

アイセレブ大博通り

承 認 書
管 理 規 約 集
管理規約
付属規定
管理委託契約書

アイセレブ大博通り管理組合

この書類は転売時等、将来共に効力を有しますので、大切に保管して下さい。

承認書

私はアイセレブ大博通り（以下「本マンション」という。）の組合員となるにあたり、下記の事項を承認致します。

1. 本マンションの管理規約及び付属規程（使用細則を含む）を、原案のとおり制定すること。
2. 本マンションの管理規約原案第36条及び第49条並びに第56条の定めに係わらず、「管理委託契約の締結」「管理組合理事の選任」「管理組合収支予算」「管理費、修繕積立金、修繕積立基金の額及び引渡時の前納」等については、下記のとおりとすること。
 - 一 管理組合は、管理委託契約書原案のとおり、株式会社丸美と管理委託契約を締結すること。
 - 二 初年度の管理組合理事については、株式会社丸美が理事長の職務を代行し、株式会社丸美の経理担当者が会計担当理事の職務を代行すること。
 - 三 初年度の管理組合収支予算案及び会計期間については別紙のとおりとすること。
 - 四 修繕積立基金及び初年度の管理費、修繕積立金の額は別紙のとおりとすること、並びに引渡時に管理費、修繕積立金の3ヵ月分と引渡月の日割金額分を前納すること。
3. 本マンションの管理規約の効力が発生する以前に、駐車場の使用を認められた者が株式会社丸美と締結した駐車場契約は、この規約が効力を発生する日において管理組合と締結したものと見なすこと。
4. 本マンションの管理規約原案第26条の定めにかかわらず、株式会社丸美が管理組合を代行して、初年度の損害保険契約の締結に関する一切の業務を行うこと。
5. 初年度に限り、株式会社丸美が管理組合を代行して、次の各号に掲げる行為を行うこと。
 - 一 管理組合理事長印を作成すること。
 - 二 管理組合口座を開設すること。
 - 三 共用部分の電気・ガス・水道の使用申込みを行うこと。
 - 四 最低限の管理用備品を購入すること。
6. 各戸の町費の徴収と支払業務に関して、株式会社丸美が必要な経費の負担と滞納等による未収金に付き管理組合へ責任を負うことを条件で、同社に請負わせること。
7. 本マンションの駐車場契約に関して、管理組合と駐車場希望者との賃貸借契約締結の媒介業務、その他付帯する業務については、株式会社丸美に請負わせること。
8. 本マンションの所在位置を表示する為、屋上及びその他の共用部分に、株式会社アイ・アンド・アイ福岡のロゴマーク及び表示文字を無償で設置すること。尚、維持管理及び費用負担は管理組合が行うこと。
9. 区分所有法第46条第1項に規定される、総会の開催を前提としない、書面又は電磁的方法が採用可能な場合は電磁的方法による決議を認めること。その用いる電磁的方法の種類及び内容は本マンション管理規約原案第51条第2項の各号のとおりとすること。
10. 本承認書は、本マンション管理規約原案第51条第3項に定める管理組合総会決議に代わる合意書面になること。

株式会社アイ・アンド・アイ福岡 殿
株式会社 丸 美

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り区分所有者

部屋番号	現住所	氏名	印
号			

承認書

私はアイセレブ大博通り（以下「本マンション」という。）の組合員となるにあたり、下記の事項を承認致します。

1. 本マンションの管理規約及び付属規程（使用細則を含む）を、原案のとおり制定すること。
2. 本マンションの管理規約原案第36条及び第49条並びに第56条の定めに係わらず、「管理委託契約の締結」「管理組合理事の選任」「管理組合収支予算」「管理費、修繕積立金、修繕積立金の額及び引渡時の前納」等については、下記のとおりとすること。
 - 一 管理組合は、管理委託契約書原案のとおり、株式会社丸美と管理委託契約を締結すること。
 - 二 初年度の管理組合理事については、株式会社丸美が理事長の職務を代行し、株式会社丸美の経理担当者が会計担当理事の職務を代行すること。
 - 三 初年度の管理組合収支予算案及び会計期間については別紙のとおりとすること。
 - 四 修繕積立基金及び初年度の管理費、修繕積立金の額は別紙のとおりとすること、並びに引渡時に管理費、修繕積立金の3ヵ月分と引渡月の日割金額分を前納すること。
3. 本マンションの管理規約の効力が発生する以前に、駐車場の使用を認められた者が株式会社丸美と締結した駐車場契約は、この規約が効力を発生する日において管理組合と締結したものと見なすこと。
4. 本マンションの管理規約原案第26条の定めにかかわらず、株式会社丸美が管理組合を代行して、初年度の損害保険契約の締結に関する一切の業務を行うこと。
5. 初年度に限り、株式会社丸美が管理組合を代行して、次の各号に掲げる行為を行うこと。
 - 一 管理組合理事長印を作成すること。
 - 二 管理組合口座を開設すること。
 - 三 共用部分の電気・ガス・水道の使用申込みを行うこと。
 - 四 最低限の管理用備品を購入すること。
6. 各戸の町費の徴収と支払業務に関して、株式会社丸美が必要な経費の負担と滞納等による未収金に付き管理組合へ責任を負うことを条件で、同社に請負わせること。
7. 本マンションの駐車場契約に関して、管理組合と駐車場希望者との賃貸借契約締結の媒介業務、その他付帯する業務については、株式会社丸美に請負わせること。
8. 本マンションの所在位置を表示する為、屋上及びその他の共用部分に、株式会社アイ・アンド・アイ福岡のロゴマーク及び表示文字を無償で設置すること。尚、維持管理及び費用負担は管理組合が行うこと。
9. 区分所有法第46条第1項に規定される、総会の開催を前提としない、書面又は電磁的方法が利用可能な場合は電磁的方法による決議を認めること。その用いる電磁的方法の種類及び内容は本マンション管理規約原案第51条第2項の各号のとおりとすること。
10. 本承認書は、本マンション管理規約原案第51条第3項に定める管理組合総会決議に代わる合意書面になること。

株式会社アイ・アンド・アイ福岡

殿

株式会社 丸 美

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り区分所有者

部屋番号	現住所	氏名	印
号			

管 理 規 約

管理規約集

目 次

第1章 総 則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	2
第4条 (対象物件の範囲)	2
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	2
第6条 (管理組合)	2
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 (共用部分等の範囲)	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第9条 (共有)	3
第10条 (共有持分)	3
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	3
第4章 用 法	3
第12条 (専有部分の用途)	3
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	3
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第17条 (専有部分の修繕等)	4
第18条 (ペット飼育の禁止)	5
第19条 (付属規定)	5
第20条 (専有部分の貸与等)	5
第5章 管 理	6
第1節 総 則	6
第21条 (区分所有者の責務)	6
第22条 (対象物件の管理)	6
第23条 (専有部分の特別管理)	6
第24条 (必要箇所への立入り)	7
第25条 (事故等の調査)	7
第26条 (損害保険)	8
第2節 費用の負担	8
第27条 (管理費等)	8

第28条 (承継人に対する債権の行使)	8
第29条 (管理費)	9
第30条 (修繕積立金)	9
第31条 (使用料)	10
第6章 管理組合	10
第1節 組合員	10
第32条 (組合員の資格)	10
第33条 (届出義務等)	10
第2節 管理組合の業務	11
第34条 (業務)	11
第35条 (業務の委託等)	11
第3節 役員	11
第36条 (役員)	11
第37条 (役員の任期)	12
第38条 (役員の誠実義務等)	12
第39条 (理事長)	12
第40条 (副理事長)	13
第41条 (理事)	13
第42条 (監事)	13
第4節 総会	13
第43条 (総会)	13
第44条 (召集手続)	13
第45条 (組合員の総会招集権等)	14
第46条 (出席資格)	15
第47条 (議決権)	15
第48条 (総会の会議及び議事)	16
第49条 (総会の議決事項)	17
第50条 (議事録の作成、保管等)	17
第51条 (書面又は電磁的方法による決議)	18
第5節 理事会	18
第52条 (理事会)	18
第53条 (招集)	18
第54条 (理事会の会議及び議事)	19
第55条 (理事会の議決事項)	19
第7章 会計	19
第56条 (会計年度)	19
第57条 (管理組合の収入、支出及び会計区分)	19

第58条 (収支予算の作成及び変更)	20
第59条 (会計報告)	20
第60条 (管理費等の徴収)	20
第61条 (管理費等の過不足)	21
第62条 (預金口座の開設)	21
第63条 (借入れ)	21
第64条 (帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管)	21
第65条 (消滅時の財産の清算)	21
第8章 雑 則	21
第66条 (義務違反者に対する措置)	21
第67条 (理事長の勧告及び指示等)	22
第68条 (防火管理者)	22
第69条 (暴力団、不良入居者の排除責任)	22
第70条 (容認事項)	23
第71条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	24
第72条 (近隣住民に対する電波障害解消への協力)	24
第73条 (合意管轄裁判所)	24
第74条 (規約外事項)	24
第75条 (規約原本)	25
付 則	
第 1 条 (規約の発効)	26
第 2 条 (管理組合の成立)	26
第 3 条 (初代役員等)	26
第 4 条 (初年度の予算等)	26
第 5 条 (管理費等)	26
第 6 条 (経過措置)	26
別表第1 対象物件の表示	27
別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属	27
別表第3 共用部分の範囲	29
別表第4 敷地及び共用部分等の共有持分割合	29
別表第5 バルコニー等の専用使用权	30
別図第1 給水管等の分界	31
別図第2 ガス管等の分界	31
別図第3 排水管等の分界	32
別図第4 電気設備の分界	32
付 属 規 定	
敷地・建物使用細則	33

