

保存版

# ライフヒルズ 武蔵藤沢プルミエール

管 理 規 約

使 用 規 則

集 会 場 利 用 規 則

プ ー ル 利 用 規 則

自転車及びバイク置場運営規則

分 譲 駐 車 場 使 用 細 則

インターホン 使 用 規 則

防 犯 カ メ ラ 使 用 規 則

諸 届 出 様 式

平成22年5月30日改訂版

※本書は、マンションの管理に係る重要書類です。  
大切に保管して下さい。

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合



# ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール

## 管 理 規 約

### 第 1 章 総 則

#### 第 1 条 (目 的)

この規約は、「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」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（住戸及び駐車場：以下「区分所有者」という。）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) 敷 地 利 用 権 区分所有法第 2 条第 6 項の敷地に関する権利をいう。
- (8) 共 用 部 分 等 共用部分及び付属施設をいう。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 棟 区分所有法第 1 条の一棟の建物をいう。

#### 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、相互の理解と信用のもとにこの規約及び使用規則を誠実に遵守する義務を負う。

- 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規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「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合」(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」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次のとおりとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)
- (2) 分譲駐車場(以下「住戸部分」という。)駐車場部分のうち各共有者の駐車区域部分(以下「駐車部分」という。)は駐車区域番号を付した部分とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - (3) 外気に面する窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
  - (4) 駐車場に付属する自動ゲート設備・シャッター及びハロン消火設備は駐車場専有部分に含まれないものとする。
  - (5) 住戸部分内にあるインターホン設備機器は、専有部分に含まれないものとする。ただし、インターホン使用規則に定めるカラーモニター、カラー玄関子機は専有部分とする。
  - (6) 住戸部分内にある火災報知機器設備は、共用部分附属設備とする。
- 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は、専有部分とする。

#### 第 8 条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

### 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

#### 第 9 条 (共有)

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

#### 第10条（共有持分）

標記敷地に対する区分所有者の共有持分は別表第5のうち、区分所有者の該当欄記載のとおりとする。

#### 第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割請求を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、住戸部分と駐車場部分と分離し、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。
  - (1) 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
  - (2) 駐車場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

#### 第12条（専有部分の用途）

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

#### 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权）

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭、ルーフバルコニー、分譲駐車場付属施設（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニー及び専用庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者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权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（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は、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が無償で使用することを承認する。

- (1) 管理センター、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業務を受託し、又は請け負った者

(2) 電 気 室 東京電力株式会社

(3) 近隣用共同視聴アンテナ一式 売主との間に協定を締結した近隣居住者

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

#### 第16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37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50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。

#### 第17条（使用規則）

対象物件の使用については、別に使用規則を定めるものとする。

#### 第18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、この規約及び使用規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、当該区分所有者は、所定の別表第6の様式による誓約書を使用開始前に管理者に届け出なければならない。
- 3 第1項の場合、当該第三者の違背行為があった事により生ずる損害賠償及び紛争等はすべて当該区分所有者の責任と負担において処理しなければならない。
- 4 第2項の当該第三者の違背行為があった時は、区分所有法第57条以下の定めに従い、組合はこれに対し必要な処置を執ることができる。

#### 第19条（暴力団の排除責任）

区分所有者は、暴力団若しくはその構成員又は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ともに、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掲げる行為をし、又はさせてはならない。

- (1) 対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、代紋、提灯、その他これらに類する物件の掲示又は搬入。
  - (2) 対象物件内に暴力団構成員又は準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
  - (3) 対象物件内又は対象物件に近接する場所における、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、拘束監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、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) 対象物件内又は対象物件に近接する場所における、粗野又は乱暴な言動により、他の居住者、管理員、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。
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、占有者が暴力団若しくはその構成員又は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は、何らの催告を要せずに当該貸借契約は当然解除となり、占有者はその専有部分を明け渡さなくてはならない旨を明記した貸借契約書を取り交わし、その貸借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。
  - 3 前項により契約を解除された場合、占有者は解除の日から明け渡し完了日までの日割計算による家賃の2倍に相当する金員を貸与する区分所有者に支払うものとする。
  - 4 区分所有者が第1項又は第2項に違反したときは、当該区分所有者は当該行為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、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、訴えをもって、当該区分所有者に対して当該専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

## 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、常に適正に管理を行うよう努めなければならない。

#### 第21条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。



## 第22条（専有部分の特別管理）

次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- （1） 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理
  - （2） 経常的な修繕
  - （3） 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
  - （4） 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - （5） 撤去、改造、取換等の変更
  - （6） その他専有部分の管理に関し、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 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第1号及び第2号の場合には、管理費（第27条（管理費及び駐車場管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第3号から第6号の場合には修繕積立金（第28条（修繕積立金及び駐車場修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払にあてることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第28条第2項の規定を準用する。
- 3 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第25条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求することができない。
- 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第61条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

## 第23条（必要箇所の立ち入り）

第21条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）及び前条（専有部分の特別管理）第1項により管理を行う者（第33条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他法令の定めるところによる点検、整備等を含む）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ち入りを請求することができる。

- 2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

## 第24条（損害保険）



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

- (1) 対象物件に対する共用部分等の火災保険その他の損害保険契約の締結
- (2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領
- 2 管理組合は前項第2号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

### 第25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。なお、駐車場専有部分に要する経費は住戸部分・管理費等と区分して経理しなければならない。

#### 2 住戸部分について

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 使用料

管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

#### 3 駐車場部分について

- (1) 駐車場管理費
- (2) 駐車場積立金

3の(1)(2)の額については各駐車場所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

### 第26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27条（管理費及び駐車場管理費）

管理費及び駐車場管理費（以下併せて「管理費」という。）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。(3)(5)(6)(10)については駐車場専有設備を含む。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課（区分所有者から直接徴収されるものを除く）
- (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、消毒費及び塵芥処理費、植栽維持費（駐車場専有部分を含む）
- (8) 管理委託費
- (9) 管理組合営費
- (10) 共用施設の水道光熱費
- (11) その他敷地及び共用部分等の管理に要する費用

2 駐車場に関連しない支出は管理費会計からのみ支出するものとし、駐車場のみに関連する支出は駐車場管理費会計からのみ支出する。また、住宅・駐車場両方に関連する支出は両方の会計から按分比率にて支出するものとする。

按分比率は以下のとおりとする。

（管理費 94.5%、駐車場管理費 5.5%）

## 第28条（修繕積立金及び駐車場修繕積立金）

修繕積立金及び駐車場修繕積立金（以下、併せて「修繕積立金」という。）は、駐車場専有部分を含む、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又は処分
- (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な管理

2 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償還に充てることができる。

3 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

4 駐車場に関連しない支出は修繕積立金会計からのみ支出するものとし、駐車場のみに関連する支出は駐車場修繕積立金会計からのみ支出する。また、住宅・駐車場両方に関連する支出は両方の会計から按分比率にて支出するものとする。

按分比率は以下のとおりとする。

（管理費 88.5%、駐車場管理費 11.5%）

## 第29条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、通常の管理費に充当する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### 第30条（組合員の資格）

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

#### 第31条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちに別表7の様式の書面により管理者に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

#### 第32条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

##### 2 住戸部分について

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。）の保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係る火災保険その他損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持及び防犯（パトロール等を含む）に関する業務
- (9) 防災と防犯（消火訓練、避難訓練等の法定の業務を含む）に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

##### 3 駐車場部分について

- (1) 専有駐車場の保全
- (2) 駐車場および付属施設の修繕、管理
- (3) 駐車場の変更、運営
- (4) 駐車場積立金の運用
- (5) 管理組合の議決権の行使

(6) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な駐車場環境を確保するために必要な業務  
第33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34条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

(1) 理事長 1名

(2) 副理事長 1名

(3) 会計担当理事 1名

(4) 駐車場担当理事（駐車場所所有者から選任、他の役員と兼務可能）  
1名

(5) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、駐車場担当理事を含む、以下同じ。）  
10名

(6) 監事 1名

2 理事の中に分譲駐車場所所有者2名を含む。

3 理事及び監事は、「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」に現に居住する組合員及びその配偶者のうちから総会で選任する。

4 理事長、副理事長、会計担当理事、駐車場担当理事は、理事の互選により選任する。

#### 第35条（役員の任期）

役員の任期は、毎年4月1日から翌年の3月31日までの1年とする。ただし、再任はさまたげない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第3項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了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、引続きその職務を行う。

4 役員が組合員及びその配偶者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。

5 理事長は別に定める分譲駐車場運営委員会の開催を要請することができる。

#### 第36条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用規則なら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、役員としての活動に応ずる必要経費の支払い、及び総会の決議による報酬を受け

ることができる。

### 第37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、使用規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
  - (3) 理事会の決議を経て、管理組合が有する債権については、組合員のために訴訟することができる
  - (4) インターホン使用規則第2条第1項及び第5条の承認、不承認。
- 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 消防法第8条1項に基づき作成された、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール消防計画（以下「消防計画」という。）に定められた、自衛消防組織の自衛消防隊長の任務を遂行する。なお、理事長が防火管理者の場合はこれを兼務する。
  - 5 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託することができる。
  - 6 理事長は別に定める分譲駐車場運営委員会の開催を要請することができる。

### 第38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。

- 2 消防計画の自衛消防組織に定められた副隊長又は諸担当の任務を遂行する。

### 第39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担当する。
- 3 駐車場担当理事は、駐車場に関する業務及び駐車場議決権の行使を担当する。
- 4 消防計画の自衛消防組織に定められた、通報連絡担当、初期消火担当、避難誘導担当、応急救護担当の各任務をそれぞれ分担して遂行する。

### 第40条（監事）

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

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



## 第4節 総 会

### 第41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、通常総会を年1回新会計年度開始以後2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。

### 第42条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を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。  
ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地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46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項の建替えの決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

### 第43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45条第1項及び第4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た場合、理事長に対し、会議の目的たる事項を記載した書面により総会の招集を請求することができる。

- 2 理事長は、前項の請求がなされた場合は、請求の日から2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない。
- 3 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。
- 4 前3項により招集された臨時総会においては、第41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。

#### 第44条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

#### 第45条（議決権）

組合員はその所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1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の行使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 駐車場は、その所有する全所有者で一つの組合員とみなし、10個の議決権を有する。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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46条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項及び第4項の定める議決権の半数以上（委任状を含む。）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) 規約の変更又は廃止
  - (2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）又は処分
  - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
  - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - (5) その他、総会において本項の方法で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、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみ

なす。

- 6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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42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。
- 10 3,000万円以上の修繕の実施に関する決議については、委任状に加え、議決権行使書を使った決議を実施するものとする。

#### 第47条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更
- (5) 第28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入れおよび修繕積立金の取崩し
- (6) 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
- (7) 第22条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- (8) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (9) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (10) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額
- (11) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (12) その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第48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、総会の決議があつたものとみなす。

#### 第49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押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50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51条（招 集）

理事会は理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第42条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会にて別段の定めをすることができる。

#### 第52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49条（第4項をのぞく。）の規定を準用する。

#### 第53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) 規約の変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第65条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項
- (6) 第60条（管理費等の徴収）第5項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行として競売等の申し立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの

訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実績全額を含む。）に充てるための第57条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取り崩し

#### 第54条（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲において、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。

専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申します。

### 第6節 分譲駐車場運営委員会

#### 第55条（分譲駐車場運営委員会）

本委員会は、駐車場所有者の共同の利益と、駐車場の円滑な運営をはかることを目的として設置する。

- 2 委員会は、委員長及び委員若干名で構成する。
- 3 委員長は、駐車場担当理事が務める。
- 4 委員会の開催は理事長の要請のほか、必要に応じて委員長が召集する。

## 第7章 会 計

#### 第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### 第57条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第58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 収支予算を大幅に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59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60条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条（管理費等）に定める管理費等及び第29条（使用料）第1項に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に区分所有者等が各自開設する預金口座から口座振替の方法により、収納業務を委託する管理会社等との契約に基づいた期日ま

