

管理規約変更一覧表

MNo. 0621

マンション名 ボヌール高井戸

	変更日	変更項目	変更内容
1	第 11 期通常総会	滞納者対策	滞納者対策
2	第 13 期通常総会	修繕委員会設置細則	修繕委員会設置細則
3	第 14 期通常総会	防カメ細則	防カメ細則
4	第 22 期通常総会	駐車場運用細則	(第 4 条 使用 者) を 変 更 。 優先順位の明確化。
5	第 23 期通常総会	第 12 条 (専有部分の用途)	民泊禁止
6	第 23 期通常総会	住宅等の模様替え及び 修繕に関する細則及び 申請書	制定
7	第 24 期通常総会	第 51 条 理事会の会 議及び議事	出席資格の緩和条項を追加。
8	第 27 期臨時総会	駐輪場使用細則	バイクの規定を追加。ステッカー代の 金額を現状に合わせ、管理費等と一緒 に引き落とすよう変更。
9	第 27 期通常総会	第 33 条 管理組合に 次の役員を置く	ボヌール高井戸に入居する組合員の三 親等以内の親族を役員に選任できるよ う追加。
10			
11			
12			
13			
14			
15			

《第 22 期変更》

管理規約駐車場使用細則第 4 条

(使用者の決定)

第 4 条 駐車場を申し込む際、空きがない場合には、管理組合に対し待機者の登録（登録申込書による）を行い、空きが出た場合には、登録順に契約を行うものとする。但し、申込書の受付日が同日のものについては、同順位とみなし抽選等によって、待機順位を決定する。また、下記の通り優先順位を設け、受付順に関わらず優先順位が高い希望の方が優先されることとする。

優先順位

1. 区分所有者による 1 台目の使用申込
2. 区分所有者による 2 台目以上の使用申込（3 台目以上については使用台数が少ないほど優先順位が高い）
3. 区分所有者による現在使用中の 1 台目の場所変更の申込
4. 区分所有者による 2 台目以上の場所変更の申込（3 台目以上については使用台数が少ないほど優先順位が高い）
5. 賃借人による使用申込（契約者・使用料の支払いは区分所有者とする）

尚、駐車場未使用組合員が 1 台目の使用を希望した場合、優先順位 2、4、5. により使用開始した使用者は、駐車場未使用区分所有者が使用を希望した日から 3 ヶ月を経過する日の月末までに異議を申し立てることなく、当該駐車場を明け渡さなければならない。解約対象になる使用者の順位は、優先順位の低い順番（5⇒4⇒2）による使用者からとする。

尚、条件として最多契約をしている使用者、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には管理組合の定める方法にて決定するものとする。

又、区分所有者はその所有する住戸を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときはその区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

《第 23 期変更》

管理規約 P 5（専有部分の用途）

第 1 2 条 区分所有者は、その専有部分については、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. 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。

《第 23 期制定》

住宅等の模様替え及び修繕に関する細則

(目的)

第 1 条 ボヌール高井戸管理組合は、住宅等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ボヌール高井戸管理規約の規定に基づき、次のとおり住宅等の模様替え及び修繕に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

(禁止事項)

第 2 条 組合員は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 住宅等の増築（出窓の新規を含む。）
- (2) バルコニーの改築。
- (3) 建物の主要構造部（建築構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及び庇をいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為。

(承認事項)

第 3 条 組合員等が次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に届出て書面による承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の修繕、模様替え又は、建物に定着する物件の取付け若しくは取替え。（床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部分に直接取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）
- (2) 住宅の玄関への補助錠の取付。
- (3) 住宅の専用使用部分である窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部分に係る防犯、防音又は断熱等の性能の向上等につき、計画修繕を管理組合が実施するものとするが工事を速やかに実施しない場合に区分所有者の責任と負担において実施する場合。
- (4) アンテナ、その他近隣に影響を及ぼす恐れのある物の設置。

(手続及び承認)

第 4 条 組合員等は、前条各号に掲げる工事を実施する場合には、原則としてその工事の実施 3 週間前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 理由書 1 通
- (2) 設計図 1 通
- (3) 仕様書 1 通

(4) 工程表 1 通

(注意事項と弁償)

第5条 組合員等は、第3条各号に掲げる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。

(1) 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。

(2) 敷地に材料又は残材を放置しないこと。

(3) その他、工事が他の組合員に迷惑をかけないようにすること。

(違反に対する措置)

