 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、修繕積立金等として積み立てることができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### （組合員の資格）

第34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35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36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53条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 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 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び使用料の収納、保管と諸経費の支払い等
- 十一 修繕積立金等の運用
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十八 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37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、又は請け負わせて執行することができる。

### (専門的知識を有する者の活用)

第38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。

(防火管理者)

第 39 条 管理組合は、消防法第 8 条第 1 項に定める防火管理業務を行うため、原則として現に居住する組合員のうちから、理事会で防火管理者を選任する。ただし、役員の間選により選任することを妨げない。

2 第 42 条 (役員の間実義務等) の規定は、防火管理者に準用する。

第 3 節 役員

(役員)

第 40 条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事 9 名 (理事長、副理事長及び会計担当理事を含む)

二 監事 1 名

2 理事及び監事は、上板橋ハウスに現に居住する組合員またはその配偶者のうちから、総会で選任する。ただし、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、理事の間選により選任する。

(役員の間任)

第 41 条 役員の間任は 1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第 2 項の規定により理事会で補充するものとし、その役員の間任は、前任者の残任期間とする。

3 任満の間又は辞任により退任する役員は、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。

(役員の間実義務等)

第 42 条 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間議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第 43 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間議により、理事長の職務として定

#### められた事項

- ニ 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 44 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 45 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、組合費運用口座の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

#### (監事)

- 第 46 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 47 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
  - 3 理事長は、定期総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 か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。

(招集手続)

第 48 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（会議の目的が区分所有法第 62 条第 1 項に定める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 52 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は、当該計画の内容
- 四 建物につき修繕積立金等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 51 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。

(組合員の総会招集権)

第 49 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 51 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47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。

#### （出席資格）

第50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51条 組合員は、その所有する住戸部分及び事務所部分1戸につき第10条に定める共用持分割合による議決権を有する。

2 住戸部分及び事務所部分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、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。

#### （総会の会議及び議事）

第52条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

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。）

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

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項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

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48条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### (議決事項)

第53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31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等の取崩し
- 七 第31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等の取崩し
- 八 修繕積立金等の保管及び運用方法
- 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- 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、保管等)

- 第 54 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、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。

(書面による決議)

- 第 55 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 56 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 57 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 48 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。

(理事会の会議及び議事)

第58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54条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第54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。

(議決事項)

第59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20条に定める承認又は不承認
- 六 第74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60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61条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第62条 管理組合の会計における収入は、第28条に定める管理費等及び第33条に定める使用料によるものとし、その支出は第30条から第33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 63 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。

3 第 1 項の総会の承認を得るまでの間、理事長は暫定的に前年度予算を斟酌して管理業務を執行できる。

(会計報告)

第 64 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 65 条 管理組合は、第 28 条に定める管理費等及び第 33 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 68 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の 10 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 住戸部分及び事務所部分 1 戸につき複数の共有者が存在する場合、いずれか 1 名の共有者の預金口座から前項に定める自動振替を行うものとする。

3 第 66 条第 2 項の遅延損害金は、第 30 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。

(管理費等の滞納者に関する処置)

第 66 条 管理組合は、管理費等を 3 か月以上滞納した者に対して、期限付きの内容証明を送付し、期限内に入金が確認できない場合は、訴訟の手続をとるものとする。また、管理組合に対し損害を及ぼした者に対しては、相当の期間を定めて損害賠償の請求をし、期限内に入金が確認できない場合は、訴訟の手続をとるものとする。

2 組合員が管理費等納付すべき金額を滞納した場合及び損害賠償請求に応じない場合には、理事長は、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遂行することができる。尚、管理組合は、管理費等未払いの場合、その未払金額についてその期日の翌日から支払済に至る迄年利 18.25%の割合（但し、年 365 日の日割計算とする）による遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。また、未払い金の取立て若しくは損害賠償請求に要した郵券、交通費、訴訟費、弁護士費用等経費の一切を同じくその組合員に請求することができる。

(管理費等の過不足)

第 67 条 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 28 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。

(預金口座の開設)

第 68 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。

(借入れ)

第 69 条 管理組合は、第 31 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 70 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 71 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

(義務違反者に対する措置)

第 72 条 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。

(理事長の勧告及び指示等)

第 73 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。

- 一 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迫行すること
- 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28条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項規定に基づき、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48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74条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第52条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### (細則)

第75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等については、別に細則を定めることができる。

#### (規約外事項)

第76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。

(規約原本等)

第77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。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成27年12月19日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、昭和60年1月1日に設立されたものとする。



別表第1

規約対象物件の表示

物件名		上板橋ハウス		
敷地	所在地	東京都板橋区上板橋三丁目499番		
	面積	4,763.00㎡ 敷地に関する権利 所有権		
建物	所在地	東京都板橋区上板橋三丁目499番地		
	住居表示	(東京都板橋区上板橋三丁目1番1号)		
	構造等	鉄筋コンクリート造 地上7階一部地下1階建 塔屋1階 建築面積2,954.69㎡ 建築物の延床面積15,595.47㎡		
	専有部分	住戸部分	戸数 住戸149戸 事務所1戸	
		事務所部分 倉庫部分	延床面積 12,732.70㎡	
共用部分	<p>① 管理員室、清掃員控室、電気室、受水槽室、高架水槽、塔屋、ポンプ室、駐車場、ダストルーム、階段室、外階段、外廊下、エレベーター室、エレベーター機械室、基礎、外壁、界壁、床等占有部分に属しない建物部分。</p> <p>② 共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、エレベーター設備、集合郵便受、その他各種配線・配管等専有部分に属しない建物付属部分。</p> <p>③ ベランダ、バルコニー（専用使用部分）。</p>			
その他	附属施設	<p>① 駐車場、自転車置場、植込、外灯等外構部分の諸施設。</p> <p>② 敷地内の共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備（埋設を含む）。</p>		

