

メゾンエクレール南千住

管 理 規 約
使 用 規 則

管理規約 目次

前文		第22条	必要箇所への立入り
	第1章 総則	第23条	損害賠償
第1条	目的	第2節	管理費等
第2条	定義	第24条	管理費等
第3条	規約及び総会の決議の遵守義務	第25条	管理費
第4条	規約の対象となる物件	第26条	修繕積立金
第2章 専有部分および敷地並びに共用部分等の範囲		第27条	組合費
第5条	専有部分の範囲	第28条	専用使用料
第6条	敷地および共用部分等の範囲	第29条	承継人に対する債権の行使
第7条	敷地および共用部分等の共用持分	第5章 管理組合	
第8条	敷地および共用部分等の分割並びに 単独処分の禁止	第1節	総則
第3章 用法		第30条	組合員の結成
第9条	専有部分の用途	第31条	名称および所在地
第10条	敷地および共用部分等の用法	第32条	組合の構成
第11条	敷地および共用部分等の専用 使用	第33条	区分所有者数
第12条	管理施設等の無償使用	第34条	管理者
第13条	共用部分使用上の容認事項お よび近隣協定等	第2節	組合員
第14条	諸規則の遵守	第35条	組合員の資格
第15条	第三者の使用	第36条	組合への加入
第16条	ペットの飼育	第37条	資格の喪失
第4章 管理		第3節	組合の業務
第1節	総則	第38条	業務
第17条	区分所有者の管理義務	第39条	組合管理部分の保存行為
第18条	専有部分の管理	第40条	損害保険
第19条	専用使用部分の管理	第41条	防火管理者
第20条	窓ガラス等の改良	第42条	業務の委託
第21条	組合管理部分の管理	第43条	専門的知識を有する者の活用

第4節	組織並びに役員	第70条	定足数および議決の方法
第44条	組織	第71条	議事録
第45条	役員構成および選出	第72条	決議事項の効力
第46条	役員資格	第73条	理事会の業務
第47条	役員任期	第7節 組合の会計・経理	
第48条	役員辞任	第74条	会計年度
第49条	役員義務	第75条	組合の収入ならびに支出
第50条	役員責任	第76条	予算の作成ならびに変更
第51条	理事長	第77条	会計報告
第52条	理事長の報告義務	第78条	管理費等の徴収
第53条	職務権限の委嘱	第79条	管理費の過不足
第54条	理事長および理事	第80条	管理費等の改訂
第55条	監事	第81条	帳票類の作成ならびに保管
第5節 総会		第82条	預金口座
第56条	総会	第6章 補則	
第57条	招集手続	第83条	勧告および指示等
第58条	出席資格	第84条	暴力団、不良入居者の排除責任
第59条	議決権	第85条	訴訟提起
第60条	総会の成立	第86条	規約の承継
第61条	組合員の総会招集権	第87条	規約原本等
第62条	議決事項の事前通知	第88条	合意管轄裁判所
第63条	議決承認事項	第89条	規約外事項
第64条	議決方法	附則	規約の発行
第65条	議事録の作成並びに保管	使用細則	
第66条	議決事項の承継		
第67条	書面による決議		
第6節 理事会			
第68条	構成		
第69条	招集		

(前 文)

メゾンエクレーレ南千住の各専有部分を所有する区分所有者(以下「区分所有者」という。)は、「建物の区分所有等に関する法律」{(制定・昭和 37 年法律第 69 号、改正・平成 23 年法律第 74 号、以下「区分所有法」という。)}に基づき、次の通り「メゾンエクレーレ南千住管理規約」(以下「規約」という。)を定める。

第 1 章 総 則

第 1 条(目的)

この規約は、メゾンエクレーレ南千住(以下「本マンション」という。)に属する敷地、建物および附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、共同の利益を維持し、良好な住環境を保持することを目的とすると共に敷地、建物の美観維持、老朽化防止、汚損修復、施設の機能維持増進をおこない、財産価値を守るものとする。

第 2 条(定 義)

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

1. 区分所有権…一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる部分(規約により共用部分とされた部分を除く。)を目的とする所有権をいう。
2. 区分所有者…区分所有権を有する者をいう。
3. 占有者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
4. 専有部分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
5. 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附属物及び規約において共用部分とされた附属の建物をいう。
6. 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
7. 敷 地…建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用する庭、通路その他の土地をいう。
8. 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。
9. 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。

第 3 条(規約及び総会の決議の遵守義務)

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を行なうため、本規約及び総会の決を誠実に遵守しなければならない。
2. 区分所有者は、同居する者または占有者に対してこの規約に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条(規約の対象となる物件)

この規約の対象となる本マンションに属する敷地、建物および附属施設(以下「対象物件」という。)は、別表 1 記載の通りとする。

第 2 章 専有部分および敷地ならびに共居部分等の範囲

第 5 条(専有部分の範囲)

1. 対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、次の通りとする。住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備(以下「住戸部分」という)
2. 専有部分を他から区分する構造物および専有部分を構成する設備の帰属については次の通りとする。
(1)天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

- (2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等は、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。
 - (4) 外気に面する窓枠、窓ガラスは専有部分に含まない。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用使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。
 4. 専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による不動産登記簿記載の面積とする。

第6条（敷地および共用部分等の範囲）

対象物件のうち、敷地および建物の共用部分ならびに付属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は別表1記載の通りとする。

第7条（敷地および共用部分等の共有持分）

1. 敷地および共用部分等に関する区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。
2. 前項の専有部分の床面積の計算は、第5条第4項の規定にかかわらず界壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。
3. 前2項に基づき区分所有者の共有持分を定めた公正証書規約による持分は、別表3の通りとする。

第8条（敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止）

1. 区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。
2. 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供の権利の移転または設定等の処分をしてはならない。

第3章 用 法

第9条（専有部分の用途）

1. 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。
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、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
4. 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

第10条（敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地および共用部分等については、それぞれ通常の用法に従って使用しなければならない。

第11条（敷地および共用部分等の専用使用）

1. 区分所有者は、対象物件のうち別表2に掲げる敷地および共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という。）について、同表に掲げる通り、一部の区分所有者およびその他の者が専用使用することを承認する。
2. 住戸に付属するバルコニー、アルコーブ、花台、専用庭等は当該区分所有者または占有者が無償もしくは有償で専用使用することができる。ただし、当該場所には建物その他の構築物（冷暖房用屋外ユニットを除く）等を築造設置することはできない。なお、当該部分の維持管理に要する費用は、当該区分所有者または占有者が負担しなければならない。

第 12 条(管理施設等の無償使用)

敷地および共用部分等のうち管理事務室、 其他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品 (以下 「管理施設等」 という。) については、 管理受託者が無償で使用することができる。

第 13 条(共用部分使用上の容認事項および近隣協定等)

区分所有者は共用部分の使用に関し、 次の事項を承認するものとする。

1. 区分所有者は、本マンション建物の影響により電波障害を被る近隣居住者のために本マンション内外に電波障害除去のための施設を設置し当該近隣居住者が無償使用することを承認するものとする。また、当該施設の維持管理等のため、管理者の承諾を得て当該関係者が当該土地および建物内に立ち入ることをあらかじめ承認するものとする。なお、当該施設については各区分所有者の共有とし、維持管理、修繕等に要する費用は区分所有者の負担とすること。
2. 電気、ガス、水道、防火施設等の共用施設の継持管理のため、当該事業者が共用部分、共用施設および敷地の一部をその事業遂行に必要な期間無償にて使用すること。またそれらの施設の保守管理および改修等の必要がある場合には本マンション内に立入り作業すること。
3. 敷地ならびに建物共用部分に管理上必要とする看板、案内板等が設置されること。
4. 屋上については、保守点検の場合を除き立入り禁止とすること。
5. 区分所有者または占有者は共用部分に広告物を掲出してはならないこと。
6. 区分所有者は、専有部分から区分された躯体部分を設備、出入口等のために毀してはならないこと。
7. 区分所有者は、専有部分の大規模改修等を行なう場合は別表 7 に定める様式に計画書を添付し、管理組合へ届け出てその承認を得なければならない。
8. メーターボックス、パイプスペース、ガス湯沸器設置スペース内には、共用の給排水管等が設置されており、当該場所をそれ以外の用途に供してはならないこと。
9. 本マンション建物に本マンションの名称の表示がされること。
10. 本マンションエントランス下部に、防水貯水槽が理設されており、消防水利の指定を受けていること。尚、当該施設の維持管理は区分所有者が行なうものとする。また、当該防火貯水糖は緊急時、近隣居住者の消防水源として使用される場合があること。
11. 本マンション北側土地の一部は、荒川区の指導に基づき緩傾斜堤防の予定地となっていること。また、当該部分には本マンション竣工時の形状以外、建物(物置等)その他の構築物を築造および設置することはできないこと (末尾図面参照)。
12. 区分所有者は、本マンションが準工業地域に立地していることを認識し入居するものとする。従って近隣企業に対し、東京都公害防止条例等関係法規の範囲内の騒音・振動等については、異議・苦情等を申し立てないこと。
13. 本マンション北側に東京都荒川区市街地調整指導要綱に基づき自主管理緑地、提供空地、提供道路(緑地)が設置されていること。また、自主管理緑地(45.905m²)については、区分所有者の責任と負担において本マンション竣工時の形状を将来にわたって維持管理するとともに近隣居住者等に対してもその利用を承認すること (末尾図面参照)。

第 14 条(諸規則の遵守)

区分所有者または占有者は、対象物件の使用にあたっては本章前各条の規定によるほか別に定める諸規則を誠実に遵守しなければならない。

第 15 条(第三者の使用)

1. 区分所有者は、その専有部分および専用使用部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約に定める事項を当該第三者に遵守させなければならない。
2. 前項の場合、当該区分所有者は、所定の別表 5 の様式による警約書を当該第三者の署名押印を得て、使用開始前に第 30 条に定める管理組合へ届け出なければならない。
3. 前 1 項の場合、当該第三者の違背行為があったことにより生ずる損害賠償および紛争等の処理は、すべて当該区分所有者が負わなければならない。
4. 前 3 項の当該第三者の違背行為があったとき管理組合は、区分所有法第 57 条以下の定めに従い、

これに対し必要な措置を執ることができる

第 16 条（ペットの飼育）

ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及び別に定める「ペット飼育細則」を遵守しなければならない。