第 1 条 (基本原則)	3 3
第 2 条 (注意事項)	3 3
第 3 条 (禁止事項)	3 3
第 4 条 (届出事項)	3 4
第 5 条 (承認事項)	3 4
第 6 条 (共用部分にかかわる模様替え等)	3 5
第 7 条 (エレベーター使用上の遵守事項)	3 5
第 8 条 (ゴミ置場)	3 5
第 9 条 (違反に対する措置)	3 6
第 10 条 (損害賠償の請求)	3 6
第 11 条 (町内会費の負担及び第三者委託)	3 6
第 12 条 (使用細則の改廃)	3 6
付 則	
第 1 条 (使用細則の施行)	3 6
駐車場運営細則	3 7
第 1 条 (使用者の選定)	3 7
第 2 条 (管理組合の免責)	3 7
第 3 条 (使用者の賠償義務)	3 7
第 4 条 (遵守事項)	3 7
第 5 条 (使用の特例)	3 7
第 6 条 (契約及び契約期間)	3 8
第 7 条 (契約の解約)	3 8
第 8 条 (契約の解除及び使用差止め)	3 8
第 9 条 (証明書の発行)	3 8
第 10 条 (使用料)	3 8
第 11 条 (使用料の変更)	3 8
第 12 条 (支払い方法)	3 9
第 13 条 (細則等の遵守義務)	3 9
第 14 条 (使用料の用途)	3 9
第 15 条 (駐車場契約の媒介委託)	3 9
第 16 条 (定めなき事項)	3 9
第 17 条 (運営細則の改廃)	3 9
付 則	
第 1 条 (運営細則の施行)	3 9
駐輪場使用細則	4 0
第 1 条 (使用者の選定)	4 0
第 2 条 (管理組合の免責)	4 0

第 3 条 (使用者の賠償義務)	4 0
第 4 条 (遵守事項)	4 0
第 5 条 (バイク専用区画契約の優先順位)	4 1
第 6 条 (バイク専用区画使用契約及び契約期間)	4 1
第 7 条 (バイク専用区画使用契約の解約)	4 1
第 8 条 (バイク専用区画使用契約の解除及び使用差止め)	4 1
第 9 条 (バイク専用区画使用料の変更)	4 1
第 10 条 (バイク専用区画使用料の支払い方法)	4 1
第 11 条 (細則等の遵守義務)	4 1
第 12 条 (使用料の用途)	4 1
第 13 条 (定めなき事項)	4 2
第 14 条 (運営細則の改廃)	4 2
付 則	
第 1 条 (運営細則の施行)	4 2
駐車場契約書	4 3
第 1 条 (登録自動車並びに駐車区画)	4 3
第 2 条 (契約の期間)	4 3
第 3 条 (駐車料金)	4 3
第 4 条 (敷金)	4 3
第 5 条 (駐車場使用料の変更)	4 3
第 6 条 (乙の賠償義務)	4 3
第 7 条 (甲の免責)	4 3
第 8 条 (権利譲渡の禁止)	4 4
第 9 条 (禁止行為)	4 4
第 10 条 (期間内解約)	4 4
第 11 条 (契約の解除及び使用差止め)	4 4
第 12 条 (定めなき事項)	4 4
バイク専用区画使用契約書	4 6
第 1 条 (登録バイク並びにバイク専用区画)	4 6
第 2 条 (契約の期間)	4 6
第 3 条 (駐輪料金)	4 6
第 4 条 (バイク専用区画使用料の変更)	4 6
第 5 条 (甲の免責)	4 6
第 6 条 (権利譲渡の禁止)	4 6
第 7 条 (禁止行為)	4 6
第 8 条 (期間内解約)	4 6
第 9 条 (契約の解除及び使用差止め)	4 7

第10条 (定めなき事項)	47
別記様式第1 専有部分修繕等工事申請書・承認書	48
別記様式第2 第三者使用に関する届	49
別記様式第3 区分所有者変更届	50
別記様式第4 届け出住所変更届・不在届	51
別記様式第5 駐車場・バイク専用区画使用解約(予告)届	52
別紙 タイプ別管理費等および修繕積立金一覧・駐車場・駐輪場使用料	53

業務委託契約書

駐車場契約に関する業務委託契約書	55
------------------	----

管理委託契約書

第1条 (総則)	57
第2条 (本マンションの表示及び管理対象部分)	57
第3条 (管理事務の内容及び実施方法)	57
第4条 (第三者への再委託)	58
第5条 (善管注意義務)	58
第6条 (委託業務に要する費用の負担及び支払方法)	58
第7条 (管理室等の無償使用)	58
第8条 (緊急時の業務)	58
第9条 (管理事務の報告等)	59
第10条 (管理費等滞納者に対する督促)	59
第11条 (有害行為の中止請求)	59
第12条 (通知義務)	59
第13条 (専有部分等への立入り)	60
第14条 (管理規約の提供等)	60
第15条 (乙の使用責任者)	60
第16条 (守秘義務)	60
第17条 (免責事項)	60
第18条 (契約の解除)	61
第19条 (本契約の有効期間)	61
第20条 (契約の更新)	61
第21条 (法令改正に伴う契約の変更)	61
第22条 (契約締結費用の負担)	61
第23条 (誠実義務等)	61
第24条 (合意管轄裁判所)	61
別表第1 事務管理業務	63
別表第2 清掃業務	66
別表第3 建物設備管理業務	67

アイセレブ大博通り管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、アイセレブ大博通り（以下「本マンション」という。）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、それぞれ該当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1（以下「区分所有法」という。）で、構造上及び使用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。
（区分所有法第2条第1項）
- 二 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
（区分所有法第2条第2項）
- 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。
（区分所有法第6条第3項）
- 四 管理者 区分所有者を代理し、集会の決議を実行し、並びに規約で定められた行為をする権利を有し、義務を負う者をいう。
（区分所有法第26条）
- 五 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
（区分所有法第2条第3項）
- 六 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び付属の建物をいう。
（区分所有法第2条第4項）
- 七 敷地 建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう。
（区分所有法第2条第5項）
- 八 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 九 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。
- 十 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、付属規程（第 19 条に定める付属規定をいう。以下同じ。）及び総会（第 43 条に定める総会をいう。以下同じ。）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、その同居人（同居人の定義には、区分所有者の親族及び区分所有者が法人の場合には現に居住するその役員又は従業員を含む。以下同じ。）に対してこの規約、付属規程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（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び付属施設（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、付属規程及び総会の決議は、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、付属規程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、第 1 条（目的）に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってアイセレブ大博通り管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第 6 章（管理組合）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（以下「住戸部分」という。）とする。

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

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 玄関扉及び玄関扉枠は、内部塗装部分、錠、ドアクローザー、ドアスコープ、蝶番を専有部分とする。

三 クレセントを除く外気に接する窓枠及び窓ガラス並びに網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備の帰属については、別表第 2（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げるとおりとする。

(共用部分等の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第 3（共用部分の範囲）に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）の割合に基づき算出するものとし、別表第 4（敷地および共用部分等の共用持分割合）に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、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)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住戸部分は住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。第 17 条（専有部分の修繕等）第 1 項の承認があったときであっても、同様とする。

(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权)

第 14 条 区分所有者は、別表第 5（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、玄関扉、玄関扉枠、メーターボックス、窓枠、窓ガラス、網戸、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分に存し、かつ建物に付属する消防用設備をいう。以下同じ。）、テレビ視聴用直列ユニット、集合郵便受箱（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第 15 条 管理組合は、その管理する駐車場について、特定の区分所有者及び占有者並びに管理組合が承認した者（以下「駐車場契約者」という。）に対して、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することのできる駐車場契約者は、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 第1項により駐車場を使用することのできる区分所有者及び占有者は、その責任と負担において同居人にその駐車場を使用させることができる。
- 4 次の各号の一に該当するときは、駐車場契約者の駐車場使用契約は効力を失う。
 - 一 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または貸与したとき。
 - 二 区分所有者及び占有者が現に居住しないこととなったとき
 - 三 第1項により駐車場を使用することのできる駐車場契約者が、駐車場使用料を滞納し、管理組合による督促期日までに納付すべき金額を納付しないとき。
- 5 前項第一号にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。
- 6 前五項以外の事項については、別に駐車場運営細則を定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第16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無償で使用させることができる。
- 一 管理事務室、エレベーター機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務(マンション管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請負った者。
 - 二 公共・公益事業者の対象物件のための施設<九州電力(株)、日本電信電話(株)>
- 2 管理組合は、第34条(業務)第一号、同第十三号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を設置させることができる。
 - 3 本マンションの所在位置を表示する為、屋上及びその他の共用部分に、株式会社アイ・アンド・アイ福岡のロゴマーク入り標識板及び表示文字を設置させることができる。尚維持管理及び費用負担は管理組合が行うものとする。
 - 4 前三項に掲げるもののほか、管理組合は、対象物件の管理上必要あるときは、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、第三者に無償で使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

- 第17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もしくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第36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。<別記様式第1>
- 2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、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項の規程による申請について、承認しようとするとき、又は不承

認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。ただし、共用部分等又は他の区分所有者もしくは占有者に影響をおよぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

4 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。

5 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。

6 前五項の規程は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。

7 前各項に規程するもののほか、申請の手續、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、付属規程で定める。

（ペット飼育の禁止）

第18条 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・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）を飼育する場合は、この限りではない。

（付属規程）

第19条 対象物件の使用については、別に付属規程（使用細則を含む。）を定めるものとし、敷地・建物使用細則、駐車場運営細則、駐輪場使用細則を定めるものとする。

2 管理組合は、敷地内の駐車場として区画された部分以外に駐車した違反車両等を発見した場合は、消防災害等緊急時対応に備えるために当該車両等を移動させることができる。当該車両等の移動に要した費用は違反者本人が当然に支払わなければならない。

（専有部分の貸与等）

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、付属規程及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、付属規程及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、付属規定及び総会の決議を遵守する旨の書面「第三者使用に関する届」〈別記様式第2〉を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、区分所有者が第27条（管理費等）に定める費用を納入

せず管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合はその専有部分の貸与を受けた第三者に対し賃貸契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 2 1 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。

(対象物件の管理)

第 2 2 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、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第 1 4 条第 2 項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）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 バルコニー等について専用使用権を有する者は、前項ただし書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

3 第 7 条（専有部分の範囲）第 3 項に基づく別表第 2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において常にその適正な管理を行わなければならない。

(専有部分の特別管理)

第 2 3 条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

一 保守維持（建築基準法、消防法その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びにごみ処理その他これらに準ずる管理

二 経常的な補修

三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

五 撤去、改造、取替等の変更

六 その他専有部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

- 2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第29条の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号の場合には修繕積立金（第30条の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第30条第3項の規程を準用する。
- 3 区分所有者は、正統な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。尚、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第27条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。
- 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第61条（管理費等の過不足）第2項の規程により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

（必要箇所への立入り）

- 第24条 第22条（対象物件の管理）第1項及び前条（専有部分の特別管理）第1項により管理を行う者（第35条に定める業務の委託等を受託した者を含む。）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。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができないときは、当該専有部分の区分所有者又は当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。
 - 3 前項本文の場合において、立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
 - 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