で一括して徴収する。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ものとする。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について、その期日の翌日から起算して支払日まで年利 14.6%（1 年に満たない部分については 1 年 3 6 5 日日割計算とする。）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 前項の遅延損害金は、第 2 7 条（管理費及び駐車場管理費）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はできない。
- 5 理事長は、第 1 項の規定に違反もしくは期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に係る支払い督促及び訴訟に関し、訴訟追行権を有するものとする。
- 6 理事長は、第 1 項の期日までに納付すべき金額を納入しない組合員に対し、第 5 2 条（理事会の会議及び議事）第 1 項の決議を経て、管理組合を代表して支払督促、強制執行及び担保権の実行として競売等の申立て並びに訴訟等の法的措置を迫行することができる。
- 7 第 5 項並びに前項の場合において、理事長は遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 4 2 条（召集手続）第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。
- 8 第 5 項並びに第 6 項に定めるほか、管理組合は第 1 項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第 6 5 条（義務違反者に対する措置）に準拠して必要な措置をとることができる。

#### 第 6 1 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は、組合員に対して第 2 5 条第 2 項及び第 3 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。

#### 第 6 2 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 6 3 条（借入れ）

管理組合は、第 2 8 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 6 4 条（帳票類の作成・保管）

理事長は、会計帳簿・什器備品台帳及びその他の帳票類を作成し、保管して、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければな



らない。この場合において、閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。

## 第8章 雑 則

### 第65条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

### 第66条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令・規約又は使用規則に違反したとき、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おこなうことができる。

- 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、その是正等のための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規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には、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

### 第67条（電波障害対策）

区分所有者は、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエールに起因する電波障害について、敷地及び建物の共用部分に電波障害対策施設が設置されること及び当該施設の保守点検等のため関係者等が立入ることを承認する。

- 2 前項につき共用部分の使用は無償とし、当該施設の維持管理費用は分譲主が負担するものとする。

### 第68条（住環境その他）

区分所有者は、本物件の隣地、附近所有者が将来合法的な建物を建設することにより、本物件の住環境及び近隣関係が変化しても売主に損害の賠償請求、その他の異議を申し立てないこと。又既存の建物、施設等も含めた現住環境に対して入居後、異議を申し立てないこととする。

### 第69条（合意管轄裁判所）

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



#### 第70条（市および近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が入間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。

#### 第71条（規約外事項）

規約及び使用規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、使用規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72条（規約原本）

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、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。

### 付 則

#### 第1条（規約の発行）

この規約は、平成21年5月31日から効力を発する。

#### 第2条（新規加入）

この規約設定後、新たに区分所有者となったものは、区分所有権を取得するのと同時にこの規約の当事者となる。

- 2 前項により新たに規約の当事者となった者は、当事者となる以前に、組合において議決、決定又は執行された事項を承認しこれを遵守しなければならない。

#### 第3条（管理組合の成立）

管理組合は、昭和63年8月1日に成立したものとする。

#### 第4条（管理費等）

各区分所有者の負担する管理費、修繕積立金及び専用使用料は、総会においてその額が決定するまでは、別表第4の額とする。

#### 【改訂経緯】

ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理規約 昭和63年 8月 1日制定

ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理規約 平成 9年 4月 1日一部改訂

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理規約	平成14年	5月26日一部改訂
ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理規約	平成20年	5月25日一部改訂
ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理規約	平成21年	5月31日一部改訂
ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理規約	平成22年	5月30日一部改訂

別表第1（規約第4条）

## 対象物件の表示

物件名		ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール	
敷地	所在地	埼玉県入間市下藤沢1084番1	
	面積	7,513.46 m <sup>2</sup> （登記簿記載面積）	
建物	構造	鉄筋コンクリート造	
		地下1階、地上8階（A棟・B棟）地上4階（C棟） 搭屋、管理棟	
		共同住宅	190戸 管理室1戸、管理センター1戸、集会場1戸
		建築面積	3560.35 m <sup>2</sup>
		延べ面積	16,666.57 m <sup>2</sup> （内地下駐車場 1640.46 m <sup>2</sup> ）
	専有部分	住戸部分床面積	14,448.37 m <sup>2</sup>
		駐車場部分床面積	1,598.46 m <sup>2</sup>

別表第2（規約第8条）

## 共用部分の範囲

1. 建物部分・付属設備・付属施設  
建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物。  
アルコーブ、廊下、外部階段、屋上、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、シャッター、ゲート、花台、玄関ポーチ、エントランスホール、電気室、塔屋、エレベーター、エレベーター機械室、その他専有部分に属さない建物部分。  
エレベーター設備、給排水設備、受配電設備、衛生設備、防犯・防災設備（専有部内の火災報知機器を含む）、インターホン機器設備（但し、カラーモニター、カラー玄関子機を除く）及びこれらに付帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、避雷針、集合郵便受、手摺、専用門扉等の諸設備、その他専有部分に属さない建物の付属設備。  
受水槽、高架水槽、給水用ポンプ室、電気室、汚水槽、汚水ポンプ室、ハロン消火ポンプ室。
2. 規約共用部分  
管理棟
3. 上記以外の付属設備、関連設備、付属物全般  
自転車置場、近隣電波障害対策施設、プール施設、専用庭、池、広場、屋外消火栓、外灯、擁壁、引込電柱、塀、外柵、給排水・受配電・防犯・防災設備、有線放送・テレビ視聴施設、植栽、その他建物共用部分以外の付属施設、関連設備

別表第3（規約第14条）

## 敷地及び共用部分等の専用使用部分（バルコニー等）の表示

専用使用権の設定に関する規約の定め					
名 称	バルコニー・アルコーブ・テラス・花台	玄関扉・窓ガラス・窓枠・門扉	専用庭	ルーフバルコニー	分譲駐車場付属施設
専用使用者	付設住戸区分所有者	付設住戸区分所有者	付設住戸区分所有者	付設住戸区分所有者	駐車場区分所有者
専用使用部分（範囲）	バルコニー・アルコーブ・テラス・花台（パンフレット・図面のとおり）	玄関扉・窓ガラス・窓枠・門扉（パンフレット・図面のとおり）	専用庭部分（パンフレット・図面のとおり）	ルーフバルコニー（パンフレット・図面のとおり）	ゲート・シャッター、進入路、駐車場出入口扉
用 法	バルコニー・アルコーブ・テラス・花台・冷暖房用室外機置場等として ※ただし、緊急避難時の通路として利用されます	通常の用法として	通常の用法として ※ただし、緊急避難時の通路として利用されます	通常の用法として ※ただし、緊急避難時の通路として利用されます	通常の用法として
期 間	区分所有権の存続期間中	区分所有権の存続期間中	区分所有権の存続期間中	区分所有権の存続期間中	区分所有権の存続期間中
設 定	区分所有権の取得に随伴	区分所有権の取得に随伴	区分所有権の取得に随伴	区分所有権の取得に随伴	区分所有権の取得に随伴
使用料の要否	無 償	無 償	有 償	有 償	無 償
帰属先・用途			管理組合	管理組合	
通常使用に伴う費用負担	使用者負担	使用者負担	使用者負担	使用者負担	使用者負担

別表第4-1 (規約付則第4条)

各区分所有者の負担する管理費 (月額)

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	合計
A-1	8	90.30	12,093	9,877	21,970
A-2	8	88.27	11,819	9,651	21,470
A-3	2	88.96	11,907	9,733	21,640
A-4	2	88.57	11,854	9,686	21,540
A-5	1	86.01	11,510	9,410	20,920
A-6	3	87.70	11,740	9,590	21,330
A-7	1	87.07	11,651	9,519	21,170
B-1	25	81.14	10,859	8,871	19,730
B-2	7	81.74	10,938	8,942	19,880
B-3	2	80.25	10,745	8,775	19,520
B-4	4	84.80	11,352	9,278	20,630
M	7	90.15	12,065	9,865	21,930
C-1	37	72.09	9,653	7,887	17,540
C-2	3	72.10	9,653	7,887	17,540
C-3	1	72.19	9,660	7,900	17,560
C-4	12	72.44	9,695	7,925	17,620
C-5	18	71.77	9,608	7,852	17,460
C-6	21	71.59	9,582	7,828	17,410
D-1	18	68.17	9,124	7,456	16,580
D-2	3	62.79	9,010	7,360	16,370
D-3	4	66.34	8,877	7,253	16,130
D-4	1	61.16	8,191	6,689	14,880
D-5	2	60.67	8,120	6,640	14,760



別表第4-2 (規約付則第4条)

## 専用庭及びルーフバルコニー使用料 (月額)

専 用 庭			ルーフバルコニー		
室番号	面積 (㎡)	使用料 (㎡)	室番号	面積 (㎡)	使用料 (㎡)
A-101	34.49	1,720	A-501	50.50	1,770
B-108	20.77	1,040	A-601	56.12	1,960
B-119	19.40	970	A-701	56.88	1,990
C-101	11.48	570	A-801	101.43	3,550
C-102	13.10	660	A-802	35.89	1,260
C-103	15.70	790	A-803	48.78	1,710
C-104	12.67	630	B-419	35.94	1,260
C-105	10.53	530	B-517	58.77	2,060
C-106	15.82	790	B-615	66.13	2,310
C-107	21.03	1,050	B-713	63.05	2,210
C-108	16.56	830	B-804	49.08	1,720
C-109	8.85	440	B-805	51.30	1,800
C-110	10.15	510	B-806	58.10	2,030
C-111	6.75	340	B-807	58.10	2,030
C-112	6.68	330	B-808	58.10	2,030
C-113	7.24	360	B-809	54.34	1,900
C-114	13.48	670	B-810	54.34	1,900
			B-811	127.14	4,450
合 計	244.70	12,230	合 計	1,083.99	37,940

別表第4-3 (規約付則第4条)

## 駐車場管理費及び駐車場積立金 (月額)

駐車場番号	台 数	駐車場管理費	駐車場積立金
46	1	1,620	2,690
48.50.51.53.54.56.58	7	1,750	2,890
10.16.34.45	4	1,880	3,100
2.3.4.5.6.7.8.9.11.12.13.14.18.19.20.21.22.23.24. 25.26.27.28.29.30.31.32.33.39.40.49.52.55.57	34	2,000	3,310
1.15.17.35.36	5	2,120	3,510
41.42.43.44.47	5	2,250	3,720
37.38	2	2,380	3,930
合 計	58	116,000	191,870

別表第5 (規約第10条)

用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
	A-101	84.80	43.61	4,361
	102	72.44	37.25	3,725
	103	71.77	36.91	3,691
	104	71.77	36.91	3,691
	105	71.77	36.91	3,691
	106	72.44	37.25	3,725

用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
	214	72.09	37.07	3,707
	215	72.09	37.07	3,707
	216	72.09	37.07	3,707
	217	72.09	37.07	3,707
	218	72.09	37.07	3,707
	219	72.10	37.08	3,708



住戸	107	88.27	45.40	4,540
	B-108	90.30	46.44	4,644
	109	81.74	42.04	4,204
	110	81.14	41.73	4,173
	111	81.14	41.73	4,173
	112	81.14	41.73	4,173
	113	72.09	37.07	3,707
	114	72.09	37.07	3,707
	115	72.09	37.07	3,707
	116	72.09	37.07	3,707
	117	72.09	37.07	3,707
	118	72.10	37.08	3,708
	119	80.25	41.27	4,127
	A-201	84.80	43.61	4,361
	202	72.44	37.25	3,725
	203	71.77	36.91	3,691
	204	71.77	36.91	3,691
	205	71.77	36.91	3,691
	206	72.44	37.25	3,725
	207	88.27	45.40	4,540
	B-208	90.30	46.44	4,644
	209	81.74	42.04	4,204
	210	81.14	41.73	4,173
	211	81.14	41.73	4,173
	212	81.14	41.73	4,173
	213	72.09	37.07	3,707
用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
住	A-406	72.44	37.25	3,725
	407	88.27	45.40	4,540
	B-408	90.30	46.44	4,644
	409	81.74	42.04	4,204
	410	81.14	41.73	4,173
	411	81.14	41.73	4,173
	412	81.14	41.73	4,173
	413	72.09	37.07	3,707
	414	72.09	37.07	3,707
	415	72.09	37.07	3,707
	416	72.09	37.07	3,707
	417	72.09	37.07	3,707
	418	72.09	37.07	3,707
	419	86.01	44.23	4,423
	A-501	87.07	44.78	4,478
	502	71.77	36.91	3,691
	503	71.77	36.91	3,691