第6条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる事項に該当する場合には、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行ない、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

(1) 第2条に規定する禁止事項に違反したとき。

(2) 第4条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき。

(3) その他の工事等が本細則の定めに抵触したとき。

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。

(調査)

第7条 理事会は、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て、組合員等はこれに協力しなければならない。

(組合員の承諾)

第8条 占有者が第3条各号に掲げる工事を実施する場合には、第4条各号に掲げる書類の他、その住宅の組合員の承諾書を理事長に提出しなければならない。

(規定外事項)

第9条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第10条 本細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、平成30年6月24日から施行する。

(規約第 18 条関係)

専有部分営繕工事・内装工事実施に関する承認願

年 月 日

(管理者) ボヌール高井戸管理組合 理事長 殿

(区分所有者又は居住者)

_____ 号室

氏名 _____ 印

この度、ボヌール高井戸_____号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施したく、管理規約及び使用細則の規定に基づきお届け致しますので、承認をお願い致します。

なお、工事に際しては規約並びに本細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

記

1. 工事内容：_____

2. 工事場所：_____

3. 工事期間： 年 月 日～ 年 月 日

4. 施工業者：_____ 印 ()

担当者名_____

5. 添付書類：(1) 理由書 (2) 設計図 (3) 仕様書 (4) 工程表
(5) その他 ()

承認書

上記届出に関し、承認致します。

*条件：有(別紙)・無

*工事が完了した場合は、管理組合に連絡すること。

年 月 日

ボヌール高井戸 管理組合理事長 印

《第 24 期変更》

管理規約 P 13

(理事会の会議及び議事)

第 51 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. 役員がやむを得ない事情により、出席できない場合は、代理人としてその理事と同居する配偶者又は一親等までの親族を出席させることができる。

3. 議事録については、第 48 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。

《第 27 期変更》

駐輪場使用細則

管理規約に基づき、駐輪場の管理並びに円滑な使用を目的として、次のとおり使用細則を定める。

(使用者の資格)

第 1 条 駐輪場を使用する者（以下「使用者」という。）は、ボヌール高井戸に居住する区分所有者または占有者とする。

(登録)

第 2 条 使用者は、駐輪場を使用する以前に、管理組合へ駐輪場使用申込書を提出し、使用する自転車・バイクを登録しなければならない。

2. 使用者は、登録と同時に管理組合より交付されたステッカーをその使用する自転車・バイクの見やすい箇所に貼付しなければならない。

3. 使用者は、駐輪場を継続して使用する場合、毎年通常総会前に、駐輪場使用申込書に使用する自転車・バイクを記入し、管理組合に提出しなければならない。

4. バイクは、2021 年 11 月 28 日現在置いてある 3 台のみとし、新規駐輪及び買い替えは原則認めない。

(駐輪場ステッカー代)

第 3 条 使用者は、ステッカー代としてバイク 1 台 500 円、自転車 1 台 300 円を支払うものとする。

2. ステッカー代は、管理費等に加えて、口座引き落とし（年一回払い）することとし、当該使用料は管理費等へ充当する。

(違反車の処分)

第 4 条 管理組合は、1 年に 1 回役員立会いのもとに駐輪場・共用部分を点検し、違反車を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。ステッカーのない自転車・バイクは違反車とみなす。

2. 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。

3. 第 1 項の処分に対しては、使用者は管理組合に対して何らの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。

(使用者の管理)

第 5 条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗難、その他の事故について、管理組合へ対し原状回復または損害賠償等の請求をすることはできない。

(届出)

第6条 使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合、または賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理組合へ届け出なければならない。

(使用細則の改廃等)

第7条 本規則の改廃は、規約第46条によるものとする。

2. 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定することとする。

《第27期通常総会変更》

管理規約P9（役員）

第33条 管理組合に次の役員を置く

- | | |
|----------|------------------------|
| (1) 理事長 | 1名 |
| (2) 副理事長 | 1名 |
| (3) 理事 | (理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 3名 |
| (4) 監事 | 1名 |