（事故等の調査）

- 第25条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。
- 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかんにかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。
 - 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度、第三者にこれを委

託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規程を準用する。

4 第39条（理事長）第4項の規程は、第2項の場合に準用する。

5 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第22条第1項の規程による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

（損害保険）

第26条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が損害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（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領について区分所有者を代理する。

3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。

4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

（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並びに第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）及び第31条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第60条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても同様とする。

一 管理費

二 修繕積立金（修繕積立基金を含む。）

2 管理費及び修繕積立金の額については、別表第4（敷地及び共用部分等の共有持分割合）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合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28条 管理組合が管理費等及び第31条（使用料）に定める使用料（管理組合が立て替えて支払をした専有部分の専用に係る使用料を含む。）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。管理組合が第60条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用につい

て有する債権についても同様とする。

2 前項の規程は、第60条（管理費等の徴収）第3項の場合の遅延損害金に準用する。

（管理費）

第29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 第35条（業務の委託等）の委託業務費
- 二 共用設備の保守維持費、清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要する費用を含む。）並びにごみ処理費その他これらに準ずる費用（前号の費用として支出される場合を含む。）
- 三 共用設備の運転等に必要水道光熱費
- 四 前一号に含まれない備品費、消耗品費、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 経常的な補修費
- 七 管理組合が負担すべき第25条（事故等の調査）第2項及び同第3項の費用（ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。）
- 八 訴訟費用等
- 九 会議費、役員活動費その他管理組合の運営に要する費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- 十一 前各号のほか、総会又は理事会で承認された費用

（修繕積立金）

第30条 管理組合は、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 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
 - 二 災害、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕及び調査等（前条第七号の場合を除く。）
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第63条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第46条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画

又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金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 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 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(管理費)に定める費用に充てるほか、第30条(修繕積立金)に定める修繕積立金として積み立てる。

- 2 区分所有者は、専有部分の専用に係る使用料を負担し、管理組合が立て替えて支払をした場合はこれらの使用料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 区分所有者は、第2項に掲げる専有部分の専用に係る使用料が、その同居人又はその所有する専有部分の占有者の使用に係るものであっても、理由のいかんにかかわらず、その支払の責めを免れることができない。
- 4 駐車場の空き区画が多く、第57条(管理組合の収入、支出及び会計区分)第2項に定める一般会計の目減りを放置できない状態にある場合は、第49条(総会の議決事項)第二号及び第三号並びに第58条(収支予算の作成及び変更)第2項の規定にかかわらず、理事長は理事会の承認を受けて、第1項の駐車場使用料の減額等必要な措置を講じることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第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ったときに喪失する。

(届出義務等)

第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。〈別記様式第3〉

- 2 組合員及び占有者がその住所を変更するときその他すでに届けている事項に変更があるとき及び長期にわたって届け出住所を不在にするときは、速やかにその旨を管理組合に届け出なければならない。〈別記様式第4〉

第 2 節 管理組合の業務

(業務)

第 3 4 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理（第 2 2 条第 1 項ただし書の場合の管理を除く。）
- 二 敷地及び共用部分等の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 1 0 3 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者等（第 6 7 条に定める区分所有者等をいう。以下同じ。）が管理する専有部分又は専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び第 3 1 条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出（専有部分の専用に係る使用料の立替払いを含む。）及び精算等に関する業務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務（消防法に定める防火管理業務を行うための防火管理者の選任を含む。）
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 3 5 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

- 2 前項の規程は、第 5 0 条（議事録の作成、保管等）第 5 項、第 6 4 条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）及び第 7 5 条（規約原本）第 2 項の場合に準用する。

第 3 節 役員

(役員)

第 3 6 条 管理組合に次の役員を置くことができる。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1名
 - 三 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）3～4名以内
 - 四 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 前項で理事が選任されなかった場合、及び任期途中において理事が退任した場合等により、理事が欠けたときは、前項の規定にかかわらず理事会の決議で理事を選任することができる。
 - 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
 - 5 以下の各号の理由により管理組合に理事が選任されなかったときは、管理会社が推薦する組合員及びその同居人を理事として選任することができる。
 - 一 総会及び前項の互選により理事が選任されなかった場合
 - 二 任期途中において理事が欠け理事が選任されなかった場合
 - 6 前項にても理事が選任されなかったときは、新たに選任されるまでの期間に限り、管理会社が理事長の職務を代行し、株式会社丸美の経理担当者が会計担当理事の職務を代行することができる。

（役員任期）

- 第37条 役員任期は、決算期に開催される定期総会の日就任し、次回の決算期に開催される定期総会閉会のときまでの1年以内とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 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。

（役員誠実義務等）

- 第38条 役員は、法令、規約及び付属規程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、総会の決議を経て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けすることができる。

（理事長）

- 第39条 理事長（第36条第6項の管理会社が理事長の職務を代行する場合も含む。）は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、付属規程又は総会もしくは理事会の決議により、定められた事項をその業務として遂行する。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、第43条（総会）第2項に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 - 4 理事長は、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、第49条（総会の議決事項）第二号又は同第五号の規定にかかわらず、第57条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩

し、その費用に充当することができる。この場合には、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。

- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事又は第三者に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第40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41条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

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

第4節 総会

(総会)

第43条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ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。ただし、理事長に事故等があり、総会に出席できない場合は、他の理事もしくは出席した組合員のうちの一人が議長となる。
- 6 第36条第6項(管理会社が理事長の職務を代行する場合)以外の場合において、前項にても議長が選任されない場合は、管理会社が議長を務める。

(招集手続)

第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知を発する場合において、会議の目的が第46条（総会の会議及び議事）第3項第一号、同第二号及び同第四号並びに同第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該召集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第46条（出席資格）第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。
- 9 第1項の通知は、書面又は第45条第4項及び第5項に規定する電磁的方法によって通知することができる。ただし、「電磁的方法」とは、管理組合又は第35条（業務の委託等）の業務を受託した管理会社において、電磁的方法が利用可能な場合に採用されるものとする。同条以下の条文の中に記述されている「電磁的方法」の取扱についても同様とする。

（組合員の総会招集権等）

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と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 前項の臨時総会を招集する者は、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、召集通知を発するとともに、会議の日時、場所及び目的たる事項を、物件内の所定の

場所に掲示しなければならない。

- 4 前三項により招集された臨時総会においては、第43条（総会）第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
- 5 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

（出席資格）

第46条 組合員のほか理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

（議決権）

第47条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき、各1個の議決権を有する。

- 2 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
 - 一 組合員の配偶者及び1親等内の親族又はその配偶者
 - 二 他の組合員
 - 三 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 前項の規定は、組合員が総会の招集者宛に提出する、出欠通知及び委任状につい

でも準用することができる。

(総会の会議及び議事)

- 第48条 総会の会議は、前条（議決権）第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第59条（使用禁止の請求）第1項、第60条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第61条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び第二号並びにその形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）の実施
 - 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 大規模修繕工事（ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）のように多額の費用を要する事項等については、第2項にかかわらず、議決権総数の過半数で決する。
 - 5 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。
 - 6 前四項の場合において、書面、電磁的方法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な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、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 10 総会においては、第44条（招集手続）第1項によりあらかじめ通知した事項

についてのみ、決議することができる。

(総会の議決事項)

第49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、第31条(使用料)に定める使用料、第60条(管理費等の徴収)第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第61条(管理費等の過不足)第2項の場合の費用の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び付属規程の制定、変更又は廃止
- 五 第30条(修繕積立金)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
- 六 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第23条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- 九 区分所有法第58条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第2項(同条第4項において準用する場合を含む。)及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十一 区分所有法第63条(建替え決議)第1項の場合の建替え
- 十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 第35条(業務の委託等)の場合における管理委託契約の締結
- 十四 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50条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員(理事を含む)がこれに署名押印しなければならない。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員(理事を含む)が電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。

6 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。

（書面又は電磁的方法による決議）

第51条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第45条第5項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの。

二 ファイルへの記録の方式（磁気的方式、電子的方式、光学的方式の何れかを採用する）。

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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

（理事会）

第52条 理事会は、理事（第36条第6項の管理会社が理事長の職務を代行し、管理会社の経理担当者が会計担当理事の職務を代行する場合も含む。）をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第53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おいて、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

- 3 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規程を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第54条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 理事に事故等があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める。

- 3 議事録については、第50条（第6項を除く。）の規程を準用する。ただし、第50条第3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。

（理事会の議決事項）

第55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 規約及び付属規程の制定、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
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条（専有部分の修繕等）に定める承認又は不承認
- 六 第60条（管理費等の徴収）第4項及び第67条（理事長の勧告及び指示等）第3項に定める、訴訟その他法的措置を進行するために必要な訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第57条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める一般会計の取崩し
- 七 管理費等の長期滞納者に対する処置
- 八 第67条（理事長の勧告及び指示等）に定める措置等
- 九 防火管理者の選任
- 十 総会から付託された事項
- 十一 災害等緊急時その他適切な対応が必要である場合、並びに居住者の良好な住環境の確保及び組合員の共同の利益の増進に役立つ等の場合で、理事会が必要と認めた事項

第7章 会 計

（会計年度）

第56条 管理組合の会計年度は、毎年 月1日から翌年 月末日までとする。

（管理組合の収入、支出及び会計区分）

第57条 管理組合の会計における収入は、第27条（管理費等）に定める管理費等及び第31条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第29条（管理費）か

ら第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

- 2 第29条（管理費）に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第30条（修繕積立金）に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計とし区分する。

（収支予算の作成及び変更）

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における第27条（管理費等）及び第31条（使用料）に定める使用料の収納並びに第29条（管理費）に掲げる通常管理に要する経費の支出については、この限りではない。

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

- 3 第1項本文及び前項の規程は、第25条（事故等の調査）第2項及び同第3項、第39条（理事長）第4項並びに第55条（理事会の議決事項）第六号の規程の適用を妨げない。

（会計報告）

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を、監事が選任されている場合は、監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第60条 管理組合は、第27条（管理費等）に定める管理費等および第31条（使用料）に定める使用料について、区分所有者及び占有者が各自開設する預金口座から自動振替（集金代行会社委託）の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月の5日に一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 区分所有者及び占有者が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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利12%（1年に満たない部分については、1年365日としての日割計算とする。）の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者等に対して請求することができる。
- 3 管理組合が、管理費等及び使用料の滞納者に対して、納付の督促をしたにもかかわらず、管理費等及び使用料の滞納金額が3ヵ月分に至ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その区分所有者及び占有者に対し建物の共用部分及び付属設備等（駐車場を含む。）の使用を差し止めることができる。
- 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、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 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（郵便料、手数料、その他実費全額を含む。）に相当する収納金は、第29条（管理費に定める費用に充当する。