別表第2 敷地及び共用部分における専用使用部分の表示

2- (1) 専有部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分 区分	バルコニー、ベランダ、玄関扉、 窓枠、窓ガラス	1階事務所に面する敷地および ピロティ
1. 位置	各住戸に接するバルコニー、 ベランダ、玄関扉、窓枠、 窓ガラス	別表第5のとおり
2. 用法	通常の用法	規約第17条に定めるとおり
3. 期間	区分所有権存続中	同 左
4. 条件	無 償	規約第17条に定めるところにより 有償とする。

2- (2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分の表示

専用使用部分 区分	駐 車 場 (オートバイ置場も含む)	自転車置場
1. 位置	別表第5のとおり	別表第5のとおり
2. 用法	使用細則及び駐車場賃貸 借契約による。	規約第16条及び使用細 則による。
3. 期間	使用細則及び駐車場賃貸 借契約による。	使用登録から使用登録抹 消まで
4. 条件	規約第15条に定めると ころにより有償とする。	規約第16条に定めると ころにより有償とする。

別表第3

3-(1) 共有持分

室番号	持分	室番号	持分	室番号	持分	室番号	持分
事務所	29.35 %	315	0.47 %	425	0.47 %	608	0.47 %
119	0.47	316	0.35	426	0.47	609	0.47
120	0.47	317	0.47	427	0.47	610	0.47
121	0.47	318	0.47	428	0.57	611	0.47
122	0.47	319	0.47	501	0.33	612	0.47
123	0.47	320	0.47	502	0.47	613	0.47
124	0.47	321	0.47	503	0.47	614	0.47
125	0.47	322	0.47	504	0.47	615	0.47
126	0.47	323	0.47	505	0.47	616	0.35
127	0.50	324	0.47	506	0.74	617	0.47
215	0.47	325	0.47	507	0.47	618	0.47
216	0.35	326	0.47	508	0.47	619	0.47
217	0.47	327	0.47	509	0.47	620	0.47
218	0.47	328	0.57	510	0.47	621	0.47
219	0.47	401	0.33	511	0.47	622	0.47
220	0.47	402	0.47	512	0.47	623	0.47
221	0.47	403	0.47	513	0.47	624	0.47
222	0.47	404	0.47	514	0.47	625	0.47
223	0.47	405	0.47	515	0.47	626	0.47
224	0.47	406	0.74	516	0.35	627	0.56
225	0.47	407	0.47	517	0.47	712	0.56
226	0.47	408	0.47	518	0.47	713	0.47
227	0.47	409	0.47	519	0.47	714	0.47
228	0.57	410	0.47	520	0.47	715	0.47
301	0.33	411	0.47	521	0.47	716	0.35
302	0.47	412	0.47	522	0.47	717	0.47
303	0.47	413	0.47	523	0.47	718	0.47
304	0.47	414	0.47	524	0.47	719	0.47
305	0.47	415	0.47	525	0.47	720	0.47
306	0.74	416	0.35	526	0.47	721	0.47
307	0.47	417	0.47	527	0.47	722	0.47
308	0.47	418	0.47	528	0.57	723	0.47
309	0.47	419	0.47	602	0.45	724	0.47
310	0.47	420	0.47	603	0.47	725	0.47
311	0.47	421	0.47	604	0.47	726	0.47
312	0.47	422	0.47	605	0.47	727	0.56
313	0.47	423	0.47	606	0.74		
314	0.47	424	0.47	607	0.47		
						計	100.00

別表第4 管理費等の住戸区分所有者及び事務所区分所有者負担内訳

4-(1) 管理費

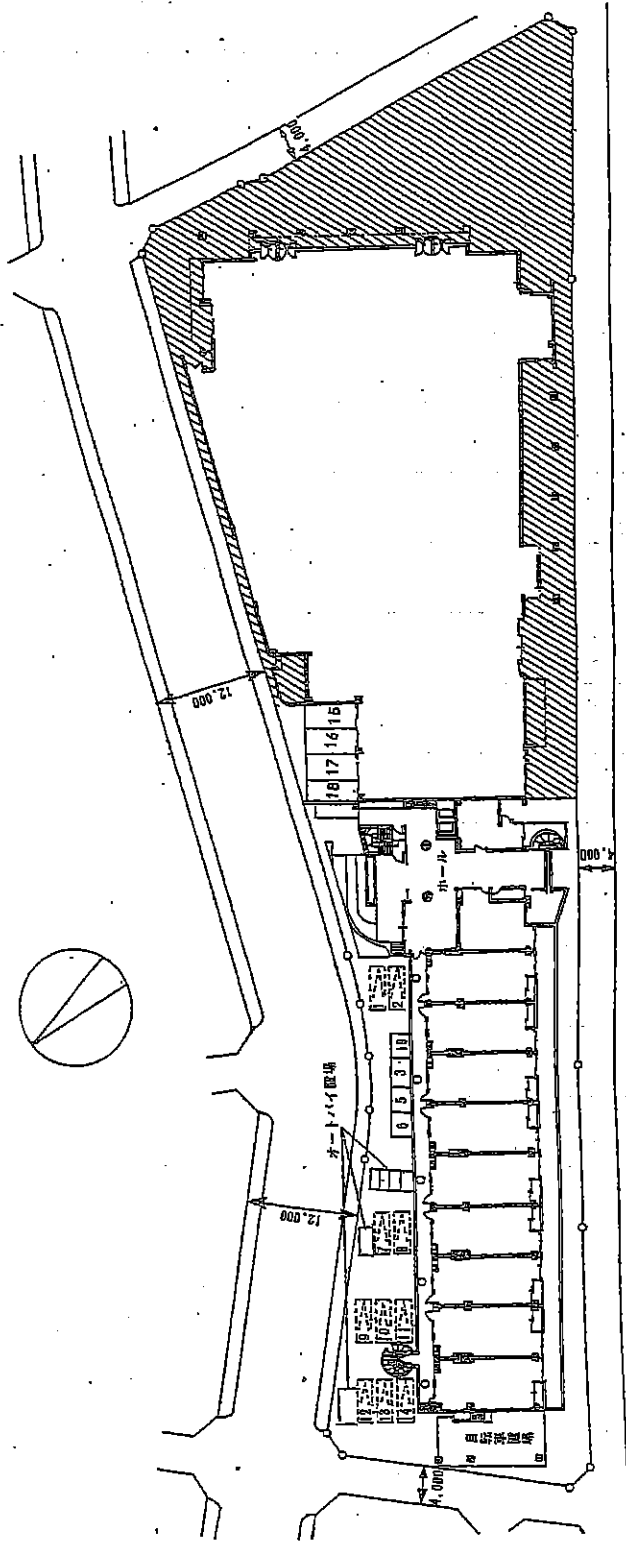
摘 要	住宅区分所有者	事務所区分所有者
管理員業務料	○	
エレベーター設備、その他の住戸共用の機械保守料	○	
住戸共用部分清掃費	○	
住戸共同部分の光熱水道費	○	
共用部分の火災保険、その他の共用施設の保険料	○	○
修 繕 費	○	○
雑 費	○	
植栽管理費	○	
消 耗 品 費	○	
管理手数料	○	○
リース料 (マイコンメーター)	○	

