

管 理 規 約
使 用 細 則

セレナハイム石神井公園貳番館

管 理 規 約

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、セナハム石神井公園式番館の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定 義)

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

- (1) 区 分 所 有 権……建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区 分 所 有 者……区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占 有 者……区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分……区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分……区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地……区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等……共用部分および附属施設をいう。
- (8) 専用使用権……敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専用使用部分……専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

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

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

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、建物および附属施設（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および特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

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セナハム石神井公園式番館管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をセナハム石神井公園式番館内に置く。
- 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、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第 1 項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。

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 敷地および共用部分等の共有

第 9 条（共有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

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

第 11 条（分割請求および単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は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を除き、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第 12 条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を第 1 条の目的にしたがって使用するものとし、建物の構造、設備への重大な影響をおよぼす等区分所有者の共同の利益に反する用途に供してはならない。

第 13 条（敷地および共用部分等の用法）

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

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 階に面する庭等（以下この条、第 21 条および別表第 3 において「バルコニー等」という。）について同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用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（駐車場の専用使用权）

- ・ 区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者等に対し駐車場使用契約により専用使用权を設定することを承認する。
- 2 駐車場について専用使用权を有している者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する住戸部分等を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用权は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。但し駐車場使用契約に特段の定めがある場合はその限りでない。

第 16 条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

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

- (1) 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受託し、又は請負った者
- (2) 電気室 電力会社

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

第 17 条（第三者に賃貸する区分所有者が建物賃貸借契約書に必ず明記する契約解除条件）

区分所有者は専有部分を第三者に賃貸する場合は、建物賃貸借契約書に暴力団排除条項を記載しなければならない。

- 2 前項にいう暴力団排除条項とは次の各号に定める事項の何れかに該当した場合は貸主は何ら催告を要せず当該建物賃貸借契約を解除できる旨定めることをいう。
 - (1) 暴力団構成員および同準構成員であることが判明したとき。
 - (2) 本物件内、共用部分等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他これに類する掲示もしくは搬入をしたとき。
 - (3) 住宅等に暴力団構成員、準構成員を居住させ、またはこれらの者を反復出入させたとき。
 - (4) 対象物件内およびその周辺に接近する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を行い、また借主と関係あるものがこれらの犯罪を行ったとき。
 - (5) 本物件内、共用部分等その他本物件に接近する場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動として他の入居者、管理者、出入者に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

第 18 条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第 19 条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

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、その価値およ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。

第 21 条（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）

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

第 22 条（必要箇所への立入り）

前条により管理を行う者は、管理を行う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。

第 23 条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長（34条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 24 条（管理費等）

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

- (1) 管理費
- (2) 特別修繕費

- 2 管理費および特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

第 25 条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第 26 条（管 理 費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (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、消毒費および塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

第 27 条（修繕積立金）

管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

- 2 修繕積立金（修繕積立基金を含む）は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 - (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地および共用部分等の変更又は処分
 - (4) その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金（修繕積立基金を含む）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。

第 28 条（使用料）

専用使用料その他敷地およ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、管理費又は修繕積立金として積立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 29 条（組合員の資格）

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

第 30 条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならない。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

第 31 条（業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (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の損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等の渉外業務

- (8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報および連絡業務
- (11) その他組合員の共同利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第 32 条（業務の委託等）

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

第 33 条（共同防火管理協議会）

管理組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選出する。但し、区分所有者より防火管理者の選出が極めて困難な場合は、賃借人等占有者より、また、占有者より選出が困難な場合は管理受託者に依頼できるものとする。

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 名
- (3) 理 事 名
- (4) 監 事 1 名

2 理事および監事は、セレナハイム石神井公園武蔵館 組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

第 35 条（役員の任期）

役員の任期は、会計年度毎の 1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

2 補欠の役員の任期は、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き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第 36 条（役員の誠実義務等）

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

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

第 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規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項の業務を遂行する。

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。

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。

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。

第 40 条 (監 事)

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

2 監事は、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、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認められる場合においては、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、場所および目的を示して、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、対象物件内の住戸部分等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およ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 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 以上および第 45 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前 2 項により招集された臨時総会においては、第 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)