第 4 章 管 理

第 1 節 総則

第 17 条（区分所有者の管理義務）

区分所有者は、次条から第 23 条までに定めるところに従い、対象物件の保安、保全、点検、運転、調整、植栽手入れ、清掃、除草、清毒、ゴミ処理、取替、修繕その他必要な行為（以下「管理」という。）を行ない、対象物件の価値および機能の維持を図らなければならない。

第 18 条（専有部分の管理）

対象物件の専有部分は、当該部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理しなければならない。

第 19 条（専用使用部分の管理）

1. 対象物件の専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。ただし、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理することが適当であると認める場合はこの限りでない。
2. 前項の管理を行なうにあたって、当該区分所有者は対象物件の外観、形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならない。

第 20 条（窓ガラス等の改良）

1. 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱など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. 管理組合は前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めることができる。

第 21 条（組合管理部分の管理）

対象物件の専用使用部分以外の部分（以下「組合管理部分」という。）については、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

第 22 条（必要箇所への立入り）

1. 第 18 条から前条までに定めるところにより専有部分、専用使用部分、組合管理部分の管理を行なう者は必要最少限度の範囲において、必要箇所への立入りを当該部分に係る区分所有者もしくは占有者または組合に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. 前項の立入り請求を拒否した者は、拒否の結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 23 条（損害賠償）

1. 区分所有者または占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件またはその他の区分所有者もしくは他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、原状回復その他の方法により損害を償わなければならない。
2. 建物の設置または保存の瑕疵により、第三者へ損害を与えたとき、その原因が専有部分もしくは

共用部分の区分が不明確な場合は区分所有法第9条の定めに基づき共用部分にあるものと推定する。
3. 前2項における被害者の請求に従い、原状回復その他の方法による損害賠償は管理者が管理組合の費用をもって充当する。

4. 前3項の補償のため、管理者は施設所有管理者賠償責任保険に管理費をもって組合名義で加入するものとし、当該補償はその付保された保険の支払限度内とする。

第2節 管理費等

第24条(管理費等)

1. 区分所有者は、敷地および共用部分等の維持管理に要する費用(以下「管理費等」という。)として次の費用を負担しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

2. 区分所有者は、前項に定める管理費等のほか組合の運営に要する費用(以下「組合費」という。)を負担しなければならない。

3. 区分所有者が負担する管理費等は、第7条に定める共有持分に応じて算出する。

4. 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その専有部分の管理費等については不可分債務とする。

第25条(管理費)

管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する次の費用に充当する。

(1) 管理員人件費

(2) 事務管理費

(3) 管理手数料

(4) 管理運営事務費および管理事務室運営経費

(5) 共用部分の公租公課(各区分所有者が直接徴収されるものを除く)

(6) 共用電灯電気料

(7) 共用水道料、電話料

(8) エレベーター等共用設備の保守費および運転費

(9) 備品費、資材費、消耗品費、リース料(ファックスなど)

(10) 火災保険およびその他の損害保険料

(11) 日常的な修繕費

(12) 植栽手入れ、清掃費、除草、消毒およびゴミ処理費

(13) マンション名等標識、看板等の取替費用

(14) 町内会費等会費の支払い

(15) 訴訟費用および弁護士費用

(16) 専門知識を有する者の活用に必要な費用

(17) その他敷地および共用部分等の維持管理に要する一切の費用

第26条(修繕積立金)

1. 修繕積立金は、管理費等のうち前条に定める管理費以外の費用で、次に掲げる費用のために積立てるものとする。

(1) 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行なう修繕に要する費用

(2) 特殊建築物定期調査報告に要する費用(建築基準法第12条第1項に基づく法定調査報告)

(3) 建築設備定期検査報告に要する費用(建築基準法第12条第2項に基づく法定検査報告)

(4) 不測の事故その他の事由による修繕および故障または事故を未然に防止するために行なう修繕に要する費用

(5) 敷地および共用部分等の変更に要する費用

(6) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

(7) その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

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45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等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. 前項に定める修繕積立金は、管理費および組合費とは区分して経理しなければならない。

第27条（組合費）

組合費は、組合の運営に要する費用で次に掲げる費用に充当する。

1. 会議費
2. 広報および連絡業務に要する費用
3. その他組合の運営に要する事務費等一切の費用

ただし、本組合費は管理組合の総会の決議によって決定する。決議のない期間は徴収しない。

第28条（専用使用料）

1. 第11条に定めるところにより専用使用部分の専用使用を有償で認められた区分所有者は、その使用料（以下「専用使用料」という。）を納入しなければならない。
2. 前項の専用使用料は第24条に定める管理費等に充当する。

第29条（承継人に対する債権の行使）

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

第5章 管理組合

第1節 総則

第30条（組合の結成）

1. 区分所有者は、建物およびその敷地ならびに付属施設の管理を行なうため、区分所有法第3条の定めによる組合の構成員となる。
2. 区分所有者は、第38条に定める組合の業務に関する行為を行なうにあたっては、次条以下に定める組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行なうものとし、この組合の目的に违背する他の組織の結成またはこれへの加入をしてはならない。
3. 前1項に定める組合は区分所有法第47条の定めに従い、管理組合を法人とすることができる。なお、法人設立以降の本規約は、法人規約に移行する。

第31条（名称および所在地）

前条の組合は、「メゾンエクレール南千住管理組合」と称し、事務所を本マンション内に置く。

第32条（組合の構成）

組合は、本マンションの区分所有者全員をもって構成する。

第33条（区分所有者数）

区分所有法による区分所有者数は次の通りとする。

1. 1つの区分所有権を2人以上の者が共有する場合は、区分所有者数は1とする。
2. 2つ以上の区分所有権を1人の者が所有する場合は、区分所有者数は1とする。

第34条(管理者)

組合の理事長は、区分所有法第25条に定める管理者（以下「管理者」という。）となる。

第2節 組 合 員

第35条(組合員の資格)

組合員の資格は、本マンションに区分所有権を有する者とする。

第36条(組合への加入)

1. 前条の資格を有する者は、組合に加入しなければならない。
2. 新たに組合員の資格を取得した者は、その旨を別表6に定める書面を管理者に提出しなければならない。

第37条(資格の喪失)

1. 組合員は、第35条に定める資格を喪失したとき組合から脱退する。
2. 組合員は、組合を脱退することが明らかになったときはその旨を別表6に定める書面を管理者に提出しなければならない。

第3節 組合の業務

第38条(業務)

組合は、次に掲げる業務を行なう。

1. 日常管理業務
 - (1) 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、植栽手入れ、清掃、除草、消毒、ゴミ処理
 - (2) 組合管理部分の諸修繕、取替等
 - (3) 第19条第1項の規定により、専用使用部分について組合が行なうことが適当であると認められる管理業務
 - (4) 官公署、町内会等との渉外業務
 - (5) 風紀、秩序、安全の維持
 - (6) 防災に関する業務
2. 敷地管理業務（敷地および共用部分等の変更、処分および運営）
 - (1) 敷地および共用部分等の新設、改造、改良または除去に関する業務
 - (2) 敷地および共用部分等の売却、廃棄、担保提供その他権利の変更に関する業務
 - (3) 敷地および共用部分等の使用に関する許認可および運営
3. 補償管理業務
 - (1) 組合管理部分の火災保険およびその他の損害保険に関する組合員に代わる代行業務
4. 会計管理業務（敷地および共用部分等の管理に関する会計業務）
 - (1) 管理費等および専用使用料の収納、保管、運用、支出等
 - (2) 収支予算および決算に関する業務
 - (3) 敷地および共用部分等に係る公租公課の配分、徴収（納付は、組合が一括納入し共有持分比率に基づき配分のうえ、管理費とは別に徴収する。）
5. 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
6. 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
7. その他の業務
 - (1) 第44条第1項に定める総会および同条第3項に定める理事会において議決された事項に関する業務
 - (2) 機関紙等の発行その他の広報および連絡業務
 - (3) 円滑な共同生活を維持するために必要な業務

(4) 設計図書の管理、修繕等の履歴情報の整理及び管理等

第 39 条（組合管理部分の保存行為）

1. 管理者は組合管理部分について、その美観維持および老朽化防止、諸設備、諸施設の機能維持増進を図るため適切な時期に必要な応じ修繕、取替、補充等の保存行為を実施することができる。
2. 法定点検ならびに所轄官庁の改善命令に伴う保存行為については、理事会の決議によって実施することができる。
3. 建物保存に関する諸法規に定める保存行為については、別表 8 に定める修繕等年次計画書の基準に準拠して行なう。

第 40 条（損害保険）

1. 組合員は、管理者が組合員を代理して次の業務を行なうことを承認するものとする。
 - (1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - (イ) 共用部分火災保険
 - (ロ) 施設所有管理者賠償責任保険
 - (ハ) 個人賠償責任保険
 - (ニ) その他総会の決議に基づく損害保険
 - (2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領
2. 管理者は、前項第 2 号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当する。
3. 前項の規定に従い、保険事故発生後一定の期間組合員は、保険金の取立て、または保険金の請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。
4. 組合員は、自己の所有する専有部分について火災保険契約を締結しなければならない。
5. 管理者は、損害が生じた場合、専有部分、共用部分の分界点を第 5 条第 2 項の範囲をもって定める。

第 41 条（防火管理者）

管理者は、組合員または居住者のなかの一定の資格を有する者のうちから防火管理者を選任し、その者に消防計画の作成、消防訓練の実施、消防用設備等の維持管理その他防火管理に必要な業務を行なわせなければならない。

第 42 条（業務の委託）

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。

第 43 条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、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関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第 4 節 組織ならびに役

第 44 条（組 織）

1. 総会は、本マンション管理組合に関する事項を審議決定する機関として置かれる。
2. 総会は、本マンション管理組合の組合員全員をもって構成する。
3. 理事会は、第 38 条に定める業務を執行する機関として置かれる。

第 45 条（役員構成および選出）

1. 組合の役員は 5 名の理事および 1 名の監事とし、総会で選出する。
2. 理事は互選により理事長 1 名、副理事長 1 名、会計担当理事 1 名、理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む、以下同じ）を選出する。
3. 役員に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

第 46 条（役員資格）

1. 役員は、本マンションに現に居住する組合員、組合員の配偶者及び一親等の親族の中から総会で選任する。
2. 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者又はその法人の代表者が指定する役員若しくは本マンションに現に居住する従業員をもって総会で選任することができる。