4-(2) 修繕積立金及び特別修繕積立金

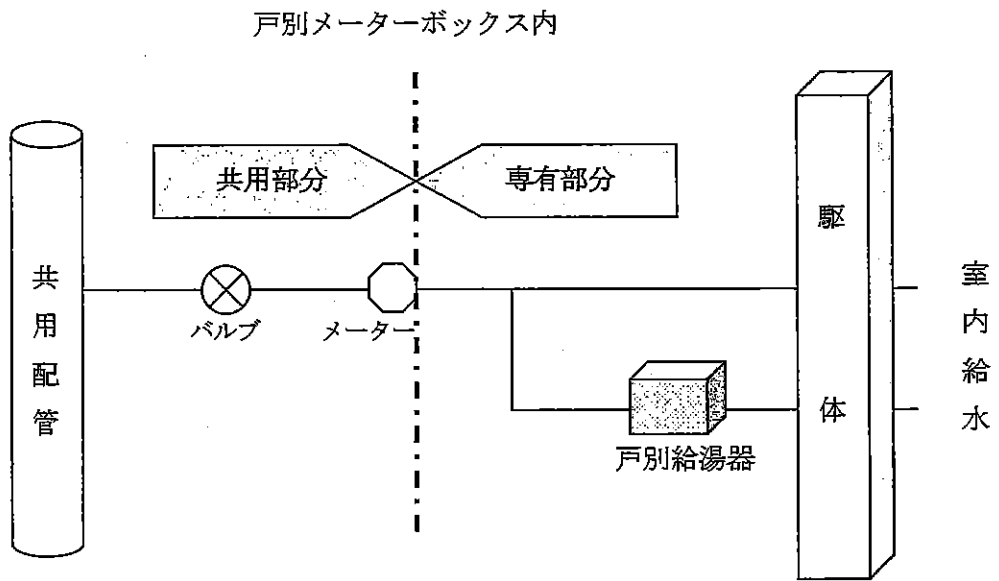
屋上・外壁等及び共通諸設備	○	○
住宅共用部分の計画修繕等	○	

別表第 5

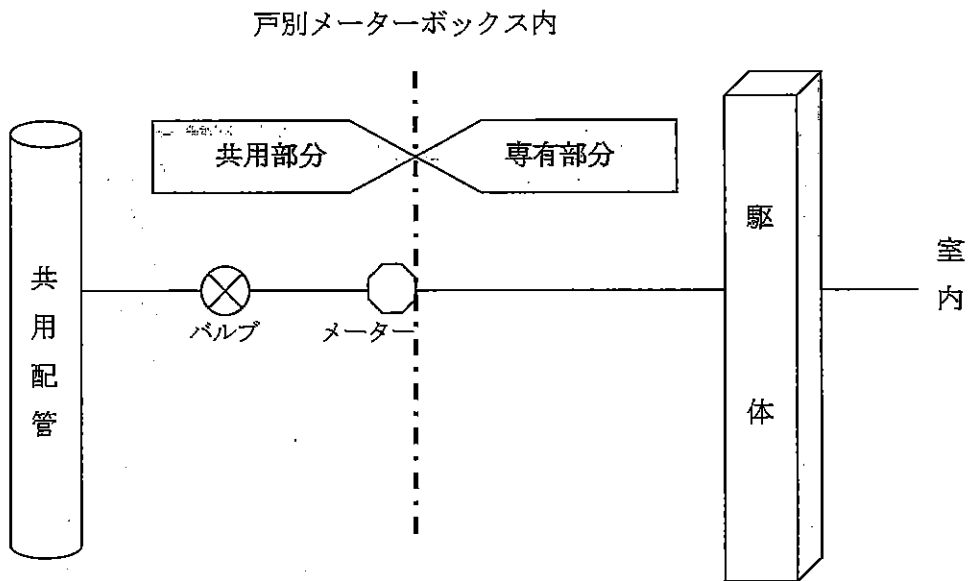
建物配置図



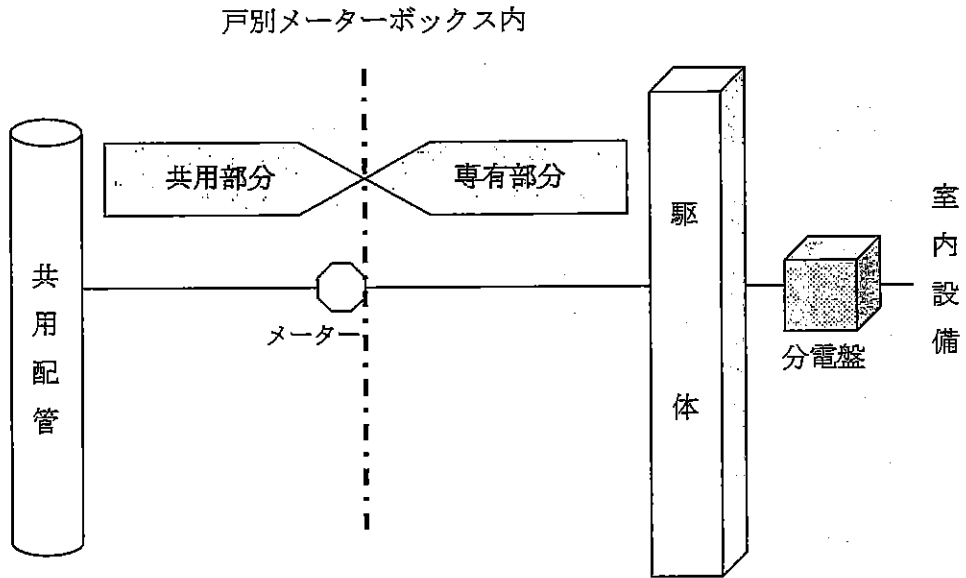
別図① (給水管の分界)



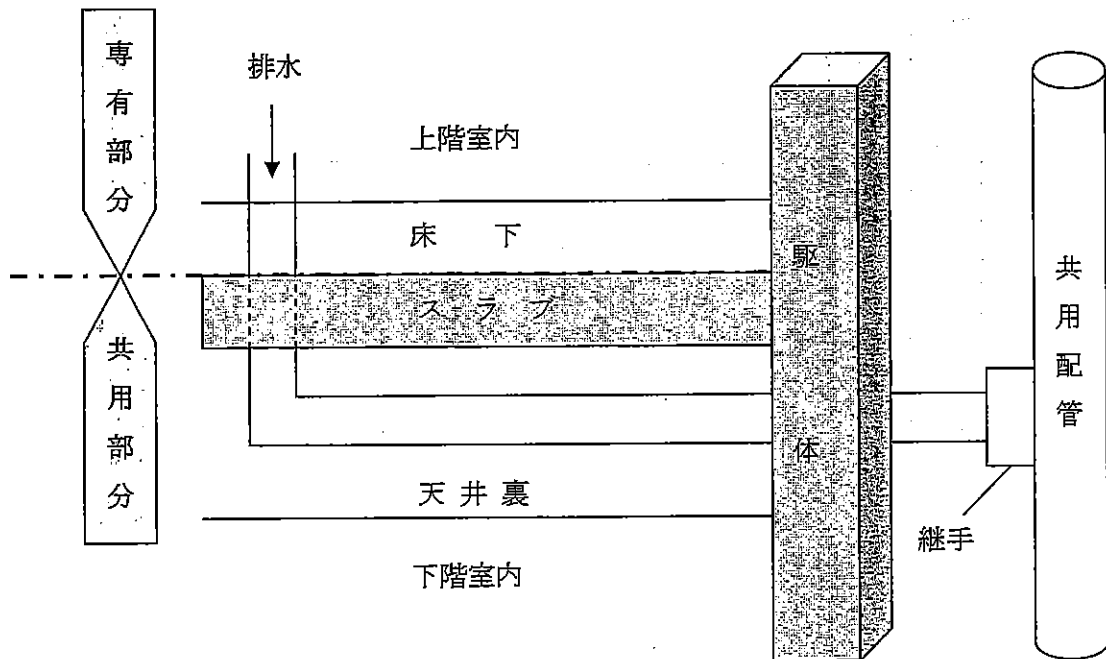
別図② (ガス管の分界)



別図③ (電気設備の分界)



別図④ (排水管の分界)







# 使 用 細 則



# 目 次

## 2. 使用細則

(専有部分および専用使用部分の使用) . . . . .	1
(敷地及び共用部分の使用) . . . . .	2
(駐車場の利用) . . . . .	2
(来客用駐車場の利用) . . . . .	3
(自転車置場の使用) . . . . .	3
(エレベーターの使用) . . . . .	3
(トランクルームの使用) . . . . .	4
(バルコニーの適正な管理) . . . . .	4
(バルコニー等の使用) . . . . .	4
(組合への通知) . . . . .	6
(区分所有者等の義務) . . . . .	6
(組合の承認事項) . . . . .	7
(塵芥処理) . . . . .	7
(共用部分の清掃) . . . . .	7
(災害防止) . . . . .	7
(出入口の開閉) . . . . .	8
(事務の委託) . . . . .	8
(紛争解決等の責任) . . . . .	8
(細則外事項) . . . . .	8
(細則の改廃) . . . . .	8
附則 . . . . .	8



