

ORISSA NCH LOOCH

アレスンス ロジエ 柴 ガ・レジデンス

管 理 規 約 集

管理に係る承認書
管理規約
一般使用細則
ホームオフィス使用細則
駐車場使用細則
電気自動車充電設備使用細則
駐輪場使用細則
開口部改良工事実施細則
ベクトル飼育細則
宅配ボックス使用細則
防犯カメラ運用細則
防火管理細則
入居者名簿作成・運用・保管細則

(附 属 資 料)
管理委託契約書 (案)

アレスンス ロジエ 柴 ガ・レジデンス 管理組合

※ 本規約は転売時等将来共に必要でありますので、大切に保管してください。

馬 強

[illegible]

格 局

日本実業住宅管理株式会社
株式会社プロサンスコミュニティ
御中

住戸番号	氏名	印
号室		

(按)

あたり、下記事項を承認いたします。

2

- [illegible]

ものをたします。

井田

五

御中
御中
御中
日本管財住宅管理株式会社
株式会社アレスコムユニティ

住戸番号	氏名	印
号室		
号室		

「ライセンス ロジセラ・レジデンス」

管理規約集

目次

管理規約

第1章 総 則	1
第1条 (目 的)	1
第2条 (定 義)	1
第3条 (規約及び規程の決議の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約及び規程の決議の効力)	1
第6条 (管理組合)	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第7条 (専有部分の範囲)	2
第8条 (共用部分の範囲)	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第9条 (共有)	2
第10条 (共有持分)	2
第11条 (共有持分及び単独持分の禁止)	2
第4章 用 法	2
第12条 (専有部分の用途及び利用の制限)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (インターネット等の専用使用権)	3
第15条 (駐車場等の使用)	3
第16条 (駐車場等の使用)	3
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第18条 (専有部分の修繕等)	4
第19条 (使用権限)	4
第20条 (専有部分の賃与)	5
第5章 管 理	5
第1節 総 則	5
第21条 (区分所有者の義務)	5
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	5
第23条 (修繕等の改良)	6
第24条 (必要箇所への立入り)	6
第25条 (損害保険)	6
第2節 費用の負担	7
第26条 (管理費等)	7
第27条 (債権人に対する債権の行使)	7

第28条 (管理費)	7
第29条 (修繕費立金)	7
第30条 (使用料)	8
第31条 (先取特権)	8
第6章 管理組合	8
第1節 組合員	8
第32条 (組合員の資格)	8
第33条 (退出義務)	8
第2節 管理組合の業務	9
第34条 (業務)	9
第35条 (業務の委託等)	9
第36条 (専門知識を有する者の活用)	9
第3節 役員	10
第37条 (役員)	10
第38条 (役員の内務)	10
第39条 (役員の大株主等)	10
第40条 (役員の実業職務等)	10
第41条 (利益相反取引の防止)	10
第42条 (理事長)	11
第43条 (副理事長)	11
第44条 (理 事)	11
第45条 (監 事)	11
第4節 総 会	12
第46条 (総 会)	12
第47条 (出席手続)	12
第48条 (組合員の総会招集権)	13
第49条 (出席資格)	13
第50条 (議決権)	13
第51条 (総会の会務及び議決)	14
第52条 (議決事項)	14
第53条 (議決権の作成、保管等)	15
第54条 (書面による決議)	15
第5節 理事会	15
第55条 (理事会)	15
第56条 (招 集)	16
第57条 (理事会の会議及び議決)	16
第58条 (議決事項)	16
第59条 (専門委員会の設置)	17
第7章 会 計	17
第60条 (会計年度)	17

第61条 (管理組合の収入及び支出)	17
第62条 (区分整理)	17
第63条 (収支予算の作成及び変更)	17
第64条 (会計報告)	18
第65条 (管理費等の徴収)	18
第66条 (管理費等の返付)	18
第67条 (修繕費等の取扱い)	18
第68条 (現金口座の開設)	19
第69条 (借入れ)	19
第70条 (修繕費等の作成、保管)	19
第71条 (修繕等の財産の清算)	19
第8章 雑 則	19
第72条 (修繕費等に対する措置)	19
第73条 (理事長の報告及び指示等)	19
第74条 (任意組)	20
第75条 (任意費納付等)	20
第76条 (自治体及び近隣住民との協定の遵守)	20
第77条 (規則)	20
第78条 (修繕工事)	20
第79条 (修繕原簿)	20
第80条 (工事施工図の備付)	21
第81条 (専有部分内でのベットの設置)	21

附 則

第1条 (目的の発効)	21
第2条 (管理組合の成立)	21
第3条 (管理費等)	21
第4条 (初年度)	21
第5条 (経過措置)	21
第6条 (修繕費立一時基金)	22
第7条 (管理費等)	22
第8条 (初年度の予算)	22
第9条 (初年度の会計年度)	22
第10条 (修繕工事)	22
別表 第1 規約対象物件の表示	40
別表 第2 共用部分の範囲	41
別表 第3 パネル等一の共用使用権等	42
別表 第4 敷地利用権及び共用部分の共有持分割合表	43
タイア別管理費等及び使用料 費表	44
別記様式1 専有部分修繕等工事申請書及び承認書	45

別記様式2 区分所有者変更届	46
別記様式3 第三者使用に関する届出及び移付書	47
別記様式4 緊急連絡先届及び緊急情報	48
別記様式5 長期不在届	49
一般使用規則	50
ホームオフィス使用規則及びホームオフィス使用申請書等 (別記様式6)	53
駐車場使用規則及び駐車場使用契約書 (別記様式7-1)	58
電気自動車充電設備使用規則及び電気自動車充電設備使用契約書 (別記様式7-2)	64
駐輪場使用規則及び駐輪場使用申込書・中止届 (別記様式8)	67
開口部改修工事実施確認及び開口部改修工事実施申請書・報告書 (別記様式9)	72
ベント荷役確認及びベント荷役申請書・報告書 (別記様式10)	76
宅配ボックス使用規則	80
防犯カメラ運用規則、防犯カメラ映像閲覧申請書及び報告書 (別記様式11)	82
防火管理規則	85
入居者名簿作成・運用・保管規則	87

附属資料

「リノベーション ロジック」 第3章「リノベーション」 管理費負担割合表 (第3章)	89
--	----

管 理 規 約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデン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（昭和37年法律第69号。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 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 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、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

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

(対象物件の範囲)

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)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をフレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス内に置く。
- 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、住戸番号を付した住戸とする。

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

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、シリンダー・電気錠及び内部仕上り部分を除く玄関扉、玄関扉枠、門扉、窓枠、窓ガラス、網戸（ブリーチ網戸を除く）、可動式ルーバー面格子及び侵入防止柵は、専有部分に含まれないものとする。
- 三 給水設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。

- 四 排水設備については、住戸側から共用配管に至るまでの配管を専有部分とする。
- 五 電気設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
- 六 電気設備については、各戸のメーターを除いた住戸側の設備を専有部分とする。
- 七 ガス設備については、共用消防設備と一体となっていない住戸側の設備を専有部分とする。
- 八 消防設備については、共用消防設備と一体となっていない住戸側の設備を専有部分とする。

- 九 住戸インナーホン設備については、玄関子機より親機に至るまでの設備を専有部分とする。

- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 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 各区分所有者の敷地及び共用部分等の共有持分は、区分所有者全員が取得する専有部分の総床面積に対して、各区分所有者が取得する専有部分の床面積の割合によるものとし、別表第4に掲げるとおりとする。

- 2 前項の床面積は、壁心計算（壁壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

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、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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途及び利用の制限)

第12条 区分所有者は、その専有部分を住宅又はホームオフィス（住居兼事務所）として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、旅館業法に定める旅館業、国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（民泊）、建築基準法に定める寄居舎・シェアハウスのほか、不特定多数の宿泊・滞在を目的とした宿泊施設として利用する目的で、その専有部分を使用してはならない。

4 区分所有者は、その専有部分について、住居兼事務所（以下「ホーモオフィス」という。）としての使用を行うおうとするときは、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。また、使用に関してはホーモオフィス使用細則を遵守するものとする。ただし、盛体の届出をした場合は無効となり、ホーモオフィスとして使用できないものとする。

（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3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及びメーダーボックス等（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 区分所有者は、バルコニー等に改造又は変更を施してはならない。

3 区分所有者は、バルコニー等に建築物、建築物等の設置並びに空調機用室外機以外の重荷物の搬入を行ってはならない。

4 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、駐車場について、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 駐車場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。

4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。ただし、この場合において、譲受人が区分所有者と同居する者であるときは、区分所有者はその駐車場使用契約の地位を譲受人に承継することができる。

（駐輪場の使用）

第16条 管理組合は、駐輪場について、特定の区分所有者及び占有者に、駐輪場使用申込により、自転車置場を自転車置場として、バイク置場をバイクの置場として、ミニバイク置場をミニバイク置場として使用させることができる。ただし、バイク置場、ミニバイク置場に空き区画がある場合は、理事会の決議により自転車置場として使用させることができる。この場合、使用料はバイク置場及びミニバイク置場の使用料を適用する。

2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置

場使用料、バイク置場、ミニバイク置場使用料を納入しなければならない。

3 駐輪場は、別に定める使用細則に従って使用しなければならない。

4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者は駐輪場使用権を失う。また、占有者は、賃貸借契約を解除したとき、駐輪場使用権を失う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第17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、管理用トイレ、その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（ペソソンの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第6号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建築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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えおそれのあるものを行おうとするときは、予め、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。なお、区分所有者は建築基準法をはじめ関係法令に違反する修繕等の工事を行うことはできず、この場合、理事長は、申請を不承認とすることができる。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表その他理事長が指定する書面を添付した所定の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き承認しようとするとき、又は不承認とするときは、理事会（第55条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を得なければならない。

4 第1項の承認があつたときは、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、修繕等の箇所に入入り、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。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

（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。

(専有部分の貸与)

第20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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨を誓約させた「第三者使用に関する届出及び誓約書」(別記様式3)を管理組合に提出しなければならない。