住戸	220	80.25	41.27	4,127
	A-301	84.80	43.61	4,361
	302	72.44	37.25	3,725
	303	71.77	36.91	3,691
	304	71.77	36.91	3,691
	305	71.77	36.91	3,691
	306	72.44	37.25	3,725
	307	88.27	45.40	4,540
	B-308	90.30	46.44	4,644
	309	81.74	42.04	4,204
	310	81.14	41.73	4,173
	311	81.14	41.73	4,173
	312	81.14	41.73	4,173
	313	72.09	37.07	3,707
	314	72.09	37.07	3,707
	315	72.09	37.07	3,707
	316	72.09	37.07	3,707
	317	72.09	37.07	3,707
	318	72.09	37.07	3,707
	319	72.10	37.08	3,708
	320	72.19	37.12	3,712
	A-401	84.80	43.61	4,361
	402	72.44	37.25	3,725
	403	71.77	36.91	3,691
	404	71.77	36.91	3,691
	405	71.77	36.91	3,691
用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
住	603	71.77	36.91	3,691
	604	72.44	37.25	3,725
	605	88.27	45.40	4,540
	B-606	90.30	46.44	4,644
	607	81.74	42.04	4,204
	608	81.14	41.73	4,173
	609	81.14	41.73	4,173
	610	81.14	41.73	4,173
	611	72.09	37.07	3,707
	612	72.09	37.07	3,707
	613	72.09	37.07	3,707
	614	72.09	37.07	3,707
	615	88.96	45.75	4,575
	A-701	87.70	45.10	4,510
	702	71.77	36.91	3,691
	703	72.44	37.25	3,725
	704	88.27	45.40	4,540

戸	504	71.77	36.91	3,691
	505	72.44	37.25	3,725
	506	88.27	45.40	4,540
	B-507	90.30	46.44	4,644
	508	81.74	42.04	4,204
	509	81.14	41.73	4,173
	510	81.14	41.73	4,173
	511	81.14	41.73	4,173
	512	72.09	37.07	3,707
	513	72.09	37.07	3,707
	514	72.09	37.07	3,707
	515	72.09	37.07	3,707
	516	72.09	37.07	3,707
	517	88.57	45.55	4,555
	A-601	87.70	45.10	4,510
	602	71.77	36.91	3,691
用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
住	B-808	81.14	41.73	4,173
	809	72.09	37.07	3,707
	810	72.09	37.07	3,707
	811	88.96	45.75	4,575
	C-101	68.17	35.06	3,506
	102	68.17	35.06	3,506
	103	68.17	35.06	3,506
	104	71.59	36.82	3,682
	105	71.59	36.82	3,682
	106	71.59	36.82	3,682
	107	71.59	36.82	3,682
	108	71.59	36.82	3,682
	109	71.59	36.82	3,682
	110	71.59	36.82	3,682
	111	68.17	35.06	3,506
	112	68.17	35.06	3,506
	113	68.17	35.06	3,506
	114	67.29	34.60	3,460
	C-201	68.17	35.06	3,506
	202	68.17	35.06	3,506
戸	203	68.17	35.06	3,506
	204	71.59	36.82	3,682
	205	71.59	36.82	3,682
	206	71.59	36.82	3,682
	207	71.59	36.82	3,682
	208	71.59	36.82	3,682
	209	71.59	36.82	3,682

戸	B-705	90.30	46.44	4,644
	706	81.74	42.04	4,204
	707	81.14	41.73	4,173
	708	81.14	41.73	4,173
	709	81.14	41.73	4,173
	710	72.09	37.07	3,707
	711	72.09	37.07	3,707
	712	72.09	37.07	3,707
	713	88.57	45.55	4,555
	A-801	87.70	45.10	4,510
	802	72.44	37.25	3,725
	803	88.27	45.40	4,540
	B-804	90.30	46.44	4,644
	805	81.14	41.73	4,173
	806	81.14	41.73	4,173
	807	81.14	41.73	4,173
用途	室番号	専有部分 面積 (㎡)	敷地権 持分 (㎡)	敷地権分母 751,346 に対する分子
住	302	68.17	35.06	3,506
	303	68.17	35.06	3,506
	304	71.59	36.82	3,682
	305	71.59	36.82	3,682
	306	71.59	36.82	3,682
	307	71.59	36.82	3,682
	308	71.59	36.82	3,682
	309	71.59	36.82	3,682
	310	71.59	36.82	3,682
	311	68.17	35.06	3,506
	312	68.17	35.06	3,506
	313	68.17	35.06	3,506
	314	67.29	34.60	3,460
	C-401	66.34	34.12	3,412
	402	66.34	34.12	3,412
	403	66.34	34.12	3,412
	404	90.15	46.36	4,636
	405	90.15	46.36	4,636
	406	90.15	46.36	4,636
戸	407	90.15	46.36	4,636
	408	90.15	46.36	4,636
	409	90.15	46.36	4,636
	410	90.15	46.36	4,636
	411	66.34	34.12	3,412
	412	60.67	31.20	3,120
	413	60.67	31.20	3,120
	414	61.16	31.45	3,145

210	71.59	36.82	3,682
211	68.17	35.06	3,506
212	68.17	35.06	3,506
213	68.17	35.06	3,506
214	67.29	34.60	3,460
C-301	68.17	35.06	3,506

用途	駐車番号	敷地権分母928 に対する分子	用途	駐車番号	敷地権分母928 に対する分子	用途	駐車番号	敷地権分母928 に対する分子	用途	駐車番号	敷地権分母928 に対する分子
分譲 駐 車 場	G-1	17	分譲 駐 車 場	16	15	分譲 駐 車 場	31	16	分譲 駐 車 場	46	13
	2	16		17	17		32	16		47	18
	3	16		18	16		33	16		48	14
	4	16		19	16		34	15		49	16
	5	16		20	16		35	17		50	14
	6	16		21	16		36	17		51	14
	7	16		22	16		37	19		52	16
	8	16		23	16		38	19		53	14
	9	16		24	16		39	16		54	14
	10	16		25	16		40	16		55	16
	11	16		26	16		41	18		56	14
	12	16		27	16		42	18		57	16
	13	16		28	16		43	18		58	14
	14	16		29	16		44	18			
	15	17		30	16		45	15		合計	928

※ 敷地権持分割合の算出根拠

$$\text{敷地面積} \times \frac{\text{各専有面積}}{\text{住戸総専有面積}} + \left( \frac{\text{駐車場}}{\text{専有面積}} \times \frac{1}{10} \right)$$

※ 共用部分の共有持分割合は敷地持分割合に準ずる。

※ 駐車場の共有持分は、駐車場の総分譲価格に対する各分譲価格の割合によるものとする。

各分譲価格

駐車場総分譲価格

※ 専有部分の総床面積に対する各専有部分の床面積の割合によるものとする。ただし駐車場部分は住宅部分に対し 10 分の 1 の評価とする（端数の調整を行っています）。

別表第6（規約第18条）

## 誓 約 書

平成 年 月 日

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合  
理事長

殿

規約第18条第2項に基づき組合員及び占有者共遵守事項を承諾し、誓約書を提出致します。

号棟 号室

組合員名

印

占有者名

印

（備 考）

1. 組合員と占有者の関係（ ）
2. 占有者の入居予定日（平成 年 月 日）

別表第7（規約第30条、31条）

## 組合員資格変更届出書

平成 年 月 日

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合  
理事長

殿

1. 規約及び諸規則並びに総会議事録を承認継承し、組合員資格変更の届出を致します。
2. 新組合員として規約第60条及び使用細則第6条の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費等の支払口座を開設致します。

号棟 号室

旧組合員名

印

新組合員名

印

（備考）

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1. 変更年月日      | 平成 年 月 日  |
| 2. 管理費等の支払開始日 |           |
| 旧組合員          | 平成 年 月分まで |
| 新組合員          | 平成 年 月分より |
| 3. 入退居予定日     |           |
| 旧組合員          | 平成 年 月 日  |
| 新組合員          | 平成 年 月 日  |
| 4. 旧組合員の転出先   | 住所        |
|               | 電話        |



別表第 8 (使用規則第 6 条第 3 項)

長 期 不 在 届

御中

届 出 日	平成      年      月      日
届 出 者	室番号      号室      氏名
不在期間	平成      年      月      日    ～    平成      年      月      日
備    考	

※ 不在期間が 3 0 日以上の場合は届出を行って下さい。



## インターホン設備のオプションに関する誓約書

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合 御中

私は下記の遵守事項を厳守履行することを誓約し、( )  
オプション工事を申し込みます。

記

### 【遵守事項】

- ① インターホンオプションに関する機器本体についての管理及び修理費用は、自己負担と責任に於いて実施すること。
- ② 当該住戸の所有権を移転する場合、自己負担にて現状回復すること。ただし、所有権を承継する新区分所有者が、新たに本契約書を管理組合と交わした場合はその限りでない。
- ③ 管理規約、使用細則、インターホン使用規則及びその他管理組合が定める規則・決議等に従うこと。
- ④ 共用設備扱いのインターホン玄関子機は管理組合が保管すること。  
(固有番号 ) ←※左記に固有番号を記載
- ⑤ 当該住戸の所有権を移転する場合、事前に管理者に届け出ること。

平成 年 月 日

部屋番号： 棟 号室

氏 名： 印

電話番号：

※ 原本は管理組合が保管し、写しを誓約者が保管

※ 当初、修理保証期間は3年間。平成20年2月から3年経過後は有償となります。

## 使 用 規 則

規約第17条に基づき本団地に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次のとおり使用規則を定める。

### 第 1 条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに居住者は、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. 規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 犬、猫等他の居住者に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。（ただし、居室のみで飼育できる小動物は除く）
4. 発火・引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
6. 早朝、夜間におけるテレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ、カラオケ、ギター等の音量を著しくあげること。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
9. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
10. バルコニー、アルコーブ及び専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置すること。
11. 窓、バルコニー等から物、タバコ等を投げ捨てること。
12. バルコニー、アルコーブ等に土砂を搬入すること。又、大量の水を流すこと。
13. バルコニーの手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
14. 出窓を新設すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
16. その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

### 第 2 条（敷地及び共用部分の使用）

区分所有者並びに居住者は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
2. 屋上を歩行すること。（ルーフバルコニーは除く）
3. 敷地又は建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置する

こと。

4. 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内通路での不法駐車並びに所定の自転車置場外に自転車を放置すること。
6. 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 開放廊下に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール・エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
9. 冷暖房用室外機（ユニット）を壁面に取付けること。
10. 原動機付き自転車及び自動二輪の敷地内における無駄な空噴かし及び乗車し敷地内を運転すること。
11. 中庭及び敷地内でのボール遊びをすること。

### 第 3 条（ゴミ処理）

区分所有者並びに居住者は、ゴミの区分及び収集日等については管轄清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って袋に入れ決められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、削りくずは袋に入れて出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球などは所定の場所以外には絶対に捨てないこと。
5. 乾電池は、他のゴミと区分しビニール袋に入れて出すこと。
6. 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ市清掃事業所に申し出てその指示に従うこと。

### 第 4 条（災害防止）

区分所有者並びに居住者は災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、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止めるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発等の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、廊下、消火器具等の付近に物品を放置しないこと。
3. 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ため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に 119 番へ出火場所を通報すること。
5. 避難する時は、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュタン、人工芝等は極力防災性のものを使用すること。
8. ガス器具の持込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行事に協力すること。

10. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

#### 第 5 条 (事前届出事項)

区分所有者並びに居住者は、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、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動をする場合。
4. インターホン使用規則第 2 条に定める承認事項及び届出事項。

#### 第 6 条 (通知事項)

区分所有者並びに居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理者に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）不在とする場合。

#### 第 7 条 (注意事項)

1. 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又、異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合には、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きそうこと。
5. エレベーター内及び廊下での喫煙は、絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。（特に出前の空容器は室内に置くこと。）
7. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
9. トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
10. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
11. 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には

充分注意すること。

12. 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
13. 階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

#### 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、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて応対すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は附属用品を破損した場合は、その居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際の駐車は、その都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知器、防犯設備等の非常器具等を非常時以外に使用しないこと。
7. 他の居住者及び近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

#### 第 9 条（規則の改廃等）

1. 本規則の改廃は、理事会において出席理事の 4 分の 3 以上で決する。
2. 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

### 付 則

本規則は、平成 9 年 4 月 1 日から効力を発する。



## 集会室利用規則

### 第 1 条 (使用の目的)

本規定は「ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理組合」(以下「管理組合」という。)の会合集会等、本マンションの居住者(以下「居住者」という。)相互の親睦ならびに利便を図ることを目的として設けた集会室の利用にあたっての規則を定めるものである。

### 第 2 条 (管理運営)

集会室の管理運営は管理組合が行なう。

### 第 3 条 (利用)

集会室は管理組合の諸会合、集会等又は管理組合が特に認める会合等に利用するほか居住者の利用に供するものとする。但し、政治、思想、宗教活動、その他これに類するもの、およびマンションの居住環境を阻害する利用には供さないものとする。

### 第 4 条 (利用の優先順位)

集会室の利用は管理組合の利用を優先し、その他の利用については原則として申込の順位によるものとする。但し、居住者が葬祭に利用する場合は最優先の便宜を供与し得るものとする。

### 第 5 条 (居住者の利用)

居住者による集会室の利用は次の場合とする。

1. 葬祭(1和室集会室は葬祭の場合宿泊利用可)
2. 成人式、その他これに類する慶事のための利用
3. 居住者相互の親睦を目的とする会合
4. 居住者の教養を高めることを目的とする講習会等(料理、手芸、生花、茶の湯、その他)
5. 児童の教育、福祉を目的とする学習会等
6. その他管理組合が必要かつ適当と認める利用

### 第 6 条 (利用時間等)

集会室の利用時間は原則として9時より21時とする。また、1階和室集会室の利用時間は管理員勤務時間とする。但し、管理組合が必要かつ適正と認めた場合はこれを延長することができる。

### 第 7 条 (利用手続)

集会室を利用するものは利用の前月20日(日・祝の場合は翌日)より管理事務所で申し込みを受け付けるものとする。但し、緊急又は特別の事情がある場合はこの限りではない。

- 2 管理組合は前項の申し込みを受けたときは利用目的の適否を確認し、適当と認めた場合は利用を承認し、利用許可証を発行する。
- 3 管理組合は利用承認後といえども、第4条の優先順位により利用承認を取り消すことができる。
- 4 管理組合は利用承認後といえども、その利用に関して適当でないと判断した場合は、その承認

を取り消し又は利用中止を命ずることができる。

#### 第 8 条 (利用料の支払及び払戻し)

集会室の利用者は、前条の利用許可の受領と同時に「集会室利用料金表」に定める利用料を支払うものとする。

尚、この場合、利用申し込み時間より、実際の利用時間が少なかった場合も利用料の払戻し請求できないものとする。又、利用時間の超過に対する利用料については利用終了と同時に支払うものとする。

#### 第 9 条 (利用の取り消し及び変更)

利用の取り消し及び変更したい場合は、利用開始日の前日 12 時迄に組合に書面で届出ねばならない。申し出なき場合は、当該利用料金の返還はしないものとする。

- 2 組合は、利用開始日の前日 12 時迄に取り消し及び変更の申し出あった場合には、当該利用料金を返還するものとする。

#### 第 10 条 (利用上の遵守事項)

集会室を利用するものは、下記の事項を遵守しなければならない。

万一これに反した場合は、管理組合は退出又は利用禁止を命ずることができる。

1. 利用の際は、利用責任者を定め、利用責任者は、利用に伴う一切の責任を負うものとする。
2. 利用責任者は、利用終了後ただちに清掃、備品等の整理整頓及び火気の点検、戸締りを行ない、遅滞なく管理事務所に報告しなければならない。
3. 利用責任者は、建物及び備品を故意又は過失により損傷した場合は、その損害を賠償する義務を負う。
4. 利用者は、他の居住者及び近隣者等に迷惑を与えたり公衆道徳に反する行為をしてはならない。

#### 第 11 条 (規則改正)

この規則は管理組合理事会の決議を経て改正することができる。

#### 第 12 条 (その他)

この規則に定めなき事項については、管理組合の指示に従うものとする。

## 付 則

本規則は、平成 21 年 6 月 1 日から効力を発する。

## 「集会室利用料金表」

区別	利 用 目 的	3 時間当利用料
A	(1) 管理関係の会合 (2) 諸官公署が公共の目的に利用する場合 (3) 電気、ガス、水道等の供給会社等が居住者へのサービスを目的として利用する場合 (4) 上記に準じ管理組合が適当と認めた場合	無料
B	(5) 居住者が相互の親睦を図るための会合 (6) 居住者の冠婚葬祭等に利用する場合 (7) 居住者の教養等を高めるための講習等（料理、手芸、生花、その他） (8) 児童の教育、福祉を目的とする学習会等	500 円 超過 1 時間 100 円
C	(9) (7) (8) を月謝、参加費等を徴収して行う場合	800 円 超過 1 時間 200 円
D	(10) C で講師が居住者以外の場合	1,000 円 超過 1 時間 200 円
E	(11) 商品展示会、物品即売会等に利用する場合 (12) 上記に準じ管理組合が適当と認めた場合料金は実情によりその都度定める	2,000 円以上 超過 1 時間 400 円

注 1. 利用時間が 3 時間を超える場合、利用者は超過時間に対する割増金を支払わなければならない。

注 2. 利用者が備品等に損傷を与えた場合、居住者の責任で修理していただきます。

## プール利用規則

### 第 1 条 (目的)

本規定は「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合」共用施設であるプールの利用に関し、利用者相互の親睦ならびに健康増進を目的として規則を定めるものです。

### 第 2 条 (利用できる者)

利用できるものは原則として当マンションの区分所有者または居住者とその家族及び来客者とします。

### 第 3 条 (保護者の同伴)

子供の利用に際しては、必ず保護者が同伴して子供の安全監視を行ない、事故のないよう注意して下さい。万一、事故が発生しても管理組合、及び管理業務を委託した管理会社等は一切の責任を負いません。

### 第 4 条 (プール使用に際しての注意事項)

1. 衛生面に気をつけ、利用後の洗顔、うがい等を励行して下さい。
2. 発熱、下痢、病後等体調の悪い時、又は伝染病の罹病者は利用しないで下さい。
3. プールの利用に際しては、水着を着用し、危険な玩具（水中めがね等）は持ち込まないで下さい。
4. その他管理組合にて取り決めた事項を守って下さい。
5. プール利用前に、誓約書の内容をよく理解確認し、必要事項明記、書名の後ご利用下さい。

### 第 5 条 (利用時間)

利用できる期間は夏期のみとし、管理組合理事会でその日時を決定し、掲示板等にて告知するものとします。

尚、非常時は防火用水として使用する。

### 第 6 条 (利用料金)

利用料金については管理組合理事会で決定するものとします。

### 第 7 条 (その他)

本規定に定めのない事項については、管理者に於いて定めるものとします。

## 付 則

本規則は、平成 9 年 4 月 1 日から効力を発する。

## 誓約書

### <誓約>

私及び同居家族は、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエールのプール施設利用にあたり、下記のことを誓います。

### <規則の遵守>

1. 私及び同居家族は、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合のすべての規約・規則・指示を遵守し、個人の責任において安全管理・健康管理に十分な注意を払いプール施設を利用し、万一、体調などに異常が生じた場合はすみやかに退場することを承諾します。

### <負傷・死亡事故の免責>

2. 私及び同居家族は、プール施設利用中に負傷し、後遺症が発生し、あるいは死亡した場合においても、管理組合、管理会社は一切の責任を負わず、個人の責任と負担において解決することを承諾します。また、私自身、私の遺言執行人、管財人、相続人、近親者などのいずれから、私または同居家族が被った一切の損害について賠償請求、訴訟の提起およびそれらのための弁護士費用などの支払請求を行わないことを承諾します。

### <子供の利用時の立会い>

3. 私及び同居家族は、小学生低学年以下の子供（含む来客者）にプール施設を利用させる場合、必ず保護者等が立会いを行い、事故防止を図ることを承諾いたします。

### <本誓約書に規定されていない事項について>

4. 本誓約書以外のことについては、プール利用規則に従い解決することを承諾します。

年 月 日

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合御中

私および同居家族は、本誓約書および管理組合のすべての規約・規則・指示を良く理解し承諾し、下記に必要な事項を明記し署名します。

プール利用責任者 棟 号室 氏名 印

プール利用者（ご家族が利用される場合必ず記入ください）

1) 氏名 年齢 才

2) 氏名 年齢 才

3) 氏名 年齢 才

4) 氏名 年齢 才



## 自転車及びバイク置場運営規則

### 第 1 条 (使用の目的)

自転車及びバイク置場の管理並びに円滑な使用を目的として次のとおり運営規則を定める。

### 第 2 条 (使用者の資格)

自転車及びバイク置場を使用する者（以下「使用者」という。）は、区分所有者及び占有者とする。

1. 原則として1住戸につき1台分とする。
2. 置場に空きがある場合は、管理者は前号の定めにかかわらず1住戸に2台以上を使用させることができる。

### 第 3 条 (登録)

使用者は、自転車及びバイク置場を使用する以前に管理者に使用する自転車及びバイクを登録しなければならない。

- 2 使用者は、毎年1回管理者の定める一定期間内に、使用する自転車及びバイクを登録しなければならない。
- 3 上記2項において、バイク置場の登録は、ウェイティングリスト上位の順番の者より区画を決定するものとする。
- 4 使用者は、第1項の登録と同時に管理者より交付されるステッカーを、その使用する自転車及びバイクの見やすい個所に貼付しなければならない。

### 第 4 条 (使用料金)

前条の登録を受けた使用者は、次の通り、使用料を管理組合に納入しなければならない。尚、登録期間が1カ年に満たない場合でも、1カ年分の使用料を支払うものとする。

一 自転車置場使用料：1住戸 1台 無料

有料駐輪場1台／1,000円（年額）

バイク置場使用料：

自転車置場外側

大 型（管理組合指定箇所 2台分）

1台／4,000円（年額）

※月額333円相当

小 型 1台／3,000円（年額）

※月額250円相当

自転車置場奥

1台／2,000円（年額）

※月額166円相当

二 支払方法：登録時に1ヵ年分を管理組合の指定する方法で支払う。

第5条（違反者の処分）

管理者は、少なくとも6ヶ月に1回役員立会いのもとに自転車及びバイク置場を点検し、違反者を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。

2 廃棄処分する場合、管理者は事前に所定の掲示板に掲示する。

3 第1項の処分に対しては、管理者に対して何らの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

第6条（使用者の管理）

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、破損、盗難その他の事故について、管理者に対し原状回復又は損害賠償等の請求をすることはできない。

第7条（届け出）

使用者は、その住戸を第三者に譲渡した場合、又は賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理者に届け出なければならない。

第8条（譲渡禁止）

使用者は、その使用权を他に譲渡することはできない。

付 則

本規則は、平成9年4月1日から効力を発する。

No. \_\_\_\_\_

# バイク置場使用契約書

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール 管 理 組 合

## バイク置場使用契約書

..... (以下「甲」という。) とライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理組合 (以下「乙」という。) とは、ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエールバイク置場内に甲の所有するバイク (以下「登録バイク」という。) を駐車するため次のとおり契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

### 第1条 (登録バイク並びに駐車区画)

甲が駐車する登録バイク並びに駐車区画は次のとおりとする。

車 名 .....