2 理事及び監事は、ボヌール高井戸の組合員及びボヌール高井戸に同居する組合員の三親等以内の親族(未成年は除く。)のうちから総会で選任する。

3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

付 則

本細則は、2022年7月1日から効力を発する。

ボヌール高井戸

管 理 規 約

使 用 細 則

駐車場使用細則

駐輪場使用細則

目 次

管 理 規 約	3
使 用 細 則	22
駐 車 場 使 用 細 則	26
駐 輪 場 使 用 細 則	28

管理規約

第1章 総則	3
第1条 目的	
第2条 規約の遵守義務	
第3条 規約の対象物の範囲	
第4条 規約の効力	
第5条 管理組合の専有部分等の範囲	4
第6条 専有部分の範囲	
第7条 共有部分の範囲	
第8条 敷地及び共用部分等の共有	4
第9条 共有持分	
第10条 共有持分の請求及び単独処分	
第11条 共有持分の禁止	
第12条 共有持分の用途	5
第13条 敷地及び共用部分等の用法	
第14条 バルコニー等の専用使用権	
第15条 駐車場の専用使用権	
第16条 駐輪場の専用使用権	
第17条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	
第18条 使用細則	
第19条 専有部分の貸与	
第20条 管理組合の管理	6
第21条 区分所有者の責務	6
第22条 敷地及び共用部分等の管理に	
第23条 必要箇所への立入り	
第24条 損害賠償の負担	7
第25条 管理費等の負担	
第26条 管理費等に対する債権の行使	
第27条 管理費積立金	
第28条 修繕積立金	
第29条 管理組合	8
第30条 組合員の資格	8
第31条 組合員の義務	
第32条 組合員の業務	8
第33条 業務の委託等	
第34条 役員	9
第35条 役員員の任期	
第36条 役員員の誠実義務等	
第37条 役員員の長	
第38条 役員員の副理事	
第39条 監事	
第40条 総会	10
第41条 総会の手続	
第42条 総会招集権	
第43条 総会招集権	
第44条 総会招集権	
第45条 総会の決議及び議事	
第46条 総会の決議事項	
第47条 総会の決議に代る書面による	
第48条 議事録の作成保管	
第49条 理事会	13
第50条 理事会	
第51条 理事会の決議及び議事	
第52条 理事会の決議事項	
第53条 会計	13
第54条 会計年度の収入及び支出	
第55条 収支予算の作成及び変更	
第56条 会計報告	
第57条 管理費等の徴収	
第58条 管理費等の過不足	
第59条 預金口座の開設	
第60条 借入金	
第61条 帳票類の作成、保管	
第62条 義務違反者に対する措置	15
第63条 理事長の勧告及び指示等	
第64条 暴力団等および不法人居者等の排除責任	
第65条 合意管轄裁判所	
第66条 市及び近隣住民との協定の遵守	
第67条 規約外事項	
第68条 規約原本	
第69条 規約の修正	17
第70条 規約の設定並びに効力発生	
第71条 新規加入	
第72条 役員員の選任及び任期	
第73条 初年度の会計年度	
第74条 初年度の予算	
第75条 初年度の管理業務委託契約	
第76条 規約の修正	
別表第1	19
別表第2	20
別表第3	21
別表第4	29
別表第5	30
別表第6	31

使用細則

第1条	専有部及び専用部分の使用	第7条	注意事項
第2条	敷地及び共用部分の使用	第8条	その他の事項
第3条	ゴミ処理	第9条	水道施設の使用について
第4条	災害防止並びに連絡事項	第10条	共用者に対する取扱
第5条	事前承認並びに連絡事項	第11条	使用細則の改廃等
第6条	組合への通知事項	第11条	付則

駐車場使用細則

第1条	目的	第9条	使用料金の決定
第2条	使用者の申込み	第10条	使用料金の変更
第3条	使用者の決定	第11条	使用料金の支払
第4条	使用者の契約の締結	第12条	使用料金の遵守
第5条	使用者の契約の期間	第13条	使用料金の等
第6条	使用者の契約の証明	第14条	使用料金の規則
第7条	駐車場の使用	第15条	使用料金の規則外事項
第8条	駐車場の使用	第16条	使用料金の改廃

馬車輪場使用細則

第1条	使用者の資格	第5条	届出
第2条	登録	第6条	細則の改廃等
第3条	違反車の処分	第6条	付則
第4条	使用者の管理		

ボヌール高井戸管理規約

ボヌール高井戸の各区分所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、ボヌール高井戸管理規約（以下「本規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 本規約は、ボヌール高井戸の管理又は使用に関する事項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 本規約において、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 区分所有法第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- (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。

