

# PRENSANCE CHEN

プレサンス ジェネ 新栄町駅前 表

## 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  
ラウンジ使用細則  
コンシェルジュサービス利用細則  
ベッ、同音細則  
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 )

プレサンス ジェネ 新栄町駅前 管理組合

※ 本規約は売却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。

## 五五

日本管理住宅株式会社  
株主会  
御中

- この承認にあり、区分所有者の記名簿にある「管理に係る承認書」を添付した管理取組本を作成し、管理者が保管するものといたします。

三、

| 仁戸番号 | 氏名 | 印 |
|------|----|---|
|      | 呂室 |   |
|      | 呂室 |   |



「プレサンス ジェネ 新栄町駅前 菜」

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 額)               |  | 1 |
| 第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)    |  | 1 |
| 第4条 (対象物件の範囲)           |  | 1 |
| 第5条 (規約及び総会の決議の効力)      |  | 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 (分割請求及び準拠分の禁止)     |  | 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目的)     |  | 3 |
| 第14条 (バニナー等の専用使用権)      |  | 3 |
| 第15条 (空地等の使用)           |  | 3 |
| 第16条 (生輪島の使用)           |  | 3 |
| 第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用) |  | 4 |
| 第18条 (専有部分の資格等)         |  | 4 |
| 第19条 (使用制限)             |  | 4 |
| 第20条 (ベットの設置)           |  | 4 |
| 第21条 (専有部分の番号)          |  | 5 |
| 第5章 管 理                 |  | 5 |
| 第1節 総 則                 |  | 5 |
| 第22条 (区分所有者の資格)         |  | 5 |
| 第23条 (敷地及び共用部分等の管理)     |  | 5 |
| 第24条 (壁ガラス等の改良)         |  | 6 |
| 第25条 (仮設面への立入り)         |  | 6 |
| 第26条 (損害賠償)             |  | 6 |
| 第2節 費用の負担               |  | 7 |
| 第27条 (管理費等)             |  | 7 |

|                      |  |    |
|----------------------|--|----|
| 第28条 (専業主に對する修繕の行使)  |  | 7  |
| 第29条 (管理費)           |  | 7  |
| 第30条 (修繕費立金)         |  | 7  |
| 第31条 (使用料)           |  | 8  |
| 第32条 (先取特権)          |  | 8  |
| 第6章 管理組合             |  | 8  |
| 第1節 組合員              |  | 8  |
| 第33条 (組合員の資格)        |  | 8  |
| 第34条 (居出義務)          |  | 8  |
| 第2節 管理組合の業務          |  | 9  |
| 第35条 (業 務)           |  | 9  |
| 第36条 (業務の委託等)        |  | 9  |
| 第37条 (専有権取得を有する者の活用) |  | 10 |
| 第3節 役 員              |  | 10 |
| 第38条 (役 員)           |  | 10 |
| 第39条 (役員の任期)         |  | 10 |
| 第40条 (役員の欠格事項)       |  | 10 |
| 第41条 (役員の解任義務等)      |  | 10 |
| 第42条 (利益相反取引の防止)     |  | 11 |
| 第43条 (理事長)           |  | 11 |
| 第44条 (副理事長)          |  | 11 |
| 第45条 (理 事)           |  | 11 |
| 第46条 (監 事)           |  | 11 |
| 第4節 総 会              |  | 12 |
| 第47条 (総 会)           |  | 12 |
| 第48条 (総会規則)          |  | 12 |
| 第49条 (組合員の総会招集権)     |  | 13 |
| 第50条 (出席資格)          |  | 13 |
| 第51条 (議決権)           |  | 13 |
| 第52条 (総会の会議及び議事)     |  | 14 |
| 第53条 (議決事項)          |  | 14 |
| 第54条 (議事録の作成、保管等)    |  | 15 |
| 第55条 (賛成による決議)       |  | 15 |
| 第5節 理事会              |  | 15 |
| 第56条 (理事会)           |  | 15 |
| 第57条 (招 集)           |  | 16 |
| 第58条 (理事会の会議及び議事)    |  | 16 |
| 第59条 (議決事項)          |  | 16 |
| 第60条 (専門委員会の設置)      |  | 17 |
| 第7章 会 計              |  | 17 |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第61条 (会計年度)             | 17 |
| 第62条 (管理組合の収入及び支出)      | 17 |
| 第63条 (区分管理)             | 17 |
| 第64条 (収支予算の作成及び承認)      | 17 |
| 第65条 (会計報告)             | 18 |
| 第66条 (管理費等の徴収)          | 18 |
| 第67条 (管理費等の滞り不足)        | 18 |
| 第68条 (賃料料等の取扱い)         | 18 |
| 第69条 (現金口座の開設)          | 18 |
| 第70条 (当入主)              | 19 |
| 第71条 (管理費等の作成、保管)       | 19 |
| 第72条 (消滅時の財産の清算)        | 19 |
| 第73条 附 則                | 19 |
| 第74条 (規約違反者に対する措置)      | 19 |
| 第75条 (管理費の徴収及び指示等)      | 19 |
| 第76条 (管理費)              | 20 |
| 第77条 (合意電報送付)           | 20 |
| 第78条 (自治体及び近隣住民との協定の遵守) | 20 |
| 第79条 (規則)               | 20 |
| 第80条 (規約外事項)            | 20 |
| 第81条 (規約原本等)            | 20 |
| 第82条 (工事竣工の報告)          | 21 |

附 則

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第1条 (規約の効力)               | 21 |
| 第2条 (管理組合の成立)             | 21 |
| 第3条 (管理費等)                | 21 |
| 第4条 (区分管理)                | 21 |
| 第5条 (管理費)                 | 21 |
| 第6条 (修繕費立—時金)             | 21 |
| 第7条 (管理費徴収)               | 21 |
| 第8条 (収支の予算)               | 22 |
| 第9条 (収支の決算)               | 22 |
| 第10条 (特記事項)               | 22 |
| 別表 第1 規約対象物件の表示           | 45 |
| 別表 第2 共用部分の範囲             | 46 |
| 別表 第3 パンローニー等の専用使用権等      | 47 |
| 別表 第4 敷地利用権及び共用部分の共有持分割合表 | 48 |
| タイプ管理費等及び規約料一覧表           | 49 |
| 異議処理等・外規等関係               | 51 |

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 別記様式1 専有部分修繕等工事申請書及び承認書                 | 53 |
| 別記様式2 区分所有者変更届                          | 54 |
| 別記様式3 第三者使用に関する届出及び誓約書                  | 55 |
| 別記様式4 緊急連絡先及び区域図                        | 56 |
| 別記様式5 長期不在届                             | 57 |
| 一般使用規則                                  | 58 |
| ホームオフィス使用細則及びホームオフィス使用申請書等 (別記様式6)      | 61 |
| 駐車使用細則及び環境使用契約書 (別記様式7-1)               | 66 |
| 電気自動車充電設備使用細則及び電気自動車充電設備使用契約書 (別記様式7-2) | 72 |
| 配給使用細則及び配給使用申込書・中止届 (別記様式8)             | 75 |
| 開口部改修工事実施細則及び開口部改修工事実施申請書・誓約書 (別記様式9)   | 80 |
| ラウンジ使用細則                                | 84 |
| コンジェインサービス利用細則                          | 86 |
| ペット飼育細則及びペット飼育申請書・誓約書 (別記様式10)          | 87 |
| 宅配ボックス使用細則                              | 91 |
| 防犯カメラ運用細則、防犯カメラ映像閲覧申請書及び誓約書 (別記様式11)    | 93 |
| 防火管理細則                                  | 96 |
| 入居者名簿作成・届出・保管規則                         | 98 |