- 1 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、その所有する住戸部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。
- 2 住戸部分 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて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でなければならない。
 - 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第 46 条 (総会の会議および議事)

- 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地および共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）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により決議することとした事項
 - 4 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上および議決権総数の 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およぼすべきときは、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、敷地およ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およぼすときは、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。

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) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定又は変更
- (5) 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

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、総会の決議があったものとみなす。

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した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、議事録およ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。

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

第52条（理事会の会議および議事）

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条の規定を準用する。

第 53 条（議決事項）

- ・ 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
 - (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
 - (2) 規約の変更および使用細則の制定又は変更に関する案
 - (3) その他の総会提出議案
 - (4) 第64条に定める勧告又は指示等
 - (5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 54 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、管理開始の月から1年毎とする。

第 55 条（管理組合の収入および支出）

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 56 条（収支予算の作成および変更）

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

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

第 57 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 58 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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おいては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等および専用使用料についても、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 59 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24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 60 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 61 条（借 入 れ）

管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第 62 条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員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 63 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、区分所有者法第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 64 条（理事長の勧告および指示等）

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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地およ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 65 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（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 66 条（官公庁および近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が所轄官公庁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 67 条（規約外事項）

規約および使用細則に定めのない事項について、区分所有者その他の法令の定めるところによる。

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

第 68 条（規約原本）

この規約を証するため、この規約一通と当該規約を承認した総会の議事録原本とを合わせたものを規約原本とする。

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

第 69 条（客認事項）

買主は下記各号に定める事項を承認し、また、買主が将来、本物件を第三者に譲渡または貸与するときは、その第三者は下記各号に定める遵守すべき事項および管理規約、使用細則、ならびに管理委託契約書等をすべて承継し、遵守していただきます。

(1) 駐車場の抽選は、管理受託者の指定する方法によるものとする。尚、車の大きさ等に

- よっては駐車できない場合があること。また、駐車場1台分については、行政指導により身体障害者の方に優先使用させること。
- (2) 本物件内管理員室等管理に必要な場所・設備・備品等を本物件の管理受託者またはその指定するものが無償にて使用すること。
 - (3) 本物件内に設置される水道・ガス・電気および防火・防災等の共用施設の維持管理・点検等のため、当該事業者または管轄消防署員等が共用部分および敷地内の一部をその業務遂行のために必要な期間、無償にて使用すること。また、それら施設の保守管理および回収の必要がある場合には、本物件内に立ち入り作業すること。
 - (4) 本物件専有部分の一部に共用の配水管等が設置されていること。また、MB（メーターボックス）、PS（パイプスペース）には共用の給排水管等の設備が設置されており、当該部分をそれ以外の用途に供してはならないこと。
 - (5) 本物件周辺の道路上において、近隣居住者および通行者等に迷惑を及ぼす違法な駐停車は一切しないこと。
 - (6) 本物件建物等に本物件の名称が表示されること。また、本物件内に「セレナハイム」のロゴマークが表示されること。尚、維持管理については、本物件管理組合が行うこと。
 - (7) 本物件住戸部分は住居以外の用途に供してはならないこと。
 - (8) 本物件建物には、オートロック設備が使用されていること。尚、当初の利用方法については、管理受託者の指定する方法に従うものとする。
 - (9) 本物件建物には宅配ロッカーが設置されており、区分所有者（占有者も含む）に限り使用可能であること。また、当該宅配ロッカーの使用方法等については、管理受託者の指定する方法、または管理組合の定めた使用細則によること。尚、宅配物等の破損、汚損等が生じても ██████████ および管理受託者は、損害賠償その他の責任を負わないこと。
 - (10) 各区分所有者（または占有者）は、本物件の付属設備・施設（エレベーター、地上用変圧器、通気口、給水ポンプ、ゴミ置場等）の通常の使用・稼働に伴い発生する騒音・振動・臭気につき、容認すること。
 - (11) 本物件敷地内に存する建物・付属施設および植栽等は、将来とも当該施設等をその用途に供することはもとより、区分所有者全員の負担と責任において維持管理を行うこと。
 - (12) ゴミの搬出については、東京都並びに管理受託者の指導に従い所定の方法を遵守すること。尚、ゴミ収集日以外の日にはゴミを搬出しないこと。
 - (13) 本物件の建築により近隣居住者に電波障害が発生した場合、██████████ がその費用を負担して本物件内外に近隣共同視聴アンテナおよびその付属する諸設備（以下「本施設」という）を設置し、本施設を当該近隣居住者が無償使用すること。尚、本施設の維持管理、修繕は本物件管理組合の負担にて行うこと。
 - (14) 本物件の一部の住戸の窓ガラスは、建築基準法の規定により網入りガラス・型ガラス仕様となること。その仕様は将来とも維持すること。また、本物件近隣居住者と相互のプライバシー保護のため本物件建物のうち一部のバルコニー、外廊下および窓に目隠し板、型ガラス等が設置される場合があること。
 - (15) 衛星放送受信に関しては、個別にチューナーおよび分波器等の備品が必要となること。
 - (16) 本物件区分所有者は地元自治会に加入し、自治会活動に協力すること。尚、自治会費（平成8年4月現在、月額100円）は管理費に含まれること。
 - (17) 買主は本物件の周辺環境を十分確認したものとします。よって、重要事項説明書交付日以降、都市計画の変更あるいは近隣土地所有等が建物を建築する等、██████████