6 区分所有者及び占有者は、納付した管理費等及び第31条（使用料）に定める使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

（管理費等の過不足）

第61条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当することができる。

2 会計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（管理費等）第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預金等の口座を開設するものとする。

（借入れ）

第63条 管理組合は、第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理及び第30条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、及びその他の帳票類（領収書、請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、保険証券等）を作成して保管し、組合員の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等その他の什器備品等並びに竣工図その他の管理関係諸資料を保管する。

3 理事長は、組合員、利害関係人、宅地建物取引業者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は閲覧をさせることができる。この場合において、貸出し又は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

（消滅時の財産の清算）

第65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（共有持分）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66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1章第7節（義務違反者に対する措置）第58条から第

61条までの規程に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は付属規程に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示も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も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もしくは付属規程に違反したとき、又は区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用(郵便料、手数料、その他実費全額を含む。)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(管理費)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44条(招集手続)第2項及び第3項の規程を準用する。

(防火管理者)

第68条 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を置くものとする。

2 防火管理者は、理事長が理事会の決議によりこれを任命し、総会において選任報告するものとする。

3 第38条(役員)の規程は、防火管理者に準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第69条 組合員は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、もしくは次の各号に列記す

る行為をしてはならない。

- 一 対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の提示又は搬入。
 - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復して出入りさせる行為。
 - 三 対象物件内又は近接する場所において暴力、障害、脅迫、恐喝、器物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類に関する犯罪等の実行又は組員と関係のある者のこれらの犯罪の実行。
 - 四 対象物件内又は近接する場所において粗野又は乱暴な言動をして他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感を与える行為。
- 2 組員は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員であることが判明した場合又は前第1項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。
 - 3 組員又は借受人が第1項又は第2項の定めに違反したときは、当該組員はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
 - 4 組員が第1項又は第2項の定めに違反したときは、当該組員を除く他の組員の決議に基づき、当該組員に対してその専有部分の全面使用禁止を請求することができる。
 - 5 前項の決議は、組員総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
 - 6 第4項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め一切当該組員の負担とする。

(容認事項)

第70条 組員は、次の各号に定める事項を容認するものとする。又、対象物件の承継人に対してもその効力が及ぶものとする。

- 一 本物件の所在位置を表示するため、対象物件内のエントランスホール及びその他の共用部分の一部に、無償にて「アイセレブ大博通り」「マンションシンボルマーク」の標識板及び売主名の表示文字を設置すること。尚、維持管理及び費用負担は管理組合が行うこと。
- 二 対象物件敷地内に九州電力(株)及び同社の指定する業者が事業遂行のため、敷地内に入ること。
- 三 対象物件の引渡し以降に、売主が対象物件の外壁・建物の一部を、賃貸募集のための垂れ幕等の広告宣伝物及びモデルルーム販売事務所等の設置のため、無償で使用する場合があること。

四 対象物件の所在する町内会より、町内会加入の要請があること。

五 住戸の総ガラス・バルコニー等の形状等については、近隣住戸とのプライバシー等及び建築基準法等により、住戸により仕様（不透明・透明・アミ入り等）が異なることがあること。なお、当該部分については、将来ともに仕様変更はできないこと。破損などで当該箇所を交換される際には、同様のものを取り付けなければならないこと。又、バルコニー及び窓等に目隠し板等が設置される場合があること。

六 都市計画の変更、行政上の措置あるいは近隣地主が建物を建築する等、売主の責に期することができない事由により、対象物件の日影等住環境に変化が生じても、買主は、売主及び売主の代理人に対し一切の損害賠償の請求、その他異議苦情等を申し立てないものとする。

七 消防法の法規の改正及び消防関係官庁の行政指導等により防災上の安全対策が必要な場合は、他の区分所有者と協力して速やかに自らの責任と負担においてその措置を講ずるものとする。

八 対象物件の共用設備であるエレベーター、エレベーター機械室、給水ポンプ、オートドア等により、振動及び騒音が発生する場合があること。

（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

第71条 組合員は、対象物件引渡し以前に売主が地方自治体又は近隣住民並びに町内会等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（近隣住民に対する電波障害解消への協力）

第72条 組合員は、対象物件の影響により近隣居住者が被る電波障害の対策として、次の各号に掲げる措置を行うことを承諾するものとする。

一 対象物件の引渡し以前に、売主が設置した障害対策設備（当該近隣住戸の保安器までを含む。）を障害の発生する近隣住戸に無償で使用させること。

二 当該障害対策設備は、管理組合の責任と負担において以後の維持管理を行うものとする。

（合意管轄裁判所）

第73条 この規約に関する管理組合と区分所有者等の間の訴訟等については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条（総会の議決事項）第九号に関する訴訟等及び第60条（管理費等の徴収）第4項並びに第67条（理事長の勧告及び指示等）第3項に関する訴訟等他についても、前項と同様とする。

（規約外事項）

第74条 規約及び付属規程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、付属規程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)

第75条 この規約を証するため、分譲時の規約案に区分所有者全員の規約案に対する承認書を添付した規約を1通作成、又は分譲時の規約案の電磁的記録に規約承認時の理事長が電子署名した規約を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又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第50条（議事録の作成、保管等）第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

付 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 管理組合の成立は、区分所有関係の発生した日とする。

(初代役員等)

第3条 第36条(役員)にかかわらず、株式会社丸美が理事長の職務を代行し、株式会社丸美の経理担当者が会計担当理事の職務を代行する。

2 前項の役員の任期は、第37条(役員の任期)第1項にかかわらず、区分所有者が自主的に役員を選任することができるようになるまでとする。

3 第36条(役員)に基づく管理組合の理事が選任されていないとき、及び任期途中において理事が欠けたときは、株式会社丸美が「区分所有法」及びこの規約に定める管理者となり理事長の職務を代行し、管理会社の経理担当者が会計担当理事の職務を代行する。又この規約に理事会の議決を得ることを要する定めのある場合も理事が選任されるまでの間は管理者及び会計担当理事の職務を代行する。

(初年度の予算等)

第4条 第56条(会計年度)にかかわらず、初年度の管理組合収支予算案及び会計期間については別紙のとおりとする。

(管理費等)

第5条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第26条(管理費等)第2項に規定する方法により算出された別に定める額とする。

2 初年度に限り、別に定める修繕積立基金を納入するものとし、並びに引渡時に管理費、修繕積立金の3ヵ月分と引渡月の日割金額分を前納するものとする。

(経過措置)

第6条 第36条(役員)の役員が選任されるまでの間、各区分所有者は、第35条(業務の委託等)に関し、管理委託契約書原案のとおり、株式会社丸美に管理業務を委託する。

2 この規約の効力が発生する以前に、占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見做す。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

名 称		アイセレブ大博通り
敷地	所在地	福岡市博多区神屋町2-1（登記簿） 福岡市博多区神屋町1番2号（住居表示）
	面積	241.12㎡
	権利関係	専有部分の持分比による所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上14階建共同住宅 建築面積157.59㎡ 延床面積1,534.54㎡
	専有部分	住戸総戸数50戸 住戸延床面積1,248.75㎡
付属施設		ごみ置場、平置駐車場、機械式駐車場、バイク置場、自転車置場、外灯、敷地外部塀、屋外散水栓、排水施設等

別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第7条（専有部分の範囲）第3項関係）

専有部分の専用に供される設備	分界等	分界等の帰属
一 給水設備	別図第1（給水管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別量水器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
二 専有部分毎の戸別給湯器		当該専有部分
三 ガス設備	別図第2（ガス管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別計量器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
四 排水衛生設備	別図第3（排水管等の分界）に示すとおり、専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
五 テレビ視聴設備（専有部分内に存する直列ユニットを含む。）		共用部分

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
六 電気設備	別図第4（電気設備の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計の二次側配線から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
七 玄関灯およびその設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯およびその設備	当該専有部分
	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯およびその設備	共用部分
八 自動ドア式共用玄関扉連動型インターホンおよびその設備	住宅玄関子機より先から住宅親機までのその設備	当該専有部分
九 室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に付属する消防用設備）	専有部分に存し、かつ、建物に付属する消防用感知器まで	共用部分
十 ダクトおよびガラリー	共用に供される設備と接続しないもの	当該専有部分
	共用に供される設備と接続するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に供される設備と接続部分まで（ただし、継手を除く。）
十一 前各号に定めるもの以外の専有部分の専用に供される設備	当該専有部分内にある部分	専有部分
	共用部分内または当該専有部分以外の専有部分内にある部分	共用部分

別表第3 共用部分の範囲（第8条（共用部分の範囲）関係）

一 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。） エントランスホール、風除室、階段、廊下、メーターボックス、屋上、基礎部分、外壁、床スラブ、構造柱、隣接壁、パイプスペース、バルコニー（手すり、隔壁板含む。）等専有部分に属さない建物部分。
二 専有部分に属さない建物の付属物 オートロックシステム、エレベーター設備、電気供給設備、給排水衛生設備、避雷針設備、共同視聴テレビアンテナ、集合インターホン設備、電話引込設備、非常照明、自動火災通報設備、共用灯、集合郵便受、掲示板、その他各種配線配管等専有部分に属さない建物付属物および付属設備。
四 付属施設 ごみ置場、平置駐車場、機械式駐車場、バイク置場、自転車置場、外灯、敷地外部塀、屋外散水栓、排水施設等の専有部分に属さない付属施設。
三 規約共用部分 管理室