附属資料

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 「ア」ラサンス ジェネ 新築町(前) 契「管理委託契約書 (契)」 | 100 |
|-----------------------------------|-----|

## 管 理 規 約

### 第1章 総 則

#### (目的)

第1条 この規約は、ブレランス ジェネ 新栄町駅前 英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 区分所有者 建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号、以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有者をいう。
- 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對しても、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 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ブレランス ジェネ 新栄町駅前 英 管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をブレランス ジェネ 新栄町駅前 案内に置く。

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端線については、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げ部分を専有部分とする。
- 三 電気錠（補助錠含む）及び内部仕上げ部分を除く玄関扉、玄関扉枠、明扉、窓枠、窓ガラス、網戸（ブリーツ網戸を除く）、可動式ルーバー・面格子及び侵入防止扉は、専有部分に含まれないものとする。
- 四 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。
- 五 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。
- 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、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。
- 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 住戸インインターホン設備については、玄関子機より廊下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。

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

(分割請求及び準据分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、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宿

幸・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「ホームオフィス」という。）としての使用を行うとときは、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ムオフィス使用規則を遵守するものとする。ただし、座席の届出をした場合は無効となり、ホーム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、玄関廊、窓枠、窓ガラス及びメーデーボックス等（以下「バルコニー等」という。）について、専断に据けるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 区分所有者は、バルコニー等に改築又は変更を施してはならない。
- 3 区分所有者は、バルコニー等に遮断物、建築物等の設置並びに空調機用室外機以外の重量物の取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ず。

#### （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、別に定める使用規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の置場として、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採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の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、別に定める使用規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、その区分所有者は自転車置場使用権を失う。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節を、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。

- 管理事務所、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（マンショ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。）を委託し、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。）の一節について、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うときは、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、仕様書及び工事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、又は不承認としようとするときは、理事長（第65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、修繕等のために立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事終了後、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うとときは、あらかじめ、理事長にその旨を届けなければならない。

#### （使用規則）

- 第19条 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。

#### （ペットの飼育）

- 第20条 ペット飼育を希望するプレミニアレジデンスの区分所有者及び占有者は、使用規則及びペット飼育規則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があった場合、及びペット飼育者がペット飼育規則に違反し理事長の改善勧告に従わない場合には、理事会の決議により、飼育禁止を含む措置をとることができる。また、オーナーレジデンスの区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・

猫等の動物を飼育及びそれをらを入居させてはならない。ただし、専ら専有部内で、且つ、かご・水槽等のみで飼育する小鳥・観型用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

#### （専有部分の貸与）

第21条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約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 賃貸人の違背行為により管理組合が被った損害については、区分所有者は賃貸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、賃借人及び賃貸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賃借人は賃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、名札、写真、絵画、標記、大旗、その他これに類する物品を掲示若しくは貼入したとき
- 三 対象物件内に暴力団構成員及び暴力団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、脅害、恐喝、器物損壊、不法監禁、凶器携帯集合、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、暴力団等の威力を背景にして粗野又は乱暴な言動をもって、管理費、入居者及びその関係者等に、迷惑をかけたり、不安感を与えたり、不快感を生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22条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

##### （敷地及び共用部分等の管理）

第23条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、ペ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23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を保存行為を行うことができる。

##### （窓ガラス等の改良）

第24条 共用部分のうち各住戸に有する窓枠、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、防音又は耐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24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24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25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、緊急に立ち入らなければならない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26条 区分所有者は、共用部分等に因し、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賠償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. 受取した保額金は、事故により共同部分等に生じた損傷修繕所に生じた損傷修繕所の修繕に要する費用に充当するものとする。

## 第2節 費用の負担

### (管理費等)

- 第27条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 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用部分の共有持分に係わらずタイプ別管理費等及び使用料一覧表の通りとする。

### (承継人に対する債権の行使)

- 第28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。

- 第29条 管理費等は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

### (管理費)

- 一 管理費等（派遣委員の人員費、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転費

- 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担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雇用に要する費用

- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニケーション形成に要する費用

- 十 管理組合の運営に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

- 十一 その他第35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30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り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 本物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 建築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 その他位置地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要と

## なる管理

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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、建築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項各号の経費に充てるため借り入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

- 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31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29条に定める通常の管理に要する経費及び第36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32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、債務者の区分所有者及び債務者に備え付けた担保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、債権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33条 組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなつたときに喪失する。

#### (届出義務)

- 第34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費を交付する場合（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 長期滞留にする場合（別記様式5）
- 六 専有部分をホームオフィスとして転用、若しくは使用中に中止する場合（別記様式6）
- 七 駐車場等の使用、若しくは使用中に中止する場合（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 専有部分内にてペ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35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58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事項の調査に関する業務
- 五 逓正化法第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 自公署、町内会等との渉外業務

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

十三 広税及び連絡業務

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ケーション形成

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36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（逓正化法第2条第八号の「マンション管理業者」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37条 管理組合は、マンション管理士（逓正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に關し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

## 第3節 役員

### （役員）

第38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 9名
- 六 監事 1名

2 理事及び監事は、ブレサンス ジェネ 新築取前 業に現に居住する組合員又は組合員と同居する配偶者若しくは成年に達した一親等の者のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会の決議により補充できるものとする。又、組合員が法人の場合は、当該法人の役員又は従業員がブレサンス ジェネ 新築取前 業に現に居住する場合には限り、当該法人の役員又は従業員を選任することができる。

3 理事長、副理事長、会計担当理事、防火担当理事は、理事の互選により選任する。

### （役員の任期）

第39条 役員の任期は、毎年定期総会において就任した日から翌年の定期総会終了までとし、再任を妨げない。ただし、連続3期までを限度とする。

2 役員に欠員が生じ、補充された役員の任期は、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選任する役員は、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 役員がブレサンス ジェネ 新築取前 業に現に居住しなくなった場合、又は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。又、役員が法人の場合、当該法人の役員又は従業員でなくなった場合はその地位を失う。

### （役員の大體条項）

第40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、又はその執行を終わり、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。）（役員の就任資格等）

第41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、総会の決議を偏たときは、役員としての活動に際す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42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。

#### (理事役)

第43条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、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、職員を採用又は降置すること
- 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、他の職務に、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44条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

#### (理事)

- 第45条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
- 二 理事は、管理組合で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、当該事実を緊要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き消火、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上必要な施設の点検及び整備、火災の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な措置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共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。）のうちから選任することができる。

#### (監事)

第46条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 二 監事は、いつでも、理事及び第43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。

- 4 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。

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、その請求があった日から2週間以内の日に理事会の日とする理事会の招集の通知が寄せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### (総会)

#### 第4節 総会

第47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回前会計年度開始以後3か月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

#### (招集手続)

第48条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の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宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の専有状況に発するものとする。
- 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。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第52条第3項第1号、第2号若しくは第4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。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の利用の維持及び回復（建物が通常有すべき利用の確保を含め。）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。）又はマンシ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 建替え決議又はマンシ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50条第2項の場合には、第1項の通知を免れた後遅滞なく、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。
- 9 第1項（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項の期限を短縮することができる。