## 上板橋ハウス使用細則

上板橋ハウス管理組合（以下「組合」という。）は、居住者相互の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、上板橋ハウス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第1条 上板橋区分所有者（家族及び占有者を含む。）（以下「居住者」という。）は当該専用部分及びその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) それぞれ上板橋ハウス管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) 電気、ガス、給排水の容量に影響を及ぼす諸機械、器具の新設、付加または変更をすること。（給湯器は16号までとする）
- (4) 多量の爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入または排水口に流すこと。
- (5) 騒音、振動、悪臭、高歌放吟、又は電波等により、他の居住者に迷惑をかけること。
- (6) 動物を飼育すること。
- (7) バルコニー、ベランダにサンルーム、物置、物干し台等これに類する物を構築又は設置すること。
- (8) バルコニー、ベランダに土砂を搬入し、花壇を造ること。
- (9) バルコニー、ベランダに多量の水を使用すること。
- (10) 窓、バルコニー、ベランダ等から外部に物を捨てること。
- (11) ガス栓及び水道栓を開放のまま放置すること。
- (12) テレビ、ラジオ、ステレオ各種楽器等の音量を著しく大きくすること。
- (13) ピアノその他楽器を夜間及び早朝の時間帯（午後9時から午前8時まで）演奏すること。
- (14) バルコニー、ベランダにおいて夜間及び早朝の時間帯（午後9時から午前8時まで）ゴルフ練習その他、他の居住者に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (15) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑を及ぼす行為をすること。