別表第4 敷地および共用部分等の共有持分割合

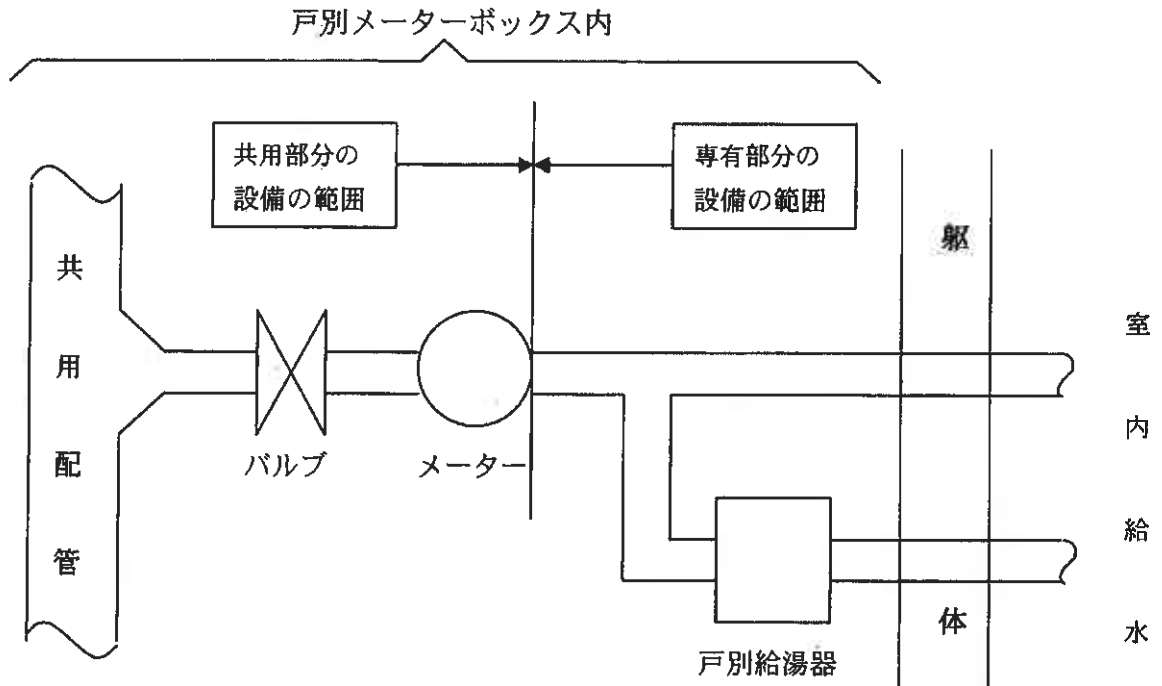
タイプ	部屋番号	専有面積 (㎡)	共用持分割合分母 1, 248, 750 に対する分子
A	201、301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1201、1301、1401	24.975	24,975
B	202、302、402、502、602、702、802、902、1002、1102、1202、1302、1402	24.975	24,975
C	303、403、503、603、703、803、903、1003、1103、1203、1303、1403	24.975	24,975
D	304、404、504、604、704、804、904、1004、1104、1204、1304、1404	24.975	24,975

別表第5バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項関係）

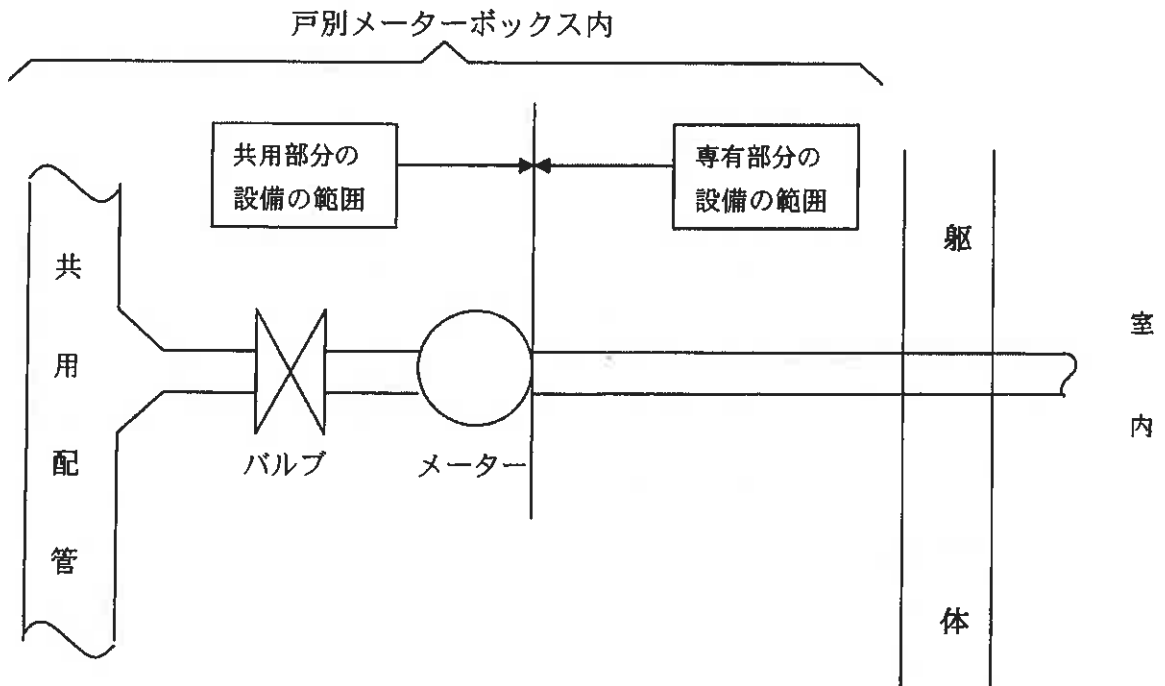
専用使用 部 分 区 分	バルコニー	玄 関 扉 玄 関 扉 枠 面格子窓サッシュ 窓 ガ ラ ス	メーターボックス 表 札
1 位置及び部位	各専有部分に接するバルコニー並びに当該バルコニーの物干金物	各専有部分に付属し外気に接する玄関扉、玄関扉枠、面格子、窓サッシュ、窓ガラス	各専有部分に接するメーターボックス、専有部分毎の表札
2 用 法	通常のバルコニー、空調室外機置場としての用法	通常の玄関扉、玄関扉枠、面格子、窓サッシュ、窓ガラスとしての用法	通常のメーターボックス、表札としての用法
3 期 間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条 件	無 償	無 償	無 償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者及び占有者	各専有部分の区分所有者及び占有者	各専有部分の区分所有者及び占有者

専用使用 部 分 区 分	集合郵便受箱	室内消防用設備等	テレビ視聴用直列 ユ ニ ッ ト
1 位置及び部位	1階の集合郵便受のうち各戸毎の郵便受箱	各専有部分内に存しかつ、建物に付属する消防用設備	各専有部分内に存するテレビ視聴用直列ユニット
2 用 法	通常の郵便受としての用法	通常の消防用設備としての用法	通常のテレビ視聴用直列ユニットとしての用法
3 期 間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条 件	無 償	無 償	無 償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者及び占有者	各専有部分の区分所有者及び占有者	各専有部分の区分所有者及び占有者

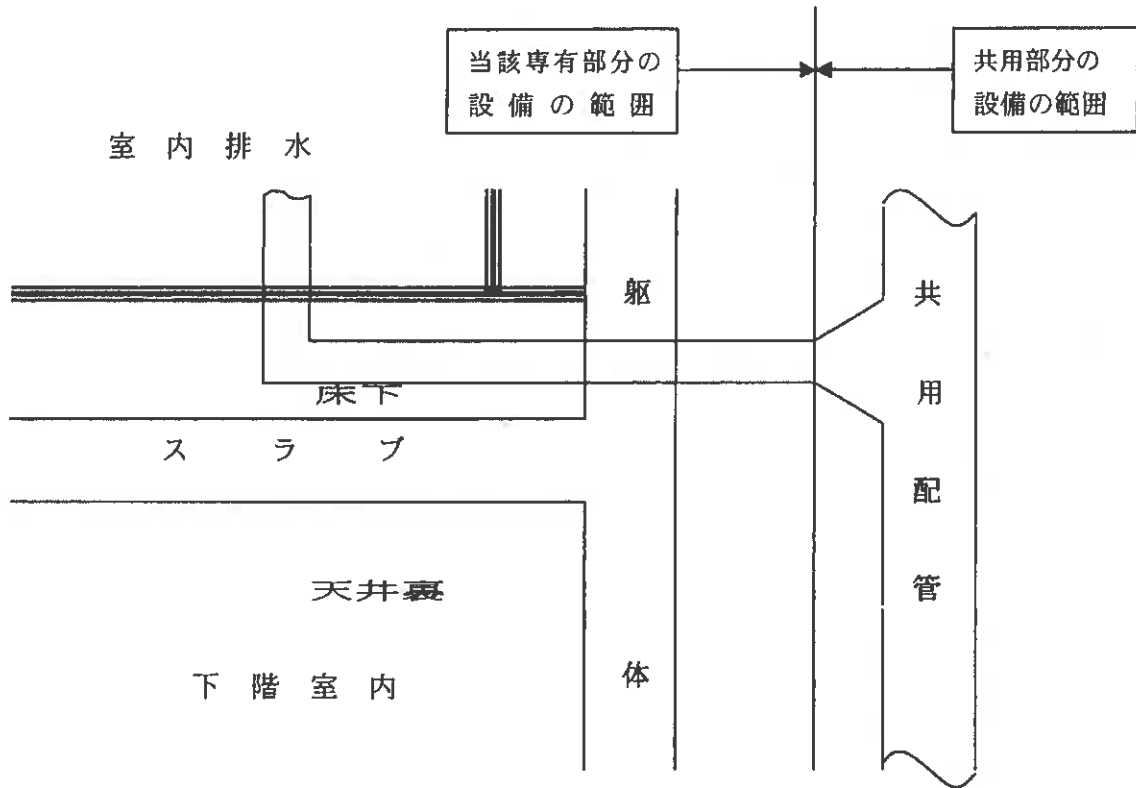
別図第1 給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第一号関係）