の責めに帰すことのできない事由により、本物件の住環境に変化が生じても、買主は
および（販売代理人）に対して一切の損害賠償の請求、
その他異議を申し立てることはできません。

- (18) 本物件敷地面積は、練馬区（事前協議に伴う提供道路）との分筆登記完了後、確定します。
- (19) 本物件建物の建築面積および建築延面積については、行政指導により異なる場合があります。
- (20) 本物件敷地は土地区画整理事業を施行すべき地域として都市計画決定されていること。尚、その施行にあたり諸官庁からの要請に協力すること。

附

則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、セレナハイム石神井公園武蔵番館 を管理会社が管理を開始した日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、規約の発効日に成立したものとする。

管理費 a : 専有面積別の管理費 管理費 b : 戸別の管理費

住戸タイプ	専有面積 (㎡)	管理費 a (円)	管 理 費 b (円)			管 理 費 a + b (円)	修繕積立金 (円)	負担額合計 (円)	戸数 (戸)	修繕積立基金 (円) (一時払い)
			自治会費	宅配ロッカー委託管理費	CATV視聴料					
A	70.63	13,900	100			14,000	1,620	15,620	5	162,000
B	66.62	13,100	100			13,200	1,530	14,730	5	153,000
B'	66.62	13,100	100			13,200	1,530	14,730	5	153,000
C	66.62	13,100	100			13,200	1,530	14,730	5	153,000
D	91.86	18,100	100			18,200	2,110	20,310	1	211,000
合 計	1,444.31	284,100	2,100			286,200	33,160	319,360	21	3,316,000

※修繕積立金 ㎡単価 23円/月 (支出合計の 8%)
 ※修繕積立基金 月数 100ヶ月分/一時払い (販売在庫が生じた場合、積立基金も売主負担となります。)

対象物件の表示

別表第1.

物件名		セレナハイム 石神井公園 貳番館	
敷地	所在地	東京都練馬区谷原2丁目2050番1	
	面積	923.98㎡（公簿）	
	権利関係	所有権は各区分所有者による共有	
建物	構造等	鉄筋コンクリート造、地上6階、地下1階建 住宅部分 21戸 建築面積 351.15㎡ 建築物の延床面積 1,552.78㎡ (容積対象外面積 36.01㎡を含む)	
	専有部分	住宅部分等	専有面積 1,444.31㎡

共用部分の範囲

別表第2.