#### （組合員の総会招集権）

第49条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第51条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンシ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發しなければならない。

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

3 前2項により招集された臨時総会においては、第47条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### （出席資格）

第50条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承認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、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51条 各組合員の議決権の割合は、別表第4に掲げる通りとする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合は、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合には、その代理人は、その組合員と同居する者もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員もしくはその組合員と同居する者、又、組合員が法人である場合はその役員又は従業員でなければならない。
- 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。

#### （総会の会議及び議事）

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

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止（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項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）

- 二 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建築物の価格の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 又分所有法第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 マンシ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を行使する者は、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、その承認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専用使用を認められている組合員の承認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。

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對し、并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48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53条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の徴収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30条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれによって充てられるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

七 第30条第2項及び第3項に定める建築等に係る計画又は設計等の経費のための修繕立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第23条第2項に定める管理の実施

十 区分が有法第57条第2項及び前条第3項第2号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十一 建物の 部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

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

十三 役員選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第54条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の増減する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、問題につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第55条 規約により総会において決議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。

## 第5節 理事会

(理事会)

第56条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、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 理事は、事故又は非常事情により理事会に出席できないときは、配偶者又は一親等の親族の

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57条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の規定による請求があった日から7日以内、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48条（總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58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ことができ、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 次条第1項第5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によることができる。

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54条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第54条第2項中「総会」に出席した組合員、とあるのは「理事会」に出席した理事」と読み替えるものとする。

5 理事は、事故又は非常事情により理事会に出席できないときは、配偶者又は一親等の親族のうち、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59条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 管理共有物の保存行為に関する適切な修理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 弁護士への選任及び訴訟提起手続きに関する事項

七 その他総会提出議案

八 第18条、第23条及び第24条に定める承認又は不承認

九 第64条第3項に定める承認又は不承認

一 第60条第4項に定める本館の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の進行

十一 第74条に定める紛争又は指し争

十二 第82条第2項に関するベットの飼養の禁止

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募集等

- 2 第53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60条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会に、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61条 管理組合の会計年度は、毎年2021年10月1日から翌年の9月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第62条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31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31条に定めるところにより諸費用に充当する。

(区分経理)

- 第63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経理しなければならない。

- 一 一般会計(第29条に定める管理費並びに第31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30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64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61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29条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、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期の施工期間を要する工事に係る経費であって、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59条第一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、その支出をやり行うことができる。
- 6 理事長は、第23条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

- 第65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68条 管理組合は、第27条に定める管理費等及び第31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69条の規定に基づき管理組合が開設した口座に受け入れることとし、当月分を当月6日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合にば、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、違約金としての弁論二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は、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提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、弁論二費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収附金は、第29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、その収附金を、経過年月の古いものから順次未払金の納付に充当するものとし、納入者は前項及び科目を指定することはできない。

- 8 管理組合は、第31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67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27条第2項に定める管理費等の負担割合により、その年度に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)

- 第68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なるが、収入は第10条に定める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、管理者に充当するほか、修繕積立金として積立てる。なお、増徴勘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69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70条 管理組合は、第30条第1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、

#### (帳票類等の作成、保管)

第71条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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35条第3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原簿情報を提供し、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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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54条第3項（第58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80条第2項及び第4項の規定により開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72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。

### 第8章 雑則

#### (総務違反者に対する措置)

第73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の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許す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74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処分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

訴訟に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する返納金は、第29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、原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第48条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (治安維持)

第75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合の場として使用したり、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該当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理事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、

#### (治安維持裁判所)

第76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54条第十号に關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77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78条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への提出事項については、別に細則を定めることができる。

#### (規約外事項)

第79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80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ったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の保管から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容及び規約原本及び報告変更を決議した総会の議事録の内容及び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。）の底質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、関係につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

#### （工事竣工図の備付）

第81条 理事長は、対象物件の工事竣工図等の関係図等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、関係につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## 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、前条の規約の策定と同時に成立したものとす。

#### （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53条第3号の規定にかかわらず、規約第27条第2項に規定する方法により算出されたタイプ別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38条第2項の規定にかかわらず、元主又は管理会社（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、元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輪場の使用者を選出することができるとし、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、この契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、別に定めるタイプ別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30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マンション保険等に充当できるものとする。

#### （管理費備金）

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）及び裝飾品（植木、テーブル、カーテン等）等の経費に充てるため、管理費

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 管理費備金の額は、別に定めるタイプ別管理費等及び使用料一覽表のとおりとする。

3 管理費備金の余剰金は、規約第29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。

#### （初年度の予算）

第8条 初年度の予算については、規約第53条第2号及び第64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61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翌年9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、元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、その事項を継承継受させるものとする。

#### （1）本マンションの敷地について

##### ① について

本マンションは、敷地内所有の電柱2本を設置するため、敷地の一部を同社へ貸与していること。敷地内所有料金（年間3,000円・3年一括払い）として電柱により支払われる電柱敷地料金は、管理組合に帰属すること。別途、引込用電柱（トランス等設置）を設置すること。なお、建柱管理のため関係者が本マンションに立ち入ること、また、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。

② 北側及び西側道路後退部分について

（イ）北側（実測幅員：約3.08m）及び西側道路（実測幅員：約3.98m）との境界線は、建築基準法第42条第2項第2項の二項道路として扱い、道路中心線に沿って本マンション敷地内に2mの範囲まで後退すること。

（ロ）先主は、後退までに第（イ）の北側道路後退部分0.27m及び西側道路後退部分0.33mを収容整備すること。

（ハ）当該後退部分に、本マンションの建築確認を必要とする建築基準・容積率の算出面積から除外していること。

##### ③ 周辺環境について

（イ）本マンションの周辺には現在、商業施設、共同住宅、各種店舗、興行施設、事務所ビル、スーパー、飲食店、中学校、専門学校、スポーツセンター、駐車場、コンビニエンスストア、病院・診療所・介護施設、公園、幹線道路、歩道橋、道路橋、街灯、街路樹、信号等が存在していること。本マンシ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）本マンションの西側隣地に愛知民芸美術館があること。朝から夜間にかけて音楽演奏等を行う事があり、それに伴う騒音・振動等については随時・時間によって感じる音・音波が異なることを了承していること。現地に十分確認していること。

（ハ）本マンションの南側道路向かいの敷地にライブハウスがあること。公演等に伴う騒音・振動等については随時・時間によって感じる音・音波が異なることを了承していること。現



地に十分確認していること。

- (二) 本マンション枕元道路及び敷地内に電柱・電線・トランス（以下トランス等という）設置が予定されていること。また、将来においても枕元道路等にトランス等が設置され、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。現地に十分確認していること。

- (六) 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本マンション敷地が冠水および住戸が浸水する可能性があること。詳しくは市役所または市役所のホームページ等によりあらかじめ確認していること。

④ 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、眺望、電線受電、車両通行量、騒音等）は将来変化する可能性があること。周辺に将来合法的な建物が建築または増設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、寄附地・避難地・防火帯・防火線等の緩和、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更が生じた場合、区分所有者はが主及び近隣住民等に対し、損害賠償の請求その他一切異議申し立てはできないこと。