排 気 量 .....

車両登録番号 .....

所 有 者 名 .....

駐 車 区 画 .....

2. 甲は、登録バイクを変更しようとする場合は、事前に書面で乙にその旨を申入れ、乙の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。
3. 登録バイクの駐車については、使用規則に基づく登録を受けた区画以外の場所には駐車してはならない。
4. 大型バイクについては、原則として、排気量が401cc以上または、小型区画の白線内に収まらないものを大型バイクとする。

### 第2条 (契約の期間)

契約期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙が次年度の契約申し込みの際に乙へ使用料を支払った場合、更に1ヵ年間同一条件をもって契約は更新され、その後この例による。

### 第3条 (バイク置場使用料)

甲は、バイク置場使用料として、下記のとおり乙に支払うものとする。

- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| (1) バイク置場使用料 | 小型 (自転車置場手前) : 年額 3,000円 |
|              | 小型 (自転車置場奥) : 年額 2,000円  |
|              | 小型 (C棟東側奥) : 年額 2,000円   |

大型（自転車置場手前）：年額4,000円

大型（自転車置場奥）：年額3,000円

ただし、年度途中で契約した場合でも、当該年度分の使用料を払うものとする。

(2) 支払い期日 毎年12月の申し込み時に現金にて支払い

#### 第4条（バイク置場使用料の変更）

乙は、施設の改善又は一般物価の変動等により使用料が不相応になったときは契約期間中といえども、ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理規約の手続を経た後、バイク置場使用料を変更することができる。

#### 第5条（甲の賠償義務）

甲又はその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意又は過失により、本バイク置場及びその他共用部分等、又は本バイク置場に駐車中の他のバイク若しくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己の責任と負担において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

#### 第6条（乙の免責）

天災、地変、火災、盗難、その他乙の責に帰すべからざる事由により甲のバイク、その他の物件に損害を生じて、乙は一切その責を負わないものとする。

#### 第7条（複数台の利用）

本契約が2台目以降の利用の場合、1台目の利用を希望する居住者からの申し込みがあった場合、乙は1ヶ月間の予告期間を持って解約出来るものとする。

解約対象順位は以下の通り。

- (1) 賃借人
- (2) 最多区画利用者
- (3) 使用期間の長い区画

条件が同一の場合は、乙の行う抽選等により解約区画を決定する。

#### 第8条（権利の譲渡・転貸の禁止）

甲は理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。



## 第9条（禁止行為）

甲は、下記の行為をしてはならない。

- (1) 本契約の目的以外に本バイク置場を利用すること。
- (2) カーポートその他の構築物を設置すること。
- (3) 本バイク置場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- (4) 本バイク置場に車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- (5) 本バイク置場のサイズを超えるような車両を駐車すること。
- (6) 別に定めた利用規約等があるときは、その規則等に違反すること。

## 第10条（期間内解約）

本契約期間中といえども、乙は書面により本契約の即時解約を申し入れることができる。この場合、年度途中で解約とした場合でも、当該年度の使用料は返還しない。

## 第11条（契約の解除）

甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対して何等の通知催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

- (1) バイク置場使用料を所定どおりに支払わなかったとき。
- (2) その他本契約の各条項に違反したとき。

## 第12条（契約の終了）

契約の解除又は解約により契約が終了した場合は、甲は無条件にて車輛を直ちにバイク置場外に搬出しなければならない。

## 第13条（定めなき事項）

本契約に定めなき事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印のうえ、各1通宛保有する。

平成 年 月 日

.....号室

甲（借主） ..... 印

乙（貸主） ..... ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合

理 事 長 ..... 印

## 「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」分譲駐車場使用規則

### 第 1 条 (駐車区域)

定められた区画内に一台の割合で使用し、一般乗用車または、それに準ずるもの以外を駐車させてはならない。

### 第 2 条 (事故責任)

本駐車場における車の保管については、自己の責任により行い、本駐車場の使用中に生じた一切の事故等については、すべて所有者の責任負担において処理するものとする。

### 第 3 条 (遵守事項)

各共有者は下記の事項を遵守しなくてはならない。

1. 本駐車場に工作物等を構築して原状を変更してはならない。
2. マンション内及び駐車場で警笛及びエンジン調整等による騒音はできるだけ発しないこと。
3. 深夜及び早朝の入出庫は極力おこなわないこと。
4. 本駐車場内の信号・標識に従うこと。
5. 本駐車場内に車以外の物品等を放置しないこと。
6. 本駐車場内に危険物や、別容器にて石油類を保管しないこと。また持ち込まないこと。
7. 本駐車場内の施設または機械類、もしくは他の車に損傷・汚損を与えたときは、すみやかに管理者に連絡し、その指示に従うこと。
8. その他マンションの居住環境及び駐車場の使用を阻害する行為をしないこと。

## 付 則

本規則は、平成9年4月1日から効力を発する。

## インターホン使用規則

### 第 1 条 (目 的)

本規定はライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合（以下「管理組合」という。）のインターホン設備の管理並びに円滑な使用を目的として使用規則を定める。

### 第 2 条 (事前届出事項)

組合員は、カラーモニター、カラー玄関子機（以下「オプション機器」という。）を取付する際は、事前に管理組合へ所定の誓約書（以下、「誓約書」という。）を提出し、理事長の承認を受けなければならない。

- 2 組合員は、その住戸を第三者に譲渡した場合、事前に管理組合に届け出なければならない。

### 第 3 条 (遵守事項)

組合員は以下に定める事項を遵守しなければならない。

1. オプション機器に関する機器本体についての管理及び修理費用は、自己の負担と責任において実施すること。
2. 管理規約、使用規則、インターホン使用規則及びその他管理組合が定める規則・決議等に従うこと。
3. オプション機器を取付けた場合、共用設備として設置されていたインターホン及び玄関子機を速やかに管理組合に返却すること。

### 第 4 条 (費用負担)

費用負担については以下のとおりとします。

1. 組合員（占有者含む）の故意・過失により破損した場合は全額を組合員負担とする。
2. オプション機器取付け住戸で、映像系の故障対応費用は全額その住戸の組合員負担とする。
3. 加害者不明の破損や不可抗力による消失及び電氣的故障等の修理交換費用については、全額管理組合にて負担する。ただし、オプション機器はその住戸の組合員の負担とする。

### 第 5 条 (現状回復義務)

オプション機器を取り付けた組合員は、その住戸を第三者に譲渡した場合、第 3 条第 1 項第三号にて返却したインターホン及び玄関子機を自己負担にて取替えし、原状回復すること。ただし、所有権を承継する新組合員が、本条の現状回復義務を承継することを条件に、新たに誓約書を管理組合に提出し、理事長の承認を得た場合は、引き続き現状回復することなく、オプション機器をそのまま使用することができる。

### 第 6 条 (規則の改廃等)

本規則の改廃は、管理規約第 4 7 条第 4 項によるものとする。

### 第 7 条 (その他)

この規則に定めなき事項については、管理組合の指示に従うものとする。

## 付 則

本規則は、平成20年5月25日から効力を発する。



# 防犯カメラ使用規則

## 第 1 条 (目 的)

本規定はライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合（以下「管理組合」という。）の当マンション内における犯罪等を防止し、居住者の安全と住環境を維持するために導入された「防犯カメラシステム」について適正な運用を行うとともに、プライバシー侵害等を未然に防止するために制定する。

## 第 2 条 (記録映像の再生等)

防犯カメラシステムの記録装置で、記録された映像の再生及び出力（ビデオテープ等へのダビング、プリントアウトを含む）については、プライバシーの保護の観点からみだりに行ってはならず、録画記録された映像の再生は次の場合に限り行うことができることとし、記録映像の再生を行う場合は2名以上の管理組合役員の立会いのもとに行うこととする。

1. 建物及び付帯設備並びに居住者宅内への侵入、破損、盗難等の被害にあった場合で、警察当局からの要請があった場合。
2. システム調整の場合
3. その他、理事会が必要と認めた場合。

## 第 3 条 (記録映像の再生手続)

記録映像の再生等は、事前に管理組合理事会の承認を経て行うものとします。ただし、緊急を要する場合は、理事長の判断により承認し、その後、速やかに理事会に報告するものとする。

## 第 4 条 (防犯カメラシステムの作動確認)

管理員は、週に1回、防犯カメラの作動確認のため、画像確認をすることができる。

## 第 5 条 (守秘義務)

記録画像から知り得た情報で、第2条に定めた目的以外の情報は、居住者及び第三者に漏らしてはならない。

## 第 6 条 (規則の改廃等)

本規則の改廃は、管理規約第47条第4項によるものとする。

## 第 7 条 (その他)

この規則に定めなき事項については、総会の決議によるものとする。

## 付 則

本規則は、平成20年5月25日から効力を発する。



### 第 3 号議案 専有部分と共用部分との分界の件

---

本議案は専有部分と共用部分との分界（境界）をより明確にしようとするものです。

もちろん、現在の管理規約においても第 7 条（専有部分の範囲）第 1 項から第 3 項まで、第 8 条（共用部分の範囲）第 1 項において、専有部分等の範囲について、規定されています。しかしながら、給水管等、ガス管等、排水管等、電気設備については、必ずしもその境界が明確であるとは言えません。

通常は、室外は共用部分ですが、配管等は室外を出てパイプスペース内でメーター等に接続し共用配管につながります。このメーター等に接続するまでの設備は専有部分であると明確にする必要があります。メーター等の検針は、メーター等の場所で行うことに起因します。メーター等は当然、共用部分です。

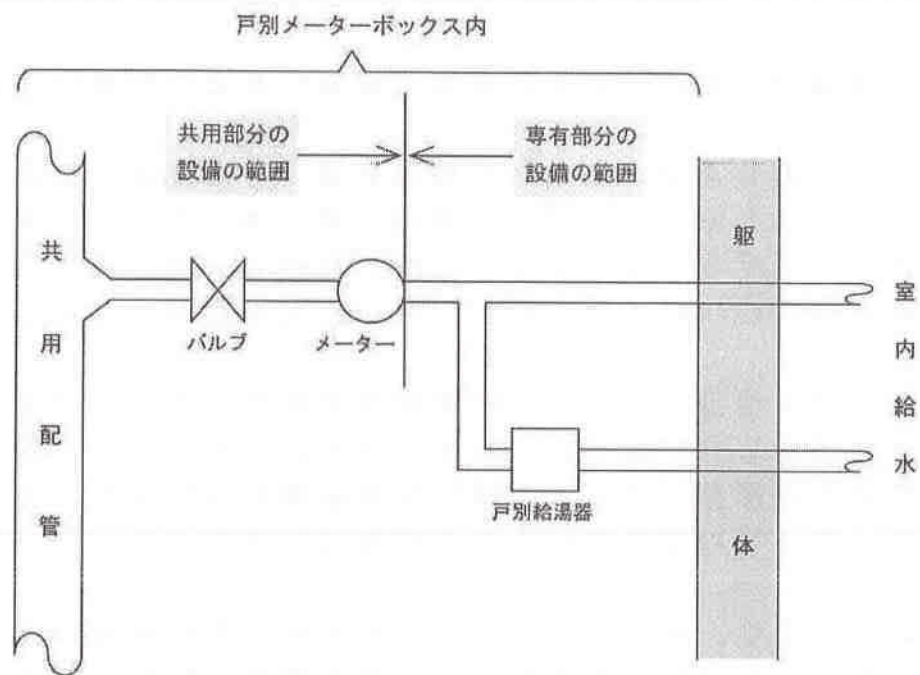
明確することにより、室外のパイプスペース内でその設備の不具合、例えば漏水等が発生した場合、その対応がより迅速に行われると考えます。管理組合で加入している保険審査もスムーズに進むことも期待できます。