- 3 貸与人の違背行為により管理組合が被った損害については、区分所有者は貸与人と連帯してその賠償責任を負うものとする。

- 4 区分所有者は、貸借人及び貸借人の行為が次の各号のいずれかに該当するときは、区分所有者が何らの催告を要せず貸与に係る契約を解除することができる旨及び貸借人は貸借住戸を直ちに区分所有者に明け渡さなければならない旨を定めた貸与に係る契約書を取り交わさなければならない。

一 暴力団構成員等であることが判明したとき

- 二 対象物件の共用部分及び附属施設等に、暴力団等の組織、名称、活動等に関する看板、名刺、写真、絵画、提灯、大鼓、その他これに類する物品を掲示若しくは搬入したとき

- 三 対象物件内に暴力団構成員及び暴力団準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入させたとき

- 四 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴行、傷害、恐喝、器物損壊、不法監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、けん銃、火薬類等に関する犯罪行為をしたとき、また関係者がこのような犯罪行為をしたとき
- 五 対象物件の共用部分及びその他対象物件に近接する場所において、暴力団等の勢力を背景にして粗野又は粗暴な言動をもって、管理者、入居者及びその他の関係者等に、迷惑をかけた、不安感を与えたり、不快感を抱かせるなどの精神的苦痛を与える行為をしたとき、また関係者がこのような行為をしたとき

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第21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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第22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、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専有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。

- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認

を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

- 4 前項の申請及び承認の手続については、第18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「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第23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居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は、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18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23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23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 前2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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなかつと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

- 5 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25条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険並びに施設設備保険及び個人賠償責任保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 受領した保険金は、事故により共用部分等に生じた損害箇所の修繕に要する費用に充當するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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当するため、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
- 2 管理費等の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理費等及び管理組合が立て替えて支払いをした専有部分の水道その他の使用料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。

- 2 第65条第2項に定める遅延損害金及び支払督促費用及び第66条第2項に定める負担金について管理組合が有する債権についても、同様とする。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理委託費（派遣要員の人件費、事務管理費等）
- 二 公租公課並びに共用部分に係る電気代、水道代
- 三 共用設備の保守維持費及び運搬費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
- 六 経常的な修繕費
- 七 清掃費、消滅費及びゴミ処理費
- 八 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 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 その他第34条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建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な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等

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。

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。）の後であっても、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。

4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借り入れをしたときは、修繕積立金をもつてその償還に充てることができる。

5 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。

(使用料)

第30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、第28条に定める通常の管理に要する経費及び第29条に定める特別の管理に要する経費に充当することができる。

(先取特権)

第31条 各区分所有者は区分所有法第7条の定めに基づき、他の区分所有者に対する債権について、債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産のうえに先取特権を有する。理事長がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても同様とする。

- 2 前項に定める債権は、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。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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つたときに喪失する。

(届出義務)

第33条 組合員は次の各号に掲げる場合においては、管理組合の定める期日に書面にて管理組合に届け出なければならない。

- 一 専有部分内の内装工事等を行う場合及び補助錠を取付ける場合（別記様式1）
- 二 売買・交換・相続等の理由により区分所有者に変更があった場合（別記様式2）
- 三 専有部分を第三者に賃貸又は貸与する場合（別記様式3）
- 四 入居の場合の緊急連絡先及び家族の名称、若しくは未入居の場合の緊急連絡先について変更があった場合（別記様式4）
- 五 長期間留守にする場合（別記様式5）

- 六 専有部分をホームオフィスとして使用、若しくは使用中止する場合（別記様式6）
- 七 駐車場の使用、若しくは使用中止を行う場合（別記様式8）
- 八 窓ガラス等の開口部改良工事を行う場合（別記様式9）
- 九 専有部分内にてベットの飼育を行う場合（別記様式10）
- 十 防犯カメラの記録映像を閲覧する場合（別記様式11）

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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52条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 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及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要なとなる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、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、地震保険その他の損害保険及び管理組合が付保する個人賠償責任保険料に関する業務

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 修繕積立金の運用

十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 ペンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

十三 広報及び連絡業務

十四 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

十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十六 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

十七 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、ペンション管理業者（適正化法第2条第8号の「ペンション管理業者」をいう。）等の第三者に委託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36条 管理組合は、ペンション管理士（適正化法第2条第5号の「ペンション管理士」をいう。）その他ペ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ペ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

とができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 防火管理担当理事 1名
 - 五 理事 4名
- (理事長、副理事長、会計担当理事、防火担当理事を含む。以下同じ。)
- 六 監事 1名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長、会計担当理事、防火担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。なお、連任3期（3年）までを限度とする。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で選任できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。なお、前任者の残任期間が短く、あらたに役員を選出するのが困難な場合は、現役員が職務を兼務することができるものとす

る。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の大格条項)

第39条 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は被産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わし、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。）

(役員の職務業務等)

第40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、総会の決議を得たときは、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第41条 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。

(理事長)

第42条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

二 理事会の承認を得て、職員を採用又は解雇すること

三 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

三 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。

四 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。

五 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。

この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第43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44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。

二 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

三 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

四 防火管理担当理事は、消防法所定の防火管理者となり、消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動に必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理、その他防火管理上必要な業務を行う。ただし、防火管理者は、区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の賃借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。）のうちから選任することができる。

(監事)

第45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。

二 監事は、いつでも、理事及び第42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。

三 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。

四 監事は、理事会に出席し、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。ただし、決議に参加することはできない。

五 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。

六 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。

七 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から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送られない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

(総会)

第46条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

二 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。

三 理事長は、通常総会を、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。

四 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。

五 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第47条 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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。

二 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした売先に送るものとする。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送るものとする。

三 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。

四 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第51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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

五 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として積み立てられている金額

六 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4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 売却を必要とする理由

二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はペンジョンの建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はペンジョン敷地売却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。

8 第49条第2項の場合には、第1項の通知を発した後建替なく、その通知の内容を、所定の提示場所に提示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はペンジョン敷地売却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48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50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又はペンジョン敷地売却決議であるときは、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46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49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、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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第50条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1回の議決権を有する。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を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行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

- 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）又は一親等の親族
- 二 その組合員の住戸に同居する親族

三 他の組合員

6 組合員又は代理人は、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。ただし、前項第一号及び第二号については、この限りでない。

（総会の会費及び雑費）

第51条 総会の会費は、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 総会の諸事は、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諸事は、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（別に定める管理費等の額の変更は除く。）
- 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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づき認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）

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項の所定の提起

四 建築物の価格の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 区分所有法第47条の管理組合法人の設立

六 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 ペンジョン敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権行使する者は、出席組合員とみなす。

7 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。

8 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。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。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、予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。

10 総会においては、第47条第1項により予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52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29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

七 第29条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第22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項第三号の所定の提起並びにこれらの所定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敷田

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却

十三 役員の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53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54条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承認があるときは、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。

(理事会)

第55条 理事会

第55条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事、防火管理担当理事の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

4 理事長は、事故又は諸事情により理事会に出席できないときは、配偶者又は一族等の親族の内、成年に達した者を、代理人として出席させることができる。

(招集)

第56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 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第47条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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57条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければならないが、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承認があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4 議事録については、第53条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53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。

5 理事は、事故又は諸事情により理事会に出席できないときは、配偶者又は一族等の親族のうち、成年に達した者を代理人として出席させることができる。

(議決事項)

第58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 管理共有物の保存行為に関する適切な修繕の実施及び計画立案
- 五 管理費等の滞納者に対する支払の督促及び訴訟提起手続きに関する事項
- 六 弁護士を選任及び訴訟提起手続きに関する事項
- 七 その他の総会提出議案
- 八 第18条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認
- 九 第63条第3項に定める承認又は不承認
- 十 第65条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の進行

- 十一 第73条に定める報告又は指示等
- 十二 第81条第2項に関するベント飼育の禁止
- 十三 総会から付託された事項
- 十四 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
- 2 第52条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十四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。

(専門委員会の設置)

第59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 専門委員会に、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60条 管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年の4月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第61条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

(区分整理)

第62条 前条における管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分して整理しなければならない。

- 一 一般会計 (第28条に定める管理費並びに第30条に定める使用料に関する会計をいう。)
- 二 修繕積立金会計 (第29条に定める修繕積立金に関する会計をいう。)

(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。
- 3 理事長は、第60条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、趣味的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長物の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

- 5 理事会が第58条第1項第十四号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

- 6 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(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26条に定める管理費等及び第30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管理組合が指定する自動振替の方法により第68の規定に基づき管理組合が開示した口座に受け入れることとし、当月分を当月6日までに一括して徴収する。ただし、随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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利14.6%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 組合員が管理費等及び使用料を滞納した場合、管理組合は、当該組合員に対し相当の期間を定めてその納付を催告し、当該組合員が当該期間内に納付しないときは、当該組合員の滞納金額を他の組合員に開示することができる。

- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟及びその他の法的措置を進行することができる。

- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

- 6 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。

- 7 管理組合は、区分所有者又は包括継承人若しくは特定承継人等から未払金の一部の納付があった場合には、その収納金を、経過年月の古いものから順に未払金の納付に充当するものとし、納入者は充当年月及び科目を指定することはできない。

- 8 管理組合は、第30条に定める使用料及び電気料、水道料について、占有者に対して直接、請求及び徴収できるものとする。

(管理費等の過不足)

第66条 収支決算の結果、一般会計にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における一般会計に充当する。

- 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26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。

(賃貸料等の取扱い)

第67条 敷地及び共用部分の一部を、第三者に使用させることで生じた賃貸料等の収入（以下、「収入」という。）について、管理組合はその契約窓口とは異なるが、収入は第10条に定める各区分所有者の共有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。

- 2 前項の収入は、各組合員の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理費として各組合員より徴収し、管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てる。なお、相

款規定となるため現金の授受は行わないものとする。

(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29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、

(帳簿類等の作成、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簿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、これらを開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。

2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の関係情報を保管し、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、これらを開覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第53条第3項(第57条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第78条第2項及び第4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、当該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。

(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。

(理事長の報告及び指示等)

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報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、訴訟その他の法的措置を遂行すること

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、その他の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項の規定に基づき、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47条第2項及び第3項の規定を準用する。

(治安維持)