（規約の遵守義務）

第 3 条 区分所有者は、円滑な共用生活を維持するため、本規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対して本規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第 4 条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第 5 条 本規約は、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、区分所有者が本規約に基づいて負う義務一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもつヌール高井戸管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は事務所をボヌール高井戸内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸下「住戸部分」という。)とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井・床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以ものは専有部分とする。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

- 2 前項のうち、管理事務室を規約共用部分とする。

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の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する法をいう。）によるものとし、別表第2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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分の1階以外は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。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、室外機置場、集合郵便受（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2 前項の駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。

4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居の親族であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

(駐輪場の専用使用権)

第16条 区分所有者は駐輪場について、管理組合が特定の区分所有者又は占有者に対し、無償にて専用使用させることを承認する。

(敷地及び共用部分等第三者の使用)

第17条 区分所有者は、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が使用することを承認する。

(1) 管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品等については、管理業務受託者及びその指定する者に無償にて使用させる。

(2) バットマウント部分の敷地については、無償で東京電力株式会社に使用させる。

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

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用定める事項を遵守する旨の条項を定めるものとともに、契約の相手方に本規約及び則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20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に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第21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行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない(必要箇所への立入り)

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害賠償しなければならない。

4 立入りした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第23条 区分所有者は、管理組合が次の業務を行うことを承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険

ロ. 施設所有者管理者賠償責任保険

ハ. 共用部分等に係るその他の損害保険

(2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領

2 管理組合は前項第(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有

等の修繕に要する費用に充当するものとする。

- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分物等の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 特別修繕費

2. 管理費及び修繕積立金並びに修繕積立基金の額については、各区分所有者の共有持分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25条 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及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる組合管理物件の管理に要する経費に充当する。

- (1) 公租公課
- (2) 共用設備等の保守維持及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理委託費
- (8) 近隣電波障害除去施設の維持費
- (9) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2. 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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- (4) その他組合管理物件の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる場合

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金及び修繕

積立基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区別して経理しなければならない。
(使用料)

第28条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第24条に定める管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。

第6章 管理組合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第29条 組合員の資格は、区分所有者になったときに取得し、区分所有者でなくなるときに喪失する。

(届出義務)

第30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組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第8条において「組合管理部分」という。）の保安、安全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係る火災保険その他損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が所有する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- (8) 官公署、町内会（自治会）等の渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 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32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第3者に委託し、又は請け

わせて執行することができる。

第3節 役 員

(役 員)

第33条 管理組合に次の役員を置く

- (1) 理 事 長 1 名
- (2) 副理事長 1 名
- (3) 理 事 (理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 3 名
- (4) 監 事 1 名

2 理事及び監事は、ボヌール高井戸の組合員のうちから総会で選任する。

3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第34条 役員の任期は、毎年 3 月 / 日から翌年 2 月 28 日までの1年とする。

ただし、再任はさまたげないものとする。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員は地位を失う。

(役員誠実義務等)

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則等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、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第36条 理事長は管理組合を代表し、その業務を総括するほか、規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第37条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、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38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。

(監 事)

第39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40条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

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

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

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対して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、対象物件内の住戸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板に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第3項第(1)号、第(2)号もしくは第(4)号までに掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要項をも通知しなければならない。

5 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第42条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日

する臨時総会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40条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。

この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、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44条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人により議決権を行使することができる。
- 5 組合員が、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、又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。
- 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。

（総会の会議及び議事）

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

（1）規約の変更

（2）敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分

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

（4）建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

（5）その他、総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、議決権総数の5分の

4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席者とみなす。

6 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。

この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又は専用使用部分の専用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第(3)号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第41条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決ることができる。

(議決事項)

第46条 次の各号に掲げる事項については、総会の議決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) 管理費等及び専用使用料等の額並びに賦課徴収方法

(4) 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更

(5) 第27条第2項に定める特別の修繕の実施、並びにそれに充てるための資金の取れ及び修繕積立金の取り崩し

(6) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第(3)号の訴えの提起並びにこれらに訴えを提起すべき者の選任

(7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

(9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法

(10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

(11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第47条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第48条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請

があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第49条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第50条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が他の2名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第51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 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第52条 理事会は本規約に別にさだめるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他総会提出議案
- (4) 第63条に定める勧告又は指示等
- (5) 共用部分等の管理に関する事項
- (6) 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年 3 月 1 日から翌年 2 月 1 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当

する。

(収支予算の作成及び変更)