⑤ 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住民者のプライバシー保護のため、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・壁・屋根・通風設備・共用廊下ならびにバルコニー、サードスペース、バルコニー、アルコーブ等（以下「バルコニー等」という）にプライバシー保護のため、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遊歩道等に、可動式ルーバー面格子・目隠し・忍び返し・侵入防止柵等を引渡しまでに設置する可能性があること。

⑥ 土壌調査について

本マンションは、指定調査機関（名称：[redacted]、指定調査機関指番号：[redacted]）において、昭和21年（1946年）以降の古地図及び登記簿図本及び空中写真による地理調査を実施していること。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なかったことから「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9月）

⑦ 越境物について

(イ) 本マンション敷地南東側隣接地（名古屋市東区葵一丁目2203番3）所有物である、将来はホースの一部が当該敷地に越境しているが、南東側隣接地所有者と越境物について、将来当該越境物を撤去し新たに設ける際には、土地境界線内に収めること。また、土地及び建物の所有権を第三者へ移転した時には、権利及び義務を第三者に承継する旨の電書がとり交わされていること。

- (ロ) 本マンション敷地南東側隣接地（名古屋市東区葵一丁目2203番4、2203番5）所有物である看板、アルミ面格子、コンクリート基礎、銅金とコード、ダクト、コンクリート

ブロック塀の一部が当該敷地に越境しているが、南東側隣接地所有者と越境物について、将来当該越境物を撤去し新たに設ける際には、土地境界線内に収めること。また、土地及び建物の所有権を第三者へ移転した時には、権利及び義務を第三者に承継する旨の電書がとり交わされていること。

(2) 敷地外の契約駐車場について

本マンションの北西側隣接地（名古屋市東区葵一丁目以下未定）について、現時点（2020年2月5日時点）で売主の所有地となっており、売主は本マンションの所定の引渡し日までに取得台数21区画の無み機械式駐車場（以下、「契約駐車場」とする）を建設し、区分所有者に対し別に定める月額賃料にて契約駐車場の稼働をすること。

- ① 売主は本マンションの所定の引渡し日までに、契約駐車場を第三者（以下「駐車場所有者」という）に売却する予定であること。
- ② 本マンションの所定の引渡し日をもって、当該駐車場所有者と管理組合で契約駐車場の賃貸借契約（以下「本駐車場賃貸」という）を締結すること。管理組合は本駐車場賃貸の賃貸借管理を行うこととし、空き区画の有無に関わらず毎月878,000円（税別）の賃料を駐車場所有者に支払うこと。また、契約駐車場にかかわるメンテナンス及び維持管理等は駐車場所有者が行うこととし、公共料金・保守点検・園藝費等公租公課他の費用については、予め売主と駐車場所有者とで協議。場所有者が負担すること。賃貸借契約の内容については、予め売主と駐車場所有者とで協議。合意したものを管理組合が承認すること。
- ③ 本駐車場賃貸契約期間は本マンションの所在の引渡し日より原則5年を満期とし、本駐車場賃貸契約終了の6ヶ月前迄に更新の旨を管理組合と当該駐車場所有者とで協議すること。
- ④ 契約期間満了の8ヶ月前までに書面による改換の意向表示がない場合、本駐車場賃貸は以後：年毎の自動更新となること。
- ⑤ 管理組合と当該駐車場所有者が本駐車場賃貸期間満了と同時に契約を終了させようとするときは、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対しその旨書面により通知すること。
- ⑥ 契約駐車場を当初使用する区分所有者等については、後述記載の売主が定める方法により選定すること。また、区分所有者はあらかじめ承諾していること。
- ⑦ 契約駐車場の使用契約に基づく使用権は、第三者に転賃・貸与しない事を区分所有者はあらかじめ承諾していること。
- ⑧ メンテナンス等により、一時的に契約駐車場が利用できない場合があるとき、区分所有者はあらかじめ承諾していること。
- ⑨ 契約駐車場の発生により駐車場使用料収入が賃料に満たない場合、賃料の支払いに管理費の一部が充当されること。
- ⑩ 原則として、管理組合は空き区画を理由に契約駐車場の一部のみを解約することはできないこと。
- ⑪ 地価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣駐車場の賃料及び経済情勢の変動により、賃料が本相当となった場合、駐車場所有者は賃料を改定することができること。但し、改定後の賃料の適用は、本駐車場賃貸期間満了後からとすること。
- ⑫ 所定の引渡し日より後も契約駐車場の売却先が未定の間は、売主が契約駐車場の所有権（土地・

施設)を有すること。この場合、本マンションの所定の引渡し日をもって、売主と管理組合で契約駐車場の賃貸借契約を締結すること。

#### (8) 近隣関係について

- ① 売主・自治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継すること。
- ② 各区分所有者は、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300円/戸予定)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、近隣住民の迷惑となるような周辺道路への騒音・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観・環境・設備・仕様・設計変更・法令等について
- 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。

#### [4] 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) 建物の詳細は設計図にて確認していただくこと。
- (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の一部変更が生じる場合があること。
- ② パンフレット・図面等について
- (イ) 図面集等に表示した躯体寸法(柱の太さ、梁の太さ、スラブ・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) パンフレット・図面集等で表示・記載、また、モデルルームで展示した設備・仕上げ材等の製品は、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率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・仕上げ材に変更する場合があること。
- ③ 関係法令の改正・創設について
- 本マンションの竣工後、建築基準法等の改正及び創設、愛知県・名古屋市等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新建築が法的に許容されなくなる場合があること。
- ④ 客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、屋内バイク置場、屋内ミニバイク置場、屋内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号のヘ(宅配ボックスを設ける部分の広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 計画変更権限申請・権限変更について

設計・施工・法令の変更または行政指導等の事由により、本マンションの完了検査済証取得までに、本マンションの建築面積・延床面積・仕上げ等が変更になる場合は、建築基準法に基づき計画変更権限申請、権限変更手続きを行うこと。

#### ⑥ 敷地内の既存建築物について

本マンションの敷地の一部に下記内容の建築物が埋蔵したまま、敷地の一部として引渡すこと。

- (イ) 運動及びエレベーターベレータリング周囲の地中の仮設用および山留用部材・タワークレーン基礎

- (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

#### (5) 専有部分・共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の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波(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、生活音に限り、隣接住戸等の区分所有者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3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、給気口や開口窓から外気音・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、住戸内に負圧となり扉や窓の開閉が重くたったり、給気口やサッシ等から風切り

害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ため、窓を開放する場合は、室内ドアの戸当りのコック等を利用し、しっかりと固定すること。また、排水管内で排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、雨水及び風が浸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、雨水が強風により浸入しないように対策を講ずること。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ずること。

③ 石・タイル・水廻り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、経年変化や湿気により変色や含湿率等がある場合があること。また、天然素材の特性上、多少のキズ、模様・色あらい等がある場合があること。なお、新築や修繕に弱く、油汚れや水によるしみ等がでやすいため注意すること。

(ロ) 玄関床・戸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・床障子について

(イ) フローリングの仕上げ面は、天然品・加工品とも各種同部材であっても、製品の生産上の理由等により色合い・模様・色あらい等に差異が生じること。また、施工上の理由等により仕上げ等が均一でない場合があること。