第74条 区分所有者は、対象物件内の治安維持のため、その専有部分を、暴力団の事務所及び集会の場の使用したり、また共同生活環境を侵害するおそれのある者、暴力団構成員及び暴力団組織等に属する者又は貸与してはならない。

2 理事長は、区分所有者が前項の規定に違反した場合は、その区分所有者に対して総会の決議を経て区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置を取ることができる。

(合意管轄裁判所)

第75条 この規約に起因する管理組合と組合員との間の紛争に關して訴訟の必要が生じた場合、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第52条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第76条 区分所有者は、管理組合が自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを厳密に遵守しなければならない。

(細則)

第77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78条 規約、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79条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者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つたときは、規約原本の開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 通の写面に、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。）並びに現に有効な第19条に基づく使用細則及びその他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、所定の提示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を提示しなければならない。

(工事竣工図の備付)

第80条 理事長は、対象物件の工事竣工図等の関係図書を管理事務室等に保管し、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。

2 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。

(専有部分内でのベントの飼育)

第81条 対象物件の専有部分内でベントの飼育を希望する区分所有者及び占有者は、別に定めるベント飼育細則を遵守しなければならない。

2 理事長は、他の区分所有者又は占有者からベント飼育細則に対する苦情の申し出があった場合、またベント飼育者がベント飼育細則に違反し理事長の警告に従わない場合には、理事会の決議により、当該ベント飼育者がベントを飼育することを禁止することができる。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、最初に対象物件の専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものである。

(管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する当初の管理費等の額は、規約第52条第三号の規定にかかわらず、規約第26条第2項に規定する方法により算出されたダイナミック管理費等及び使用料一覽表の額とする。

(初代役員)

第4条 管理組合の初代役員は、規約第37条第2項の規定にかかわらず、売主又は管理会社（以下「管理会社」という。）が区分所有者の中から推薦又は選任できるものとする。

(経過措置)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、売主はその定める方法により区分所有者の中から当初の駐車場及び駐車場の使用者を選出することができるものとし、またこの規約の効力が発生

する日以前に当該区分所有者が管理会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

(修繕積立一時基金)

第6条 区分所有者は、修繕積立一時基金を、専有部分の引渡し日までに管理組合に納入しなければならない。

2 修繕積立一時基金の額は、別に定めるダイナミック管理費等及び使用料一覽表のとおりとする。

3 修繕積立一時基金は、規約第29条に定める特別の管理に要する経費及び対象物件の共用部分等に係る積立式ベントン保険等に充当できるものとする。

(管理準備金)

第7条 区分所有者は、対象物件の管理業務に必要な什器備品（事務机、椅子、電話、FAX、書庫、ロッカー等）及び装飾品（植木、テークル、カーテン等）等の経費に充てるため、管理準備金を専有部分の引渡し日までに管理組合に納入しなければならない。

2 管理準備金の額は、別に定めるダイナミック管理費等及び使用料一覽表のとおりとする。

3 管理準備金の余剰金は、規約第28条に定める通常の管理に要する経費に充当するものとする。

(初年度予算)

第8条 初年度予算については、規約第52条第二号及び第63条第1項にかかわらず、管理会社が作成した初年度の収支予算を承認する。

(初年度の会計年度)

第9条 規約第60条にかかわらず、管理組合の初年度の会計年度は専有部分の引渡し日から2022年4月末日までとする。

(特記事項)

第10条 区分所有者は、次に掲げる各事項について予め承諾し、売主及びその関係者に対し損害賠償の請求その他一切の異議を申し出ないものとする。また、第三者に譲渡又は貸与する場合は、その事項を継承遵守させるものとする。

(1) ベントジョンの敷地について

(イ) ベントジョンの敷地について

一、飲食店、専門学校、駐車場、コンビニエンスストア、病院・診療所・介護施設、幹線道路、道路橋、街灯、街路樹、信号等が現存していること。ベントジョンの状況及び騒音・振動・臭気・日影等の周辺環境ならびに交通利便については、現地に十分確認していること。

(ロ) ベントジョン敷地内にCATV引込住の設置が予定されていること。これにより、窓・バルコニー側からの眺望等に影響が出る可能性があることをあらかじめ承諾していること。

(ハ) 地震や台風、集中豪雨等の自然災害の影響により周辺道路やベントジョン敷地内が冠水及び住戸が浸水する場合があること。詳しくは市役所または市役所のホームページに よりあらかじめ確認していること。

②周辺環境の変化・関係法令の改正等について

重要事項説明書交付日現在の周辺環境（日影、眺望、採光、通風、電波受信、車両通行

虫、騒音等)は将来変化するがあり、周辺に将来合法的な建物が建築または増改築される可能性があること。また、本マンションに隣接する土地および周辺地域の都市計画の変更による、容積率・建蔽率・高さ制限等の緩和、用途地域の変更、行政上の措置・指導、その他関連法規の改正等合法的原因により本マンションの住環境に変異が生じた場合、区分所有者は売主及び販売代理者に対し、損害賠償の請求その他一切異議申し立てできないこと。

③近隣施設の影響について

- (イ) 本マンション入居者ならびに近隣居住者のライフライン保護のため、または防犯上、消防法の規定のため本マンション建築物に設置される窓ガラスが、一部不透明または、網入りガラスになる場合があること。また、窓・屋外遮熱階段・共用廊下ならびにバルコニー・アルコーブ等(以下「バルコニー等」という)にライフライン保護のため、または防犯上のため、侵入防止柵・目隠し・面格子・フェンス・忍返し等が設置される場合があること。

- (ロ) 隣接建築物の屋上等より本マンションに侵入のおそれのある部分の開口部および屋外遮熱階段に、可動式ルーバー面格子・目隠し・忍び返し・侵入防止柵等を設置日までに設置する可能性があること。

[2] 近隣関係について

- ①売主と町内会や近隣居住者との間で協定書が取り交わされた場合、本マンション管理組合にて承認すること。

- ②各区分所有者等は、本マンションの使用について公序良俗を遵守し、引渡しを受けた後、地元自治会から入会の要請があった場合、本マンションにおいて自治会を結成する等により、地元自治活動に参加するよう努めること。この場合の自治会費(月額3,000円/1棟予定)はあらかじめ管理費とともに徴収されること。また、近隣住民との良好な関係の維持に努め、近隣住民の迷惑になるような周辺道路への駐車・駐車は避けること。

- ③区分所有者等は、指定のゴミ置場以外にゴミを放置しないようにするとともに、ゴミ置場及び本マンションの美化清掃に努めること。

- ④本マンション引渡後、近隣住民・自治会との間で本マンションを起因とする紛争が生じた場合、管理組合にて対処すること。

[3] 建築工事・設計・構造・設備・仕様・設計変更・法令等について

①建築工事及び設計図について

- (イ) 建築物の詳細は設計図書にて確認していること。

- (ロ) 天井の形状の一部が設備配管スペース等により変更になる場合があること。また、クロゼット等の天井高や奥行が一部変更になる場合があること。

- (ハ) 柱の太さ、梁の太さ、壁の厚さ、天井高等は階数によって異なる場合があること(図面集の各タイプ図は、最下階住戸を記入していること)。なお、それに伴い、バルコニーの有効広さは同一タイプでも階数により異なり、また、雨樋(一部タイプを除く)等の形状・位置が異なる場合があること。また、各居室には下り天井が付くタイプがあり、階数により高さ・幅が異なる場合があること。

- (ニ) 工事期間中に施工上の理由、設計上の改良等により売買契約締結時の図面表示内容に一部変更が生じる場合があること。

②インテリア・図面集について

- (イ) 図面集等に表示した紙体寸法(柱の太さ、梁の太さ、床・壁の厚さ等)、天井高は、施工上の理由等により寸法誤差が生じる場合があること。

- (ロ) バンプレット・図面集等で表示・記載、また、モデルルームで展示した設備・仕上り材等の製品は、法令等の変更、行政指導、製品の生産中止、モデルチェンジや工平上やむを得ない事由により、売主の判断で同等の機能・性能を有すると認められる範囲内での設備・仕上り材に変更する場合があること。

③関係法令の改正・創設

- 建築基準法等の改正及び創設、量知果及び名古屋市の行政指導及び条例等の改正及び創設がなされた場合、将来本マンションと同規模の建築物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。

④容積率不算入とする措置について

- (イ) 本マンションは、「建築基準法」第52条第6項(容積率の算出に際し、共同住宅の共用廊下等の用に供する部分の延床面積を、容積率不算入とする措置)の適用をうけた共同住宅のため、専有部分は住宅及びホームオフィス以外の用途に供することはできないこと。また、共用廊下、昇降機の昇降路等の共用部分についても将来にわたり用途の変更はできないこと。

- (ロ) 本マンションは、「建築基準法施行令」第2条第1項第4号のイ(自動車庫等部分の延床面積を容積率不算入とする措置)の適用をうけた共同住宅のため、屋内駐車場、屋内バイク置場、屋内外自転車置場等については将来にわたり用途の変更はできないこと。

- (ハ) 本マンションは、「建築基準法施行令」第2条第1項第4号のロ(防災のために設ける備蓄倉庫の用に供する部分の延床面積を容積率不算入とする措置)の適用をうけた共同住宅のため、防災備蓄倉庫については将来にわたり用途の変更はできないこと。

- (ニ) 本マンションは、「建築基準法施行令」第2条第1項第4号のヘ(宅配ボックスを設ける部分の延床面積を容積率不算入とする措置)の適用をうけた共同住宅のため、宅配・メールコーナーについては将来にわたり用途の変更はできないこと。

⑤敷地内の残存建築物について

- 本マンションの地中の一部に下記内容の構築物が埋設したまま、敷地の一部として引渡しをしていること。

- (イ) 建物及び機械式駐車場周囲の地中の仮設用および山留用部材・クワークレーン基礎

- (ロ) 本マンション建築工事以前の既存建築物の基礎・杭・山留部材等の一部

[4] 専有部分・専用使用部分について

①専有部分の用途について

- (イ) 区分所有者等は本マンションの専有部分、共用部分及び敷地を暴力団またはその構成員その他関係者及びそれに類する反社会的な団体または個人の用途に供してはならないこと。