第55条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を管理組合の臨時総会にし、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第56条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は未払金について年利18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。また、未払金の取り立てに要した郵券・交通費・訴訟費・弁護士費用等の経費一切を、同じくその組合員に請求することができる。

3 第1項の納入期日より延滞日数が3カ月を超えたとき、あるいは理事長が別に定め納入期日を明記した書面において少なくとも2度に亘り督促しても、当該組合員が正当な理由なく管理費等を納入しない場合は、前項に定める遅延損害金を加算した請求金を当該組合員が納入するまでの間、共用部分等の利用を停止されても当該組合員は異議を申し立てることができない。

4 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求することができない。

(管理費等の過不足)

第58条 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それぞれの費用若しくは特別修繕費に充当することができる。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その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59条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第60条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借

れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第61条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳簿類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第62条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が法令、規約又は使用細則に違反したとき、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又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、本規約若しくはその使用細則等に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(暴力団等および不法入居者等の排除責任)

第64条 組合員は、共同生活環境が侵害される恐れがある者または暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡または貸与してはならない。また、自ら暴力団の構成員となり、また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。

(1) 本件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または搬入。

(2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。

(3) 対象物件内または本物件の近隣する場所において、暴力、障害、脅迫、恐物損壊、逮捕禁止、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、等に関する犯罪の実行または賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。

(4) 対象物件内または本物件の近隣する場所において粗野または乱暴な言動を組合員、占有者、管理者及び当マンションの従事者、出入り者等に迷惑、不快感等を与える行為。

2 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその員であることが判明したとき、または前項各号の何れかに該当する行為をしたと何等催告を要せずに当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は本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に提出しなければならない。

3 前項により契約を解除された場合、借受人は解除の翌日から明け渡し完了迄の日算による家賃の2倍に相当する金員を賃貸人である組合員等に支払うものとする。

4 組合員または借受人が前第1項または第2項の規定に違反したときは、当該組合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。

5 前項の決議は、組合員及び議決権の各4分の3以上で決する。

6 第4項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め、一切を当該組合員の負担する。

(合意管轄裁判所)

第65条 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第66条 区分所有者は、管理組合が杉並区又は近隣住民と締結した協定について、この誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第67条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令で定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれに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68条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。ただし、規約承認書の提出をもってこれに替えることができるものとする。

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るときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、指定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

(容認事項)

第69条 区分所有者は次の各号を容認するものとする。

- (1) 本物件の名称を表示するためエントランス壁面の一部に「ボヌール高井戸」の標識板等を無償にて設置すること。
- (2) ゴミの搬出にあたっては、所定のゴミ置場を利用するものとし、本物件管理者（管理受託者を含む。）及び所轄官庁の指示に従うと共に、ゴミ置場周辺を清潔に保つこと。
- (3) 本物件周辺の路上及び私道上において近隣居住者、緊急車両および学童等の通行に迷惑をかけるような自転車、オートバイおよび自動車等の違法な駐停車を一切しないこと。また、来客者についても周知徹底をはかること。
- (4) 区分所有者は、本物件所在地の町内会より入金の要請があった場合は、当該町内会（居住しないときは占有者に入会させ）町内会費を物件管理者（管理受託者を含む）をとおして支払うものとし、また、当該町内会と協議をはかること。
- (5) 本物件の建築に伴い電波障害が生じた場合、その解消のため屋上に設置する近隣居住者専用の共同視聴用アンテナおよびこれに付随する配線・配管等については、当該電波障害を受けた者がその設置スペースを含め無償にて専用使用でき、維持管理は管理組合が行うものとする。
- (6) 本物件近隣居住者との相互プライバシー保護のため本物件建物のうち一部の窓が不透明ガラスになること。ならびに外階段、外廊下、バルコニーおよび窓等に目隠し板等が設置される場合があること。
- (7) 本物件の駐車場より車両騒音が発生すること。
- (8) エレベーター機械設備、給排水設備、電気設備、自動ドア、オートロック設備等より当該設備の稼働音、振動音等が発生すること。
- (9) 上下階等相隣関係に位置する各戸において、将来補修工事等を行う場合は、互いに協力すること。
- (10) 本物件の駐車場を利用する者が、当該駐車場への出入りのため、駐車場前敷地を無償にて通行すること。
- (11) 屋内、屋外駐車場の専用使用权については、別に定める駐車場使用細則に基づき抽選等の公平な手続きにより決定するものとする。
- (12) 本物件私道敷地部分の整備および維持管理は本物件管理組合にて行うものとし、一般の通行の用に供されること。また、本物件南西側前面私道のうち幅員約2mを超える部分は第三者の所有であり、本物件私道負担部分とともに維持管理を管理組合にて行う場合のあること。