第 47 条（役員任期）

1. 役員任期は、その就任後の会計年度に関する通常総会の終結の時までとする。ただし、再任をさまたげない。
2. 任期の途中において、役員に欠員が生じた場合には、理事会により欠員役員を補充するほか、欠員役員の補充をせず他の役員が職務を兼ねることもできるものとする。ただし、欠員役員が役員定数の半数を超える場合には、必ず欠員役員を補充しなければならない。

第 48 条（役員辞任）

役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。ただし、退去する場合はこの限りでない。

第 49 条（役員義務）

役員は、区分所有法、規約および総会の決議を遵守し、誠実にその職務を遂行する義務を負う。

第 50 条（役員責任）

理事長および理事会の執行した業務に関する責任は、組合員各々が分割的無限責任を負う。

第 51 条（理事長）

1. 理事長は、組合を代表する。
2. 理事長は、次に掲げる業務を執行しなければならない。
 - (1) 規約、使用規則により理事長の職務として定められた事項
 - (2) 総会または理事会より理事長の職務として定められた事項
 - (3) 組合業務の総括

第 52 条（理事長報告義務）

理事長は、第 56 条に定める定期総会において組合員に対し第 74 条に定める会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第 53 条（職務権限の委嘱）

1. 理事長は、他の理事に対しその職務の一部または全部を委任することができる。
2. 理事長は、総会の決議によって、第 42 条の定めに基づき管理委託業者にその職の一部を委任することができる。

第 54 条（副理事長および理事）

1. 副理事長は理事長を補佐し、または理事長に事故があった場合その職務を代行する。
2. 理事は、理事会の運営に協力するとともに、組合の具体的業務を担当する。

第 55 条（監事）

1. 監事は、組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2. 監事は、組合の業務の執行およ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。なお、監事により招集された臨時総会においては、第 56 条第 3 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。

3. 監事は、理事会に出席し、意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。

第5節 総 会

第56条(総 会)

1. 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める総会とする。
2. 通常総会は、毎年1回、新会計年度開始以降3ヶ月以内に、また臨時総会は必要ある場合に理事会の議決を得て理事長が招集する。
3. 総会の議長は、第61条第3項に定める場合を除いて理事長が務める。

第57条(招集手続)

1. 理事長は総会開催日の7日前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに議案、日時、場所についての通知を当該組合員の届け出た住所へ発しなければならない。
2. 本マンション内に住所を有する組合員もしくは前項の通知を受けるべき場所を届け出ない組合員に対する通知は、その内容を所定の場所に掲示することをもってかえることができる。
3. 前1項の総会の目的事項が第64条第2項に該当する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
4. 第58条第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、通滞なくその通知の内容を所定の場所に掲示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(建物が通言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
5. 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
6. 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、第1項の期間を5日間を下回らない範囲において短縮することができる。

第58条(出席資格)

1. 総会に出席する資格を有する者は、組合員および理事会が必要と認め承認した者とする。
2. 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき対象物件の使用方法に関し利害関係を有する場合は、あらかじめ理事長に通知し総会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決権を有しない。
3. 組合員が、代理人による出席を行なう場合、その代理人は、当該組合員と同居する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者またはその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。ただし、当該代理人は成年に達した者でなければならない。
4. 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 前項の場合において、代理人は、当該組合員による委任状を組合に提出しなければならない。

第59条(議決権)

1. 組合員は、専有部分である住戸1戸について1個の議決権を有する。
2. 専有部分である住戸1戸について、2人以上の共有者が存在する場合は、1票の議決権をその全員が共同して有する。
3. 前2項の場合、当事者は、あらかじめその議決権を行使する者1名を定めて総会開催日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、次の各号に掲げる

者でなければならない。

- 一 当該組合員の配偶者又は一親等の親族
- 二 当該組合員と同居する者
- 三 当該組合員から当該住戸を借り受けた者
- 四 他の組合員、その配偶者又は一親等の親族
- 五 他の組合員と同居する者
- 六 組合員が法人の場合、その役員又は従業員

6. 組合員又は代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。

第 60 条（総会の成立）

総会は、第 59 条に定める議決権総数の半数（委任状を含む）の出席をもって成立する。

第 61 条（組合員の総会招集権）

1. 組合員総数および議決権総数の各 5 分の 1 以上を有する組合員から会議の目的を示して総会招集の請求があったときは、理事長は 2 週間以内に、その請求の日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない。
2. 理事長が前項の通知をしない場合には、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 56 条第 3 項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面または代理人による議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第 62 条（議決事項の事前通知）

総会においては区分所有法第 37 条に定めるところによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

第 63 条（議決承認事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

1. 収支決算及び事業報告
2. 収支予算及び事業計画
3. 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
4. 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
5. 長期修繕計画の作成又は変更
6. 第 条第 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
7. 第 条第 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
8. 修繕積立金の保管及び運用方法
9. 第 2 3 条第 2 項に定める管理の実施
10. 区分所有法第 5 7 条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第 2 項及び前条第 3 項第四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
11. 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
12. 区分所有法第 6 2 条第 1 項の場合の建替え
13. 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
14. 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
15. その他管理組合の業務に関する重要事項

第 64 条（議決方法）

1. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
2. 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47条第1項の管理組合法人の設立
 - 四 区分所有法第58条第1項（使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起
 - 五 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
 - 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
3. 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。
4. 第1項から第4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
5. 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。
6. 第2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諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第2項第四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。

第65条（議事録の作成ならびに保管）

1. 総会の議事について議長は、議事録を作成しなければならない。
2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、区分所有法第42条第2項の定めにより議長および総会に出席した組合員の2名がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、組合員から請求があったときは議事録を閲覧させるものとし、また利害関係人からの請求に関しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録および第67条第1項に定める書面の保管場所を掲示しなければならない。

第66条（議決事項の承継）

総会において議決した事項については、組合員の特定承継人および包括承継人に対しても効力を生ずる。

第67条（書面による決議）

1. 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、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6節 理 事 会

第68条（構成）

理事会は、第45条に定めるところにより総会で選出される5名の理事をもって構成する。

第 69 条（招 集）

理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。ただし、2名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

第 70 条（定足数および議決の方法）

理事会は、理事の2分の1以上の出席により成立し、その議事は出席者の過半数で決する。

第 71 条（議 事 録）

1. 理事会の議事については、議事録を作成し、議長および出席した理事2名がこれに署名押印しなければならない。
2. 理事会の議事録は、理事長が保管する。
3. 理事長は、組合員から請求があったときは議事録を閲覧させるものとし、また、利害関係人からの請求に対しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第 72 条（決議事項の効力）

理事会が決議した事項の効力については、第 66 条の規定を準用する。この場合、総会を理事会と読み替える。

第 73 条（理事会の業務）

この規約で別に定めるもののほか、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

1. 収支予算案、収支決算案、業務計画案および活動方針案の作成
2. 規約改正案の作成および諸規則の設定案、改廃案の作成
3. 総会に提出する議案の作成
4. 管理共有物の保存行為に関する適切な修理の実施および計画立案
5. 組合管理部分の管理業務委託契約締結に関する事項。ただし、決定・変更は総会の決議を要する。
6. 敷地および共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について第三者に一時使用させるとき。ただし、継続的使用は総会の決議を要する。
7. 総会の運営
8. 差止め請求および催告
9. 管理費等の滞納者に対する支払いの督促および弁護士の選任ならびに訴訟提起の手続きに関する事項
10. 第 40 条に基づく共用部分等に対する火災保険およびその他の損害保険の契約の締結、保険金の受領ならびに証券の保管
11. 第 85 条第 2 項に基づく弁護士の選任
12. 第 23 条第 2 項に定める損害発生の推定に関する損害賠償処理事項
13. 総会から付託された事項の審議、実施
14. その他、理事会が必要と認めた事項の処理
15. 緊急な出費の決済は 50 万円までとし、それ以上の場合は総会に付託する。

第 7 節 組合の会計・経理

第 74 条（会計年度）

組合の会計年度は、毎年 3 月 1 日から、翌年 2 月末日までの 1 年間とする。

第 75 条（組合の収入ならびに支出）

組合会計における収入は、第 24 条に定める管理費等および第 28 条に定める専用使用料によるものとし、その支出は第 25 条から第 27 条に定める諸費用に充当する。

第76条（予算の作成ならびに変更）

1. 理事長は、組合の会計に関して新会計年度の収支予算案を作成して、これを定期集会にはかりその承認を得なければならない。
2. 収支予算を変更する場合、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74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25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つて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
4. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

第77条（会計報告）

理事長は、組合の会計に関し、前会計年度収支決算案を作成して、監事の会計監査を経た後にこれを集会に報告し、その承認を得なければならない。

第78条（管理費等の徴収）

1. 組合は、第24条に定める管理費等および第28条に定める専用使用料について、組合員が各自開設する管理組合の指定する金融機関の預金口座から自動引落しの方法により第82条に定める口座に受け入れることとし、毎月末日までにその翌月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として臨時の管理費等を徴収する場合においては別に定めるところによる。
2. 管理費、修常積立金および専用使用料等その他総会で決議した費用については、事由の如何を問わずそれぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納入することを原則とする。
3. 組合員は、事由の如何を問わず管理費、修繕積立金および専用使用料等の返還請求または分割請求をすることはできない。
4. 組合員が、前項の期日までに納入しない場合、組合は当該未収納金額について日歩5銭の遅延損害金を加算して、当該組合員に対して請求することができる。当該遅延損害金は、第25条に定める管理費に充当する。
5. 管理費等の滞納者に対する督促等については以下の通りとする。
 - (1) 管理者は当該未収納金について催告を行なった後、その事実を公示し、かつ当該区分所有者の共用部分等の利用制限を行なうことができる。
 - (2) 管理費等の未収納に関し訴訟を提起した場合の訴訟費用および弁護士費用は、敗訴者負担とする。

第79条（管理費の過不足）

1. 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当するほか、総会の決議を経て修繕積立金として積み立てることができる。
2. 管理費および修繕積立金等に不足を生じた場合は、組合員は第24条第3項に定める負担割合に応じてそのつど必要な金額を負担しなければならない。