(ロ) 深夜もしくは早朝における音量（テレビ・ステレオ・楽器等）について隣接住戸等の区分所有者等に迷惑にならないように留意するものとし、生活音に關し、隣接住戸等の区分所有者等との間で紛争が生じた場合には、当事者間で解決すること。

②換気・気密性について

(イ) 24時間換気設備（以下「換気システム」という）について

(i) 本マンションは、「建築基準法」第28条の2第三号（シックハウス対策）の規定により居室に換気システムを設置しており、点検等やむを得ない場合を除き常時換気を行なうこと。

(ii) 換気システムのフィルターは、換気システムの換気機能維持のため、区分所有者等の責任と負担で指定の仕様のものを使用し、適時清掃・交換すること。

(iii) 換気システムやレンジフードを稼働させた際には、給気口や開口部から外気音・風・外気等が侵入すること。なお、換気システムやレンジフードが未稼働状態時においても給気口等から室内に外気音・風・外気等が侵入すること。

(ロ) 各住戸にはレンジフード等の換気設備が設置されており、換気システムやレンジフードの稼働の際、住戸内が負圧となり扉や窓の開閉が重くなったり、給気口やレンジフードから風切り音が発生する場合があること。

(ハ) 居室の窓を開けた状態で玄関ドア等を開けた場合は、風の影響により急激に室内ドアが閉まる場合があるので、窓を開放する場合は、室内ドアの戸当りのロッジ等を利用し、しっかりと固定すること。また、排水管内で封水切れが起こりやすい状態になり、この場合、音や臭気が発生することがあること。

(ニ) 台風時・強風時等において、玄関ドア、サッシ周り及び給気口から、雨水及び風が侵入する場合があること。台風接近時は、区分所有者等において、玄関ドア及びサッシ周りに新聞紙等を詰め、雨水が強風により侵入しないように対策を講じること。また、各居室に設置されている給気口についても同様に閉じた状態もしくは新聞紙等を詰める等の対策を講じること。

③石・タイル・木製品の天然素材について

(イ) 木製品や天然石、タイル等の天然素材の製品は、経年変化や傷により変色や色褪せする場合があること。また、天然素材の特性上、多少のキズ、擦痕・色むら等がある場合があること。なお、衝撃や酸に弱く、油汚れや水によるしみ等ができればよいので注意すること。

(ロ) 玄関床・巾木の大理石調タイル部分は防水処理を施していないため、水洗い等を行った場合には、階下の住戸等に漏水する場合があること。

④フローリング・床暖房について

(イ) 遮音等級ΔL_L (I) -4・L_L-45のフローリングは、メーカーの試験測定値であり、実際に施工した後の測定値とは差が生じる場合があること。将来リフォーム等で床材を取替える場合は、遮音等級ΔL_L (I) -4・L_L-45以上の材料を使用すること。

(ロ) 本マンションの遮音を目的とした建築部材自体の性能は、実際には開口部や音の発生原因等の関係により、メーカー各社が目安として設定した数値を下回る場合があること。また、音の感じ方には個人差があること。

⑤乾式耐火間仕切壁について

BタイプとCタイプの住戸間の乾式耐火間仕切壁は、水への抵抗性が弱いので注意すること。また、表面が欠損すると耐火性能が低下する恐れがあるため、釘や面材等は使用しないこと。

⑥サッシ・ガラスについて

(イ) 住戸内に設置されているサッシについては、室内と外部との温度差により結露が生じる場合があること。結露水の処理・清掃・換気については、区分所有者等が責任をもってこれにあたること。

(ロ) 窓ガラスに日照調整フィルム等を取り付けた場合、自然破壊（熱割れ）の発生原因になる可能性があるため注意すること。

(ハ) 窓ガラスが破損した場合は、引渡時のガラスと同仕様にて交換すること。

⑦玄関鍵等について

(イ) 玄関扉に設置されている電気錠、及びハンズフリーキーは、電池交換が必要であること。電池交換の目安は通常の使用で約1年であること。ハンズフリーキーを使用してドアを解錠・施錠した際に、ドアのハンズフリーキーのLEDのランプが黄色く点灯した時は電気錠の、白く点灯した場合はハンズフリーキーの、それぞれの電池容量が少なくなっていることを表すため、区分所有者等の負担により電池交換を行うこと。

(ロ) ハンズフリーキーが何らかの理由で、施錠錠がタンを押しても動作しなくなった、または電気錠が電池切れになった場合は室外側の上下のシリンドラカーを取り外しシリンドラカーにより解錠すること。

(ハ) 施錠・解錠の際に、施錠錠ボタンを押してから、ハンズフリーキーを握る振ること。

(ニ) 各住戸の玄関扉に設置されている電気錠を将来交換する場合は、原則として引渡時と同製品とし、管理組合の承認を得た上で交換すること。なお、転売等により引渡時と異なる区分所有者等が居住する際はハンズフリーキーのデータを抹消し、新たなハンズフリーキーを再登録することができる。但し、費用は区分所有者等の負担とすること。

⑧ガス給湯暖房機器・ガス感知器について

(イ) 各住戸に設置されているガス漏れ感知器については、本マンション全体の防災のため、保証期間終了後は新しいものと取替え、必ず設置すること。なお、ガス漏れ感知器の当初の設置料金は元主が負担するが、保証期間終了後の取替え料金は、区分所有者等に負担すること。

(ロ) 各住戸に設置されているガス給湯暖房機器の取替え等は区分所有者等の負担となること。

⑨水圧について

キッチン・バスルームには節水節湯型の水栓を使用していること。各区分所有者によって水栓の性能の差により水圧が弱いと感じる場合があるが、水栓器具の仕様のため、製品に問題はないこと。

⑩住戸内電力契約容量について

引渡時、A・D・Eタイプは40A、B・Cタイプは30Aとなっていること。A・D・Eタイプは60Aまで、B・Cタイプは50Aまで上げることができること。

⑪点検口について

住戸内の床・壁・天井等に共用の配管・配管用の点検口が設置されており、緊急時等においては当該箇所の点検や維持管理等のため管理組合及びマンション管理会社等が住戸内に立入る場合があること。

⑩メーターボックスについて

各住戸に接するメーターボックス (MB) には、物を置かないこと。但し、消防署の指導により設置した消火器は除く。

⑪エアコンについて

(イ) 区分所有者等において、専有使用部分に設置するエアコン室外機は、バルコニー等の床に平置または壁掛け、専用ラックを使用している二段積みで設置し、室外機下部並びに壁には防振対策及び振動防止対策を区分所有者等の責任と負担において設置すること。また、天井吊り下げ金物等を用いて設置することはできないこと。

(ロ) エアコン設置の際、各部屋によっては冷媒管が非常に長くなる場合があること。なお、消防署の指導により、共用廊下に設置する室外機の冷媒管とドレン管等の壁貫通部は、(一財) 日本消防設備安全センターの認定工法にて行うこと。

(ハ) バルコニー等に面していない部屋のエアコン室内機は、天井内に吊り配管を施し冷媒管が実装されていない「エアコン用天井空配管」となること。なお、冷媒管は区分所有者等の負担において設置すること。室内機のドレン(室内機の結露水)排水管は室外機または先行して設置されたエアコンドレン配管に接続する必要があること。

(ニ) 室内機と室外機の設置場所が離れている場合があり、エアコン冷媒管が室内、室外に露出すること。また、エアコンスリーブと室外機設置場所が離れている場合があり、エアコン冷媒管がバルコニー壁面に露出すること。

(ホ) エアコン配管カバー設置時の取付け方法に関しては、外壁エアコンスリーブより外壁側の壁に3cm以下のねじで取付けすること。また、取付けできるものはエアコン配管カバーに限られること。取付け後は雨水等がねじ部分に入らないよう処理すること。

(ヘ) Cタイプ洋室用のエアコンを設置する際は、窓の開閉に支障のない様に室外機(架台を含む)の高さに注意すること。

(ト) エアコン稼働中にキッチン・レンジフードを運転すると室内が負担になるため、エアコンのドレン水が排水されにくくなり音が発生する場合があること。この場合換気扇を止める、または窓を少し開けることで改善すること。

(チ) エアコンのドレン排水逆流防止のため、外部側エアコン用ドレンホースに逆止弁を取付ける必要があること。

(リ) 各居室のエアコン回路の電圧は100V設定となっていること。100V設定のエアコン回路の電圧を分電盤及びエアコン用コンセントにて200Vへ切り替えること。また変更することは可能であるが変更工事等が必要になること。当該工事は区分所有者等の責任と負担により行うこと。なお、リビング・ダイニングのエアコンコンセント形状のみ100/200V併用器具を使用しており、電圧は100V設定となっていること。

⑫配管洗浄時の注意事項について

トイレ・トベーパー以外を流すと便器がつまり、汚水があふれて家具などを濡らす財産損害発生のおそれがあること。また、トイレ・トベーパーの使用量もつまりの要因になってしまう場合があること。リモコンボックスの『大洗浄・小洗浄・ECO洗浄』には、それ

ぞれ使用用途があり水量が異なること。用途違いで使用した場合、適正な水量が流れず、便器・排水管のつまりの要因になるので取扱説明書を確認し、正しい用途での使用すること。正しい用途以外での使用でつまった場合の修理費用は、区分所有者等の負担となること。

⑬シンクハウス対策について

本マンションは、シンクハウス対策のための規制導入(建築基準法改正平成15年7月1日施行)に伴い、床仕上げの制限、換気設備設置の義務付け等の制限には対応しているが、入居後のシンクハウス対策として適切な換気を行うとともに、化学物質の発生源となるものをできる限り減らすこと等、生活上の配慮が必要となること。

⑭リフォームについて

区分所有者等が、専有部分の改修・修繕を目的としたリフォーム工事を行う場合は、「専有部分修繕等工事申請書」と添付書類を管理組合(理事長)にあらかじめ届け出ること。なお、当該工事は、他の専有部分に影響を及ぼさないものとし、建築基準法・消防法等関連法規に適合したものであることが必要であること。また、当該工事により隣接住戸の区分所有者等から騒音・振動等で苦情が発生した場合は、当事者間で解決すること。