付

頁

(規約の設定並びに効力発生)

第1条 本規約は、平成 年 月 日現在におけるボヌール高井戸の区分所有者が、規約第69条に定める規約原本への記名押印をもって設定され発効する。

2 管理組合は本規約発効と同時に設立されたものとする。

(新規加入)

第2条 本規約設定後、新たにボヌール高井戸の区分所有者となった者は、規約第69条規約原本への記名押印をもって本規約の当事者となる。

2 前項により新たに規約の当事者となった者は、当事者となる以前に、管理組合に於て決議、決定または執行された事項を承認、遵守しなければならない。

(役員の選任及び任期)

第3条 初年度の役員は、規約第34条第2項、第47条第(9)号の定めにかかわらず抽選選出する。

2 初年度及び次年度の役員の任期は規約第35条第1項の定めにかかわらず、初年度においては就任した日から平成 年 月 日までとし、次年度については、就任し日から平成 年 月 日までとする。

(初年度の会計年度)

第4条 初年度の会計年度は、規約第53条の定めにかかわらず、本規約発効の日から平成 年 月 日までとする。

(初年度の予算)

第5条 初年度の予算は、規約第46条第(2)号、第52条第(1)号及び第55条第1項の定めにかかわらず、管理業務受託者から提出されたものを理事会において追認する。

(初年度の管理業務委託契約)

第6条 初年度の管理業務委託契約は、規約第46条第(10)号の定めにかかわらず、理事が管理組合を代表して管理業務委託契約の締結を行う。

(規約の修正)

第7条 区分所有者は、法改正、行政指導等により共用部分及び敷地の利用、管理等に於き変更が生じたときは、本規約の一部を変更することを容認する。

別表第1

対象物件の表示

物件の名称		ボヌール高井戸
所在地		東京都杉並区上高井戸2丁目443番1, 2, 4
住居表示		東京都杉並区上高井戸2丁目4番一以下未定
敷地	地目	宅地
	面積	敷地面積 431.56 m ² (公簿) 私道 67.00 m ² (公簿) 428.26 m ² (実測) 建築確認面積 428.26 m ²
建物	建築確認番号	第2042号(平成6年3月9日)
	構造・規模及び種類	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上8階建 共同住宅1棟
	建築面積	238.74m ² 延床面積1,425.82m ² (容積対象外142.35m ² 含)
	総戸数	22戸(管理員人室1戸含む)
	専有部分	専有面積は別表第2の通り。尚、管理規約第10条第2項に定める通り壁心計算によるものとする。
	専用使用部分及び種類	上記専有部分に付属するバルコニー等の専用使用箇所の有無及び面積は別表第2の通りとする。
	法定共用部分	建 物
		付属設備
		付属施設
	規約共用部分	ゴミ置場、自転車置場、屋内駐車場
持分	上記土地の敷地権の割合及び建物共用部分の共用持分は、規約第10条に基づくものとし、別表第2の割合とする。	

別表第2

タイプ別・住戸別面積、共有持分割合、月額管理費等一覧表

タイプ	住戸番号	住戸 専有面積 (m ²)	敷地・全体 共用部分等 共有持分 分子 118,776	専用使用部分面積		戸数	管 理 費 (月額)	修 繕 積 立 金 (月額)
				廊下等 (m ²)	専用庭 (m ²)			
A	201	55.79	5,579	10.18		7	13,100	1,310
	301							
	401							
	501							
	601							
	701							
	801							
B	202	55.79	5,579	10.18		7	13,100	1,310
	302							
	402							
	502							
	602							
	702							
	802							
C	203	58.10	5,810	30.02		7	13,600	1,360
	303							
	403							
	503							
	603							
	703							
	803							