第80条（管理費等の改訂）

管理費等は、第63条第1項に定める総会の決議に基づき、これを改訂することができる。

第81条（帳票類の作成ならびに保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成保管し、組合員から請求があったときは閲覧させなければならない。

第 82 条(預金口座)

組合は、第 38 条第 4 項に定める会計業務を遂行するため組合の預金口座を開設する。

第 6 章 補 則

第 83 条(勧告および指示等)

1. 区分所有者もしくはその同居人また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、総会の決議または使用規則に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、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または指示もしくは警告を行なうことができる。
2. 区分所有者は、その同居人また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なった場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

第 84 条(暴力団、不良入居者の排除責任)

- 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若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、若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掲示又は搬入。
 - 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継続して出入りさせる行為。
 - 三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は借受人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
 - 四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
2. 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該貸与に係る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契約書を取り交わさなければならない。
 3. 区分所有者等は借受人が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
 4. 区分所有者等が第 1 項又は第 2 項の規定に違反したときは、理事長は、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。
 5. 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その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
 6. 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

第 85 条(訴訟提起)

1. 前条各項の措置が相当期間経過しても違反行為等が是正されない場合、管理者は総会の決議を経て区分所有者に代って以下の訴訟を提起することができる。
 - (1) 共同の利益に反する行為の停止等の請求(区分所有法第 57 条)
 - (2) 使用禁止の請求(区分所有法第 58 条)
 - (3) 区分所有権の競売の請求(区分所有法第 59 条)
 - (4) 占有者に対する引渡し請求(区分所有法第 60 条)
2. 前項に定める事項については理事会の決議に基づき弁護士を選任し、訴訟を提起することができる。
3. 区分所有法第 26 条第 4 項の定めにより管理者は、その職務に関し区分所有者のために原告また

は被告となった場合は、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。本通知は所定の場所に掲示することをもってかえることができる。

第 86 条（規約の承継）

1. この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に継承される。
2. 承継人は、この規約を承認し、その証しとして次条の規約原本に記名押印しなければならない。

第 87 条（規約原本等）

本規約 1 通と本規約承認の総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）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。

第 88 条（合意管轄裁判所）

この規約に起因する紛争等に関して訴訟の必要が生じた場合は、東京地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

第 89 条（規約外事項）

1. この規約に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところに従う。
2. この規約、区分所有法およびその他の法令のいずれにも定めのない事については、総会で決議することができる。

（規約の発効）

第 1 条 本規約は、平成 30 年 5 月 27 日から効力を発する。

別表1 規約対象物件の表示（規約第4条による）
 ならびに敷地および共用部分等の範囲の表示（規約第6条による）

物件の表示	マンションの名称		メゾンエクレーレ南千住	
	所在地	住居表示 (新住所)	〒116 東京都荒川区南千住七丁目23番18-〇〇〇号 (部屋番号)	
		登記簿地番	荒川区南千住七丁目153番2	
	地目	宅地		
	地積および 共有持分	登記簿面積 (分譲対象面積)	1,296.23㎡	
		実測面積	1,311.78㎡	
		建築確認の対象面積	1,311.78㎡	
		※ 分譲対象面積は、現在の登記簿面積1,454.77㎡から本マンション竣工後荒川区へ上地予定の提供空地および提供道路(緑地)部分を除いた後の登記簿面積であり、本マンションの引渡し時までに上地部分を分筆の上、上記面積となる予定。		
		共有持分……別表3参照。		
	共有土地の専用 使用権	自転車置場・専用庭 別表2参照。		
分譲後の 権利形態	権利の種類……敷地利用権 (敷地権。種類：所有権) 敷地利用権 (敷地権) の割合については別表3参照。			
所在地	上記土地所在地に同じ。			
構造・規模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上6階建 共同住宅1棟および附属施設			
建築面積	648.713㎡ (建築確認通知書表示面積)	建築延面積	3,126.838㎡ (建築確認通知書表示面積)	
総戸数	住戸 47戸	販売戸数	住戸 47戸	
専有部分の面積	別表3参照。 販売面積は、壁芯にて計算しているため内法計算による登記面積とは異なる。 登記面積は建物竣工後確定。			
共用部分の 共有持分	別表3参照。			
共用部分の 専用使用権	専有部分に附属するバルコニー・アルコーブ・花台等 別表2参照。			
分譲後の 権利形態	専有部分……区分所有権			
	共用部分……区分所有者全員による共有。別表3参照。			
共用部分および 附属施設	<建物共用部分>			
	① 建物部分 (イ) 建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、柱、梁、配管ピット、その他専有部分に属さない構造物。 (ロ) 廊下、外部階段、屋上、バルコニー、アルコーブ、花台、エントランスホール、ロビー、エレベーターホール、管理事務室、共同便所、SK、電気室、主幹盤室、専有部分に属さないパイプスペース・メーターボックス、エレベーター室、エレベーター機械室、自転車置場(ラック付二段式)、EPS、その他専有部分に属さない建物部分。 ② 附属設備 エレベーター設備、高架水槽、給排水等設備、受配電設備、衛生設備、防火・防災等の設備、およびこれらに付帯する各種配線・配管等の設備、照明器具、避雷針、集合郵便受、共同視聴アンテナ、防風板、手摺等の諸設備、その他専有部分に属さない建物の附属設備。			
	<その他共用部分・附属施設>			
	受水槽、防火貯水槽、ゴミ置場、防火・防災等の諸施設、自主管理緑地、自転車置場(ラック付二段式)、塀、ネットフェンス、車止め、外柵、植込等建物に直接附属しない施設・設備。			

別表2 敷地および共用部分等の専用使用部分の表示（規約第11条による）

専用使用部分 区分	敷地	専用庭	バルコニー アルコーブ	花台 ガス湯沸器 設置スペース	玄関扉 窓枠 窓ガラス	自転車置場	管理事務室	電気室
1. 位置	添付図の通り	1階住戸	住戸に接するバルコニー、アルコーブ	添付図の通り	住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	添付図の通り	同 左	同 左
2. 用法	通常	通常の庭としての用法	通常のバルコニー、アルコーブとしての用法	通常	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	通常	同 左	変電設備
3. 専用使用者	全区分所有者	1階住戸の区分所有者	住戸の区分所有者	同 左	同 左	同 左	管理者またはその指定する者	東京電力
4. 面積	別表1の通り	別表3の通り	同 左			添付図の通り	同 左	同 左
5. 期間	区分所有権存続中	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左	区分建物存続中
6. 条件	無償	有償	無償	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左
7. 維持管理に要する費用	管理組合	当該専用使用者	同 左	同 左	同 左	管理組合	同 左	東京電力

・自転車置場 48台 ・専用庭 7戸（102～108号室）

別表3 「専有部分の面積」「バルコニー等の面積」ならびに共有持分表（規約第7条）

（小数点第3位以下は切捨）

タイプ名	戸数	専有部分面積 (m ²)	専用使用部分面積 (m ²)			共有持分 $\frac{X}{100,000}$
		専有面積	バルコニー	アルコーブ	専用庭	
A・A ₁	3	51.84	7.26	—	A ₁ 22.43	1,857
B	5	61.65	7.83	—	—	2,210
C・C'・C ₁ ・C' ₁	6	60.28	9.30	1.71	C ₁ 23.29 C' ₁ 23.02	2,160
D・D'・D ₁ ・D' ₁	6	62.70	9.54	1.71	D ₁ 22.02 D' ₁ 24.15	2,246
E・E ₁	6	53.76	7.50	—	E ₁ 23.29	1,925
F・F ₁	3	51.52	7.26	0.31	F ₁ 20.00	1,846
G	3	55.17	3.93	—	—	1,977
H・H'・H ₆ ・H' ₆	6	63.86	5.73	1.71	—	2,288
I・I'	6	66.52	5.73	1.71	—	2,383
J	3	54.86	3.93	0.31	—	1,966
計	47					

（注） 上記の専有面積は壁芯計算により算出したものであり、内側線計算による不動産面積とは異なる。また、各タイプの専有面積にはバルコニー・アルコーブ等の面積を含まず、MB・PS・ガス湯沸器設置スペースを含む。

（注） 専用庭は1階住戸のみ。

別表5

誓 約 書

(規約第15条第2項)

昭和 年 月 日

理事長

殿

規約第15条第2項に基づき、組合員および占有者共規約ならびに諸規則に定める事項を遵守することを本書をもって誓約いたします。

号室

組合員名

印

占有者名

印

(備考)

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

別表6

組合員資格変更届出書

(規約第34条、第35条)

昭和 年 月 日

理事長

殿

1. 下記の通り、組合員資格の変更について届け出をいたします。
2. 新組合員は規約第76条の規定により管理組合の指定する金融機関へ、管理費等の支払口座を開設いたします。

号室

旧組合員 氏名 印

新組合員 氏名 印

(備考)

1. 変更年月日 昭和 年 月 日
2. 管理費の支払開始期日
旧組合員 昭和 年 月まで徴収
新組合員 昭和 年 月より支払開始
3. 入退居予定日
旧組合員 昭和 年 月
新組合員 昭和 年 月
4. 賃貸の有無 有・無
5. 旧組合員の転出先 住所
電話

管理組合メモ

区分所有者名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

付表

管理費・修繕積立金 (月額)

項目	タイプ	A・A ₁	B	C・C'	D・D'
		F・F ₁		C ₁ ・C' ₁	D ₁ ・D' ₁
戸数(戸)		6	5	6	6
管理費(円)		7,600	9,100	8,900	9,300
修繕積立金(円)		760	910	890	930

項目	タイプ	E・E ₁	G・J	H・H'	I・I'
				H ₆ ・H' ₆	
戸数(戸)		6	6	6	6
管理費(円)		7,900	8,100	9,400	9,800
修繕積立金(円)		790	810	940	980

専用使用料 (月額)

項目	使用対象	料金
使用内容 自転車置場	駐輪台数 48台	無償
専用庭	7戸(102~108号室)	1,000円

使用細則

(前 文)

管理規約第14条に基づき本マンションの使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次の通り使用細則を定める。

第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

区分所有者ならびに居住者は専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（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、並びに別に定める「ペット飼育細則」に基づき理事長が許可した犬・猫等の動物を飼育する場合を除き、動物を飼育、研究すること。
4. 騒音、振動又は電波等により他の組合員等及び近隣居住者に迷惑をかけること。
5. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
6. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
7. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
8. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
9. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
10. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
11. バルコニーおよび専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
12. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
13. バルコニーに土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
14. バルコニーでの喫煙をすること。
15. 出窓を新設すること。
16. 玄関扉、窓又はバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。
17. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第2条（敷地および共用部分の使用）