⑯カーテン・カーベントについて
消防署の指導により、住戸内に使用するカーテン及びカーベント等は防災物品を使用すること。

[5] 共用部分について

①共用設備について

(イ) 敷地及び共用部分等において管理上必要とする看板・指示物等以外は、指示及び設置することはできないこと。なお、管理組合が設置等を認可した看板・指示物を除く。

(ロ) 管理事務室その他管理業務に必要な場所、設備、備品等は、本マンションの管理会社またはその指定する者が無償で使用すること。

②共用設備・施設の保守・維持管理について

(イ) 電気、水道、ガス、電話、エレベーター、消防設備、防犯・防災設備、受信設備、インターネット設備、機械式駐車設備等の設備・施設の保守・維持管理のため当該施設の関係者が本マンションの敷地、共用部分内に立入り作業を行うこと。この際、その業務遂行のため附属施設の一部を必要期間、無償で使用すると共に停電、断水等を伴う場合があること。

(ロ) 共用部分の施設や設備の保守管理・改善等のためマンション管理会社またはその指定する者が、共用部分、バルコニー等、共用廊下、屋根等の共用部分に立入り作業を行うこと。

(ハ) エントランスホール、共用廊下等の清掃は管理組合の負担で行うものとし、風除室、エントランスホール、エレベーターホール、共用廊下等共用部分の清掃(日常・定期)を行うための管理員等が本マンション内に立入り作業を行うこと。

(ニ) 消防関係法令等に基づき、共用廊下、1階通路、屋内自転車置場等に消火器を設置すること。

(ホ) 敷地及び共用部分(設備、什器、備品を含む)の維持管理は、管理組合の責任と負担に

て行うこと。但し、専任使用部分の管理の内、通常の使用に伴うもの（玄関扉、窓ガラス・可動式ルーバー・格子・網戸等）の維持管理は、当該住戸の区分所有者等がその責任を負担で行うこと。

- (ヘ) 台風時・強風時等に、表側に取付けられている網戸（スライディング可動式網戸）が自走し、部品等が破損し落下するおそれがあり、また、網戸自走防止のため、はす止め部品と併せて自走防止部品（ロック機能）を使用すること。また、表側の網戸をメッシュナンス等で取り外す場合は、網戸落下防止ワイヤーを使用すること。
- (ト) 雨水樋、汚水樋等の清掃等の維持管理は、管理組合の責任と負担で行うこと。
- (チ) 排水水は、各住戸に直結増圧給水方式で給水することから、下記の事項をあらかじめ承諾していること。

- (イ) 停電、ポンプ故障時、制限給水時等には、一時的に断水する場合があること。
- (ロ) 管理組合の負担で直結増圧給水ポンプ設備、逆流防止装置の維持管理を行うこと。
- (三) 逆流や漏水が発生し、水道局に損害を与えた場合には、管理組合が補償等を行う場合があること。
- (リ) 建築基準法・消防法等に基づき設置された諸施設、避難設備・共同住宅用自動火災報知設備等消防設備の維持管理及び点検等のため必要最小限度の範囲内において、専有部分やバルコニー等の専用使用部分にマンション管理会社またはその指定する者が立入るものとし、区分所有者等は正当な理由がない限り、これを拒むことができないこと。

③ゴミ置場の使用と回収について

- 区分所有者等は、ゴミ置場へのゴミ等の搬入に関し、管理組合及びマンション管理会社の指示に従うこと。専有部分をホームオフィスで使用する区分所有者等は、ゴミ等の搬出に関し、ホームオフィス使用細則を遵守すること。また、ゴミ収集車が道路または事務等に停車する際、屋内バイク・屋内ミニバイク置場、屋内外自転車置場等への出入りに支障が生じる場合があること。なお、下記の事項についてあらかじめ承諾していること。
- (イ) 各古屋市中環境事業所で定められた分別方法で分別したゴミ等を搬出すること。
- (ロ) 引越に伴い生じるダンボール（資源）は、引越し業者等に回収を依頼すること。
- (ハ) ゴミ置場等へのゴミ搬出、収集時及び清掃時においては、臭気や騒音が発生する場合があります。

- (二) 区分所有者等はガスストーブ・サーサーサービスを利用できること。各住戸で出る可燃ゴミを管理組合及びマンション管理会社の指示に従い、所定の日時に玄関扉前へ搬出後、管理員等が玄関扉前のゴミを回収し、ゴミ置場へ搬出すること。なお、所定の日時までに玄関前に搬出されない場合、管理員等は回収しないものとし、区分所有者等各自でゴミ置場に搬出すること。

- (ホ) 粗大ゴミは、各古屋市で定められた方法で各古屋市に回収を依頼すること。

④バルコニー等の禁止事項について

- (イ) バルコニー等の手摺上り部分には、危険防止のため粗木鉢等、落下する恐れのあるものを設置することはできないこと。また、手摺や手摺の外に洗濯物・布団等を干すことは禁止されていること。
- (ロ) 物干金物を各住戸のバルコニー等に増設することはできないこと。また、共用部分の天井や壁面等にフック等で取付けることは、禁止されていること。

- (ハ) 一部住戸のバルコニーには避難ハッチが設置されており、火災等の非常時の際は避難経路となること。また、緊急時以外は避難ハッチを使用しないこと。

- (二) バルコニー等は、非常時における避難経路となっているため、各住戸間の間板の前や避難ハッチ等避難設備の上・下取及び周辺部に避難の妨げとなる障害物を置くことは禁止されていること。また、消防関係法令等に基づき避難ハッチ等の点検のため、管理会社の指定する者がバルコニー等に立入り点検を行うこと。

- (ホ) バルコニー等の専用使用部分に倉庫や物置等を設置すること、その他の工作物を設置すること、衛星放送受信アンテナ等の設備を設置することは、禁止であること。

- (ヘ) バルコニー等の各専用使用者は他の居住者に迷惑を及ぼさないよう、各々の専用使用部分について自らの責任と負担において日常的な清掃等の管理を行うこと。

- (ト) 避難ハッチとバルコニー床との間には段差があること。（設置住戸・設置位置については図面集を参照のこと。）

- (チ) 区分所有者等は、バルコニー等の床面の側面に設けられた排水口にゴミ等が詰まらないように随時清掃を行うものとし、排水口には洗剤等汚濁性の液体を流すことは、禁止であること。また、隣接住戸からの雨水等が側面に流入する場合があります。

- (リ) バルコニー等の床は、日常生活防水のため、多量の水を使つての清掃等は禁止であること。

- (ス) バルコニー等、表側開口部、屋外避難階段等から落下に物を落下、飛散させることは禁止であること。

⑤防災用品について

- 本マンションには防災備蓄倉庫があるが、防災用品は管理組合発足後、管理組合にて種類、数量等を協議のうえで購入すること。なお、購入費用は管理組合の負担となること。

⑥宅配ボックスについて

- 管理組合と宅配ボックス業者は、「（仮称）宅配ボックス管理業務委託契約」を締結（予定）し、宅配ボックスの保守点検費及び電気代は、管理組合が負担すること。区分所有者等は、本マンションの宅配ボックスを無償で使用するにあたり、管理組合及びマンション管理会社の指定する方法に従うこと。また、宅配物の紛失・破損・汚損等については、宛主、管理組合及びマンション管理会社は、一切責めを負わないこと。

⑦防犯カメラについて

- (イ) 本マンションのエレベーターかご内以外の防犯カメラ設置は、管理組合とリース会社との契約により共用設備として設置する予定であり、その費用及び修繕等の一切の費用は、管理組合が支払うこと。また、リース期間は6年間となっているが、当該契約期間内に契約解除が発生した場合、契約内容に基づき処理され、管理組合はリース会社に対し、残月数分の解約金を支払うこと。なお、当該防犯カメラのリース費はあらかじめ管理費の中に含まれていること。

- (ロ) 防犯カメラ及びオートロックシステムを設置しているが、これにより、不審者の侵入を完全に防止できるものではないこと。また、エレベーターかご内及び共用部分等に設置される防犯カメラによる監視範囲には死角が生じること。

⑧ペット足洗い場について

- (イ) 泥やペットの排泄物、抜け毛等を排水口に流さないこと。

(ロ) ベント足洗い場の利用により発生する水道等の使用料及び維持管理は、管理組合の責任と負担にて行うこと。

(ハ) 管理員等が清掃等のためにベント足洗い場から取水及び排水する場合があること。

⑨注意事項について

(イ) 台風、集中豪雨等の災害時には下水道本管から逆流する場合があること。

(ロ) 本マンションは共同住宅としての機能を発揮するように、各種の設備機器類(エレベーター・自動ドア・換気設備・空調設備・ボンプ類等)が設置されており、これらの設備機器類の使用・運転・メンテナンスに伴う音や振動が伝わる場合があること。また、換気扇、空調室外機、洗濯機、暖房器具等(気泡浴槽装置)、給湯暖房機等の使用により、生活音及び振動・臭気・稼働音が伝わる場合があること。なお、上下階隣接住戸間の生活音については、区分所有者等との間で十分注意すること。

(ハ) 本マンションの屋上に排水通気設備の通気立上りがあり、風向き等により下階の住戸に臭気が廻り込む場合があること。また、風向き等によって隣接住戸や、上下階の住戸の排気口からの臭気が廻り込む場合があること。

(ニ) 強風時に屋外遮断階段、バルコニー等に設置されたガラス手摺・アルミルーバー手摺・アルミ格子手摺・目隠し・可動式ルーバー面格子・侵入防止柵等から風切音が発生する場合があること。

[6] 規約共用部分について

「建物の区分所有等に関する法律」第32条に基づき、規約共用部分を定める規約を売主が公正証書により設定するが、標記規約共用部分の箇所について、所轄法務局の指導等により変更になる場合があること。

[7] 駐車場・バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場について

①駐車場使用について、当初は売主の定める方法(A・Bタイプ)に限り、引渡し前に使用する区画の抽選を行う予定であること。また、希望者が収容台数に満たない場合にも、区画の抽選を行う予定であること。B・C・Dタイプについては空き区画がある場合に限り、追加募集の上、抽選にて決定すること。)にて選定し、管理組合がその内容を承継すること。