(敷地及び共用部分の使用)

第2条 居住者は、上板橋ハウスの建物共用部分、附属施設及び敷地の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) ポンプ室、電気室その他危険な場所に立ち入ること。
- (2) 階段等緊急時の避難通路となる場所及び消火器付近に私物を放置すること。
- (3) 共用部分に物品を放置すること。
- (4) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (5) 自転車置場以外の場所に自転車を放置すること。
- (6) 自転車置場以外の共用部分に自転車を持ち込むこと。
- (7) 敷地及び建物の外周（窓ガラスを含む。）その他の共用部分並びに附属施設等に看板、掲示板、広告、標識等の掲示板及び設置をすること。
- (8) 共用部分において喫煙すること。
- (9) 敷地、駐車場及び屋上でなわとび、球技等の遊戯をすること。
- (10) その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用及び管理組合が禁止した行為。

(駐車場の利用)

第3条 駐車場利用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地、駐車場内は徐行すること。
- (2) 指定駐車場に駐車し、その他の場所に駐車しないこと。
- (3) 敷地内の標識に従うこと。
- (4) 警笛、空ぶかしその他他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと。
- (5) タバコの吸殻や塵芥を駐車場内に放棄しないこと。

建物の共用部分、附属設備及び敷地の構造物に損傷、汚損を与えたときならびに他の自動車に損傷を与えたときは速やかに組合にその旨を連絡してその指示に従い、かつこれによって生じた損害を賠償すること。

- (6) 専用使用駐車場を使用する車は、登録した車に限る。車を替えた場合には、すみやかに管理組合にその旨を届け出ること。
- 2 空き駐車場が発生した場合、初回は抽選により使用順位を決定する。順位決定後の駐車場希望は、組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要な事項を記入の上、組合に提出し、申し込順とする。

(来客駐車場の利用)

第4条 来客駐車場利用者は前条第1項(1)から(5)のほか次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 来客駐車場の利用方法に従うこと。
- (2) 公序良俗に反しないこと。
- (3) 営利目的でないこと。ただし、本マンションにとって有益な企画であると理事会が認めた場合はこの限りでない。
- (4) 利用者は、管理規約及び使用細則に従い、マンション居住者及び近隣に迷惑をかけることがないように利用すること。
- (5) 利用者は、車輛の破損、盗難及び駐車中の事故等の損害あるいは賠償を管理組合に請求することはできず、自己責任で処理すること。
- (6) 共用部分、敷地及び付属施設等に損害を与えた場合は、責任をもって処理解決すること。
- (7) その他管理組合の指示に従うこと。

(自転車置場の使用)

第5条 自転車置場の使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 整理整頓しておくこと。
- (2) 登録手続きをした自転車を置くこと。
- (3) 不用になった自転車は、直ちに登録を抹消し撤去すること。
- (4) 駐輪区画において、他の使用者に支障を与えることなく駐輪できる自転車を使用すること。

2 駐輪区画の収納可能寸法・規格に適合しない自転車を駐輪することにより自転車等に障害が生じても管理組合は損害賠償責任その他の一切の責任を負わないものとする。

(エレベーターの使用)

第6条 居住者はエレベーターの使用に際し、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エレベーターの「カゴ」内に表示してある「運転操作」に従い使用すること。
- (2) エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンは緊急のとき以外は使用しないこと。
- (3) 小さな子供による使用は危険なため、単独使用をさせぬこと。
- (4) エレベーターの「カゴ」内では、喫煙、落書等他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- (5) エレベーターの「カゴ」内に閉じ込められたときは、「カゴ」内の警報ボ

タンを押して、外部に知らせた上、落ち着いて外部からの指示・援助を待つこと。

(トランクルームの使用)

第7条 区分所有者等はトランクルームの使用に際し、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) トランクルームは施錠を確実にし、盗難防止には各自十分注意すること。
- (2) トランクルーム内で喫煙等火気を発生させないこと。
- (3) トランクルーム内にゴミを保管・放置しないこと。
- (4) 爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、臭気のある物品をトランクルームに搬入しないこと。

(バルコニーの適正な管理)

第8条 バルコニー、サービスバルコニー（以下「バルコニー等」という。）の専用使用権者は、バルコニー等の専用使用部分の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持。
- 二 経常的な補修。
- 三 ドレン、排水溝周り等の清掃、消毒及びごみ処理。
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理。

(バルコニー等の使用)

第9条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等を通常の用法に従って使用するものとし、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。なお、専用使用権者のバルコニー等使用方法に起因して、他の区分所有者等ならびに管理組合、その他の第三者に迷惑・損害を与えた場合には、当該専用使用権者がその責任を全て負うこととし、管理組合および管理組合より業務を委託された者は一切の責めを負わないものとする。

- 一 火災等の緊急事態が発生した際の避難通路となるため、避難の妨げとならないようにすること。
  - (1) 家屋、倉庫、その他の工作物を設置又は築造してはならない。ただし、プランター、植木鉢、ラティスフェンス及びこれに類するもの（以下「プランター等」という。）については、この限りではない。
  - (2) 隣接住戸への避難経路（隔板）や避難ハッチ上部並びに周囲、上階の避難



ハッチから避難はしごで降下する位置及びその周囲等へ物品等を置いてはならない。

二 共用部分であることから、現状を改造・変更・損傷しないこと。

- (1) 空調室外機を壁面取り付けまたは吊り下げ取り付けしてはならない。
- (2) バルコニー等へ物品を置く際には、床面を損傷しないようにしなければならない。
- (3) 手摺の高さを越えるような大型の物置、その他重量物を搬入してはならない。