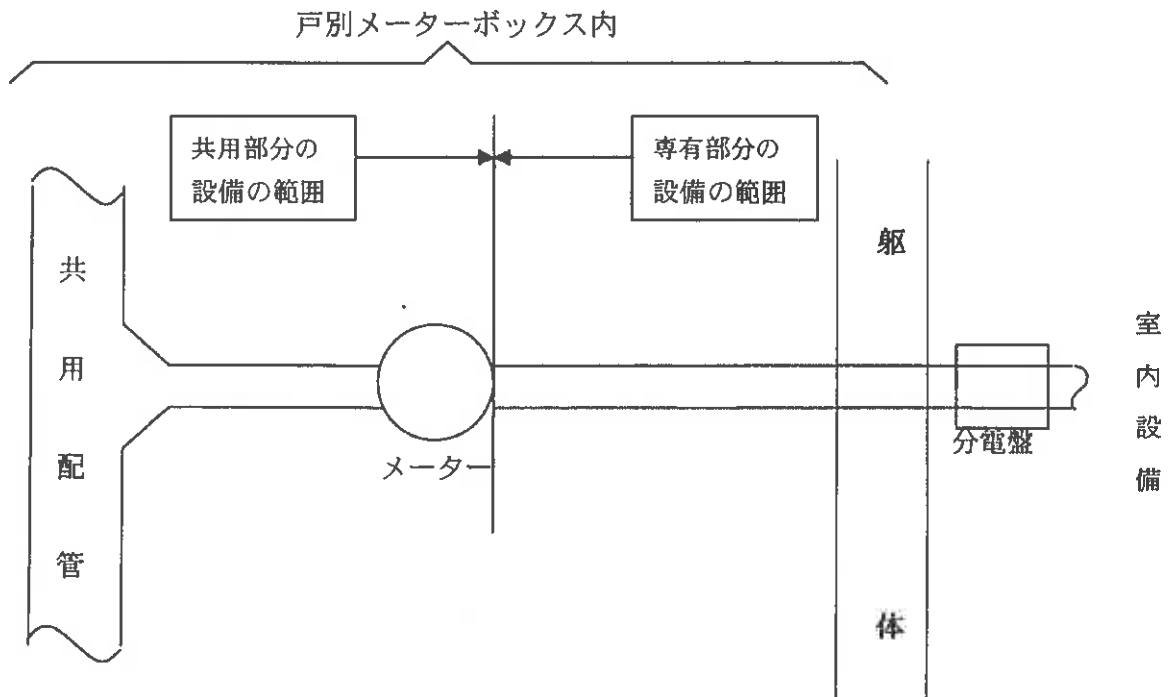
別図第2 ガス管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第三号関係）



別図第3 排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



別図第4 電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第六号関係）



付 属 規 定

敷地・建物使用細則

管理規約第19条（付属規程）の規程に基づき、対象物件の使用並びに模様替、改造、修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、次のとおり敷地・建物使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

（基本原則）

第1条 住戸部分の各組合員及び占有者（以下「居住者」という。）が、お互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持推進を図るために、各組合員は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（注意事項）

第2条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各住戸部分出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、又施錠すること。
- 二 バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため、各自が随時清掃すること。
- 三 台所、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること。
- 四 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には十分注意すること。
- 五 自転車置場の使用に当たっては、管理者の定める用法に従い、整理整頓を心がけ他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 六 各住戸前廊下の清潔保持について各自協力すること。特に出前の空容器は置かないこと。

（禁止事項）

第3条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 建物の主要構造部（建物の構造上の不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 二 バルコニー等の改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 三 管理組合の承諾なしに床の改造工事を行うこと。
- 四 バルコニー等に、落下の危険のある物及び緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は、工作物を設置すること。ただし、床置き式の冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みは、この限りではない。
- 五 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。（物件名及び売主の商号、又は名称の表示がされることを除く。）
- 六 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 七 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。

- 八 犬・猫等の動物を飼育する事。(小鳥、魚類を除く)
- 九 敷地内の駐車場として区画された部分以外に車両等を駐車しないこと。
- 十 受水槽、ポンプ室、電気室、屋上など危険な場所に無許可で立ち入ること。
- 十一 階下に危険を及ぼす行為、又は建物全体の美観を損なう行為をすること。
(バルコニーの手摺りに布団等を干すこと等)
- 十二 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により他の居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十三 排水管の詰まりの原因となる天ぷらの油等の廃油を台所の流しに捨てること。
- 十四 生ゴミ粉碎器(別名:ディスポーザー)等下水道を詰まらせる機器を使用すること。
- 十五 ゴミ類の搬出方法及び区分を守らないこと。
- 十六 トイレに水溶性以外の紙、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品等を流すこと。
- 十七 ピアノ・エレクトーン等の楽器の演奏及びカラオケを、夜9時から翌朝9時までで行うこと。又TVオーディオ機器等を近隣の迷惑となる音量にて使用すること。
- 十八 その他敷地および共用部分等の使用または保存に関し、組合員の共同の利益に反する行為または管理組合が禁止した行為をすること。

(届出事項)

- 第4条 居住者は、次の各号に掲げる事項について、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては、所定の様式<別記様式1~5>によるものとする。
- 一 専有部分の所有名義に変更があるとき。<売買・贈与・相続・その他>
 - 二 専有部分を貸与するとき、又は貸与先に変更があるとき。<管理規約第20条参照>
 - 三 長期にわたって組合員とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は組合員もしくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
 - 四 引越し、移転等の日時を決めたとき。
 - 五 その他上記事項に準ずる行為で管理者が定めた行為をするとき。

(承認事項)

- 第5条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。
- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
 - 二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械機具の新設、増設、又は変更をするとき。
 - 三 多量の廃棄物を廃棄するとき。

四 住戸部分の模様替（床の改造又は改良工事を含む。）をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などにかかる軽易な模様替等は除く。

五 その他、前各号に準ずる行為。

2 前項第四号について承認を求める場合は、工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。

3 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえその可否を決するものとする。

4 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

5 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

（共用部分にかかわる模様替え等）

第 6 条 居住者は、共用部分（バルコニー等）にかかわる模様替え等を自ら行うことができない。

2 共用部分にかかわる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合には、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共用部分にかかる模様替え等が必要な理由等を付して、模様替え等の内容をあらかじめ組合員に告知し、書面による合意によって決定することができる。

（エレベーター使用上の遵守事項）

第 7 条 居住者はエレベーターを使用する場合は、次の事項を遵守しなければならない。

一 エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又、異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。

二 エレベーターにより重量物を運搬したり、多量の物品を運搬するため継続的に、エレベーターを使用する場合は、事前に理事長に申し出てその指示に従うこと。

三 幼児のみのエレベーター使用は避け、必ず保護者が付き添うこと。又、子供がエレベーターを遊び場に使用しないように注意すること。

（ゴミ置場）

第 8 条 ゴミ置場は、可燃物と不燃物とを区別して使用するものとする。又、その使用については次の事項に注意しなければならない。

一 可燃・不燃のゴミは、清掃局等によりあらかじめ決められた収集日の日時に指定のゴミ置場に出すこと。

二 台所の残物（食物・果物類等）、生花類等の生ゴミは、十分水気を切ってビニール袋に入れ、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。

三 不燃物ゴミは、あらかじめ決められた収集日に指定のゴミ置場に出すこと。

四 段ボール等の引越しゴミは、市の清掃業者が回収しないので、各自で処分すること。

(違反に対する措置)

第 9 条 理事長は、居住者が使用細則第 2 条から第 8 条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれがあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

3 管理組合は、第 3 条第八号の規定に違反する車両等を発見した場合は、消防災害等緊急時対応に備えるために当該車両等を移動させることができる。当該車両等の移動に要した費用は違反者本人が当然に支払わなければならない。

4 管理組合は、前項及び駐車場運営細則第 8 条に定める車両等の移動に関し、その業務を第三者へ委託することができるものとする。

(損害賠償の請求)

第 10 条 理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2 居住者への訪問者等が、この使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(町内会費の負担及び第三者委託)

第 11 条 居住者は地域社会との良好な生活環境の構築を目的に、町内会に加入し町内会費を負担しなければならない。

2 管理組合は、居住者が賃借人等の場合には、町内会費の徴収業務を第三者に委託することができるものとし、委託した場合は、第三者が各居住者から町内会費を徴収し町内会等関係先へ納入する。

(使用細則の改廃)

第 12 条 この使用細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

付 則

(使用細則の施行)

第 1 条 この使用細則は、管理規約の発効の日から施行する。

駐車場運営細則

管理規約第19条（付属規程）の規程に基づき、駐車場の安全かつ円滑な使用を図ることを目的とし、次のとおり運営細則を定める。

（使用者の選定）

第1条 管理組合は、特定の組合員及び占有者並びに管理組合が承認した者（以下「駐車場契約者」という。）へ、駐車場契約により使用させることができる。

2 駐車場契約者は、その責任と負担において同居人にその駐車場を使用させることができる。

（管理組合の免責）

第2条 天災、地変、火災、盗難、第三者による損害、その他管理組合の責に帰すべからざる事由により、駐車場使用者の自動車その他の物件に損害等が生じても、管理組合は一切その責を負わないものとする。

（使用者の賠償義務）

第3条 駐車場契約者及びその同居人並びにその関係者（家族、同乗者を含む）が故意又は過失により、本駐車場等の施設又は他の自動車等に損害を与えたときは、駐車場契約者はその責任と負担において相手方に対し賠償しなければならない。

（遵守事項）

第4条 駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

一 管理組合の指示並びに場内標識、その他管理組合において告示する事項。

二 区画ごとに決められた自動車の規格サイズ（全長・全幅・全高・重量）以外の自動車を駐車させないこと。

三 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車（特に機械式駐車設備を利用する場合には細心の注意を払うこと）し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。

四 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出入りにあたっては、静かな運転をすること。

五 車輛を離れるときは、必ず施錠すること。

六 施設器具及び他人の車輛等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

七 駐車場には、前二号で設定の車輛1台の他は、いかなる物品も置かないこと。

八 駐車場には、いかなる工作・構築も行わないこと。

九 車両の運転に際しては、歩行者優先、徐行を徹底すること。

十 駐車場では、洗車をしないこと。

（使用の特例）

第5条 駐車場区画に未利用の区画がある場合、管理組合は2区画目以降の使用を認める

ことができる。なお、使用の承認は申入れ順を原則とする。ただし、2区画目以降の使用を認められた組合員又は占有者は、駐車場未利用組合員及び占有者が1区画目の使用を希望した場合、3ヵ月の予告期間を持って、解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。

2 使用の優先順位は、次のとおりとする。

- 一 第1順位一区画目を使用希望する現に居住する組合員
- 二 第2順位一区画目を使用希望する占有者
- 三 第3順位二区画目以降の使用を希望する現に居住する組合員
- 四 第4順位二区画目以降の使用を希望する占有者

(契約及び契約期間)

第6条 管理組合は前条により、使用者を決定した時は、当該使用者と別に定める駐車場契約書を締結する。

2 前項の駐車場契約について、契約満了の1ヵ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ当該駐車場契約者が使用資格を有する限り、さらに1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解約)

第7条 駐車場契約者が駐車場契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める解約届を解約希望日の1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。〈別記様式第5〉ただし、1ヵ月分の駐車場使用料を支払うことによって即時解約もできるものとする。