②全区分所有者へ駐車場使用の意思確認が完了した後、空き駐車場区画が存在する場合、管理組合において2台目の駐車場使用希望者を対象に抽選を行い、使用者を決定すること。

③本マンション敷地内に設置する駐車場は、駐車可能車両に制限があること。また、駐車可能寸法内であっても入庫不可能な場合があること。

④敷地内駐車場は、収容台数に制限があることをあらかじめ承諾し、抽選に落選した区分所有者は敷地外で駐車場を確保すること。なお、近隣住民の迷惑になるような周辺道路への駐車は避け、来訪者に対しても遵守させるよう、努めること。

⑤駐車場施設の使用にあたり駐車場使用規則を遵守すること。

⑥敷地内の駐車場、バイク置場、ミニバイク置場、道路・車路等でのエンジンの空回しは行わないこと。また不要なアイドリングも極力行わないこと。特に深夜・早朝は騒音防止に心掛けること。

⑦駐車場区画番号No.1・2には、駐車区画内に電気自動車専用充電コンセントが設置されている

こと。電気の使用を開始する場合は、管理組合との契約が必要であること。電気料金は管理会社によって検針の上、使用者に請求すること。

⑧大雨により駐車場内に雨水が浸入する場合があること。また、それにより自動車出入庫が出来ない場合があること。また、駐車場使用者の自己の判断と責任において車両を避難させること。

⑨敷地内道路及び車路は、交互通行のため対向車(自動車・バイク・ミニバイク・自転車)、歩行者等に十分注意のうえ通行すること。また、道路部分をバイク・ミニバイクで通行する場合は、エンジン切り下車して通行すること。

⑩本マンション敷地内に設置するバイク置場・ミニバイク置場・自転車置場については収容台数に制限があるため、当初使用する区分所有者は、売主が定める方法により選定すること。

なお、本マンション所定の引渡し日に引渡未了住戸がある場合、売主は引渡未了住戸数の割合を上限として、バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場を確保することとし、引渡の都度売主の地位を当該区分所有者に承継すること。バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場の使用にあたり、駐車場使用規則を遵守すること。

⑪敷地内に設置する自転車置場は、電動アシスト式自転車、チャイルドシートや大きな子供付き自転車、車輪の太い自転車、三輪の自転車、補助輪付き自転車等の場合、またペダル形状等により、利用不可能または利用しづらい場合があること。大型対応スライドラック式においても全ての自転車を利用可能ではないこと。

⑫本マンションの駐車場・バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場の稼働率が、想定稼働率を下回った場合は管理費に不足が生じることがあること。

[8] 電波障害について

①本マンションの引渡しまでに、本マンションより、近隣建物に電波障害が発生した場合、共同設備アンテナ及び近隣建物屋外の保安器までの配線等の電波障害対策設備(以下「対策設備」という)を設置する場合があること。

②対策設備を設置した場合、本マンション引渡後の対策設備の維持管理は、管理組合の責任と費用負担において行うこと。

③対策設備の維持管理に関し、売主と対策設備設置会社との間で対策設備についての維持管理に関する契約書等を締結した場合、本マンション竣工後、管理会社と対策設備設置会社にてその内容を承継すること。また、本マンション管理組合設立日をもって管理会社よりその内容を承継すること。

④本マンション引渡後に近隣建物より電波障害発生等の申し出を受ける場合は、管理組合の責任と費用負担において地理的及び解決すること。

⑤本マンション引渡後も対策設備の維持管理のために委託を受けた者が本マンションに立ち入り必要な作業を行うこと。

[9] 携帯電話・ラジオ放送受信について

本マンション内で携帯電話を使用もしくはラジオ放送を受信する場合、位置・階数・電波状況・周辺状況の変化等により使用・通話または受信ができない場合があること。

(10) 販売活動について

①本マンション所定の引渡し以降、なお引渡未了住戸がある場合は、暫定的な管理を行う場合があるが、引渡未了住戸の区分所有者の負担する管理費（これに充当する共用部分等からの収入を含む）をもって費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡しから1年間に限り不足分については、引渡未了住戸の管理費の合計額を限度として補填するものとし、修繕積立金及び管理準備金、修繕積立一時基金、その他使用料等は負担しないものとする。但し、1年後引渡未了住戸が存在する場合は、その住戸の所有者として売主は管理費、修繕積立金、専用使用料を負担するものとし、引渡未了住戸の管理準備金、修繕積立一時基金について売主は負担せず、当該住戸の買主が負担すること。

②本マンション所定の引渡し以降、なお引渡未了住戸があり、売主または売主の指定する業者が販売を継続して行う場合、本マンション内に販売センター等販売に必要な施設（駐車場等を含む）及び広告看板等を設置し、無償にて使用する場合があること。また、販売センター等への来訪者等が本マンション内に立ち入る場合があること。

③前記において、売主が資産運用（賃貸）に用いる場合があること。但し、その場合当該住戸等の管理費、修繕積立金、管理準備金、修繕積立一時基金は売主が負担すること。

(11) セキュリティサービスについて

本マンション竣工後、管理組合と（以下「**■**」）という）との間で、セキュリティ等の警備防災業務（以下「セキュリティサービス」）に関する業務契約を締結すること。

区分所有者は下記の事項を予め承諾すること。

①本マンションには、**■**のセキュリティサービスが導入されており、専有部分の防犯、防災及び共用部分の防災・設備の異常に関する業務を**■**が担当すること。ただし、**■**からの委託警備会社の緊急対応要員が最寄りの待機所より駆け付け対応を行うこと。また、利用料は管理費に含まれていること。
委託警備会社は、下記となること。

(i) 名称

(ii) 本社所在地

(iii) 代表者

(iv) 電話番号

(代表) (2019年9月現在)

②防犯監視業務を実施するにあたり、当該住戸の区分所有者等の承諾が得られた住戸に限っては、玄関鍵を**■**に預託すること。なお、玄関鍵を預託された住戸から異常信号があった場合は、当該玄関鍵を使用し住戸内に立ち入り緊急対応する場合があること。また、**■**に預託された玄関鍵の保管責任は**■**にあること。

③区分所有者等は、本マンション入居に先立ち**■**指定の「緊急連絡先登録票」を**■**に提出すること。

④異常を示す信号を受信した場合、共用部については緊急対応要員を急行させる必要な対応を行うとともに、必要に応じて警察署・消防署等の関係機関および、あらかじめ提出されている緊急連絡先に連絡を行うこと。また、専有部については、状況確認のための電話連絡をした上で、共用部と同様の対応を行うこと。

⑤各区分所有者等は、自己の都合等によりセキュリティサービスを使用しない場合も管理費の減額を請求することはできないこと。

⑥セキュリティサービスの維持管理のため、**■**関係者が本マンション内に立ち入り、必要な作業を行うことがあること。

⑦住戸内に設置されているセキュリティ関連機器（TVモニター付インターホン（観機・子機）・火災感知器・ガス漏れ警報器・防犯センサー）については一括集中管理されるため、機種変更または機器の改修等は禁止であること。またメンテナンスに関する費用は、区分所有者等の負担となること。

⑧セキュリティ機器の作動不良および故障等を発見した場合は、速やかに**■**へ通知すること。

⑨各区分所有者等が専有部内のリフォーム等を実施する場合は、工事着工30日前までに管理組合を通じて**■**に通告し、必要な事項の協議をすること。

⑩**■**がセキュリティサービスを実施するにあたり、**■**の責めに帰すべき事由により各区分所有者等が損害を被った場合は、損害発生の事実を知った日から7日以内に管理組合を通じて書面により**■**に損害の賠償を請求することができること。

⑪セキュリティサービスの契約期間は、本マンションの所定の引渡し日より5年間とし、契約期間満了の3ヶ月前までに書面による改廃の意思表示がない場合、本契約は以後1年毎の自動更新となること。

⑫共用部に設置された自動送信装置が**■**に異常信号ならびに防犯信号を送信する警備回路に関する費用は、**■**の負担となること。

⑬共用部に設置された自動送信装置が消費する電力費用は、管理組合の負担となること。

(12) インターネット接続サービスについて

本マンションのインターネットは、**■**（以下「提供者」という）が提供する光ケーブルを利用したインターネットサービス（以下「本サービス」という）を採用しており、下記事項について了承していること。

①売主が提供者と締結する「CATV施設利用サービスの供給及びインターネット全戸利用に係る契約書」（以下「本契約」という）の売主の地位を管理組合が継承すること。

②区分所有者はインターネットの使用の有無に関わらず、**■**加入申込書」を提出すること。また、本サービスの月額利用料（56,000円/全戸分一括 税別 2019年9月現在）を負担しなければならないこと。なお、当該費用は管理費に含まれており、管理組合が毎月一括して提供者に支払うこと。

③提供者が提供するその他インターネットオプションサービス・固定電話サービス等を利用する場合は、区分所有者等が提供者と利用申込手続きを行い、有償にて利用できること。

④本サービスの利用開始は、本サービス引渡後かつ区分所有者等と提供者との利用申込手続き完了後となること。

⑤区分所有者等がインターネットを利用するにあたり、D-ONU等の機器（以下「専用機器」という）1台分を提供者により物入・収納内に設置していること。当該工事は無償となること。

⑥提供者の所有財産である光ファイバーケーブル、専用機器等を除く設備の内、配管設備は管

者または管理組合が相手方に対し書面をもって本契約を終了する旨の通知をしない時は、自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様となること。なお、区分所有者等による戸別解約はできないこと。最低契約期間内に、管理組合の事情により本契約の解除があつた場合、違約金（残余月数×月額利用料）が必要になること。なお、違約金は管理組合が負担すること。

＜再送信チャンネル（地上デジタル放送）＞

〔14〕BS・CSTンデナについて

②本ページにおいて、2018年12月より新しく放送開始されているB・S・C放送の4K・8K放送を受信する際には、別途チューナー、それぞれ対応可能なテレビ等が必要となり、これらの機器等の設置費用及び衛星放送受信料等は契約者の負担となること。また、B・S・C放送の有料番組の受信を希望する場合は、B・S・C放送の提供者と別途加入手続きを要し、この場合の費用は契約者の負担となること。(2019年9月現在)