区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上に立ち入り使用すること。
3. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
4. 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内通路での不法駐車をすること。（10分、15分程度の荷物の積みおろしは対象外）
6. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
7. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
9. 冷暖房用屋外機（ユニット）の壁面取付けまたは吊下げること。
10. 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりすること。
11. 共用部分で喫煙をすること。

第3条（ゴミ処理）

区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋（紙またはビニ

- ール袋)に入れヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋(紙またはビニール袋)に入れ、ヒモで結んで出すこと。
 3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
 4. ガラス類、空ビン、空カン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
 5. 乾電池は、他のゴミと区分しビニール袋に入れて出すこと。
 6. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室に申し出てその指示に従うこと。

第4条(災害防止)

組合員等は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置の操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに所轄官署に通報するとともに、被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニー等は開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
7. カーテン、ジュータン、人工芝等は、極力防炎性のものを使用すること。
8. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には積極的に参加しこれらの行事に協力すること。
10. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第5条(事前承諾ならびに連絡事項)

区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。

1. 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
2. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第6条(通知事項)

区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期(1ヶ月以上)不在とする場合。

第7条(駐輪場・バイク置場)

駐輪場・バイク置場の使用については、下記事項を遵守すること。

- 1) 駐輪場・バイク置場の使用は本物件の区分所有者・占有者に限る。尚、駐輪場は1台月額200円、バイクは月額1,000円を管理組合へ支払うこと。
- 2) 駐輪場・バイク置場は同等の優先順位と考え、各区画を先に借用している者が継続的に借用することとする。
- 3) 管理組合は駐輪場・バイク置場に関する事務を取り扱うものとする。
- 4) バイク使用者はエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の出入りには充分注意すること。
- 5) 私物及び、ガソリンその他危険物等をバイク置場に置かないこと。

- 6) 駐輪場・バイク置場内において、他車との接触、事故・盗難等が生じて、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないこと。
- 7) 駐輪場・バイク置場内において、事故・盗難等が発生した場合については、速やかに管理者に届け出ること。
- 8) 駐輪場は2年毎の入れ替えとする。

第8条（注意事項）

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

1. 正面玄関は施錠しないので何時でも、誰でも出入りできるため、各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
4. 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
7. バルコニー等の排水口にゴミが留まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
9. トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。また、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
10. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
11. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
12. 外部階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。

第8条（その他）

1. 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、警察に連絡すること。
2. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
3. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること。
4. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類は、緊急時以外にみだりに使用しないこと。
5. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申し出てその指示に従うこと。

第9条（細則外事項）

1. 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
2. 管理規約、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。

専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則

メゾンエクレール南千住管理組合（以下「管理組合」という。）は、メゾンエクレール南千住管理組合規約第14条に基づき、次のとおり専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（目的）

本細則は、専有部分の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条（禁止事項）

組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

1. 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
2. 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為。
3. 日曜・祝日の工事は禁止。

第3条（承認事項）

組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

- 一 ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替え及び大規模な修繕（木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
 - 二 床のフローリング施工
2. 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級L L - 4 5以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

第4条（申請手続）

1. 工事の申請をする場合、組合員は、原則としてその工事の実施1ヶ月前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。
 - 一 専有部分修繕等工事申請書（書式1） 1通
 - 二 設計図 1通
 - 三 仕様書 1通
 - 四 工程表 1通
2. 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が申請しなければならない。

第5条（工事の承認又は不承認）

1. 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会決議に基づき、承認又は不承認の決定を書面（書式2）により通知しなければならない。
2. 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

第6条（専門的知識を有する者の活用）

1. 理事長は、前条の承認又は不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。
2. 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、組合員に事前調査負担金請求書（書式3）により事前調査負担金を請求することができる。
3. 組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。
4. 組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。
5. 組合員が、第2項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査依頼をしなければならない。

第7条（施工周知）

組合員等は、工事1週間前までに、上階3軒（直上階及び直上階両隣）、下階3軒（直下階及び直下階両隣）及び両隣の組合員等に対し工事の内容及び着工を伝えるものとし、その結果を書面（書式4）により、理事長に報告しなければならない。

第8条（注意事項と弁償）

組合員等は、工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 敷地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと。
- 三 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすると。

第9条（調査）

理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条第1項各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

第10条（違反に対する措置）

1. 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。
2. 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

第11条（施工後のトラブル）

組合員等が理事長の承諾又は要望に基づき施工したのにもかかわらず、施工中又は施工後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員等は、管理組合に責任を追及できないものとする。

第12条（細則外事項）

1. 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
2. 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 30 年 5 月 27 日から効力を発する。

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

メゾンエクレール南千住管理組合
理事長 殿

_____ 号室 氏名 _____ 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第3条の規定に基づき申請いたします。

記

- 1 対象専有部分 _____ 号室

- 2 工事内容（具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製品名、遮音等級まで記載すること。）

- 3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
作業時間 時 分～ 時 分

- 4 施工業者名 会社名
住所
TEL 担当者名

- 5 添付書類 設計図、仕様書、及び工程表
(カタログ添付可)

原則として工事予定日の1か月前までにご提出下さい。

決定通知書

平成 年 月 日

号室 殿

メゾンエクレール南千住管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定いたしましたので、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第6条の規定により通知いたします。

- 1 申請のとおり承認します。
- 2 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室 殿

メゾンエクレーレ南千住管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から申請のありました専有部分修繕等工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました修繕等工事について事前調査を実施することを決定いたしました。

つきましては、専有部分の様様替え及び修繕等に関する細則第7条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を下記の通り請求いたします。指定期日までに指定の管理組合口座にお支払い下さいますようお願いいたします。

なお、期日までにお支払いがない場合は、申請は無効となりますので、念のため申し添えます。

- 1 事前調査負担金請求額 円
- 2 支払口座
- 3 支払期日

工事説明報告書

平成 年 月 日

メゾンエクレール南千住管理組合
理事長 殿

_____号室における_____の修繕等の工事の内容及び着工について、「専有部分の様式替え及び修繕等に関する細則」第8条に基づき、下記の者に説明を行ったことを報告いたします。

号室	氏名

号室

申請者

印

施工会社名

担当者

印

ペット飼育規則

ペットの飼育に関し、本マンションに居住する組合員および専有者（以下「居住者」という）が守るべき事について、規約第16条に基づき次のとおり規約を定める。

第1条（盲導犬等）

居住者が、盲導犬、聴導犬、介護犬等の動物（以下『盲導犬等』という）を必要とする場合は、管理組合および居住者は、盲導犬等の必要性に十分配慮するものとする。

2 盲導犬等については、第二条第2項目の適用を除外する。

第2条（飼育動物の制限）

本マンションにおいて飼育できる動物の種類は以下のとおりとする。

二 小鳥、げっ歯類、鑑賞魚、昆虫等の籠もしくは水槽内で飼育する小動物。

2 犬および猫を飼育する場合には、次の制限を遵守するものとする。

一 成長時の体高がおおむね50cm以内、体長70cm以内を目安とする。（下図備考を参照）

二 一住戸あたり犬一匹、猫二匹以内（動物は避妊去勢が必要）。

三 前二項以外の事項については、ペットクラブと管理組合との協議事項とする。

3 ヘビ、トカゲ、その他奇声を発するもの、悪臭を出すものは、飼育してはならない。

第3条（ペットクラブ）

本マンションに「ペットクラブ」を設置する。

2 ペットクラブは、居住者のうち犬および猫を飼育するもの（以下飼育者という）全員により組織し、マナーを学ぶための講習会等を適宜開催する。

3 ペットクラブは犬および猫の飼育に関する問題を審議するものとする。飼育に関する責任は各自が負うものとする。

第4条（飼育の手続き）

犬および猫の飼育を希望する者は、管理組合に対して申請を行い、許可を得なければならない。

但し、第2条第一項二号の小動物は対象外とする。

2 飼育者は、犬および猫の飼育を中止した場合は、その旨を管理組合に届け出なければならない。

3 前2項の申請および届け出はペット飼育申請書（別に定める様式）により、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。

4 飼育の申請を行う場合には、ペット飼育申請書に次の書類を添付しなければならない。

一 犬の場合は、狂犬病予防注射および登録が行われている事を証する写真。

二 動物は避妊去勢が行われたことを証する書面

三 全身および大きさのわかる写真。

5 管理組合は、前2項に掲げる書類の審議を行い、飼育内容が適正であると認めるときはペット飼育許可証（別に定める様式）およびラベル（別に定める様式）を交付するものとする。

第5条（予防注射等）

犬の飼育者は、毎年、狂犬病予防注射および登録を行わなければならない。

2 飼育者は第1項の予防注射および登録の完了を管理組合に報告しなければならない。

第6条（遵守事項）

飼育者は、良識ある飼育に努めるとともに、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 専有部分で飼育する事とし、バルコニー、廊下での飼育を禁止する。
- 二 バルコニー（共用部分）で給餌、排便、ブラッシング、抜け毛の処理を行わない事。また窓を開けたままで住戸内でブラッシングしないこと。
- 三 共用部分で、遊ばせない事。
- 四 エレベーターを使用する際は必ず抱きかかえるか、ゲージに入れること。
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声のないように注意するとと。
- 五 エレベーター、廊下、階段および外出先で排泄させた場合は、飼育者が責任を持って後始末をする事。
- 六 その他、他の居住者の迷惑となる行為をしないこと。

第7条（飼育許可の取消）

管理組合は、飼育者がこの規則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示する事ができる。

- 一 居住者は特定の飼育者による飼育の中止を、管理組合に申請する事ができる。
- 二 前項の申請があった場合、管理組合とペットクラブによる協議を行うものとする。
- 三 前項の協議にあたり居住者は管理組合に参考意見を述べる事ができる。

第8条（損害賠償の義務）

飼育者は、自己の飼育する動物が、他の居住者または第三者に対して傷害、汚損、破損等の損害をあたえた場合、その責任を負い、誠意をもって損害の賠償等、問題解決にあたるものとする。