(ロ) フローリング表面材は、模様があやふやでなく、また、日焼けによる変色が起こるものもあること。なお、家具・カーペット等を移設した場合には家具の置跡が変色して見える場合があること。また、その商品特性上、発熱条件やリビング・ダイニングの床暖房の使用状況によっては、調湿機能による伸縮により床鳴りや隙間が生じる場合があること。

(ハ) フローリングの床暖房配管や柱等に接している付近の歩行時に、歩行感（足ざり）が異なると感じることがあること。

(ニ) 遮音等級ALL(1)ー4・LLー4.5のフローリングは、メーカーの試験値であり、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ALL(1)ー4・LLー4.5以上の材料を使用すること。

(ホ) 本マンションの遮音を目的とした遮断材自体の性能は、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。

(ヘ) フェーリングは部材の特性上、家具の設置及び歩行等により、沈み込み及びさしみ音等が発生する場合があること。重量物を設置する場合には、フローリングの沈み込みや損傷を防止するために敷板等を使用し、荷重分散に配慮する必要があること。

(ト) 本マンションに設置されている床暖房の上に、カーペットや布団等の敷物を敷けるものを敷く、または下面に隙間のない家具、ソファ等を置いて使用すると、床暖房の動作や床材の変色、反り等が発生する場合があること。

(チ) 区分所有者等は、外壁のフローリングの貼替えおよび仕修変更工事等を行う場合、当該設備を損傷しないよう十分注意するものとし、貼替えの際には床暖房に対応した床材を使用

すること。

⑤ 乾式耐火間仕切壁について

AタイプとBタイプ、CタイプとDタイプ、CタイプとDタイプ、DタイプとH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ため注意すること。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、釘や面紙等で穴を開けることは禁止とすること。下地がコンクリートの壁も同様とすること。

⑥ 木製建具引戸の可動について

一部タイプで使用している引戸はハンガータイプであり、握れ止めピンは位置は図面集で配入した位置にあること。各引戸の動き方には制限があること。

⑦ 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貼り付けた場合、自然破壊（割割れ）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一様にて交換すること。

⑧ 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、ドアのハンドルの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作らぬ理由で、施錠ボ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ンリング・カバーを取り外しシンリングキーにより解錠すること。

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

(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こと。但し、費用は区分所有者等の負担となること。

⑨ 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、ガス感知器の当初の設置料金は完全が負担しているが、保証期間終了後の取替料金は、区分所有者等にて負担すること。

(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。

⑩ 水圧について

キッチン・バスルームには節水節節型の水栓を使用していること。各区分所有者によってバスルームのシャワー水栓の水圧が弱いと感じる場合があるが、水栓器具の仕様の高、製品に問題はないこと。

⑪ 住戸内電力契約容量について

引渡時は40Aとなっていること。Rタイプ、Hタイプは50Aまで、Aタイプ、C・C'タイプ、D・D'タイプ、Eタイプ、Fタイプ、Gタイプは60Aまで電力契約容量を変更することができると。

⑫ 点検口について

住戸内の床・壁・天井等に共用の配線・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ち入る場合があること。

⑬ メーカーボックスについて

各住戸に接するメーカーボックス(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こと。

⑭ 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置かれたは専用ラックを使用しての二段積みで設置し、室外機下部に防振対策及び衝撃防止対策を施すこと。なお壁付け用金物または二段積み用の専用ラックは付属しないため、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設置箇所は、(一階)日本消防設備安全センターの認定工法にて行うこと。

(ハ) 一部のタイプのバルコニー等に面していない部屋のエアコンの室内機は、天井内に壁と配管を施し冷媒管が要張されていない「エアコン月天井型配管」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間の壁に30cm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開くこと。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) エアコン室外機設置場所の床面から壁までの高さは制限があるため、室外機(架台を含む)を設置する場合は注意すること。

(ト) エアコン格納中にキッチンのレンジフードを運転すると室内が負圧になるため、エアコンのドレン管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線の電圧は100V設定となっていること。100V設定のエアコン回線の電圧は、分電盤及びエアコンホースセンターにて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ホースセンター形状のみ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。  
(ス) エアコンを購入・設置する前に下記の内容を確認すること。また、エアコンの機種によっては設置出来ない場合があること。

- (1) エアコンスリーブ・窓配管の位置及び径が、購入・設置予定のエアコンに対応可能か。
- (2) 購入・設置予定のエアコンと壁・天井との離隔寸法がメーカー基準を確保できているか。
- (注) エアコン運転時にフラップ等可動する部分と建具の軌跡やカーテン等と干渉しないか。
- (ク) 設置位置によっては各種法令に抵触するおそれがあるので、図面表に記載しているエアコン室内機・室外機設置想定位置に設置すること。

⑮ 便器洗浄時の注意事項について

トイレットペーパー以外を流すと便器がつまり、汚水があふれて家財などを濡らす財産損害発生のおそれがあること。また、トイレットペーパーの使用量もつまりの要因になってしまいう場合があること。リモコンボタンの『大洗浄・小洗浄・ECC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番合、適正な水量が流わず、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。

⑯ シックハウス対策について

本マンションは、シッ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)に伴い内装仕上の制限、換気設備設置の義務付け等の制限には対応しているが、入居後のシッ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が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。

⑰ 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。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・消防法等関係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音等から騒音・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。

⑱ カーテン・カーペットについて  
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ペット等は防炎物品を使用すること。

(6) 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、標示物等以外は、掲示及び設置することではできないこと。なお、管理組合が設置等を認可した看板、標示物を除くこと。

(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、本マンションのマンション管理会社またはその指定する者が無償で使用する。

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、受水槽、消防設備、防犯・防炎設備、受像受信設備、インターネット設備、ディスプレイ設備、エレベーターパーキング設備等の設備・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、共用部分内に立ち入り

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、集積で使用する  
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・改修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、屋上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、サブ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、図除室、エントランスホール、ラウンジ、サブ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ニョ  
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、エントランスホール、サブエントランスホール、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、専用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  
動式レバー・面格子・扉戸・物干金物・スロープシンク等）の維持管理は、当該住戸の区分  
所有者等がその責任と負担で行うこと。

(ヘ) 台風時・強風時等に、要所に取付けられている網戸（スライディング可動式網戸）が自主  
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、はずれ止め部品と  
併せて自走防止部品（ロック機能）を使用すること。また、要所の網戸をメンテナンス等  
取り外す場合は、網戸上で防止ワイヤーを使用すること。

(ロ) 雨水外、汚水が等の汚穢等の維持管理は、管理組合の責任と負担で行うこと。

(チ) 飲用水は、各住戸に温水機を設け、加圧給水ポンプ方式で給水することから、下記の事項  
をあらかじめ承知していること。

(イ) 停電、ポンプ故障時、制給水時等には、一時的に断水する可能性があること。

(ロ) 管理組合の負担で温水機、加圧給水ポンプ設備、逆流防止装置の維持管理を行うこと。

(ロ) 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講堂、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。

(ヌ) 共用廊下やアルコ内天井に設置された照明は、共用であるため、各住戸からの損  
傷ができないこと。また共用灯により、住戸内でまぶしさを感ずる場合があること。

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關し、管理組合及びマンション管理会社の指  
示に従うこと。プレミアレデザインズの区分所有者等はダストシューターナ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、区分所有者等が各  
自でゴミ置場に搬出すること。

(イ) 名古屋市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) 可燃物に伴い生じるダンボール（資源）は、引越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  
ること。