本マンションの所在位置を表示するため、売主において、本マンション敷地内及び建物の壁面の一部に「アレスンス ロジェ 栄ザ・レジデンス」、売主の社名、およびロイヤル・アレスンス等の維持管理は管理組合が行うこと。また、当該緑地看板設置にとりまなう市条例等

の定める屋外広告物手数料等を管理組合が負担し、当該手数料は、管理費より支払われること。

(16) 確認事項について

①ベースはイメージであり、実際の色がベースとは異なって見える場合があること。また材料の製造ラインの変更・廃絶や在庫状況等により、多少の色や仕上げが変更される場合があること。

②ベース等の販売ツール上の植込、樹種、樹木等は、イメージとして制作しているために、本マンション引渡時の密集度、枝張り、高さ等樹木の成長具合とは異なること。

③本マンションの販売活動に伴うツール（合成ベース・合成写真等）については、現地撮影写真、現地周辺写真、住宅地図等を基に作成された想定のものであり、実際とは多少異なる場合があること。

④現地周辺写真・現地眺望写真、ベース等に描かれた本マンションの敷地外の景観等は、将来に亘り保続されているものではなく、近隣土地所有者の都合等の事由により現状の景観が変化する場合があること。

⑤土壌調査について

本マンションは、指定調査機関（名称：指定調査機関 指定番号：）において、昭和21年（1946年）以降の古地図及び登記簿謄本及び空中写真による地歴調査を実施しており、その結果、対象地において、特定有害物質使用に関する土地利用履歴が確認されたことから「対象地において土壌汚染に影響を与える可能性のある履歴情報はなかった」と評価されていること。（2019年3月）

(17) 引渡後の注意及び維持管理について

①各住戸内の設備機器に関しては、本マンション引渡時に配布する取扱説明書に記載された内容を十分に理解し、注意・指示事項等を遵守して使用すること。なお、誤った使用または改造、不当な修理により生じた損害等については、アフターサービスの適用外となり区分所有者等が自らの責任と負担において復旧及び賠償を行うこと。

②躯体部分のコンクリートは、建物完成後数年の間、乾燥や収縮により収縮・膨張することによりヘアクラック（微細な亀裂）が発生する場合があるが、コンクリートの持つ性質上生じるヘアクラックのため構造上の問題はないこと。

③ベットの飼育により、鳴き声・臭気等が生じる場合があること。万一、ベットの飼育が原因で紛争が生じた場合には、当事者間で解決すること。

④本マンション引渡開始日以降、専有部分等の手直しや点検・整備等のため、施工会社等が本マンション内に立ち入り、共用部分の一部を無償で使用し、一定期間資材等を保管する場合があること。

以上

本書は「アレスانس ロジェ 栄 ザ・レジデンス」管理規約に相違ないことを証します。
規約第79条第1項に基づき、記名押印いたします。

年 月 日

アレスانس ロジェ 栄 ザ・レジデンス管理組合

理 事 長 ⑩

区分所有者 ⑪

区分所有者 ⑫

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容

上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。

理 事 長 ⑬

総会決議日	条番号	変更内容

上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。

理 事 長 ⑭

【規約変更履歴】

総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 理 事 長 ⑩		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 理 事 長 ⑩		
総会決議日	条番号	変更内容
上記内容は、総会の議事録の内容と相違ありません。 理 事 長 ⑩		

別表第1

規約対象物件の表示 (規約第4条による)

物 件 名	所在地	
	面 積	権利関係
プレサンス ロジエ 栄ザ・レジデンス	569.34㎡ (登記簿面積)	区分所有者の共有持分割合による敷地利権 (所有権)
	570.58㎡ (実測面積、売買対象面積、建築確認対象面積)	
建 物	住居表示	
	構造等	専有部分
	鉄筋コンクリート造陸屋根 地上15階建 共同住宅・駐車場・バイク置場・ミニバイク置場 1棟 鉄骨造塩ビ鋼板葺 地上1階建 自転車置場 1棟 建築面積 350.89㎡ 延床面積 3,956.54㎡	住戸 70戸
附属施設	外構、フェンス、外灯設備、室外機置場、キュービクル、ゴミ置場、ペット足洗い場、植込、通路、車路、引込柱、屋外駐車場、屋外自転車置場等	

別表第2

共用部分の範囲 (規約第8条による)

1	「専有部分に属さない建物の部分」 エントランスフロア、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターシャフト、宅配・メールコーナー、共用廊下、屋外避難階段、外壁、屋上、屋根、庇、バルコニー、アルコーズ、バルラスベース、電気盤スペース、アンテナ基礎、避雷針基礎、消火用給水槽基礎、屋上点検口、建物躯体（清造柱、構造壁、梁、スラフ等）、基礎、その他基本的構造部分、外気に接する住戸の窓枠・窓ガラス、網戸（フリース網戸を除く）、コンクリート手摺、ガラス手摺、アルミルーバー手摺、可動式ルーバー面格子、玄関扉、防火戸、管理用扉、侵入防止柵、忍び返し、管理用タラップ、盗難防止バルズ、バリカー、ガードバルズ等
2	「専有部分に属さない建物の付属設備」 給排水・衛生設備、排気・通気設備、防犯・防災設備、電気設備、照明設備、電話設備、受信設備、通信設備、避難設備、ガス設備、消防設備、各引込設備、各バルブ設備、消火用給水槽、メールボックス、宅配ボックス、エレベーター設備、オートロック設備、インターホン設備、機械式駐車場設備、電気自動車専用充電コンセント、柱輪設備、床下点検口等
3	「規約共用部分」 管理事務所、管理用トイレ、防災備蓄倉庫、ボイラ室、屋内駐車場、屋内バイク置場、屋内ミニバイク置場、屋内自転車置場等

※規約共用部分は、法務局の指導により変更になる場合があります。

別表第3

バルコニー等の専用使用权等

専用使用部分	管理事務所・管理用トイレ・防災備蓄倉庫	メールボックス	玄関扉（電気錠及び内部仕上り部分を除く）・玄関廊下・窓枠・窓ガラス・網戸（フリース網戸を除く）・可動式ルーバー面格子	バルコニー・アルコーズ	バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場	駐車場
専用使用部分	ペンフレット図面参照	可左	同左	同左	同左	同左
専用使用者	業務委託を受けた者及びその関係者	当該住戸区分所有者及び占有者	付設住戸区分所有者及び占有者	同左	使用登録した区分所有者または占有者・第三者	使用契約を締結した区分所有者
用法	通常の管理事務所等としての用法	通常のメールボックスとしての用法	通常の玄関扉としての用法	通常のバルコニーとしての用法、緊急避難時の通路としての用法	使用申込書に定める期間	使用契約書に定める期間
期間	管理委託契約による期間中	区分所有者・貸借権の存続期間	同左	同左		
使用料の要否	無償	無償	無償	無償	有償	有償
使用料の滞り先					管理組合が受領し管理費に充当	同左
費用負担					使用者負担	同左

敷地利用権及び共用部分の共有持分割合表

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	共有持分割合
A	14	56.10	5,610
B	14	33.18	3,318
C	14	44.88	4,488
D	14	49.50	4,950
E	14	58.14	5,814
合計	70	3,416.58	341,658

※上記の専有面積は壁芯計算によるものであり、登記の際には、不動産登記法上の内法面積となり、登記面積はこれより減少する。

※専有面積はメーターボックス (MB)・パイプスペース (PS) が含まれるが、その内部に存する各種メーター及び一次側共用配管、配線は専有部分に含まれないものとする。(各種メーターより専有部分側 (二次側) は専有部分となる。)

タイプ別管理費等及び使用料一覧表

管理費・修繕積立金・使用料等 (月額)

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	月額合計	管理費・修繕積立金 (一括)	修繕積立金 (一括)
A	14	56.10	10,430	3,930	14,360	20,000	364,790
B	14	33.18	6,170	2,320	8,490	20,000	215,700
C	14	44.88	8,350	3,140	11,490	20,000	291,700
D	14	49.50	9,210	3,470	12,680	20,000	321,800
E	14	58.14	10,810	4,070	14,880	20,000	377,900
合計	70	3,416.58	629,580	237,020	866,600	1,400,000	22,005,200

駐車場使用料 (1台当り、単位：円/月)

タイプ	区分番号	築置位置	台数	使用料	電灯取極元 (円/月：mまたはk)	全長	全幅	全高	重量
屋外駐車場 (平面式)	No. 1 [EV対応]	—	1	28,000	5,300	2,500	—	—	—
屋内駐車場 (地上1段・地下1段)	No. 2 [EV対応]	地上1段	1	25,000	5,300	1,950	2,100	2,300	2,300
屋内駐車場 (地上1段・地下1段)	No. 3・4	地下1段	2	22,000	—	—	—	—	—

※No. 1・2は電気自動車専用充電コンセントが設置されている区分です。(急遽充電ではありません。)

※修繕積立金高さに制限があります。

※全幅寸法にミラーは含まれません。

バイク・ミニバイク・自転車駐車場使用料 (1台当り、単位：円/月)

タイプ	台数	使用料	長さ×幅 (単位：mm)	備考
屋内バイク置場 (平面式)	2	1,500	2,200×1,100	※サイズは区画寸法で収容可能なサイズでしかないこと
屋内ミニバイク置場 (平面式)	5	1,000	2,000×750	※長さは遮断防止パイプをきくこと。
屋内自転車置場 (垂直昇降式)	15	100	—	※自転車置場は、電動アシスト自転車・チャイルドシートや大きな荷物が付き自転車・車輪の太い自転車・三輪の自転車、補助輪付き自転車等の場合、またヘルムの形状等により利用不可能又は利用しづらい場合があること。
屋内自転車置場 (スライドラック式)	30	200	—	※大型対応においても全ての自転車をご利用という訳ではないこと。
屋内自転車置場 (平面式)	10	300	—	—
屋外自転車置場 (垂直昇降式・屋根付)	11	350	—	—
屋外自転車置場 (垂直昇降式・屋根付)	15	100	—	—
屋外自転車置場 (スライドラック式・屋根付)	31	200	—	—