第9条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については理事会で協議し総会で決定する。

付則

本規則は、2018年5月27日から効力を発する。

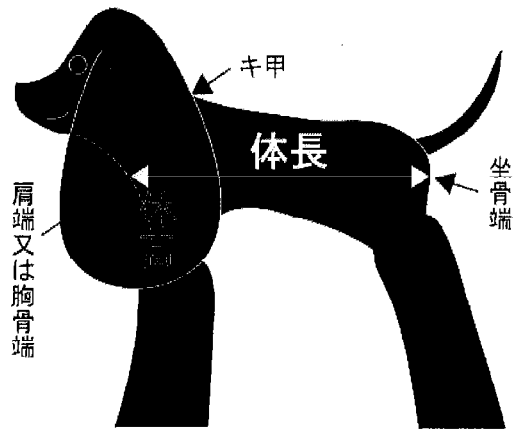
本規則施行についての申し合わせ事項

飼育者が犬等を連れてエレベーターを利用する際は、他の居住者と共に互いの理解をもって行動する。

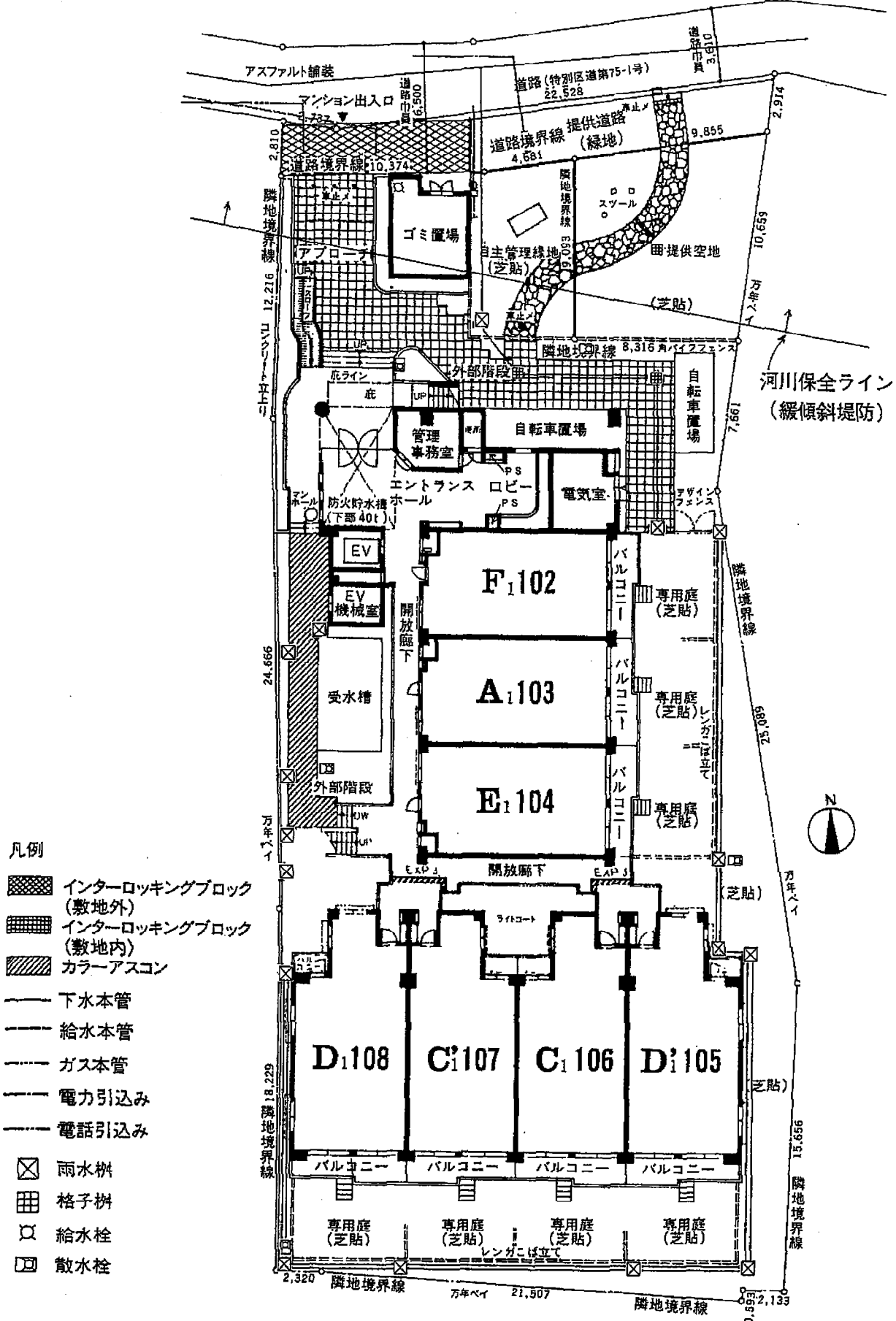
【備考】

飼育できる犬の大きさは以下のとおりとする。

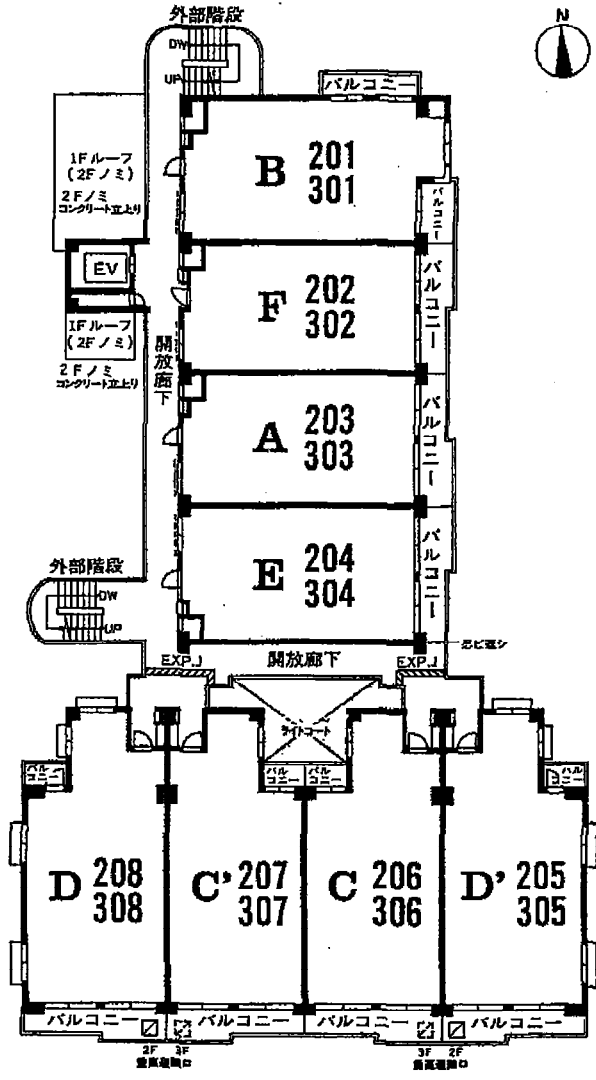
- 成犬時の体長（肩端または胸骨端より坐骨端までの直線距離 ただし、毛の厚みは含まず）は70センチ以下とする
- 成犬時の体高（キ甲部の最高点より地上までの垂直距離 ただし、毛の厚みは含まず）は50センチ以下とする