(契約の解除及び使用差止め)

第8条 管理組合は、契約区画の駐車場使用者が、下記各号の一に該当したときは本契約の解除、並びに予告期日までに契約区画から車両を移動しなかった場合は、機械式駐車設備の停止措置及び強制的に車両を移動させることができるものとする。移動に要する費用は当然に駐車場契約者が負担しなければならない。

- 一 駐車料金の滞納金額が3ヵ月分に至ったとき。
- 二 規約、付属規定、駐車場運営細則等の各条項に違反し、催告しても改善が図られないとき。

(証明書の発行)

第9条 管理組合は、駐車場契約者から自動車の保管場所確保等に関する法律に基づき自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、有償にて管理組合より当該証明書を発行するものとする。

(使用料)

第10条 駐車場の1区画あたりの月額使用料は、別に定めるものとする。

(使用料の変更)

第11条 施設の改善又は一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第49条により総会の決議を経て駐車料金を変更することができる。

2 前項の規定にかかわらず、駐車場の空き区画が多く、第58条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める一般会計の目減りを放置できない状態にある場合は、理事長は理事会の承認を受けて、月額使用料の減額等必要な措置を講じることができる。

（支払い方法）

第12条 駐車場契約者は、自動車駐車契約締結時に当月分を、以後毎月5日迄に当月分の駐車使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、契約期間が1ヵ月に満たない場合の駐車場使用料は当該月の日数による日割り計算とする。

（細則等の遵守義務）

第13条 駐車場使用者等は、この運営細則の各条項及び別に定める駐車場契約書の各条項を遵守しなければならない。

（使用料の用途）

第14条 駐車場使用料の収入は、規約第31条（使用料）に基づき管理費会計に充当する。

（駐車場契約の媒介委託）

第15条 管理組合は、駐車場契約者が、専有部分の賃貸借契約を締結する借主等、区分所有者及びその同居人以外の場合には、規約第35条第1項に定めるマンション管理業者以外の不動産業者に契約締結に関する媒介業務を委託することができるものとする。

（定めなき事項）

第16条 この運営細則に定めのない事項については、総会の決議によるものとする。

（運営細則の改廃）

第17条 この運営細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

付 則

（運営細則の施行）

第1条 この運営細則は、管理規約の発効の日から施行する。

駐輪場使用細則

管理規約第19条（付属規程）の規程に基づき、駐輪場の安全かつ円滑な使用を図ることを目的とし、次のとおり使用細則を定める。

（使用者の選定）

第1条 管理組合は、その管理する駐輪場について、区分所有者及び占有者（以下「駐輪場使用者」という。）に対して、使用させることができる。

2 前項において、道路交通法に定める原動機付自転車もしくは大型自動二輪車（以下「バイク」という。）については、バイク用の駐輪区画（以下「バイク専用区画」という。）にて使用契約（以下「バイク専用区画使用契約」という。）により、使用料を納入する駐輪場使用者へ使用させることができる。

（管理組合の免責）

第2条 天災、地変、火災、盗難、第三者による損害、その他管理組合の責に帰すべからざる事由により、駐輪場使用者の自転車もしくはバイク（以下「自転車等」という。）その他の物件に損害等が生じても、管理組合は一切その責を負わないものとする。

（使用者の賠償義務）

第3条 駐輪場使用者及びその同居人並びにその関係者（家族、同乗者を含む）が故意又は過失により、本駐輪場等の施設又は他の自転車等に損害を与えたときは、駐輪場使用者はその責任と負担において相手方に対し賠償しなければならない。

（遵守事項）

第4条 駐輪場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識、その他管理組合において告示する事項。
- 二 バイクの駐輪にあたっては、契約区画以外への駐輪をしないこと。
- 三 駐輪にあたっては、隣接の自転車等の出入りに支障のないよう心掛けること。
- 四 バイクの使用にあたっては、必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜のバイクの出入りにあたっては、静かな運転をすること。
- 五 自転車等を離れるときは、必ず施錠すること。
- 六 施設器具及び他人の自転車等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 七 駐輪場には、前二号で設定の自転車等の他は、いかなる物品も置かないこと。
- 八 駐輪場には、いかなる工作・構築も行わないこと。
- 九 自転車等の運転に際しては、歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 十 駐輪場では、洗車をしないこと。
- 十一 駐輪場使用者は、駐輪場の使用に際し、管理組合所定のステッカーを自転車等へ貼り付けること。尚、ステッカーについては有料とする。

(バイク専用区画契約の優先順位)

第 5 条 バイク専用区画に未利用の区画がある場合、当該区画使用の優先順位については、申し込み順とする。

(バイク専用区画使用契約及び契約期間)

第 6 条 管理組合は前条により、使用者を決定した時は、当該使用者と別に定めるバイク置場使用契約書を締結する。

2 前項の駐車場契約について、契約満了の1ヵ月前までに契約当事者双方より解約の申し出がなく、かつ当該バイク専用区画契約者が使用資格を有する限り、さらに1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(バイク専用区画使用契約の解約)

第 7 条 駐車場契約者がバイク専用区画使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める解約届を解約希望日の1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。〈別記様式第5〉ただし、1ヵ月分のバイク専用区画使用料を支払うことによって即時解約もできるものとする。

(バイク専用区画使用契約の解除及び使用差止め)

第 8 条 管理組合は、契約区画のバイク専用区画契約者が、下記各号の一に該当したときは本契約の解除、並びに予告期日までに契約区画からバイクを移動しなかった場合は、強制的にバイクを移動させることができるものとする。移動に要する費用は当然にバイク専用区画契約者が負担しなければならない。

一 使用料金の滞納金額が3ヵ月分に至ったとき。

二 規約、付属規定、駐輪場使用細則等の各条項に違反し、催告しても改善が図られないとき。

(バイク専用区画使用料の変更)

第 11 条 施設の改善又は一般物価の変動などによりバイク専用区画使用料を変更する場合には、理事会の決議を経て使用料金を変更することができる。

(バイク専用区画使用料の支払い方法)

第 12 条 バイク専用区画契約者は、バイク専用区画使用契約締結時に当月分を、以後毎月5日迄に当月分の使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、契約期間が1ヵ月に満たない場合のバイク専用区画使用料は当該月の日数による日割り計算とする。

(細則等の遵守義務)

第 13 条 駐輪場使用者等は、この使用細則の各条項及び別に定めるバイク専用区画契約書の各条項を遵守しなければならない。

(使用料の使途)

第 14 条 バイク専用区画使用料の収入は、規約第31条(使用料)に基づき管理費会計に充当する。

(定めなき事項)

第16条 この使用細則に定めのない事項については、総会の決議によるものとする。

(運営細則の改廃)

第17条 この使用細則の改廃については、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。この場合において総会の決議は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により成立する。

付 則

(運営細則の施行)

第1条 この運営細則は、管理規約の発効の日から施行する。

駐車場契約書

今般、アイセレブ大博通り管理組合（以下「甲」という。）と、（以下「乙」という。）とは、甲の管理する駐車場内に、乙の使用する自動車（以下「登録自動車」という。）を駐車するため次のとおり契約を締結する。

（登録自動車並びに駐車区画）

第 1 条 甲が駐車する登録自動車は次のとおりとする。

駐車区画	No.	駐車形状		パレット位置	
車種		車色		車両ナンバー	
全長		全幅	mm	全高	mm
				重量	kg
車両所有者	住所				
	氏名				

2 乙は登録自動車を変更しようとする場合は、事前に甲にその旨を申し入れ甲の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。

（契約の期間）

第 2 条 契約期間は平成 年 月 日より、平成 年 月 日までの1年間とする。ただし、期間満了の30日前までに、甲又は乙のいずれか一方より何等の申出がないときは、同一条件で契約が更新されたものとします。

（駐車料金）

第 3 条 駐車料金は月額金 円也とし、毎月5日までに当月分を甲の指定する銀行口座自動振替にて支払うものとする。ただし、月の途中で契約又は解約した場合は、その月の日数にて日割り計算する。

（敷金）

第 4 条 甲は敷金として駐車料金の二か月分金 円也を受領する。ただし、本契約の解約後に乙の精算すべき金額があるときは清算後及び乙の当該区画明渡完了後に利息を付さずに返還する。

（駐車場使用料の変更）

第 5 条 集会において駐車場使用料の変更が決議された場合は、契約期間内といえども1ヵ月の予告期間をもって第3条の駐車料金を変更することができる。

（乙の賠償義務）

第 6 条 乙及びその同居人並びにその関係者（家族、同乗者を含む）が故意又は過失により、本駐車場等の施設又は他の自動車等に損害を与えたときは、乙は連帯して直ちにその損害を甲もしくはその相手方に対し賠償しなければならない。

（甲の免責）

第 7 条 天災、地変、火災、盗難、第三者による損害、第9条違反による損害、その他甲

の責に帰すべからざる事由により乙の自動車その他の物件に損害等が生じても甲は一切その責を負わないものとする。

(権利譲渡の禁止)

第 8 条 甲の理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡および転貸してはならない。

(禁止行為)

第 9 条 乙は本駐車場内において、下記の行為をしてはならない。

- 一 区画ごとに決められた自動車の規格サイズ（全長・全幅・全高・重量）以外の自動車を駐車させないこと。
- 二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車（特に機械式駐車設備を利用する場合には細心の注意を払うこと）し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
- 三 カーポートその他の構築物を設置すること。
- 四 本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- 五 本駐車場に車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- 六 本管理組合の規約、付属規定、駐車場運営細則、本契約書等の各条項に違反する行為。

(期間内解約)

第 10 条 本契約期間中といえども、甲又は乙は書面による 30 日前までの予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙はこの予告期間にかえ、1 ヶ月分の駐車料金相当額を甲に支払い、即時解約することができるものとする。

(契約の解除及び使用差止め)

第 11 条 甲は、第 1 条第 1 項の駐車区画の駐車場使用者が、下記各号の一に該当したときは本契約の解除、並びに予告期日までに契約区画から車両を移動しなかった場合は、機械式駐車設備の停止措置及び強制的に車両を移動させることができる。その場合は、乙は移動に要する費用を当然に負担しなければならない。

- 一 駐車料金の滞納金額が 3 ヶ月分に至ったとき
- 二 本管理組合の規約、付属規定、駐車場運営細則、本契約書等の各条項に違反し、催告しても改善が図られないとき