表第3

専用使用部分の表示

専用 使用部分	区分	位 置	用 法	期 間	条件	使 用 者
玄関扉 窓枠 窓硝子		各区分建物に付 属する玄関扉 窓枠及び窓硝子	通常の玄関扉、窓 枠、窓硝子として の用法	区分所有権存 続期間中	無償	当該区分建物の 区分所有者（賃 借人等も含む）
集合郵便受		1 階	通常の郵便受とし ての用法	同上	無償	同上
バルコニー ポーチ		各区分建物に直 接接するバルコ ニー及びポーチ	通常のバルコニー 及びポーチとして の用法。 但し建造物等を構 築または設置しな いこと。避難の障 害となるものを置 かないこと。	同上	無償	当該部分に直接 接する区分建物 の区分所有者 （賃借人等も含 む）
空調用室外機		各区分建物に直 接接する空調用 室外機置場	通常の空調用室外 機置場としての用 法	同上	無償	同上
集会室		1 階	通常の集会室とし ての用法	同上	使用細則 による	当該区分建物の 区分所有者（賃 借人等も含む）
管理事務室		1 階	通常の管理事務室 としての用法	管理委託契約 による	無償	管理業務受託者
バットマウン ト		敷地の一部	通常のバットマウ ントとしての用法	電気供給事業 遂行期間中	無償	電力供給事業者
電波障害対策 用アンテナ設 置部分		屋上	通常の受信用アン テナとしての用法	電波障害のあ る期間中	無償	本物件のため電 波障害を受けて いる近隣居住者
自転車置場		1 階	通常の自転車置場 としての用法	区分所有権存 続期間中	無償	当該区分建物の 区分所有者（賃 借人等も含む）
屋内駐車場		1 階	駐車場使用細則に よる	駐車場使用細 則による	月25,000 1台	駐車場使用契約 を締結した区分 所有者（賃借人 も含む）
屋外駐車場		敷地の一部	駐車場使用細則に よる	駐車場使用細 則による	月23,000 1台	

使用細則

規約に基づき本物件に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに区分所有者の共同の利益を増進すると共に、入居者と連帯して近隣住民の利益を考慮し、かつ良好な住環境を確保するため次のとおり使用細則を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

1条 区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）は専有部分及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) 専有部分の用途は住居として使用しないで、他の用途に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 動物を飼育すること。
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造をすること。
- (5) 他の組合員等に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内に投てき、落下させること。
- (10) バルコニー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。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (12) 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。
- (13) バルコニーの手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為及び他の組合員並びに近隣住民等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

敷地及び共用部分の使用)

2条 組合員等は、敷地及び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) 立入禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
- (2) 敷地又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。
- (3) 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。
- (4) 敷地内通路での不法駐車並びに所定の自転車置場外に自転車を放置すること。
- (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置するこ

と。

(6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。

(7) エントランスホールを子供の遊び場とすること。

(ゴミ処理)

第3条 組合員等はゴミの区分及び収集日等については、清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

(1) 台所の残り物(食物、果物類など)、生花類等の生ゴミは十分水気を切って指定の袋に入れ、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、削りくずなどは所定の袋に入れ、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) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出でその指示に従うこと。

(災害防止)

第4条 組合員等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器類、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

(1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。

(2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。

(3) バルコニーは、廊下と同様に、緊急時の避難用通路ともなるため、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) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。

(7) カーテン、ジュタン、人工芝等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。

(事前承認並びに連絡事項)

第5条 組合員等は、建物の保全及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、事前に管理者の承認を得なければならない。

(1) 専有部分の修繕、改造、営繕工事をする場合。

(2) 電気、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。

(組合への通知事項)

第6条 組合員は次の行為をする場合は、事前に管理者（管理委託者を含む）に通知しなければならない。

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

（注意事項）

第7条 組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアガードを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。（特に出前の空容器は室内におくこと。）
- (3) 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。
- (4) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、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。
- (5) キッチン、洗濯機置場等の溢水には十分注意すること。
- (6) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、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。
- (7) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。
- (8) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

（その他の事項）

第8条

- (1) 盗難防止及び共用施設の保持のため、不審な人を見かけた時は、声をかけるか管理員へ連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホン又はドアガードをかけて対応すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その組合員が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員及び近隣住民への注意、批判などは、管理者へ申し出てその指示にしたがうこと。
- (7) 組合員等は、近隣住民に対し、故意又は重大な過失がないかぎり苦情、異議の申し立てをしないことは勿論、損害賠償等の請求を行ってはならない。
- (8) 組合員等は入居後速やかに、玄関インフォメーションに入居者名を掲示する。尚、変更した場合も又同じ。