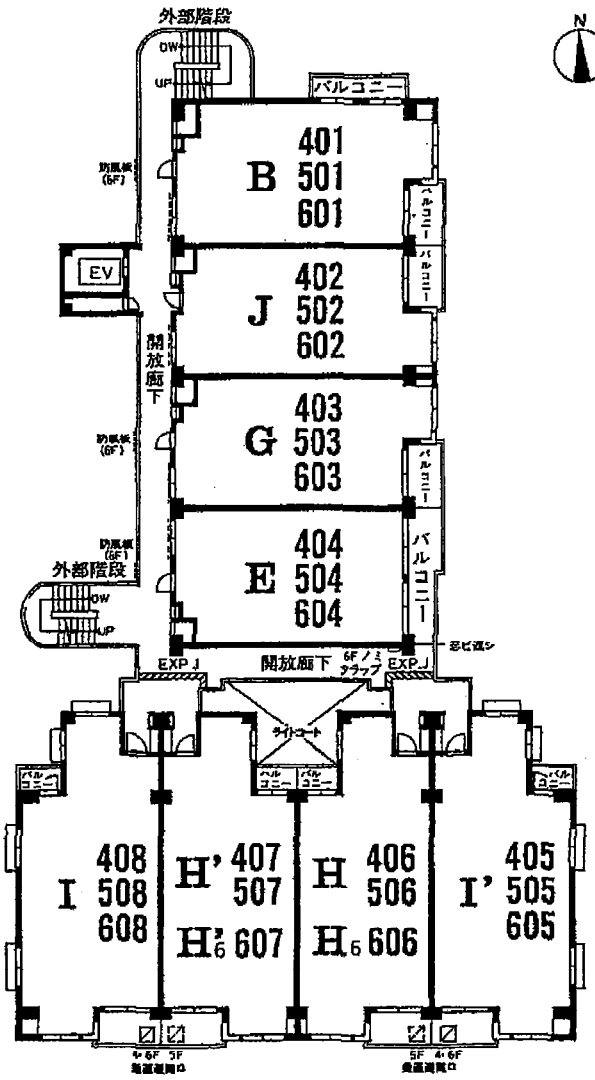
敷地配置図・1階平面図



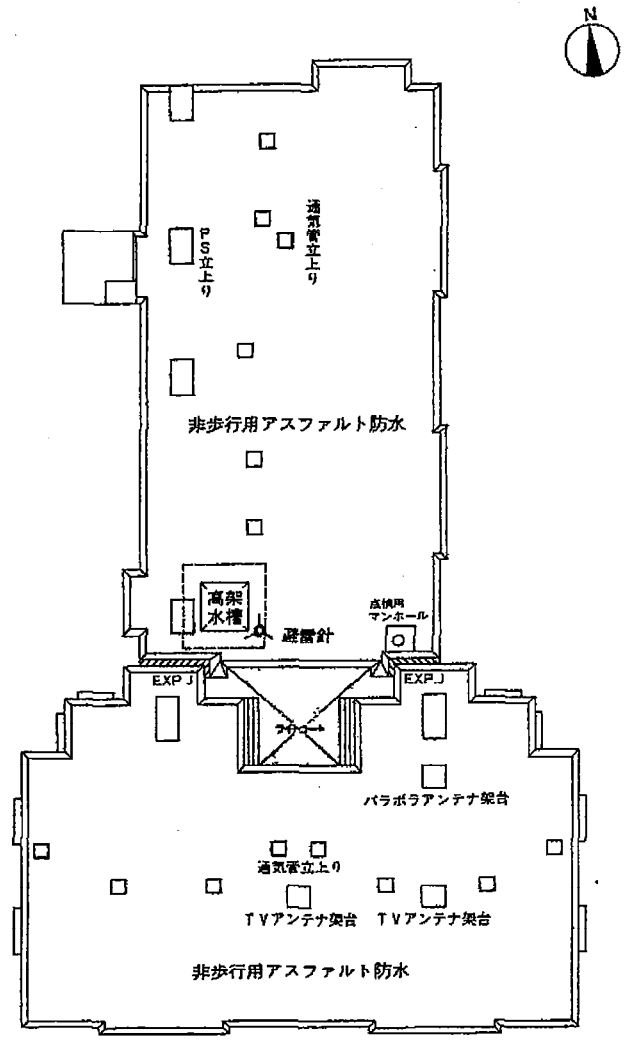
2・3階平面図



4~6階平面図

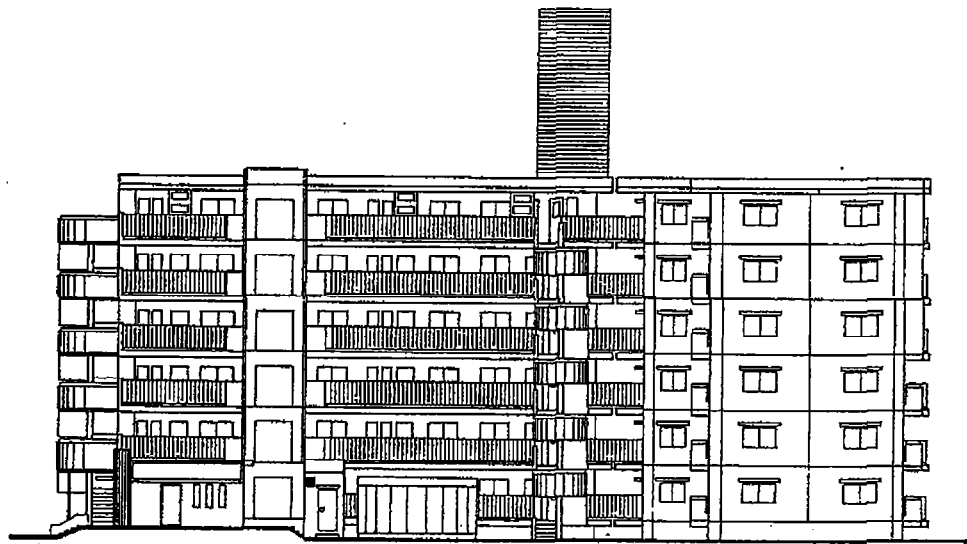


屋上平面図

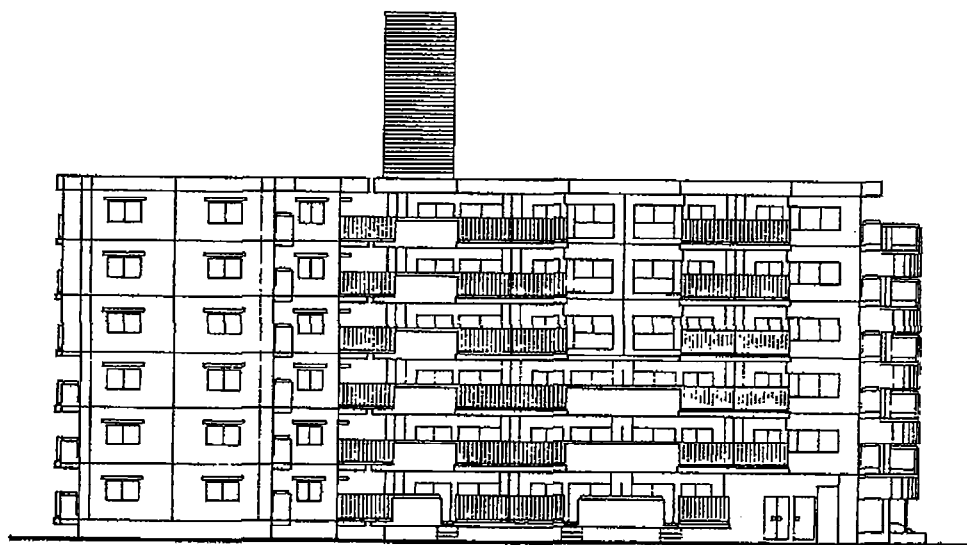


※H₄・H₆タイプは、ライトコート側洋室の形状が一部異なります。(タイプ図参照)

立面图



西側立面图



東側立面图

メゾンエクレール南千住管理組合 第 32 期通常総会議事録

日 時	平成 30 年 5 月 27 日(日) 10 時 20 分～11 時 30 分			
場 所	南千住駅前ふれあい館 3 階洋室 3			
組合員総数及び 議決権総数	組合員総数	46 名	議決権総数	47 個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数	38 名	出席議決権数	39 個
	(会場出席数)	21 名	(会場出席数)	21 個
	(委任状出席数)	11 名	(委任状出席数)	12 個
	(議決権行使書数)	6 名	(議決権行使書数)	6 個
	(出席率)	82.6%	(出席率)	82.9%
その他出席者	管理会社 NH 津野氏			

※通常総会開催前に日本ハウズイング(株)による重要事項説明会が開催された。

(1) 開会の辞 (定足数の確認)

定刻となり、宮本理事長から開会宣言がなされた後、日本ハウズイング(株)津野氏より上記の通り出席状況の報告があり、管理規約第 58 条により、本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

(2) 議長選出

管理規約第 54 条 3 項に基づき、議長は宮本理事長が務めることで了承された。

(3) 議事録署名人選出

管理規約第 63 条 2 項の規定に基づき、議長は議事録署名人として出席組合員の中から山内氏及び坂井氏を指名し議案の審議に入った。

(4) 議 事

第 1 号議案 第 32 期事業報告及び収支決算承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)から総会資料に基づき第 32 期事業報告及び収支決算について説明がなされた。引き続き、阿部監事より管理組合の業務の執行及び財産の状況について適正である旨の監査報告がなされた。

その後、質疑応答がなされた。主な内容は以下の通り。

【質問】未収金の詳細説明をするように。(組合員)

【回答】10 万円を超える未収金者は 2 名います。1 件は規定額に約 10,000 円をプラスした金額で長期的に返済が行われており、50 万円近くあった未収金が 20 万程度まで返済されております。また、もう 1 件については、過去においても数ヶ月分溜められ、まとめて返済をす

る傾向があり、返済を行っていただくよう督促を行います。(管理会社)

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 39 個 (出席者数 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反対 0 個

第 2 号議案 管理委託契約締結案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から管理委託契約内容の説明がなされた。

その後、質疑応答がなされた。主な内容は以下の通り。

【質問】 前の管理員が辞めた後に、現場へ来ている代行員の対応が非常に悪い。清掃状況も悪くなっており、駐輪場に落ちている猫のフンがずっと放置されたままの状態であった。また別の代行員は、ゴミ収集車は何時頃に回収にくるのかを居住者へ聞いてきた者もいた。(組合員)

【回答】 代行で入っている者の対応が至らず大変申し訳ございません。6月1日より新しい管理員が着任するため、今後しっかりと指導し、皆様にご納得いただけるような対応をさせます。

(管理会社)

【質問】 御社の方では管理員の引き継ぎマニュアルはないのか。(組合員)

【回答】 基本的には、現場にて新旧の管理員と指導員または担当者が立会い、引継ぎを行っております。(管理会社)

【質問】 管理開始時に一齐清掃というものが行われていたが、随時実施しないのか。(組合員)

【回答】 弊社の方では現場の状況を確認するため、担当だけでなく上席も含め現場巡回を行っております。一齐清掃については、巡回時に弊社の清掃水準を保てていないと判断した際に実施しており、随時の実施はしておりません。(管理会社)

【質問】 23 日に入った代行員に、エレベーターを使用した際に「どけどけ」と言われた。(組合員)

【回答】 大変申し訳ございません。この日程で入っていた者への事実確認を含め、今後マンション内へ立ち入りをさせないようにします。(管理会社)

【質問】 代行員については他社へ委託しているケースもあるのかもしれないが、そのような発言をする者を雇用している会社と付き合っている御社の印象を非常に悪く受け止める。社内でしっかりと協議し改善すべきである。(組合員)

【回答】 本件については、しっかりと事実確認を行い改善します。(管理会社)

質疑応答の後、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 39 個 (出席者数 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反対 0 個

(1) 管理委託契約書第 14 条 (管理規約の提供等) (※) の変更並びに別表第五の新規追加

国土交通省が策定しているマンション標準管理委託契約書において、本条文の改正が行われたことを受け、本条文を標準管理委託契約書に準じた内容に変更し、これに付随する別表を新規に追加いたします。

主な変更内容につきましては、国土交通省にて定めている情報開示項目について、管理委託契

約書へ明記することを目的とした内容となります。

(※) 管理委託契約書第14条(管理規約の提供等)について

宅地建物取引業者が組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、情報開示を求めてきたときに管理組合に代わって管理会社が管理規約の写し及び対象事項について書面をもって情報開示することについての定めが記載されております。

(2) 別表第一1(2)①七の一部変更

管理会社が「一般社団法人マンション管理業協会保証機構」と締結している「一般社団法人マンション管理業協会保証機構管理費等保証委託契約」における保証契約の期間について、現に有効な期間を明記いたします。