つきましては、別図を添付いたしますので、ご承認をお願いいたします。本総会において、ご承認を頂きましたら、即日施行といたします。

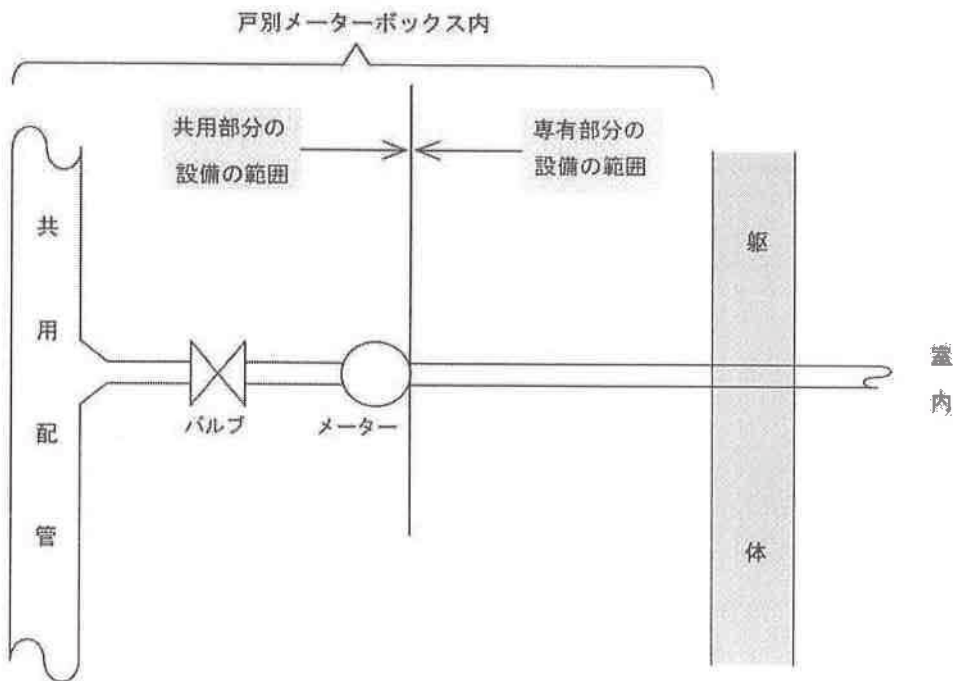
施行日：平成 25 年 5 月 26 日

以上

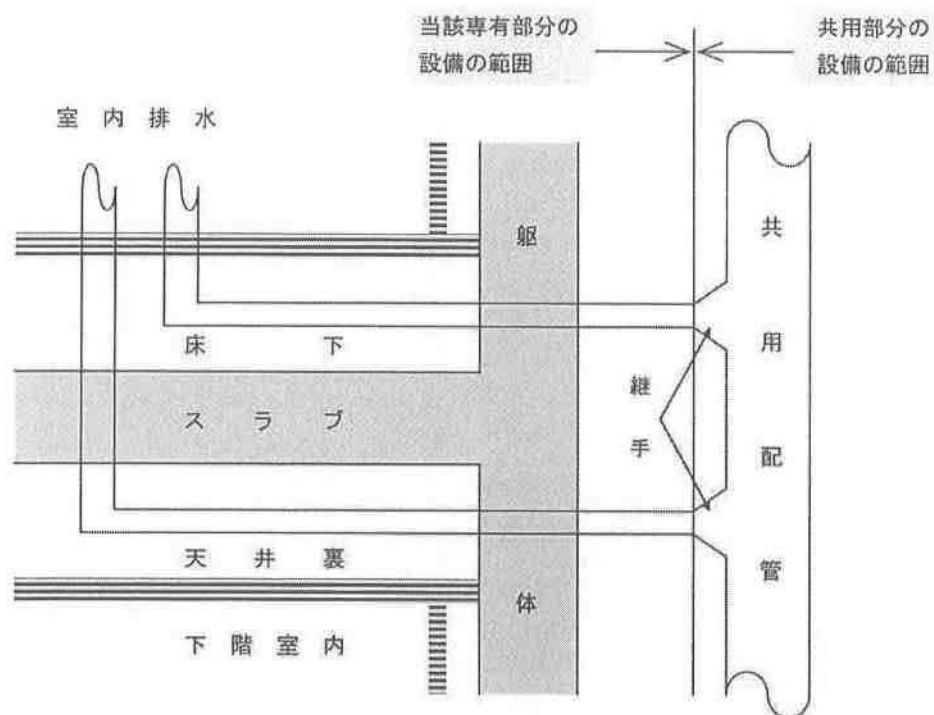
別図第1 給水管等の分界



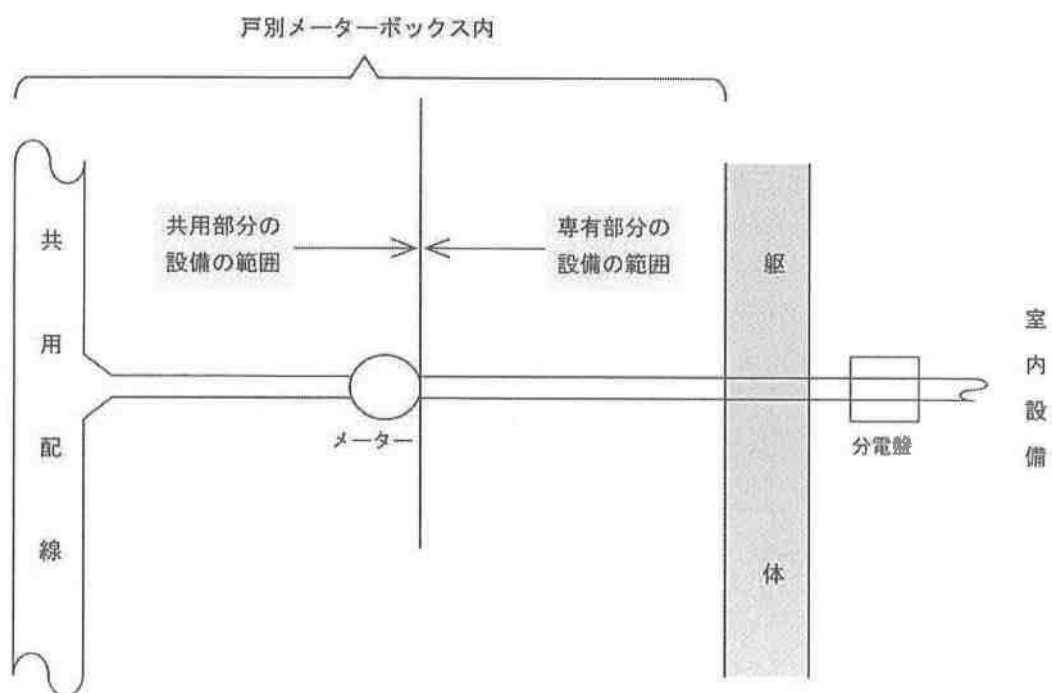
別図第2 ガス管等の分界



別図第3 排水管等の分界



別図第4 電気設備の分界







ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合  
第26期定期総会議案書

〈日 時〉 平成26年5月25日(日)  
15時00分から

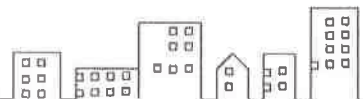
〈場 所〉 当マンション2階集会室  
(所在地:埼玉県入間市下藤沢1084-1)

- 〈次 第〉
1. 開 会
  2. 総会成立の確認
  3. 議事録署名人の指名等
  4. 議 題

第1号議案	第26期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約の更新の件
第3号議案	集会室利用規則改定の件
第4号議案	第27期事業計画及び収支予算の件
第5号議案	第27期役員選任の件
  5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



## 第3号議案 集会室利用規則改定の件

---

### I. 趣旨

---

当マンションには、集会室を備えています。その使用方法については、規則に明示されており、そのルールに則ってご利用を頂いているところです。使用料が場合によっては、発生いたしますが、その支払は、今現在、現金によるものではなく、口座振替による方法になっております。現金の取り扱いが行われないことは会計の安全性の観点から望ましいことだと思います。

この度、この支払ルールを規則上も明確にしたいと思います。

### II. 改定内容

---

#### 現行規則

集会室運営規則第8条（利用料の支払及び払戻し）

集会室の利用者は、前条の利用許可の受領と同時に「集会室利用料金表」に定める利用料を支払うものとする。

尚、この場合、利用申し込み時間より、実際の利用時間が少なかった場合も利用料の払戻し請求できないものとする。又、利用時間の超過に対する利用料については利用終了と同時に支払うものとする。

→

#### 改正案

集会室の利用者は、前条の利用許可の受領と同時に「集会室利用料金表」に定める利用料を支払うべく口座振替による（もしくは振り込みの）方法によりその支払手続きを行うものとする。

尚、この場合、利用申し込み時間より、実際の利用時間が少なかった場合も利用料の払戻し請求できないものとする。又、利用時間の超過に対する利用料については利用終了と同時に支払うべく口座振替による（もしくは振り込みの）方法によりその支払手続きを行うものとする。

※下線部分が改定箇所です。

### III. 適用対象及び施行時期

---

旧管理員居室（1階和室集会室）にも適用します。

施行時期は、本総会ご承認の翌日からとします。

以上

## 専有部分修繕等工事承諾書

平成 年 月 日

棟 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 殿

平成 年 月 日に申請がありました 棟 号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。

(条件)

1. 騒音の出る工事については、あらかじめ近隣にお知らせしてください。
2. 平日は午後 6 時頃まで、日曜日は原則として工事はしないでください。

ライフヒルズ  
武蔵藤沢プルミエール管理組合  
理事長

## 専有部分修繕工事申請書

平成 年 月 日

ライフヒルズ  
武蔵藤沢プルミエール管理組合  
理事長 殿

棟 号室  
氏名

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、  
ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合に申請します。

### 記

1. 対象住戸 棟 号室

2. 工事内容

3. 工事期間 平成 年 月 日から

平成 年 月 日まで

4. 施工業者

5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

※火災報知器及び熱感知器の移動に関しましては、入間消防署に届け出が必要になりますので、申請をお願い致します。

入間消防署 申請日  
担当者名

# ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合

## 第29期通常総会議案書

〈日 時〉 2017年5月21日（日）  
午前10時00分より

〈場 所〉 当マンション 集会室 2階  
(所在地：埼玉県入間市下藤沢1084-1)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題	第1号議案	第29期事業活動報告及び収支決算報告の件
	第2号議案	プール設備更生工事実施の件
	第3号議案	管理委託契約更新の件
	第4号議案	AED（自動体外式除細動器）導入の件
	第5号議案	管理規約一部変更の件【特別決議】
	第6号議案	第30期事業計画及び収支予算の件
	第7号議案	第30期役員選任の件

(株)東急コミュニティーにて管理委託契約の締結（更新）に係る『重要事項説明会』  
を行うため、第3号議案の審議前に総会を中断し実施します。

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



## 第 5 号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

マンションの住戸部分を改造して多人数の居住の用に供する、いわゆる「シェアハウス」については、建築基準法等の法令には抵触しない場合であっても建物の維持管理や共用部分等の使用、共同生活には好ましくないとして管理規約で使用を制限する管理組合が増えています。

また、最近では訪日客の急増などにより、宿泊施設が不足していることから、本来は旅館業法による許可が必要であるにもかかわらず、無許可でマンションの空部屋に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」が増え、これによるトラブルも相次いでおり、対策を講じるマンションも出てきています。

政府は、すでに国家戦略特区で旅館業法を特例で適用除外とし、訪日客向けの民泊を認める制度を設けていますが、さらに旅館業法の省令改正等により基準を緩和したり、新たな法令や基準を設けたりすることで実質的に民泊を解禁しようとしています。

しかし、当マンションは、管理規約第 12 条（専有部分の用途）に定められているとおり、住宅専用のマンションですので、理事会としては旅館業やこれに準じた営業行為により第三者がマンション内に立入ることは居住者にとって好ましいことではないと考えております。