専有部分修繕等工事申請書

フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス 年 月 日
管理組合理事長 殿

(申請者)
フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス 号室 ⑨

私は、下記の通り専有部分の修繕等の工事を実施したく、管理規約第33条及び一般使用細則第5条の規定により以下の通り申請いたします。
尚、工事に際しては、管理規約並びに使用細則の各条項を遵守することを誓約すると共に、万一工事中又は工事完了後にトラブルが生じた場合には、当方の責任と負担において解決いたします。

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 年 月 日 ~ 年 月 日
4. 施工業者 (業者名) (電話番号) () (担当者名) ()
5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

切り取らない。

専有部分修繕等工事承認書

上記届出に関して、

- () 実施することを承認いたします。
() 以下の条件を付して承認いたします。

(条件)

年 月 日
フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス管理組合理事長 ⑩

※本書記載の個人情報に関しましては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的検査機関の検査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合
3. 関係法令適合を確認するため、特定行政庁の建築指導担当部に相談する場合

区分所有者変更届

フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス 年 月 日
管理組合理事長 殿

(届出者) (旧組合員) ⑨
(新組合員) ⑩

この度、区分所有者が変更になりましたので、管理規約第33条の規定により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 号室
2. 所有権移動日 年 月 日
3. 管理費等負担区分 年 月分より、新組合員が負担いたします。
4. 連絡先等 (住所) (旧組合員) (電話番号) ()
5. 連絡先等 (住所) (郵便番号) () (電話番号) ()

※新組合員がマンションに入居する場合は、電話番号のみご記入下さい。

6. 旧組合員の承認事項
区分所有権の喪失に伴い、専用使用权を有していた駐車場・自転車等の専用使用权が喪失することを承認いたします。

7. 新組合員の誓約事項
対象住戸の区分所有するにあたり、管理規約及び使用細則等諸細則を遵守すると共に、旧組合員の権利・義務を継承することを誓約いたします。

8. 仲介業者 (業者名) (電話番号) () (担当者名)

※本書記載の個人情報に関しましては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的検査機関の検査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

第三者使用に関する届出および誓約書

フレサンス ロジエ 栄ザ・レジデンス
管理組合理事長 殿

年 月 日

(届出者)

印

この度、私の所有部分を第三者に使用させることにいたしましたので、管理規約第20条および第33条の規定により以下の通り届出いたします。

1. 対象住戸 号室
2. 使用者の入居日 年 月 日
3. 区分所有者との関係 貸借人 ・ 親子 ・ 兄弟姉妹 ・ その他親族
(○で囲む) その他 ()
4. 連絡先等 (氏名) ⑩
(使用者) (住所) ⑩
(郵便番号) () (電話番号) ()
1. 使用者の誓約事項
対象住戸を使用するにあたり、管理規約及び使用細則等諸細則を遵守すること
を誓約いたします。
2. 連絡先 (住所) ()
(区分所有者) (郵便番号) () (電話番号) ()
3. 仲介業者 (業者名) () (電話番号) () (担当者名) ()

※本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

緊急連絡先届

フレサンス ロジエ 栄ザ・レジデンス
管理組合理事長 殿

年 月 日

この度、フレサンス ロジエ 栄ザ・レジデンスに入居いたしますので、管理規約第33条の規定により届出いたします。

部屋番号	号室	入居日	年	月	日
(世帯主)					
フリガナ				年	月 日 男・女
氏 名					
自宅TEL	()	-	携帯電話等	()	-
勤務先	名 称		所 属 (部署)		
	所在地		TEL	()	-
(同居家族・入居者) …… 世帯主以外					
氏 名	続柄	携帯電話等		連絡先名	
	()	-			
	()	-			
	()	-			
	()	-			
(親族・知人等の緊急連絡先電話番号)					
氏 名	続柄	自宅等		携帯電話	
	()	-	()	-	
	()	-	()	-	
(区分所有者) ※上記世帯主と同じ場合には、記入不要です。					
フリガナ					
氏 名		連絡先	()	-	
住 所	-				

※本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

長期不在届	
フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス 管理組合理事長 殿	年 月 日
(届出者) フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス 号室	
この度、フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンスを長期間(1ヶ月以上)不在にいたしますので、管理規約第33条の規定により以下の通り届出いたします。	
1. 不在期間	年 月 日 ~ 年 月 日 (予定)
2. 連絡先等	(氏名) _____ (住所) _____ (郵便番号) _____ (電話番号) () _____
切り取らない 通知受領場所届	
私は、フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス管理組合の通知を受ける場所について、管理規約第33条の規定により以下の通り届出いたします。	
1. 届出事由 (○で囲む) ※設定、変更の場合は以下に記入してください。	設定 ・ 変更 ・ 廃止 (専有部分の所在地宛に変更) (○で囲む)
2. 通知場所 (氏名) _____ (住所) _____ (郵便番号) _____ (電話番号) () _____	※上記連絡先と同じ場合、 「上記連絡先」と記入下さい。

※本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的調査機関の調査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

(前文)

フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス管理組合(以下「管理組合」という。)は、フレサンス ロジェ 栄 ザ・レジデンス(以下「対象物件」という。)区分所有者、その同居人、専有部分の貸与を受けた者並びにその同居人(以下「区分所有者等」という。)の利益を守り、全区分所有者等が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めることを目的に、対象物件管理規約第19条に基づき、対象物件の使用にあたり一併使用細則(以下「本細則」という。)を定める。

(エレベーター運転)

第1条 エレベーターは「カニ」内掲示の指示に従って運転すること。また、小さな子供のみの使用をしないよう注意すること。

(清掃、塵芥の処理)

第2条 建物の美観を維持するため、次の各号に掲げる事項に十分注意するものとする。

- 一 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理委託者が行うが、各戸前面下の清掃保持についてはそれぞれ協力すること
- 二 故意又は過失により共用部分、エレベーターその他の設備を毀損したときはその補修費は個人負担すること
- 三 塵芥類は、自治体指定の方法で、ポリ袋等に包み、指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 四 ガラス製品、空き缶、エアゾール等の危険物は指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 五 随時に大量の廃棄物がある場合は事前に管理会社に申し出てから処理すること

(防火、消火、避難設備)

第3条 火災予防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相互に協力し按書に従って止めるよう協力するものとする。

- 2 区分所有者等は次の各号に掲げる事項につき特に留意遵守しなければならない。
 - 一 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは対象物件内に持込まないこと
 - 二 階段、消火栓、消火器の付近には絶対に物を置かないこと
 - 三 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報すること
 - 四 初期消火が大切なので最寄りの消火器、消火栓を使用して消火につとめること
 - 五 避難の際は窓扉を開け延焼を防ぐこと
 - 六 避難の際はエレベーターを使用しないこと
 - 七 建築材料・カーテン・絨毯等については防炎性のものを使用すること
 - 八 各戸になるべく家庭用消火器を備えておくこと

(防犯)

第4条 防犯体制をより確立するため、次の各号に掲げる事項に十分注意しなければならない。

- 一 玄関ドアは常に施錠し、ドアガードをかけておくこと
- 二 来客の応対はインターホン及びドアスコープで確認の上開扉すること
- 三 未知の来客については、ドアガードをつけたままで開扉すること

(理事長の事前承諾又は連絡を要する事項)

第5条 建物の保全及び対象物件内の秩序を維持するため、次の各号に掲げる事項については事前に理事長の書面による同意を得なければならない。

- 一 ビアノ等重量物の搬出入、移動、建物の構造物の変更等、建物の耐久力を害し、又は外観を損ねるおそれのあるとき
- 二 電気、ガス、給排水、通信等設備、機械器具類を新設、付加、除去又は変更するとき
- 三 専有部分を除く建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書類、標識等の設置、貼付け又は記入するとき
- 四 多数が集まるパーティーを開催するとき
- 五 区分所有者が他人に貸与し入居者が変わるとき
- 六 専有部分内の内装工事等を行うとき
- 七 玄関扉に補助錠を取付けるとき
- 八 窓ガラス等の開口部改良工事を行うとき
- 九 ホームオートイスとして使用するとき
- 十 ベットを飼育するとき
- 十一 防犯カメラの記録映像の閲覧を行うとき

(禁止事項)

第6条 秩序の維持向上のため、次に掲げる事項は禁止する。

- 一 敷地内通路における駐車
- 二 敷地内における所定の場所以外の駐車及び駐輪
- 三 専有部分を、居住並びに定められた用途以外に使用すること
- 四 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途に使用すること
- 五 専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること
- 六 本物件の電気、ガス、給排水等の施設設の許容値及び他の居住者に影響を及ぼす施設、機械器具等（デイスボージー等）を新設、附加又は変更すること
- 七 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり足音を響かせること
- 八 住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること
- 九 エントランスホール、共用廊下、エレベーター内等で喫煙すること
- 十 共用部分の不法占有及び共用部分（共用廊下等）に私物を置くこと
- 十一 煙芥及びタバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄したり放投すること
- 十二 窓等から物を投げ捨てること
- 十三 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること
- 十四 重量物、発火、爆発のおそれがある危険物又は不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造をすること
- 十五 バルコニー等にサンルーム、物置等これに類する構築物を構築又は設置すること
- 十六 バルコニー等の手すりに布団・洗濯物等を掛けて干すこと
- 十七 バルコニー等に既設の物干し器具の高さを超える物干しを設置すること
- 十八 ねまき、下着等の姿で、共用廊下・階段を歩くこと
- 十九 共用廊下・階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書き、疵をつけること
- 二十 派遣要員に私的雑用を依頼すること
- 二十一 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること
- 二十二 対象物件の周辺道路に迷惑駐車すること
- 二十三 理事長からの特別な指示がある場合を除いてバルコニー等に空調機の室外機を床に設置しないで天井・壁面に設置すること

二十四 その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること
(ペンションの破壊等)

第7条 区分所有者は、故意又は過失により、共用部分、エレベーターその他の施設等を毀損したときは賠償の責を負うものとする。

2 居住者を訪問した来客が廊下、ホール等共用部分又はその附属物を破壊した場合はその居住者が賠償の責を負うものとする。

(意見等)

第8条 他の居住者への意見、批判等は、管理組合理事会に直接申し出てその決定に使うものとする。

付 頁

(効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

(改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。