建 物	1. 建物共用部分（専有部分以外の建物部分） エントランスポーチ、エントランスホール、管理員室、廊下、階段、エレベーター機械室、ゴミ置場、粗大ゴミ置場、屋上、玄関ドア、バルコニー、ルーフバルコニー、パイプスペース、床スラブ、階壁、ポンプ室、窓ガラス、基礎部分等
	2. 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの） エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、共同視聴装置、宅配ロッカー、集合郵便受、掲示板等
そ 附 属 の 施 設 他	敷地外郭門、塀、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、植樹、散水栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設、専用庭等
規約共用部分 なし（管轄法務局の指導により変更となる場合があります。）	

・バルコニー等の専用使用権

別表第3.

専用使用部分 区分	バルコニー、ルー ーフバルコニー、 ポーチ	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面す る庭	
1 位置	住戸に接するバ ルコニー、ルー ーフバルコニー、 ポーチ	各住戸に付属す る玄関扉、窓枠、 窓ガラス	敷地のうち1階 各住戸に直接す る庭	
2 専用使用権者	各住戸の区分所 所有者	同 左	当該部分に直接 する住戸の区分 所有者	

駐 車 場 専 用 使 用 権

別表第4.

位 置	用 法	期 間	条 件	専用使用権者
敷地の一部	駐車場使用契約 書による	同 左	平駐 1台 13,000円/月 平駐 11台 16,000円/月	

使 用 細 則

管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき本物件の使用なら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細則を定める。

第 1 条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分およ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法に違反する行為をすること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、およ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. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ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. バルコニーの避難通路の妨げになるような場所に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
11. バルコニーにサンルームならびにこれに類する工作物等を構築または設置すること。
12. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
13. バルコニーに土砂を搬入すること。
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、およびポスター等印刷物を貼付すること。
16. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第 2 条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は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および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上を歩行すること。相当の理由なく無断で屋上に立入ること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に無断で看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
4. 敷地または建物の外周および通路その他の共用部分、施設に落書き、器物の破損、汚物の放置および不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内に不法駐車（單車、自転車も含む）をすること。
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 通路の手摺に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。

8. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
9. エントランスホール、エレベーター内、階段、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。
10. 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の壁面に取付けまたは吊下げること、および共有敷地部分への設置。

第 3 条（ゴミ処理）

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守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指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで定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、剃りくずなどは指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで出すこと。
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、乾電池などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室および清掃局等に申し出てその指示に従うこと。

第 4 条（災害防止）

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設的位置、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どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備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. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュタン、人工芝等について防災性のものを使用すること。

（なお、高さ31m以上の共同住宅、ならびに店舗等との併用共同住宅においては消防法で義務づけられている。）

8. ガス器具の持ち込みをする場合は、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（事前承諾ならびに連絡事項）

各区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およ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諾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、変更する場合

3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第 6 条 (通 知 事 項)

各区分所有者なら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. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（1ヵ月以上）不在とする場合。

第 7 条 (注 意 事 項)

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行なわなければならない。

1. 玄関は施錠また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。また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、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申出てその指示に従うこと。
4. 幼児および小学校低学年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. 共用部分内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すること。
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、トイレ等の溢水および洗濯時の給水、排水には充分注意をすること。
9. ティスポーターは絶対に使用しないこと。
10. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。また、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。
11. 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。
12. 木造家屋にくら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。
13. 駐車場における自動車の損傷、單車、自転車の盗難については各自注意すること。
(管理組合の責任はないものとする。)
14. 各共有部分、または専有部分に設置済の火災感知器、および消防設備等を子供のいたずら等による誤報のないよう充分注意すること。
(なお、ヘアスプレー、酒のカンなどでアルコール蒸気がかかったとき、また暖房器具等による急激な温度上昇があった時等は、感知する場合があるのであらかじめ注意すること。)
15. 外部階段は騒音防止のため静かに使用すること。

第 8 条 (そ の 他)

1. 盗難防止およ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、インターホンまた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. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者来訪の際は駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知機、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
7. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申出てその指示に従うこと。
8. 管理規約の諸規定に基づき組合役員より注意を受けた場合は、その指示に従わなければならない。

第 9 条（使用細則の制定又は変更）

使用細則の制定又は変更は規約第47条(4)によるものとする。

付 則

使用細則は規約の発効の日から効力を発する。