トラブルが発生する前に、これを明確にしておくことと併せて多人数によるシェアハウス利用、民泊利用等を禁止することについて検討の結果、管理規約を変更し、専有部分の使用方法について具体的に規定しておくべきとの結論に達しました。

つきましては、いわゆるシェアハウス、民泊等マンションの住戸を不特定の者に居住、宿泊させるのは禁止であることを明確にするため、管理規約第 12 条、第 18 条（専有部分の貸与）について、以下のとおり、変更することと致しましたので、ご承認をお願い致します。

その他、駐車場部分について、住戸部分の区分所有者以外への単独譲渡を明確に禁止するため、管理規約第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）について、更に、管理規約第 72 条（規約原本）の規定についても、以下のとおり、変更の上、規約原本の整備及び保管することと致しましたので、併せご承認をお願い致します。

なお、管理規約の変更については、管理規約第 46 条（総会の会議及び議事）第 3 項第 1 号（規約の変更）に該当するため、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決します。

### 1. 変更内容

#### 【管理規約】

現 行	変 更 後
(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請求を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、住戸部分と駐車場部分と分離し、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	(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請求を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、住戸部分と駐車場部分と分離し、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





	<p>二 第12条第2項各号の使用を目的として、<u>賃借契約その他の契約を締結しないこと</u></p> <p>二 <u>貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用に供させないこと。</u></p>
<p>(規約原本)</p> <p>第72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。</p>	<p>(規約原本)</p> <p>第72条 この規約を証するため、<u>変更規約承認時の理事長及び2名の区分所有者</u>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。</p>

付 則 この変更は、2017年5月21日から効力を発する。

以 上

# ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合

## 第30期通常総会議案書

〈日 時〉 2018年5月27日(日) 午前10時00分より

〈場 所〉 当マンション 集会室 2階  
(所在地:埼玉県入間市下藤沢1084-1)

- 〈次 第〉
1. 開 会
  2. 総会成立の確認
  3. 議事録署名人の指名等
  4. 議 題

第1号議案	第30期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	管理規約一部変更の件【特別決議】
第4号議案	第31期事業計画及び収支予算の件
第5号議案	第31期役員選任の件
  5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. 管理規約



### 第 3 号議案 管理規約一部変更の件【特別決議】

当マンションの規約第 12 条（専有部分の用途）では、「専有部分を専ら住宅として使用するもの」と定めており、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等に供すること、さらにはいわゆる民泊についても「専ら住宅としての使用」には該当しないものとして禁止をしています。

ところが、2017 年 6 月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、この事業を文字通り「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」としているため、専ら住宅としての使用にあたらぬものを禁止している現在の規定では、住宅宿泊事業（民泊）を禁止する規定として十分とは言えない状況になっています。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018 年 6 月 15 日と定められましたが、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018 年 3 月 15 日から開始されることになりました。

この受付開始日までに、管理組合として当該事業の可否を明確にしておく必要性が指摘されており、これに関連して 2017 年 8 月には国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定が示されたマンション標準管理規約も公表されました。

理事会としては、2017 年 8 月に公表された標準管理規約の規定を取り入れ、住宅宿泊事業の禁止を明確にするため、以下のとおり管理規約を変更することと致しましたので、ご承認をお願い致します。

なお、管理規約の変更については、管理規約第 46 条（総会の会議及び議事）第 3 項第 1 号（規約の変更）に該当するため、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決めます。

#### 1. 変更内容

【管理規約】※変更箇所は、下線部分となります。

現 行	変 更 後
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第 12 条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として、駐車場部分は駐車場として使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。</p> <p>2 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。</p> <p>一 シェアハウス（賃貸借契約等により 1 住戸に 3 世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舍としての使用を含む）</p> <p>二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）</p> <p>三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>第 12 条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として、駐車場部分は駐車場として使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。</p> <p>2 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。</p> <p>一 シェアハウス（賃貸借契約等により 1 住戸に 3 世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舍としての使用を含む）</p> <p>二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）</p> <p>三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者</p>

<p>若しくは障害者等が集団で生活するもの)</p> <p>四 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)</p> <p>3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。</p> <p>4 専有部分の用途について、第2項各号に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</p>	<p>若しくは障害者等が集団で生活するもの)</p> <p>四 <u>住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。）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</u></p> <p>3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。</p> <p>4 専有部分の用途について、第2項各号に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>この変更は、2018年5月27日から効力を発する。</u></p>
---	--

以 上

# ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合

## 第 3 1 期通常総会議案書

〈日 時〉 2019年5月26日(日) 午前10時00分より  
※定刻より(株)東急コミュニティーの管理委託契約締結に係る重要事項説明会が開催され、  
終了次第、第31期通常総会を開会致します

〈場 所〉 当マンション 集会室 2階  
(所在地：埼玉県入間市下藤沢1084-1)

- 〈次 第〉
1. 開 会
  2. 総会成立の確認
  3. 議事録署名人の指名等
  4. 議 題

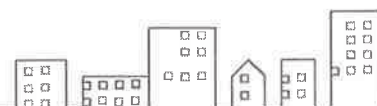
第1号議案	第31期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	管理規約変更及び細則制定の件
	〔共用部分に係る建物状況調査〕※
第4号議案	管理費等長期滞納者に対する法的手続きの件
第5号議案	損害保険契約更新の件
第6号議案	エレベーター設備更新工事の件
第7号議案	防犯カメラ更新工事の件
第8号議案	第32期事業計画及び収支予算の件
第9号議案	第32期役員選任の件

※印は特別決議事項

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. 管理規約





## 第 3 号議案 管理規約変更及び細則制定の件

### 〔共用部分に係る建物状況調査〕※特別決議事項

#### 1. 提案の主旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うことになります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、管理規約に次頁のとおり第21条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、管理規約第46条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご承認くださいますようお願い致します。

#### 2. 提案の内容

##### （1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

##### （2）細則の制定について

【添付書類】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 （下線は変更部分を示します。）

1. 第21条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）を次のとおり新設する。

現 行 規 約	変 更 案
新 設	<p><u>（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）</u></p> <p><u>第21条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</u></p> <p><u>2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。</u></p> <p><u>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</u></p> <p><u>4 前項の承認をするときは、建物及びライフヒルズ武蔵藤沢プルミエールに現に居住する者（以下、単に「居住者」という。）へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</u></p> <p><u>5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</u></p> <p><u>6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</u></p> <p><u>7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</u></p> <p><u>8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</u></p>

2. 付則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
（追 加）	<p><u>付則（2019年5月26日第31期通常総会）</u></p> <p><u>（変更規約の施行日）</u></p> <p><u>第1条 この規約の変更は、2019年5月27日から効力を発する。</u></p>

以上

## 【添付書類】

### ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール 共用部分に係る建物状況調査に関する細則（案）

#### （目的）

第1条 この細則は、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理規約（以下「規約」という。）第21条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

#### （定義）

第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第9号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。

2 この細則において「居住者」とは、ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエールに現に居住する者をいう。

3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

#### （承認申請）

第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。

2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。

3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

#### （承認申請の審査）

第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。

2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。

3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。

4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

#### （調査の実施）

第5条 前条（承認申請の審査）の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。

二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第10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。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面(以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

付則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2019年5月27日から効力を発する。



別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合 宛  
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること
	住所
	連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい
	<購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄> 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況調査技術者又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分
	第二希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分
	第三希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 ( 写真 ・ 動画 ) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・ 第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・ 調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・ 写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・ 写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・ 管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・ 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

以 上

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

\_\_\_\_\_ 殿

ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<div><input type="checkbox"/> 承認</div> <div><div>・調査日時</div><div>年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分</div><div>・撮影 <input type="checkbox"/> 許可 ( <input type="checkbox"/> 写真 ・ <input type="checkbox"/> 動画 ) <input type="checkbox"/> 不許可</div><div>・その他追加条件</div><div><div><input type="checkbox"/> 有</div><div><input type="checkbox"/> 無</div></div><div><input type="checkbox"/> 不承認</div><div>理由 ( )</div></div>
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

閲覧指定日時	年 月 日 ( ) 時 分 ~ 時 分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上



# ライフヒルズ武蔵藤沢ブルミエール管理組合

## 第 3 3 期 通 常 総 会 議 案 書

〈 日 時 〉 2 0 2 1 年 5 月 3 0 日 ( 日 ) 午 後 3 時 0 0 分 より

〈 場 所 〉 当マンション 集会室 2階  
(所在地：埼玉県入間市下藤沢1084-1)

〈 次 第 〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第 1 号議案 第 3 3 期事業活動報告及び収支決算報告の件

第 2 号議案 自転車及びバイク置場の契約方法等変更の件

第 3 号議案 管理規約改正の件

【組合運営の実態に即した内容への改正】 ※特別決議

第 4 号議案 管理規約改正の件【標準管理規約への準拠】※特別決議

第 5 号議案 共用部分照明LED化の件

第 6 号議案 集合郵便受け交換工事の件

第 7 号議案 管理組合業務に係る資料のWEB掲出等の件

第 8 号議案 第 3 4 期事業計画及び収支予算の件

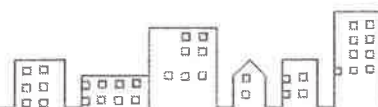
第 9 号議案 第 3 4 期役員選任の件

5. 閉 会

〈 当 日 に お 持 ち い た だ く も の 〉

1. 本総会議案書

2. 管理規約



## 第 2 号議案 自転車及びバイク置場の契約方法等変更の件

今期理事会では、自転車置場及びバイク置場の手続き方法の変更について、検討を行ってまいりました。現在は有償区画については年1回のステッカー配布と使用料の請求（年額請求）の申込受付を管理室で行ってまいりましたが、点検漏れ等による未収金の発生や、利用者の更新手続き未実施による未請求の発生等、種々問題がある状態です。

慎重に検討を行った結果、以下の通り自転車置場並びにバイク置場の契約方法及び使用料支払い方法を変更することで、手続きの簡略化や正確化を図ることをご提案致しますので、ご検討、ご承認をお願いします。

### 1. 提案の内容

- ① 今後のシールの貼付は、現在の黄色シールを継続利用します。（無償区画も同様）
- ② 自転車置場及びバイク置場の利用者とシール配布の更新手続きを毎年実施していましたが廃止し、利用者の口座引落としによる自動更新とします。
- ③ 手続きについては、新規申込及び解約手続きのみを管理室窓口（管理会社お客様センター含む）で行います。

### 2. 使用料の改定

請求方法の変更（月額化）に伴い、現行の使用料を変更致します。  
なお、変更内容は別紙をご参照ください。

### 3. 自転車及びバイク置場運営規則改定

請求方法の変更に伴い、自転車及びバイク置場運営規則を改定致します。

なお、改定内容は別紙をご参照ください。

※バイク置場契約書は廃止し、申込書を使用することに変更いたします。

※費用の請求について、今年度（2021年1月～3月）に更新済みの方は、次回更新時から月額での請求に変更致します。

2021年5月31日以降に新規にご契約される方は、月額での請求となります。

施行日：2021年5月31日

以 上

○自転車及びバイク置場運営規則変更

使用料年払いから月払いへの変更

現行	変更（案）
<p>第 3 条（登録）</p> <p>使用者は、自転車及びバイク置場を使用する以前に管理者に使用する自転車及びバイクを登録しなければならない。</p> <p>2 使用者は、毎年 1 回管理者の定める一定期間内に、使用する自転車及びバイクを登録しなければならない。</p> <p>3 ～ 4 省略</p>	<p>第 3 条（登録）</p> <p>使用者は、自転車及びバイク置場を使用する以前に管理者に使用する自転車及びバイクを登録しなければならない。</p> <p>2 <u>駐輪場の使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間満了日の 1 ヶ月前までに、契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り、更に 1 年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。</u></p> <p>3 ～ 4 同左</p>
<p>第 4 条（使用料金）</p> <p>前条の登録を受けた使用者は、次の通り、使用料を管理組合に納入しなければならない。尚、登録期間が 1 ヶ年に満たない場合でも、1 ヶ年分の使用料を支払うものとする。</p> <p>一 自転車置場使用料：1 住戸 1 台 無料 有料駐輪場 1 台／1, 0 0 0 円（年額） バイク置場使用料： 自転車置場外側 大 型（管理組合指定箇所 2 台分） 1 台／4, 0 0 0 円（年額） ※月額 3 3 3 円相当 小 型 1 台／3, 0 0 0 円（年額） ※月額 2 5 0 円相当 自転車置場奥 1 台／2, 0 0 0 円（年額） ※月額 1 6 6 円相当</p> <p>二 支払方法：登録時に 1 ヶ年分を管理組合の指定する方法で支払う。</p>	<p>第 4 条（使用料金）</p> <p>前条の登録を受けた使用者は、次の通り、使用料を管理組合に納入しなければならない。尚、登録期間が <u>1 ヶ月</u> に満たない場合でも、<u>1 ヶ月分</u> の使用料を支払うものとする。</p> <p>一 自転車置場使用料：1 住戸 1 台 無料 有料駐輪場 1 台／ <u>1 0 0 円（月額）</u> バイク置場使用料： 自転車置場手前 大 型（管理組合指定箇所 2 台分） 1 台／<u>3 0 0 円（月額）</u> 小 型 1 台／<u>2 5 0 円（月額）</u> 自転車置場奥 1 台／<u>1 5 0 円（月額）</u> <u>C 棟東側奥</u> <u>1 台／2 5 0 円（月額）</u></p> <p>二 支払方法：<u>当月の管理組合の指定する日までに翌月分の駐輪場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。</u></p>