(ニ) プレミアレデザインズの区分所有者等はダストシューターナ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、区分所有者等が各  
自でゴミ置場に搬出すること。

(ホ) 粗大ゴミは、名古屋市で定められた方法で名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立上り部分には、危険防止のため植木鉢等、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。

(ニ) 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、各住戸間の隔板の損傷や避難  
ハッチ等避難設備の上・下脚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、衛星放送受信用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部分以外の居住者に迷惑を及ぼさないよう、各々の専用使用部分  
について日らの責任と負担において目的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扉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  
図面集を参照すること。）

(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、即時清掃を行うものとし、排水口には洗剤等腐蝕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可能性があること。

(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。

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

(ハ) バルコニー等で、ペットのブラッシングをすることは禁止であること。

⑤ 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、売主、管理組  
合及びマンション管理会社は、一切責任を負わないこと。

⑥ 防犯カメラについて

- (イ) マンションのエレベーターかご内以外の防犯カメラ設備は、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、残月数分の違約金を支払うこと。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) 防犯カメラ及びモニター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。
- ⑨ ペット足洗い場について
- (イ) オナーズレジデンスでのペットの飼育は禁止となっており、ペット足洗い場については、プレミアムレジデンスの区分所有者および管理員等の清掃等の利用に限られること。
- (ロ) 泥や、ペットの排泄物、抜け毛等を排水口に流さないこと。
- (ハ) ペッ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で行うこと。
- (ニ) 管理員等が清掃等のためにペット足洗い場から取水及び排水する場合は、管理組合の責任と負担となること。
- ⑩ 共用備品等について
- 区分所有者等は、本マンションの共用施設等に設置された照明器具・備品（以下「共用備品等」という）について下記の事項を承諾していること。
- (イ) 共用備品等は区分所有者等の共有となるため、故障等につながるような使用を行わないこと。また管理組合に無断で移動させないこと。
- (ロ) 共用備品等についてはアフターサービス対象となること（照明器具を除く）。
- (ハ) 共用備品等は使用期限があるため、管理組合の責任と負担において定期的な修理・交換する必要があること。
- (ニ) 共用備品等は管理組合の総会決議に基づき、竣工時と異なる備品等へ入替または撤去される場合があること。
- ⑪ 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主管から逆流する場合があります。
- (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・ディスプレイポーター設備・ポンプ類等）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ります。また、換気扇、空調室外機、ディスプレイポーター、発電機、酸素発生機（気体発生装置）、給湯暖房機等の使用により、生活音及び振動・臭気・結露音が伝わる場合があります。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に注意すること。
- (ハ) 本マンションの屋上は排水通気設備の通気立上り及びディスプレイポーター排水処理器具等があり、風向き等により下階の住戸に臭気が短り込む場合があります。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短り込む場合があります。
- (ニ) 強風時に屋外遮断装置、バルコニー等に設置されたガラス手摺・目隠し・可動式レール格子・侵入防止柵等から風切り音が発生する場合があります。
- (ホ) サービスバルコニーは、通常は人が立ち入らない設定としていること。

- (ヘ) ラウンジの使用については「ラウンジ使用規則」を遵守すること。
- ⑫ 共用廊下の使用・通行の制限について
- 本マンションはプレミアムレジデンスとオナーズレジデンスにて使用範囲を分けていること。プレミアムレジデンスとオナーズレジデンスの区分所有者等は、互いのエントランスホールから2階以上の共用廊下にかけて通行することはできないこと。また、互いのメールアドレス・宅配ボックスを使用することはできないこと。なお、コンシェルジュのサービスについては、プレミアムレジデンスのみのサービスとなること。
- ⑬ 自動販売機の設置について
- 自動販売コーナーには、管理組合と自動販売機設置業者との契約により飲料用自動販売機が設置されており、その売上に応じて手数料が支払われた場合の手数料、及び電気料等の維持管理費は管理組合に帰属すること。また、自動販売機の管理のため、関係者が本マンションに立ち入ること。
- (7) 規約共用部分について
- 「建物の区分所有者等に関する法律」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、下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。
- (8) 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（敷地内駐車場および契約駐車場、以下「本駐車場」という）について、当初は売主の定める方法、別に定められた住戸タイプの使用割合を基に、先着順・抽選により決定すること。
- ② 本マンション所定の引渡し日以降に引渡された住戸がある場合、売主は引渡された住戸数の割合を上限として駐車場を確保できるとし、引渡しの都度売主の地位を当該区分所有者等に継承させること。
- ③ 売主が引渡された住戸数の割合を上限として本駐車場を確保した場合、この確保の期間において売主は本駐車場使用料を負担しないこと。
- ④ 本駐車場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、駐車可能車種であっても入庫不可能な場合があること。
- ⑤ 本駐車場は、収容台数に制限があることをあらかじめ承諾しており、抽選に落選した区分所有者は各自の氏名において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。
- ⑥ 本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。
- ⑦ 本駐車場、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ぶかしは行わないこと。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。
- ⑧ 敷地内駐車場区画No.1～4には、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、管理組合への申込みが必要であること。電気料金は管理会社によって検討の上、使用者に請求すること。
- ⑨ 大雨により本駐車場内に雨水が浸入する場合は、それにより自動車出入庫が出来な

い場合があるので、本縣回場使用者の自己の判断と責任において車両を運転せしめること。

- ④ 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、通廊部分等をバイク・ミニバイクで通行する場合は、エンジンを切り下車して通行すること。

⑪ 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・白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。

自標区についてはプレミアムレジデンスの区分所有ができる区画を収録(図面 3・9・2 区画のうち 2・5・2 区画 (大型対応スライドラック式含む)、オーナーレジデンスの区分所有者等が使用できる区画を 1・4・0 区画とし、原則として  $A \cdot C \cdot C' \cdot D \cdot D' \cdot E \cdot F \cdot G$  タイプは 1 住戸 2 台、 $B \cdot H$  タイプは 1 住戸 1 台を区分所有者が使用できること。なお、本マンション所定の引渡日以降に引渡未了住戸がある場合、現主はプレミアムレジデンスの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、自転車置場を確保できることとし、引渡の額度費主上の地位を当該区分所有者に承継させること。バイク置場・ミニバイク置場、自転車置場の使用にあたり、経路等使用細則を遵守すること。

- ⑫ 売主が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、自転車置場を確保した場合、この確保の期間において売主はバイク置場・ミニバイク置場、自転車置場使用料を負担しないこと。
- ⑬ 敷地内に設置する自転車置場は、電動アシスト式自転車、チャイルドシートを積みながら付く自転車、並輪の自転車、三輪の自転車、補助輪付き自転車等の場合、またペダルルの形状等により、利用不可能または利用しづらい場合にあること。
- ⑭ 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、規定稼働率を下回った場合は管理費に不足が生じる可能性があること。

(6) 管理準備金について (アミューズメント・パーク)

区分所有者は、本マンション引渡時に管理規約に定める管理費納付金（プレ・ミアムレジデンスのみ）として、別に記載の金額を管理組合に支払うこと。この管理納付金は、管理開始時の建替費に充当すること。

246 續編 第一輯 革命時期

区分所有者は、マンション引渡時に管理規約に定める修繕積立一時基金として、別に記載の金額を管理組合に支払ふこと。この修繕積立一時基金の管理・運用は管理組合（管理組合の管理者が選任される以前は管理会）が行ふこと。