三 突風・強風の際の落下・飛散の危険性、火災時の延焼の恐れがある物品等を設置しないこと。

- (1) 衛星放送、ラジオ放送、無線通信用のアンテナを設置してはならない。
- (2) バルコニー等の手摺り及びフェンスの外側および天場にプランター等を設置してはならない。
- (3) プランター等を設置する際は、プランター等並びにその植栽が落下・飛散等しないようにしなければならない。
- (4) ラティスフェンス等を設置する際は、風圧等を考慮しなければならない。
- (5) 台風、集中豪雨等の際には、落下・飛散等の事故を防止するために、バルコニーに設置している物品について、室内へ移動させる等、必要な措置を講じなければならない。

四 修繕工事や保守点検等の実施の際に、専用使用権者が自らの責任と負担において撤去又は移動できない物品については、敷設・設置しないこと。また、煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂により花壇等（芝生を含む。）を設置又は造成しないこと。

五 他の区分所有者等に迷惑を及ぼす恐れがあるため、下記の事項を遵守すること。

- (1) ごみ、枯れ葉等の焼却、焚き火、バーベキュー、その他煤煙・臭気等により、迷惑を及ぼしてはならない。
- (2) バルコニー等から外部へ、物品等を投げるあるいは落としてはならない。
- (3) 下階への漏水原因となるため、多量の散水及び排水、また、多量の水を使用してバルコニー等を床洗いしてはならない。
- (4) ドレン、排水溝のつまりの原因となるため、植木鉢・プランターを水受皿の利用なく、直接バルコニー等の床面に置いてはならない。
- (5) 夜間及び早朝の時間帯（午後9時から翌午前8時）のゴルフの練習、その他

居住者に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。また、野球・ゴルフ等の練習用ネットを使用してはならない。

六 バルコニー等の手摺りの高さ以上で洗濯物等の乾燥、保管を行わないこと。  
(建物竣工時点に設置されている可動式物干し金物については、通常の用法であれば可能とする。)

七 窓ガラスに文字・図形等を書いたり、シールやカラーフィルム等を貼り付けたりしないこと。ただし、管理組合が認めた透明な防犯フィルムについてはこの限りではない。

#### (組合への通知)

第10条 居住者は、次の行為をするときは、書面により事前に組合へ通知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) 引越し又は区分所有権の譲渡。

#### (区分所有者等の義務)

第11条 区分所有者等は、対象物件の保存に有害な行為、その他管理又は使用に関して区分所有者等の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 区分所有者等が故意又は過失により本規約に違反して他の組合員及び第三者に迷惑又は損害を与えた場合には、当該区分所有者等はその排除と賠償の責に任じなければならない。
- 3 区分所有者は専有部分の譲渡又は貸借の更新をするときに、次の事項を契約解除条件として明記しなければならない。
  - (1) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(以下「暴力団対策法」という。)第2条第六号定める者又はそれに準ずる者であることが判明したとき。
  - (2) 本マンション内の敷地及び共用部分等に暴力団対策法第2条第二号に定める団体の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示、若しくは搬入したとき。
  - (3) 本マンション内に暴力団対策法第2条第六号に定める者又はそれに準ずる者等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。
  - (4) 本マンション内の敷地及び共用部分等、その他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、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を敢行したとき。

- (5) 本マンション内の敷地及び共用部分等、その他本マンションに近接する場所において、暴力団対策法第2条第二号に定める団体の威力を背景に粗野、又は乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

(組合の承認事項)

第12条 居住者は、次の行為をするときは、書面により遅くとも工事実施の15日前までに組合に届け出、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、増設及び変更。(給湯器の変更は16号までとする)
- (2) 大型金庫等重量物の搬入及び移動をしようとするとき。
- (3) 専有部分の構造設備の変更及び改造をしようとするとき。
- (4) 窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事をしようとするとき。

(塵芥処理)

第13条 居住者は、塵芥処理については次の事項を遵守しなければならない。

- (1) ゴミの処理は、分別収集となっているため、燃えるもの(塵芥類、紙屑類、木屑類)と燃えないもの(プラスチック、ビニール類、危険物類)とに分けていただき、ダストルームのそれぞれのポリ容器入れること。ゴミは絶対に混入しないこと。また、ダストルーム以外には放置しないこと。
- (2) ダンボールの空箱、新聞、雑誌、書籍等はたたんで整頓した上、ダストルームへ出すこと。
- (3) 臨時に多量の廃棄物を出すときは、所轄の清掃事務所へ連絡してその指示に従うこと。

(共用部分の清掃)

第14条 居住者は、通常生活の場として使用する共用部分は、常に清潔にし、汚したときは各自で清掃を心がけること。

(災害防止)

第15条 居住者は、防犯火災予防に特に注意し非常警報装置の操作方法を熟知する一方、火災盗難等事故発生のときは直ちに所轄消防署または警察署に通報すること。

- (1) 出火発見の際は、近くにある非常警報のボタンを押すこと。
- (2) 火災発生時の避難の際は窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じた上、

早急に避難すること。

- (3) 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故災害の防止に努めること。

(出入口の開閉)

第 16 条 出入口の開閉は下記により行います。

- (1) 正面玄関 終日開放
- (2) 通用口 7時～20時

(事務の委託)

第 17 条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第 18 条 対象物件の使用に関し、他の居住者との間に紛争が生じたときは、居住者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第 19 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 20 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この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。

## 附 則

この細則は、平成 27 年 12 月 19 日から効力を発する。

以上

# 防犯カメラ運用規定



# 目 次

## 3. 防犯カメラ運用規定

(総則) . . . . .	1
(設置の目的) . . . . .	1
(運営の主体) . . . . .	1
(住民の自己努力の義務) . . . . .	1
(防犯カメラの設置) . . . . .	1
(モニター及びレコーダーの設置場所) . . . . .	1
(管理員) . . . . .	1
(録画画像の保存) . . . . .	2
(閲覧) . . . . .	2
(秘密の厳守) . . . . .	2
(事故、犯罪等の発生後の措置) . . . . .	2
(法的機関からの閲覧要請への措置) . . . . .	2
(改定) . . . . .	2
(規定の発効) . . . . .	2