### 第 3 号議案 管理規約改正の件

#### 【組合運営の実態に即した内容への改正】 ※特別決議

当マンションの管理規約について、今期理事会にて内容の精査を行ったところ、一部記載内容に誤記があることが確認されました。

また、その他の条文についても、実態と齟齬が生じている箇所、過去からの管理組合運営の実態を反映できていない箇所があることも確認されました。

つきましては以下の通り改正案をご提案致しますので、ご承認の程、よろしくお願い致します。

#### 1. 改正の内容

別紙改正案をご確認ください。

『管理規約改正（案）』

○役員選任対象者拡充

○不要条文削除

○参照条文誤記訂正

○修繕工事に関する議決事項追加

#### 2. 施行日

2021年5月31日

#### 3. 本議案成立の要件

本議案は管理規約に定める特別決議議案となり、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成をもって可決となります。

以 上

管理規約改正案

○役員選任対象者拡充

現行規約	改正案
<p>第34条（役員）</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>(1) 理事長 1名</p> <p>(2) 副理事長 1名</p> <p>(3) 会計担当理事 1名</p> <p>(4) 駐車場担当理事（駐車場所有者から選任、他の役員と兼務可能） 1名</p> <p>(5) 監事 1名</p> <p>2 理事の中に分譲駐車場所有者 2 名を含む。</p> <p>3 理事及び監事は、「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」に現に居住する組合員及びその配偶者のうちから総会で選任する。</p> <p>4 理事長、副理事長、会計担当理事、駐車場担当理事は、理事の互選により選任する。</p>	<p>第34条（役員）</p> <p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>(1) 理事長 1名</p> <p>(2) 副理事長 1名</p> <p>(3) 会計担当理事 1名</p> <p>(4) 駐車場担当理事（駐車場所有者から選任、他の役員と兼務可能） 1名</p> <p>(5) 監事 1名</p> <p>2 理事の中に分譲駐車場所有者 2 名を含む。</p> <p>3 理事及び監事は、「ライフヒルズ武蔵藤沢プルミエール」に現に居住する組合員及びその配偶者、<u>または、現に居住する一親等までの親族のうち成年に達しているもののうちから総会で選任する。</u></p> <p>4 理事長、副理事長、会計担当理事、駐車場担当理事は、理事の互選により選任する。</p>

○不要条文削除

現行規約	改正案
<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>総会の会議は、前条第1項及び第4項の定める議決権の半数以上（委任状を含む。）を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 ～ 9 省略</p> <p>10 <u>3,000万円以上の修繕の実施に関する決議については、委任状に加え、議決権行使書を使った決議を実施するものとする。</u></p>	<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>総会の会議は、前条第1項及び第4項の定める議決権の半数以上（委任状を含む。）を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 ～ 9 同左</p> <p>10 削除</p>

○参照条文誤記訂正及び修繕工事に関する議決事項追加

現行規約	改正案
<p>第47条（議決事項）</p> <p>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。</p> <p>(1) 収支決算及び事業報告</p> <p>(2) 収支予算及び事業計画</p> <p>(3) 管理費等及び専用使用料の額ならびに賦課徴収方法</p> <p>(4) 規約の変更</p> <p>(5) 第28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入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>(6)～(12) 省略</p> <p>(13) 新設</p>	<p>第47条（議決事項）</p> <p>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。</p> <p>(1) 収支決算及び事業報告</p> <p>(2) 収支予算及び事業計画</p> <p>(3) 管理費等及び専用使用料の額ならびに賦課徴収方法</p> <p>(4) 規約の変更</p> <p>(5) <u>第28条第1項</u>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の取崩し</p> <p>(6)～(12) 同左</p> <p>(13) <u>第28条第1項第1号に定める修繕工事の内、200万円以上の工事の実施</u></p>



当マンションの管理規約については、国土交通省が発行する標準管理規約と相違する部分や運営上と乖離している部分がございます。

現在、国土交通省やマンション管理業界において、マンションの管理状況が不動産売買時の評価の指標として適正に反映されるよう、マンションの評価制度の新設に向けて検討が進められており、管理規約の整備状況（標準管理規約への準拠）についても評価対象となっています。

今期の理事会では評価対象となる条文を確認し、今後のマンション評価制度への対応を見据え、管理規約の一部改正を実施することと致しました。評価制度が実施された場合にはマンションへの優遇制度等も検討されており、現時点から対応可能な範囲で準備を進めることが望ましいとの判断によるものです。

つきましては以下の通り改正案をご提案致しますので、ご承認の程、よろしくお願い致します。

## 1. 改正の内容

別紙改正案をご確認ください。

『管理規約改正（案）』

### 国交省版標準管理規約への準拠

- 1) 役員の欠格条件、利益相反取引禁止、監事の権限の明確化
- 2) 管理費等の滞納に対する処置
- 3) 暴力団等の排除規程
- 4) 災害時の管理組合の意思決定
- 5) 管理状況などの情報開示
- 6) 専有部分の設備の内共用部分と構造上一体となった部分の管理を管理組合ができる
- 7) 開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合、区分所有者の責任と負担でできる
- 8) 修繕積立金に関する定め、修繕積立金の区分経理とする定め

## 2. 施行日

2021年5月31日

## 3. 本議案成立の要件

本議案は管理規約に定める特別決議議案となり、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成をもって可決となります。

以上

②	(管理費等の徴収) 第60条 (記載内容省略)	改定不要
③	(暴力団の排除責任) 第19条 (記載内容省略)	改定不要
④	<p>(議決事項)</p> <p>第53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。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約の変更に関する案</p> <p>(3) その他の総会提出議案</p> <p>(4) 第66条に定める勧告又は指示</p> <p>(5) 総会から付託された事項</p> <p>(6) 第60条 (管理費等の徴収) 第5項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行として競売等の申し立て並びに訴訟等の追行 (訴訟代理人の選任を含む) 並びにこれらの訴訟費用等 (郵便料、手数料、弁護士費用その他実績全額を含む。) に充てるための第57条 (管理組合の収入、支出及び会計区分) 第一号に定める一般会計の取り崩し</p> <p>(7) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>(8) 第16条 (専有部分の修繕等)、第21条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 及び第21条の2 (窓ガラス等の改良) に定める承認又は不承認</p> <p>(9) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</p> <p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p> <p>(帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64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つたときは、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。</p> <p>2 理事長は、第49条第3項、本条第1項並びに第72条第2項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>	<p>(議決事項)</p> <p>第53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。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約の変更に関する案</p> <p>(3) その他の総会提出議案</p> <p>(4) 第66条に定める勧告又は指示</p> <p>(5) 総会から付託された事項</p> <p>(6) 第60条 (管理費等の徴収) 第5項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行として競売等の申し立て並びに訴訟等の追行 (訴訟代理人の選任を含む) 並びにこれらの訴訟費用等 (郵便料、手数料、弁護士費用その他実績全額を含む。) に充てるための第57条 (管理組合の収入、支出及び会計区分) 第一号に定める一般会計の取り崩し</p> <p>(7) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>(8) 第16条 (専有部分の修繕等)、第21条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 及び第21条の2 (窓ガラス等の改良) に定める承認又は不承認</p> <p>(9) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</p> <p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p> <p>(帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64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つたときは、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。</p> <p>2 理事長は、第49条第3項、本条第1項並びに第72条第2項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>
⑤	(帳票類の作成、保管) 第64条 理事長は、会計帳簿・什器備品台帳及びその他の帳票類を作成し、保管して、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つたときは、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。	

管理規約改正（案）

	現行規約	改定案
①	<p>新設</p>	<p>(役員の欠格条項)  第35条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となること<del>がで</del>  <del>き</del>ない。  一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの  二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受ける  ことがなくなった日から5年を経過しない者  三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過し  ない者をいう。）</p>
新設	<p>新設</p>	<p>(利益相反取引の防止)  第36条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引に  つき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。  一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。  二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益  が相反する取引をしようとするとき。</p>
(監事)	<p>第40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。</p> <p>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。</p> <p>3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p>	<p>(監事)  第40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、いつでも、理事及び第38条第1項第2号に規定する職員に対し  て業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができ  る。  3 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。  4 監事は、理事会に出席して、必要があると認めるときは、意見を述べな  ければならない。  5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあ  ると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事  会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるとき  は、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。  6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理  事長に対し、理事会の招集を請求することができる。  7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があつた  日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せら  れない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</p>



⑥	(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 第21条 (記載内容省略) (専有部分の特別管理) 第22条 (記載内容省略) 新設	改定不要	(窓ガラス等の改良) 第21条の2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つて、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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合に、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。
⑦	(管理費等) 第25条 (記載内容省略) (修繕積立金及び駐車場修繕積立金) 第28条 修繕積立金及び駐車場修繕積立金 (以下、併せて「修繕積立金」という。)は、駐車場専有部分を含む、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り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又は処分 (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 2 管理組合は、前項各号の経費に充てたるため借り入れをしたときは、修繕積立金をもって償還に充てることができる。 3 修繕積立金については、管理人は区分して経理しなければならない。 4 駐車場に關連しない支出は修繕積立金會計からのみ支出するものとすし、駐車場のみに關連する支出は駐車場修繕積立金會計からのみ支出する。また、住宅・駐車場両方に關連する支出は両方の會計から按分比率にて支出するものとする。	改定不要	(修繕積立金及び駐車場修繕積立金) 第28条 修繕積立金及び駐車場修繕積立金 (以下、併せて「修繕積立金」という。)は、駐車場専有部分を含む、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り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又は処分 (4) 建物の建替え及びマンション敷地売却 (以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要となる事項の調査 (5) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理 2 管理組合は、前項各号の経費に充てたるため借り入れをしたときは、修繕積立金をもって償還に充てることができる。 3 修繕積立金については、管理人は区分して経理しなければならない。 4 駐車場に關連しない支出は修繕積立金會計からのみ支出するものとすし、駐車場のみに關連する支出は駐車場修繕積立金會計からのみ支出する。また、住宅・駐車場両方に關連する支出は両方の會計から按分比率にて支出するものとする。

	<p>按分比率は以下のとおりとする。 (管理費 88.5%、駐車場管理費 11.5%)</p>	<p>按分比率は以下のとおりとする。 (管理費 88.5%、駐車場管理費 11.5%) (修繕積立金)</p> <p>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つても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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が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。</p> <p>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下マンション敷地売却決議という。）の後であつても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等が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マンション敷地売却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。</p>
--	---	---