(定めなき事項)

第 12 条 本契約に定めなき事項は、甲・乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。
特約事項

以上の契約締結の証として、本書2通を作成し、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 アイセレブ大博通り管理組合管理者
福岡市中央区赤坂1丁目15-33丸美福岡赤坂ビル5階
株式会社 丸 美 金 丸 近 印

乙 住 所 _____
氏 名 _____
電 話 _____

連帯保証人 住 所 _____
氏 名 _____
電 話 _____

仲介業者 住 所 _____
氏 名 _____
電 話 _____

※契約者以外の方が、駐車場を使用される場合、又は駐車料金をお支払の場合ご記入下さい。

駐車場使用者
住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

駐車場料金支払者
住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

バイク専用区画使用契約書

今般、アイセレブ大博通り管理組合（以下「甲」という。）と、（以下「乙」という。）とは、甲の管理するバイク専用区画内に、乙の使用するバイク（以下「登録バイク」という。）を駐輪するため次のとおり契約を締結する。

（登録バイク並びにバイク専用区画）

第 1 条 甲が駐輪するバイクは次のとおりとする。

駐輪区画	NO.	車種		車色	
車両ナンバー		排気量	cc		
車両所有者	住所				
	氏名				

（契約の期間）

第 2 条 契約期間は平成 年 月 日より、平成 年 月 日までの1年間とする。ただし、期間満了の30日前までに、甲又は乙のいずれか一方より何等の申出がないときは、同一条件で契約が更新されたものとする。

（駐輪料金）

第 3 条 駐輪料金は月額金500円也とし、毎月5日までに当月分を甲の指定する銀行口座自動振替にて支払うものとする。ただし、月の途中で契約又は解約した場合は、その月の日数にて日割り計算する。

（バイク専用区画使用料の変更）

第 4 条 集会において駐車場使用料の変更が決議された場合は、契約期間内といえども1ヵ月の予告期間をもって第3条の駐車料金を変更することができる。

（甲の免責）

第 5 条 天災、地変、火災、盗難、第三者による損害、第7条違反による損害、その他甲の責に帰すべからざる事由により乙のバイクその他の物件に損害等が生じても甲は一切その責を負わないものとする。

（権利譲渡の禁止）

第 6 条 甲の理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡および転貸してはならない。

（禁止行為）

第 7 条 乙は本バイク専用区画内において、本管理組合の規約、付属規定、駐輪場使用細則、本契約書等の各条項に違反する行為をしてはならない。

（期間内解約）

第 8 条 本契約期間中といえども、甲又は乙は書面による30日前までの予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙はこの予告期間にかえ、1ヵ月分の駐輪料金相当額を甲に支払い、即時解約することができるものとする。

(契約の解除及び使用差止め)

第 9 条 甲は、第 1 条第 1 項の駐輪区画のバイク専用区画使用者が、下記各号の一に該当したときは本契約の解除、並びに予告期日までに契約区画からバイクを移動しなかった場合は、強制的にバイクを移動させることができる。その場合は、乙は移動に要する費用を当然に負担しなければならない。

- 一 駐輪料金の滞納金額が 3 ヶ月分に至ったとき
- 二 本管理組合の規約、付属規定、駐輪場使用細則、本契約書等の各条項に違反し、催告しても改善が図られないとき

(定めなき事項)

第 10 条 本契約に定めなき事項は、甲・乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。
特約事項

以上の契約締結の証として、本書 2 通を作成し、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 アイセレブ大博通り管理組合管理者
福岡市中央区赤坂 1 丁目 15-33 丸美福岡赤坂ビル 5 階
株式会社 丸 美 金 丸 近 印

乙 住 所 _____
氏 名 _____
電 話 _____

※契約者以外の方が、駐車場を使用される場合、又は駐車料金をお支払の場合ご記入下さい。

駐車場使用者	駐車場料金支払者
住 所 _____	住 所 _____
氏 名 _____ 印	氏 名 _____ 印
電 話 _____	電 話 _____

別記様式第1 (管理規約第17条)

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合理事長 殿

アイセレブ大博通り _____ 号室

氏名 _____ 印

専有部分修繕等工事申請書

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、管理規約第17条(専有部分の修繕等)の規程に基づき、お届けします。

(記)

1. 工事内容

2. 工事期間

平成 年 月 日から

平成 年 月 日

3. 施工業者

4. 添付書類

設計図、仕様書および工程表

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り _____ 号室

_____ 殿

アイセレブ大博通り管理組合

理事長 _____ 印

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日に申請のありました、専有部分の修繕等の工事については実施することを承認します。

(条件)

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合理事長 殿

（届け出者）氏名 _____ 印

第三者使用に関する届

この度、私の所有する号室を次のとおり第三者に使用させることとしましたので、管理規約第20条（専有部分の貸与等）の規程に基づきお届けします。

使用者氏名	
入居予定日	平成 年 月 日
区分所有者との関係 (当該項目を○で囲む。)	貸借人 親子 兄弟姉妹 親族 使用人 その他 ()
使用者の誓約事項	当該 号室を使用するにあたり、規約・付属規程および総会の決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 _____ 印
区分所有者の 連絡（転出）先	(住 所) (電話番号)
仲介不動産業者の 連絡 先	(業 者 名) (住 所) (電話番号)

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合理事長 殿

(旧組合員) 氏 名 _____ 印

(新組合員) 氏 名 _____ 印

区分所有者変更届

この度、私の所有する _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義の変更をいたしましたので、管理規約第33条（届出義務等）第1項の規程により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が平成年月日の月分から新組合員の負担とします。

(記)

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

(新) 氏 名 _____ 印

(旧) 氏 名 _____ 印

3. 新組合員の連絡先

(住 所)

(電話番号)

4. 旧組合員の転出先

(住 所)

(電話番号)

別記様式第4（管理規約第33条第2項）

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合理事長 殿

（区分所有者また居住者）

アイセレブ大博通り _____ 号室

氏名 _____ 印

1、届け出住所変更届

2、不 在 届

私は、下記の（1. 2）に関し、管理規約第33条（届出義務等）第2項の規程により
その旨をお届けします。

（記）

1. 届け出住所変更による新住所

（1）住 所

（2）電 話

（3）連絡先

2. 不 在 届

（1）期 間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

（2）緊急連絡先

（3）電 話

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合理事長 殿

(区分所有者または居住者)

アイセレブ大博通り _____ 号室

氏名 _____ 印

駐車場・バイク専用区画使用解約 (予告) 届

駐車場・バイク専用区画使用の解約について、駐車場運営細則第7条・駐輪場使用細則第7条に基づき届け出いたします。

(記)

1. 使用区画 No. _____
2. 使用車両 _____
3. 車両登録番号 _____
4. 使用者氏名 _____
5. 解約 (予告) 日 平成 年 月 日

<別紙>

【タイプ別管理費等および修繕積立金一覧表】

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数	管理費 (円/月)	修繕積立金 (円/月)	合計 (円/月)
A	24.975	13	5,200	1,000	6,200
B	24.975	13	5,200	1,000	6,200
C	24.975	12	5,200	1,000	6,200
D	24.975	12	5,200	1,000	6,200

駐車場使用料

駐車区画	区画数	料金 (円/月)
機械式駐車場区画(上段)	3	16,500
機械式駐車場区画(下段)	3	15,000
合計	6	94,500

バイク専用区画使用料

駐輪区画	区画数	料金 (円/月)
平置専用区画	4	500
合計	4	2,000

管理規約承認書

本規約は、第75条に基づく「アイセレブ大博通り」の規約原本であることを確認し、承認します。

平成 年 月 日

アイセレブ大博通り管理組合

理事長 _____ 印

理 事 _____ 印

理 事 _____ 印

業務委託契約書

アイセレブ大博通り管理組合

駐車場契約に関する業務委託契約書

アイセレブ大博通り管理組合（以下「甲」という）と株式会社丸美（以下「乙」という）とは、アイセレブ大博通り（以下「本マンション」という）内の駐車場契約に関して、次のとおり業務委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの駐車場の利用促進と駐車場の安全かつ円滑な使用を図ることを目的として、次条以下に定めるところにより乙に委託し、乙はこれを請負う。

（本マンションの所在地）

第 2 条 本マンションの所在地は、次のとおりである。

所在地 福岡市博多区神屋町 1 番 2 号

（委託業務の内容）

第 3 条 乙が甲より請負う業務（以下「委託業務」という）は、次の各号のとおりとする。

- 一 駐車場契約の締結に関する媒介業務（ただし、再委託することができるものとする。）
- 二 駐車場契約に必要な書類及び機械式駐車場の鍵の受渡等
- 三 未納者及び滞納者への督促業務の協力
- 四 駐車料金滞納者に対する退去清算時の協力
- 五 駐車場解約の受付及び管理組合への報告
- 六 その他、駐車場契約に関し付帯する業務

（仲介料）

第 4 条 乙は、賃借人から仲介手数料として月額駐車料金の 1 か月分を受領できるものとする。ただし、契約者が組合員である場合には仲介料は請求できないものとする。

（契約外事項）

第 5 条 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

（合意管轄裁判所）

第 6 条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、福岡地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

以上

平成 年 月 日

甲 アイセレブ大博通り管理組合 管理者

印

乙 福岡市中央区大名2丁目4番5号
株式会社 丸 美
代表取締役 金 丸 近 印

アイセレブ大博通り管理組合 民泊禁止規定追加

【第12条2項～8項を追加】

管理規約第12条

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。第17条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときでも、同様とする。

2. 区分所有者は、その専有部分を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に使用してはならない。

3. 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。

4. 区分所有者は、その専有部分を宿泊料を受けて人に宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。

5. 区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を、直接・間接を問わず、「シェアハウス」に供してはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」とは、専有部分の全部または一部(以下、単に「専有部分」という。)の利用形態が以下に掲げる各項のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。

(1) 専有部分の居室(キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様。)の数(以下「室数」という。)を超える数の者(区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族(以下あわせて「縁故者」という。)を除く。)による継続的な居住、宿泊または滞在。

(2) 室数を超えない数の不特定の者(縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名及び職業(就業就学先を含む。)を把握していない者をいう。)による居住または宿泊。

(3) 縁故者を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中で、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。

(4) 前各号のためにする改築・改装。

6. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分がシェアハウスに供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第12条第7項の協力を拒んだ場合も同様である。

7. 理事長は、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。

8. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスに供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスに供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる。

2018年6月26日施行