## 上板橋ハウス防犯カメラ運用規定

### 第1条（総則）

この規定は、上板橋ハウスのマンション内及びそれに伴う周辺における、防犯カメラ及びそれに付属する防犯設備及びそれに類する設備についての運営方法その他を規定するものとする。ただし、その運用に当たっては、プライバシー保護に十分に配慮するものとする。

### 第2条（設置の目的）

当マンション設置の防犯カメラその他の防犯設備は、当マンションにおける事故、犯罪等の発生を未然に防ぐための抑止効果を主たる目的に設置するものとする。

### 第3条（運営の主体）

防犯システムの運営、保守管理は、管理組合が行うものとする。ただし、統括を理事長が行い、運営実施は代行として管理会社が担うものとする。

### 第4条（住民の自己努力の義務）

当マンションの住民は防犯設備に頼ることなく、各自が事故、犯罪等を未然に防ぐための努力をしなくてはならない。

### 第5条（防犯カメラの設置）

防犯カメラの設置場所は、当マンションの共用部分に限定される。ただし、共用部分といえどもカメラ映像により居住区が特定される恐れのある設置についてはこれを禁ずる。また、音声の記録はこれを禁ずる。

2. 防犯カメラの追加設置及び変更は、理事会協議の上、管理組合総会にて承認されたものに限りこれを認める。

### 第6条（モニター及びレコーダーの設置場所）

防犯カメラのモニター及びレコーダーは、管理員室に設置する。

### 第7条（管理員）

管理会社が派遣する管理員（以下「管理員」と記載）は、通常業務を行う際に、適時これを確認するものとする。

2. 管理員は、事件・事故等の異常発生を認めた場合は、対処し得る初動活動を行い、管轄機関（消防署、警察署）への緊急通報を行うとともに、速やかに理事会への報告を行うものとする。

#### 第8条（録画画像の保存）

録画画像の保存期間は、システムの性能上から約160時間（約6.5日）とする。

#### 第9条（閲覧）

録画画像の閲覧は、原則として、犯罪、悪質ないたずら、迷惑行為及び事故等が発生し、録画内容を確認する必要性を理事会が認めた場合に限る。

2. 被害当事者が閲覧を希望するときは、理事会に閲覧の必要性を記載した書面を提出するものとし、閲覧させる場合は、2名以上の理事が立会いのもと行う。

#### 第10条（秘密の厳守）

何人も、閲覧した映像の内容を第三者に口外してはならない。

#### 第11条（事故、犯罪等の発生後の措置）

当マンション住民に事故、犯罪等が発生し、関係者が必要と判断した場合、管理組合理事会及び被害当事者あるいは関係者は、速やかに法的手続をとることができる。

#### 第12条（法的機関からの閲覧要請への措置）

警察、消防署等の法的機関の要請があった場合は、原則として、理事会協議の上、対処するものとし、理事会立会のもと閲覧を行うことができる。

また、当該記録は必ずバックアップを行うものとする。

#### 第13条（改定）

本運用規定に、追加、削除及び変更等が必要とされた場合は、理事会協議の上、管理組合総会にてその承認を諮るものとする。

#### 第14条（規定の発効）

本運用規定は、平成17年12月17日より効力を発する。

# 弔慰金贈呈規則



# 目 次

## 4. 弔慰金贈呈規定

(弔慰金贈呈の対象者) . . . . .	1
(金額) . . . . .	1
(支出科目) . . . . .	1
(規則の改廃等) . . . . .	1
附則 . . . . .	1



## 弔慰金贈呈規則

上板橋ハウス管理組合（以下「管理組合」という。）は、組合員及びその親族が死亡した場合の弔慰金贈呈について次のとおり弔慰金贈呈規則（以下「本規則」という。）を定める。

（弔慰金贈呈の対象者）

第1条 組合員本人、または組合員の配偶者で当マンションに現に居住する者が死亡した場合には、弔慰金を贈呈するものとする。

（金額）

第2条 弔慰金の金額は10,000円とする。

（支出科目）

第3条 前条の弔慰金は組合費会計の雑費より支出するものとする。

（規則の改廃等）

第4条 本規則の改廃は総会の決議による。

2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し暫定運用の上、総会で決議するものとする。

### 附 則

（細則の発効）

第1条 本規則は、平成27年12月19日から効力を発する。





# 集会室使用細則



# 目次

## 5. 集会室使用細則

(目的) . . . . .	1
(使用者) . . . . .	1
(使用料) . . . . .	1
(使用時間) . . . . .	1
(使用の原則) . . . . .	1
(使用の特例) . . . . .	1
(使用の申込み) . . . . .	2
(使用の許可) . . . . .	2
(鍵の貸与) . . . . .	2
(遵守事項) . . . . .	2
(業務の委託等) . . . . .	2
(原状回復義務) . . . . .	2
(管理組合の免責) . . . . .	2
(その他) . . . . .	2
附則 . . . . .	2



## 集会室使用細則

上板橋ハウス管理組合は、管理形態の変更に伴い、空室となった管理事務室(居室部分)を集会室として使用することに関し、次の通り、使用細則を定める。

### (目的)

第1条 管理事務室(居室部分)を集会室として開放することで、住民の健康維持・向上及び居住者同士のコミュニケーション円滑化を図るなどにより集会室の有効活用を図る。

### (使用者)

第2条 使用者は、原則として上板橋ハウスの居住者並びにその親族とする。

### (使用料)

第3条 使用料は、無料とする。

### (使用時間)

第4条 使用時間は、午前9時から午後5時までとする。

### (使用の原則)

第5条 集会室は、次に掲げる目的のために、使用することができる。

- ① 管理組合が業務上使用する場合。
- ② 居住者が会議または、行事を行うため使用する場合。
- ③ 親睦を目的とした行事、サークル活動のために使用する場合。
- ④ その他理事会が承認した場合。