※本保証委託契約の詳細については、管理会社から配付された、重要事項説明書・管理委託契約書(案)別表第一別紙管理費等保証委託契約約款をご参照ください。

変更点は以下の通りとなります。

原契約別表第一 1(2)①七ハ

① bに定める「保証契約の期間」

【変更前】 毎年10月1日から翌年9月30日まで

【変更後】 平成29年10月1日から平成30年9月30日まで

② cに定める「更新に関する事項」

【変更前】 乙は、保証機構に対し、契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。

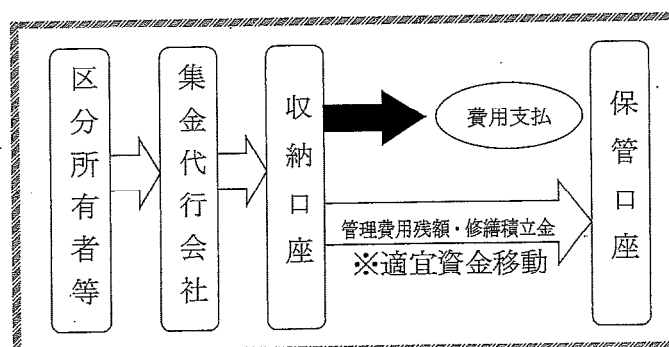
【変更後】 乙は、保証機構に対し、上記bの契約期間満了前までに更新の申込みを行い、新たな保証委託契約について保証機構の承認を得るものとする。なお、上記の承認後、新たな保証委託契約を締結した保証委託契約受諾証明書を甲に提出するものとする。

(3) 別表第一1(2)①二、三、六の一部変更

二 毎月の管理費等の収納に関して、集金代行会社の預金口座振替による方法とすることを明確化するとともに、集金代行会社の名称、所在地の明記。

三 毎月の管理費等の収納に関して、組合員の口座から集金代行会社の口座への口座振替日及びその収納日から何営業日後に集金代行会社の口座から管理組合の口座に収納されるかを明記。

五 出納フローへ「集金代行会社」を追加。



(4) 別表第二別紙・別表第四の一部変更

- 1) 別表第二別紙の清掃業務に関して、「安全対策が必要な危険箇所や立入困難な箇所は範囲外とする」旨追加。
- 2) 別表第四の共用部分等外観点検に関して、「別途安全対策を要する箇所、専有部分への立入を要する箇所は点検の範囲に含まないものとする」旨追加。また、「当該点検箇所については、共用部分等外観点検に抜粋して明示するものとする」旨あわせて追加。

(5) 管理委託料変更（値上げ）

社会保険の負担増、人件費の高騰等から管理員業務費を変更する。

定額委託業務費明細	現 行	変 更
1. 事務管理業務費	75,000 円	75,000 円
2. 管理員業務費	115,000 円	135,000 円
3. 清掃業務費	21,500 円	21500 円
4. 建物・設備管理業務費	43,100 円	43,100 円
5. 一般管理費等	0 円	0 円
小 計	254,600 円	274,600 円
消 費 税	20,368 円	21,968 円
合 計	274,968 円	296,568 円

※ 詳細については管理会社から配付された、重要事項説明書・管理委託契約書（案）を参照

【決議事項】

以下の通り、管理委託契約を締結する。

管理委託契約先 : 日本ハウズイング株式会社

契 約 期 間 : 平成 30 年 9 月 1 日から平成 31 年 8 月 31 日

定額委託業務費 : 【現 行】月額 274,968 円（税込）

【変更後】月額 296,568 円（税込）

変 更 内 容 : 変更事項あり。

主な管理仕様の変更箇所は上記(1)から(5)の通り。

第 3 号議案 管理規約改正案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング㈱から管理規約改正についての説明がなされた。

質問はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、組合員総数の 4 分の 3 (35 名) 以上及び議決権総数の 4 分の 3 (36 個) 以上の賛成により承認された。

【組合員数】 賛 成 38 名 (出席者 21 名・委任状出席数 11 名・議決権行使書数 6 名)

反 対 0 名

【議決権数】 賛 成 39 個 (出席者 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反 対 0 個

【決議事項】

管理規約の改正（別紙）

第4号議案 管理規約原本承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)から管理規約原本の説明がなされた。

質問はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 39 個 (出席者数 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反対 0 個

【決議事項】

第3号議案にて提案をさせて頂いた管理規約を規約原本とすること。

第5号議案 第33期事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指名により、日本ハウズイング(株)から総会資料に基づき第33期事業計画案及び収支予算案の説明がなされた。

質問はなく、議長が本議案の決議事項の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 39 個 (出席者数 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反対 0 個

第6号議案 第33期管理組合役員を選任案承認の件

議長より第33期役員候補の紹介があり、選任の承認を諮ったところ、以下の通りとなり、出席組合員の議決権の過半数の賛成により承認された。

賛成 39 個 (出席者数 21 個・委任状出席数 12 個・議決権行使書数 6 個)

反対 0 個

【第33期役員】

役 職	第33期役員	
理 事 長	河村 義幸	105 号室
副 理 事 長	杉浦 修太郎	205 号室
理事(会計担当)	山内 郁範	302 号室
理事(書記担当)	下久根 蘭	407 号室
理 事	藤原 恵美子	504 号室
監 事	岡崎 伸昭	603 号室

(敬称略)

(5) その他

その他として以下のご意見があった。

【ご意見】




- ・複数人が出入りしており、共用部分へ洗濯物を干しているお宅がある。入れ替わりも多いため、誰が住んでいるかを随時オーナーへ確認をしてほしい。
- ・当マンションも高齢化してきており、今後は役員のみならず手も少なくなってくると思われる。本件について、今後対応の協議をしてほしい。

(6) 閉会の辞

以上をもって本日の議事が全て終了したので、議長は11時30分閉会を宣した。

本総会議事の経過の要領及び結果が正確であることを証するため、議長及び議事録署名人はこれに署名押印する。

平成30年 6月 25日

名 称	メゾンエクレール南千住管理組合	
住 所	東京都荒川区南千住七丁目23番18号	
議 長	宮本 正泰	
議事録署名人	山内 郁範	
議事録署名人	坂井 和重	

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	旧条文	新条文
2020. 5.24 第 34 期 通常総会	規定なし	防犯カメラ運用細則制定（別紙 1）

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2020年6月19日

メゾンエクレール南千住管理組合

理事長

岡田浩一



防犯カメラ運用細則

メゾンエクレーレ南千住管理組合（以下「管理組合」という。）は、メゾンエクレーレ南千住（以下「本マンション」という。）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、メゾンエクレーレ南千住管理組合規約（以下「管理規約」という。）第14条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 防犯カメラは、本マンションにおける犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあつては、プライバシーに十分に配慮するものとする。

（運用主体）

第2条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

2 理事会は、防犯カメラシステム管理者を防犯カメラシステムに精通した組合員から選任し、防犯カメラシステムの運用、操作、点検及び保守を行う。理事会及び防犯カメラシステム管理者は防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第3条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

（画像データの取り扱い）

第4条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、約30日間で自動的に消去される。ただし、居住者から事件発生への報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

第5条 画像データは、理事会決議に基づき、以下の場合に視聴することができる。

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
 - 二 居住者から要請があり、理事会においても再生の必要があると認められた場合
- 2 画像データは、管理組合役員に限り視聴できるものとするが、必要に応じ理事長が指名する者も立ち合わせることができる。
- 3 管理組合は、警察当局から書面により記録映像の提供を求められた場合は、理事会の決議を経て、これを提供することができる。ただし緊急を要し理事会の決議を経る時間的猶予がないときは、理事長の判断により記録画像の閲覧と画像提供をすることができる。この場合に

において理事長は事後理事会に報告を行うものとする

4 画像データを視聴した者は、画像データの視聴により知り得た情報を、正当な理由なく他人に漏らしてはならない。

5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

(画像データ・記録媒体の保管・処分)

第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第 4 条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

(保守業務の特例)

第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2 第 5 条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

(原状回復)

第 8 条 故意又は過失により、防犯カメラ等に障害(損傷、記録障害等)を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

(運用解釈)

第 9 条 本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、2020年8月1日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	旧条文	新条文
2020. 5.24 第 34 期 通常総会	規定なし	防犯カメラ運用細則制定（別紙 1）
2022. 5.22 第 36 期 通常総会	別表 1 共用部分および附属施設 ②附属設備エレベーター設備、高架水槽、給排水等設備、受配電設備、衛生設備、防火・防災等の設備、およびこれらに附帯する各種配線・配管等の設備、照明器具、避雷針、集合郵便受、共同視聴アンテナ、防風板、手摺等の諸設備、その他専有部分に属さない建物の附属設備。	別表 1 共用部分および附属施設 ②附属設備エレベーター設備、高架水槽、給排水等設備、受配電設備、衛生設備、防火・防災等の設備、およびこれらに附帯する各種配線・配管等の設備、 <u>感震センサー</u> 、照明器具、避雷針、集合郵便受、共同視聴アンテナ、防風板、手摺等の諸設備、その他専有部分に属さない建物の附属設備。

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2022 年 6 月 10 日

メゾンエクレール南千住管理組合

理事長

桐山 峻



防犯カメラ運用細則

メゾンエクレール南千住管理組合（以下「管理組合」という。）は、メゾンエクレール南千住（以下「本マンション」という。）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、メゾンエクレール南千住管理組合規約（以下「管理規約」という。）第14条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 防犯カメラは、本マンションにおける犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあたっては、プライバシーに十分に配慮するものとする。

（運用主体）

第2条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

2 理事会は、防犯カメラシステム管理者を防犯カメラシステムに精通した組合員から選任し、防犯カメラシステムの運用、操作、点検及び保守を行う。理事会及び防犯カメラシステム管理者は防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第3条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

（画像データの取り扱い）

第4条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、約30日間で自動的に消去される。ただし、居住者から事件発生の報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

第5条 画像データは、理事会決議に基づき、以下の場合に視聴することができる。

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
 - 二 居住者から要請があり、理事会においても再生の必要があると認めた場合
- 2 画像データは、管理組合役員に限り視聴できるものとするが、必要に応じ理事長が指名する者も立ち合わせることができる。
- 3 管理組合は、警察当局から書面により記録映像の提供を求められた場合は、理事会の決議を経て、これを提供することができる。ただし緊急を要し理事会の決議を経る時間的猶予がないときは、理事長の判断により記録画像の閲覧と画像提供をすることができる。この場合において理事長は事後理事会に報告を行うものとする

4 画像データを視聴した者は、画像データの視聴により知り得た情報を、正当な理由なく他人に漏らしてはならない。

5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

(画像データ・記録媒体の保管・処分)

第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第 4 条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

(保守業務の特例)

第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2 第 5 条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

(原状回復)

第 8 条 故意又は過失により、防犯カメラ等に障害（損傷、記録障害等）を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

(運用解釈)

第 9 条 本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、2020年8月1日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。