(11) 電波障害について

- ① 本マシン・メンの引渡しまでに、本マシン・メンで近接燃料に電気設備が設置された場合は、共同環境アセスメント及び近接動物植物以外の保健衛生等の影響等の調査等の電気設備の設置（以下「電気設備の設置」という）を要する場合があること。
- ② 対策設備を設置した場合、本マシン・メ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關し、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

- 35 -

に関する契約書等を締結した場合、本マンション管理会社と対策設備設置会社にてその内容を承認すること。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認すること。

- ④ マンション引渡後に近隣建物より電磁障害発生のおし出を受ける場合は、管理組合の決定と費用負担において処理及び解決をすること。
- ⑤ マンション引渡後に対策設備の維持管理のために委託を受けた者がマンションに立ち入り必要な作業を行うこと。

〔12〕携帯電話・ラジオ放送受信について

本マッシュ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。

[13] 販売活動について

- ① エアマンション所定の引渡日以降に、なお引渡未了仕戸がある場合は、暫定的な管理を行う場合があるが、引渡仕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取入を含む）をもって費用の支払いに不足が生ずる場合において、売主は引渡日から1年間に限り不足分については、引渡未了仕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こと。但し、1年後引渡未了仕戸が存在する場合は、その仕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、引渡未了仕戸の管理準備金、修繕積立一時基金については、売主は負担せず、当該仕戸の買主が負担すること。
- ② 本マンション所定の引渡日以降に、なお引渡未了仕戸があり、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入駐業者等が本マンション内に立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、その場合当該仕戸等の管理費、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。

〔14〕セキュリティシステムについて

ムマンション竣工後、管理組合と[ ](以下「[ ]」)に臨  
という)との間で、セキュリティ等の整備防災義務(以下「セキュリティナードス」)に關  
する業務契約を締結すること。区分所有者は下記的事件を予め承諾していること。

- ① 西マシソンには、          のセキュリティサービスが購入されており、苛苛部分の防犯・防  
災及び其苛部分の防災・警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係員が最寄りの警察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：[REDACTED]

(注) 代表者：代表取締役社長

(iv) 電話番号： (2020年2月現在)

② 防犯監視業務を実施するにあたり、プレミアムレジデンスを区分所有者等の承認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 プレミアムレジデンス区分所有者等は、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必要対応を行うとともに、必要に応じて警報音・消防警等の関係機関及び、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（プレミアムレジデンスのみ）をした上で、共用部と同様の対応を行うこと。

⑤ プレミアムレジデンス区分所有者等は、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（別添・子機）・火災感知器・ガス漏れ警報器・防犯センサー（プレミアムレジデンスのみ））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されていること。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及び故障等が発見した場合は、速やかに[ ]へ通知すること。

⑨ 区分所有者等が専有部のリフォーム等を実施する場合は、工事着手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プレミアムレジデンス区分所有者等が損害を被った場合は、損害発生の日から7日以内に管理会社を通じて書面により[ ]に報告の義務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、本マンション所定の引渡日より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訂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線に関する費用は、[ ]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。

⑮ プレミアムレジデンスのインターネット接続サービスについて

本マンションプレミアムレジデンス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、[ ]への加入手続きをすること。また、本サービスの月額利用料（109,200円/プレミアムレジデンス全戸分一

括 税別 2020年2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サービス・固定電話サービス等を利用する場合、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、ONU等の機器（以下「専用機器」という）1台分を提供者により住戸内に設置していること。当該専用機器は無償となること。

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、配管設備は管理組合が、専有部内内の配線・機器設備（専有部のLANケーブル、HUB等）に関しては、区分所有者がそれぞれ所有し維持管理すること。なお、提供者は、本サービス提供のため、本マンションの共用設備の一部を無償で使用し、必要に応じて本マンション内に立ち入り作業を行う場合があること。

⑦ 本サービスを無線LANにて利用する場合にはIEEE802.11a/b/g/n/ac（Wi-Fi 認定）規格に対応した無線LANアダプター（無線LANカード、無線LAN内蔵ノートパソコン等）が必要であり、それらの機器は区分所有者等が用意すること。

⑧ 本サービスを有線LAN方式にて使用する場合には、LAN配線工事が必要となること。当該配線工事費用は申込者にて別途必要となること。また、ブロードバンドルーターやHUB等が必要となることがあり、それらの機器は区分所有者等が用意すること。

⑨ 本サービスは、経済情勢等の変動により、月額利用料等が改定される場合があること。

⑩ 本サービスを利用した際に、他の居住者および第三者との間で生じたトラブル・損害に関しては、自己の責任にて解決すること。

⑪ 本サービスの利用に際しては、提供者が定める約款、利用規定等を遵守すること。

⑫ 通信速度は、移動環境、プロバイダー・他の利用者の利用状況等に影響されるので、理論上の計算速度である最大通信速度には及ばないことをあらかじめ承諾していること。

⑬ 無線LANの特性上、状況により通信速度が遅くなる場合や、電波が届かない場合があること。なお、中継器を購入する場合は、区分所有者等の負担となること。

⑭ 設備の取替等本サービスの維持管理の必要上、やむを得ず本サービスの提供を一時中断される場合があり、緊急の場合は事前に通知できない場合があること。

⑮ 本契約は全戸一括契約であり、本契約の最低契約期間は、前述の月額利用料の起算日（2021年9月下旬予定）から満5年間となること。ただし、期間満了の3ヶ月前までに、提供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場合は、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った場合、解約金（解約月数×月額利用料）が必要となること。なお、解約金は管理組合が負担すること。

⑮ オナーズレジデンスのインターネット接続サービスについて

本マンションのオナーズレジデンスのインターネット接続サービスについては、[ ]（以下「提供者」という）が提供する光ケーブル及びLAN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 売主が設備者と締結する「CATV施設利用サービス」の提供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 本サービスの月額利用料（109,000円/オーナーズレジデンス全戸一括 税別 2021年4月現在）を負担しなければならぬこと。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 区分所有者等がインターネットを利用するにあたり、無線LAN対応セント型アクセスポイント等の機器（以下「専用機器」という）1台分を提供者により住戸内に設置していること。当該工費は無償となること。
- ④ 提供者の所有財産である光ファイバケーブル、共有部に設置する通信用光回線接続装置に至る施設を除く設備の内、共用部分に設置する配管設備、L2スイッチ、共用部分のLANケーブルは管理組合、各専有部分のケーブル、専用機器に関しては、各区分所有者等がそれぞれ所有し維持管理すること。なお、提供者は、本サービス提供のため、本マンションの共用設備の一部を無償で使用し、必要に応じて本マンション内に立ち入り作業を行う場合があること。
- ⑤ 本サービスを無線LANにて使用する場合はIEEE802.11a/b/g/n/a/c（Wi-Fi 認定）規格に対応した無線LANアダプター（無線LANカード、無線LAN内蔵ノートパソコン等）が必要であり、それらの機器は区分所有者等が用意すること。
- ⑥ 本サービスは、経済情勢等の変動により、月額利用料等が改定される場合があること。
- ⑦ 本サービスを利用した際に機种的、他の居住者および第三者との間で生じたトラブル・損害に関しては、自己の責任にて解決すること。
- ⑧ 本サービスの利用に際しては、提供者が定める前条、利用規定等を遵守すること。
- ⑨ 通信速度は、接続環境・プロバイダー・他の利用者の利用状況等に影響されるので、理論上の計算速度である最大通信速度には及ばないことをあらかじめ承諾していること。
- ⑩ 無線LANの特性上、状況により通信速度が遅くなる場合や、電波が届かない場合があること。なお、中継器を添付する場合は、区分所有者等の負担となること。
- ⑪ 設備の故障等本サービスの維持管理の必要上、やむを得ず本サービスの提供を一時中断される場合があり、緊急の場合は事前に通知できない場合があること。
- ⑫ 本契約は全戸一括契約であり、本契約の最低契約期間は、前述の月額利用料の起算日（2021年9月下旬予定）から満5年経過後となること。ただし、期間満了の3ヶ月前までに、提供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った場合、違約金（残存月数×月額利用料）が必要となること。なお、違約金は管理組合が負担すること。