2 次の各号のいずれかに該当する場合は使用することができない。

- ① 公序良俗に反する場合。
- ② 管理運営上、支障をきたす恐れがある場合。
- ③ 特定の政治活動又は宗教活動を目的とする場合。
- ④ 営利を目的とした場合。ただし、本マンション内対象の有益な企画であると理事会が認めた場合はこの限りでない。
- ⑤ 前各号に準ずると管理組合が認める場合。

3 前項各号に該当する場合は、集会室の使用開始以降でも管理組合は使用中止を命ずることができる。

### (使用の特例)

第6条 第5条(使用の原則)第1項第一号に規定する管理組合による業務上の貸切使用について、次のとおり使用の特例を定めるものとする。

- 一 管理組合が業務上使用するために集会室を利用する場合には、申込日にかかわらずこれを優先するものとする。

(使用の申込み)

第7条 使用責任者は別に定める「共用施設使用申込書」を記載の上、管理事務室宛に提出する。

(使用の許可)

第8条 理事会は、使用申込の内容を審査し、特段の問題がない場合は、使用責任者に対し、申込書複写の承諾書を交付する。

(鍵の貸与)

第9条 使用責任者は、鍵を受取り、使用終了後はすみやかに管理事務室宛に返却する。

(遵守事項)

第10条

- ① 使用終了後は、清掃、器具備品の整理整頓、電気水道ガスの設備の点検を行い、責任をもって施錠すること。
- ② 集会室内は、禁煙、ペットの同伴は禁止とする。
- ③ 使用責任者は、使用終了後貸与された鍵を返却するとともに、別紙チェックシートを管理員宛て提出する。
- ④ その他管理組合及び管理員の指示に従うこと。

(業務の委託等)

第11条 管理組合は、本細則に定める業務の全部又は一部を、規約第34条(業務の委託等)に定めるマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(原状回復義務)

第12条 集会室の利用者の故意又は過失により、集会室の建物を損傷・汚損したり、備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、ただちに管理事務室に報告するものとする。

2 前項に掲げる場合、原則として当該使用者は自己の責任において修復し、その修復に要する費用を負担するものとする。

(管理組合の免責)

第13条 管理組合は天変地変、火災、盗難、事故、その他事由の如何を問わず、集会室の利用者が被った損害については一切の責を負わないものとする。

(その他)

第14条 本細則に定めのない事項は、理事会にて決議し運用を行うものとする

附 則

(本細則の発効)

第1条 本細則は、平成27年12月19日から効力を発する。

### 集会室使用後チェックシート

共用施設の維持管理のため、本チェックシートのご記入にご協力下さいますようお願い致します。  
ご利用者欄の□にて記入し、退室時に管理事務室へご返却ください。

1、使用責任者 部屋番号 \_\_\_\_\_ 号室 氏名 \_\_\_\_\_ 様

2、ご利用日 平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ( \_\_\_\_\_ )

3、ご利用時間 \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ ~ \_\_\_\_\_ :

4、チェック項目 □に✓を入れてください。

はい	チェック項目	
<input type="checkbox"/>	テーブル・椅子等を元のレイアウトに戻していただけましたか。	
<input type="checkbox"/>	掃除していただけましたか。	
<input type="checkbox"/>	キッチンの片付けはしていただけましたか。	
<input type="checkbox"/>	室内の汚れ又は、破損はございませんか。	
<input type="checkbox"/>	備品、電気製品等の汚れ又は破損はございませんか。	
<input type="checkbox"/>	ゴミはお持ち帰りいただけましたか。	
<input type="checkbox"/>	給湯器・エアコン・照明は消していただけましたか。	
<input type="checkbox"/>	お忘れ物はございませんか。	

お気付きの点がございましたら、ご意見をお書きください。

#### ご注意とお願い

- ◆共用施設内は禁煙となっております。
- ◆汚れ又は破損を生じさせた場合、使用責任者の責任で、原状回復の費用をご負担頂くことがありますので、ご了承ください。
- ◆次に使う方が気持ちよく使えるよう、使用後はきれいに片付けをお願い致します。
- ◆ご利用予約時間内にお部屋を片付けて、ご退室願います。

汚れとは、油性一般洗剤で落ちない汚れを指します。  
破損とは、備品・電気製品の破損と、床面やテーブル、椅子のキズを指します。





## 管理費等・使用料一覽表



# 目 次

## 6. 管理費等・使用料一覧表

○管理費および修繕積立金、特別修繕積立金一覧表・・・・・・・・・・ 1

○専用使用料一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

（1）組合費

（2）駐車場使用料

（3）オートバイ置場使用料

（4）自転車置場使用料

（5）敷地使用料



○管理費および修繕積立金、特別修繕積立金一覧表

月額（単位：円）

タイプ	戸数	専有面積(m <sup>2</sup> )	管理費	修繕積立金	特別修繕積立金
A1	120	59.43	9,000	4,990	9,970
A2	4	59.29	9,000	4,990	9,960
A3	3	69.30	10,700	5,950	11,760
A4	1	62.27	9,600	5,310	10,530
B	6	41.65	6,700	3,710	7,200
C	4	70.42	10,900	6,060	11,960
D	4	91.91	14,200	7,860	15,560
E	3	40.06	6,300	3,500	6,860
F	3	59.35	9,000	4,990	9,960
G	1	56.96	8,600	4,780	9,550
事務所	1	3,495.25	57,000	35,030	78,620
合計	150	12,388.59	1,409,800	785,140	1,573,960

○専用使用料一覧表

(1) 組合費

1戸 月額200円

(2) 駐車場使用料

自動車(16台) 1台月額 23,000円

(No.3.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19)

(3) オートバイ置場使用料

オートバイ(6台) 1台月額 5,000円

(4) 自転車置場使用料

1台 月額500円

(5) 敷地使用料

月額 268,220円