#### ⑬ テレビ視聴について

本マンション内に設置するケーブルテレビシステムについては、売主が[ ]のCATV視聴設備を採用しており、売主と[ ]との間で締結する本契約に基づき、下記の事項で[ ]からのケーブルテレビサービス（以下「本サービス」という）

を利用できること。

- ① 本マンション引渡後、本契約における売主の地位を管理組合が継承すること。
- ② [ ]が提供する有料チャンネル、電話サービスの利用を希望する場合は、[ ]と別途個別に契約する必要があること。
- ③ [ ]は下記の放送を再送信すること。  
<再送信チャンネル（地上デジタル放送）>  
[ ]  
[ ]  
<自主放送チャンネル>  
[ ]/[ ]
- ④ 上記再送信チャンネルは2021年4月時点のものであり社会情勢の変動等により今後変更される場合があること。
- ⑤ [ ]放送受信に基づく受信料は、区分所有者等の負担となること。
- ⑥ [ ]の放送センターから本サービスを提供するために設置するONUの出力端子までの線路・設備は[ ]が所有するものとし、ONUの出力端子以降、各戸のテレビ端子までのうち、専有部分内は区分所有者が、それ以外の部分は管理組合が所有し維持管理すること。なお、[ ]は、本サービスの提供のため、本マンションの共用設備の一部を無償で使用し、必要に応じて本マンション内に立ち入り作業を行う場合があること。
- ⑦ [ ]はその所有する施設の保守管理の必要上、やむを得ずケーブルテレビサービスの提供を一時中断する場合があり、緊急の場合は事前に通知できないことがあること。
- ⑧ 本契約の有効期間は、契約の締結日から1年間とすること。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方が相手方に対し書面をもって契約を終了する旨を通知しない時は、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。
- ⑨ 本契約を解除する場合は、解約手数料（3,000円/1機 税別）が必要となること。なお、解約手数料は管理組合が負担すること。
- ⑩ 本契約の起算日（2021年9月下旬予定）から2年を経過しない間に、管理組合の事情により当該契約が解除された場合、違約金（70,000円/1機 税別）が必要となること。なお、違約金は管理組合が負担すること。

#### (18) BS・CSについて

- ① 本マンションにはBS・110°CSアンテナが設置されており、各住戸においてBS・110°CS放送を受信することができるとのこと。なお、受信する際には、別途チューナー及び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、BS・110°CS放送の有料番組の受信を希望する場合は、BS・110°CS放送の提供者と別途加入手続きを要し、この場合の料金は契約者の負担となること。
- ② 本マンションで、2018年12月より新しく放送が開始されているBS・CS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、BS・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、BS・

C/S放送の有料番組の受信を希望する場合は、B・S・C/S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。(2021年4月現在)

(13) ディスボザー（生ゴミ処理システム）について

- ① プレミアムレジデンス各住戸には、ディスボザー設備が設置されていること。使用に際しては、付属の取扱説明書をよく確認すること。
- ② 生ゴミはプレミアムレジデンス各住戸のキッチンに設置されるディスボザーで処分し、地下のディスボザー処理槽にて分解・浄化後、公共下水道に放流されること。
- ③ ディスボザー処理槽の点検・補修・取替等の維持管理費用は、管理組合の負担にて行うこと。但し、専有部分にあるディスボザー設備については、区分所有者等の負担となること。

- ④ ディスボザーの通常の使用・稼働により、熱・騒音・振動を伴う場合があること。また、断熱に不適合しない等配慮すること。

- ⑤ 年に1回排水管の洗浄作業を行うため、管理業者及びその指定する者が専有部分内に立ち入り作業を行うこと。

- ⑥ ディスボザー処理槽内には、使用に伴う汚泥が堆積するため、おおよそ数年に1回、汚泥引抜きの際に回収車が本マンション敷地内または、周辺で作業を行うこと。この回収処置作業及び毎月のディスボザー処理設備点検時に、騒音・臭気が生じる場合があること。また、これら作業中は駐車場・ゴミ置場・バイク置場・ミニバイク置場・自転車置場への出入りに支障が生じる場合があること。

- ⑦ ディスボザー処理槽から屋上まで臭気管が立ち上がっていること。風向きにより臭気が生じる場合があること。

- ⑧ 戸別で行う戸内改修において、ディスボザーを撤去することはできないこと。

[20] 表示看板について

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「プレナンス ジュネ 新築町駅前 築」、売主の社名、およびロゴマーク等の標識・看板等の設置をすること、ならびに無償にて専用使用できるものとし、当該標識看板等の維持管理は管理組合が行うこと。また、当該標識看板設置にとも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。

(21) 長期使用製品安全点検制度について（プレミアムレジデンスのみ）

「消費者生活用製品安全法（昭和48年6月6日法律第31号）」に基づく、平成21年4月1日からの「長期使用製品安全点検制度」の実施に伴い、区分所有者は、プレミアムレジデンスのシステムキッチンにビルトインされている食器洗い乾燥機に関する保守・点検のため、所有者登録の手続きを行う必要があること。

(22) 確認事項について

- ① 外観・パースはイメージであり、実際の色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・腐蝕や汚染状況等により、多少の色や仕上げが変更される場合があること。

あること。

- ② パ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、枝振り、高さ等樹木の成長具合とは異なることを、あらかじめ承知していること。

- ③ 本マンションの販売活動に伴うツール（合成パース・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、パース等に描かれた本マンションの敷地外の景観等は、将来に亘り保障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可能性があること。

[23] 引渡後のご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、不十分な修繕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、建物完成後数年の経、経年や地震により収縮・膨張することによりヘアクラック（細かい亀裂）が発生する可能性があるが、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 壁紙・壁紙接着剤、フローリング等からのホルムアルデヒドの放散量を抑制するため、本マンションでは低ホルムアルデヒド建材（F☆☆☆☆）を建築基準法に基づき使用しているが、空気中の含有量が極低であっても刺激等を感じる場合があること。ホルムアルデヒド対策、結露対策及びカビ防止対策等のためにも室内の換気に十分留意すること。

- ④ ペットの飼育により、鳴き声・臭気等が生じる場合があること。万一、ペ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。

- ⑤ 本マンション引渡開始日より以降、専有部分等の手直しや点検・修繕等のため、施工会社等が本マンション内に立ち入り、共用部分の一部を断続的に使用し、一時的に敷居等を保管する必要があること。

以上