（共用水道施設の使用について）

第9条

- (1) 利用者は、共用水道施設の利用に関し、共用水道使用届を提

出し、規則通りに良心的に取扱、また利用しなければならない。

(2) 共用水道施設の使用料金については、別途理事会にて定めるものとする。

(3) 万一、破損・故障等が発生した場合は使用者の負担となること。

(4) 使用料金の支払いについては、借出期間終了後、速やかに管理組合に支払うこと。

(5) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定することとする。

(違反者に対する取り扱い)

第10条 規則違反者に対しては、管理組合より嚴重注意を行ない規則順守を促すが、改善されない場合は退去等の勧告を行う。

(使用細則の改廃等)

第11条 本細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

付

則

本使用細則は、ボヌール高井戸管理規約の発効の日から効力を発する。

駐 車 場 使 用 細 則

(目的)

第1条 本細則は、管理規約に基づき敷地内の駐車場の使用についての細目を定めることにより、駐車場の円滑な運営を図ることを目的とする。

(使用者の制限)

第2条 駐車場の使用者(以下「使用者」という。)は、ポヌール高井戸に居住する組合員又はその同居の親族(以下「組合員等」という。)で、かつ、自動車の名義人は組合員等に限るものとする。但し、空き駐車場が発生しかつ本条に規定する使用者の申し込みが無い場合は、賃借人に抽選にて使用させることができるものとする。

(使用の申込み)

第3条 駐車場の使用を申込み者は、「駐車場使用契約申込書」(別紙 様式)を管理組合に提出するものとし、同時に、車検証を呈示するものとする。

(使用者の決定)

第4条 管理組合は、前条の規定に基づき駐車場の使用申込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める公平な方法により、その使用者を決定するものとする。尚、使用者の決定後何等かの理由により、解約の申し出があった場合は、次の使用者は空き待ち順位により決定するものとする。

(使用契約の締結)

第5条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者と次の各号に定める事項を内容とする駐車場使用契約を締結する。

- (1) 契約の期間
- (2) 駐車位置及び駐車場使用の証明
- (3) 駐車料金及び支払方法
- (4) 賠償義務
- (5) 免 責
- (6) 義 務
- (7) 使用権譲渡の禁止
- (8) ステッカー
- (9) 駐車料金の変更
- (10) 解 約
- (11) 契約の解除

(使用契約の期間)

第6条 駐車場の使用契約の期間は2年間とする。
2 契約期間中又は、期間満了により当事者の何れかが本契約を解除しようとする時は、相手方に対し、その1ヵ月前に書面による契約解除の意思表示を要するものとし、尚、当事者の何れか契約解除の意思表示が無い場合は、本契約は更に向こう1年間延長するものとし、その後も同様の方法により本契約の期間を延長

することが出来る。

(駐車場使用証明書)

第7条 管理組合は、駐車場の使用契約を締結した者に対して「自動車の保管場所の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を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車場の使用)

第8条 駐車場の使用は、契約車両が所定の場所に駐車する時間帯のみ、専用使用することができるものとする。

2 外来者が止むを得ず駐車しようとするときは、前項に定める以外の時間帯を管理組合の指示に従い、一時的に駐車させることができるものとする。

(使用料金の決定)

第9条 駐車場の使用料金は、理事会が定める。

(使用料金の変更)

第10条 管理組合は、自動車の保護安全のため、駐車場内外の施設に改善を施すときは、これに要する費用を1カ月の予告期間をもって現行料金に加算することができる。

(使用料金の支払)

第11条 使用者は、第9条で規定した使用料を、毎月管理組合の定めた方法で組合に納入するものとする。

2 契約期間が1カ月に満たない場合の使用料金は、1カ月を30日として日割計算(10円未満の端数は切り捨て)して得た額を支払うものとする。

(使用規則の遵守)

第12条 使用者は、別に定めた駐車場使用細則を遵守しなければならない。

(契約書等)

第13条 本細則に定める駐車場使用契約書、使用申込書及び解約届けの書式、並びに駐車場使用細則等は、理事会が決定し又は変更することができる。

(使用料金の処置)

第14条 駐車場使用料金の収入金は、規約第29条によるものとする。

(疑義及び規則外事項)

第15条 本細則に疑義が生じたとき、又は細則に定めのない事項については、理事会により処置するものとする。

(細則の改廃)

第16条 本細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

駐 輪 場 使 用 細 則

管理規約に基づき、自転車置場の管理並びに円滑な使用を目的として、次のとおり使用細則を定める。

(使用者の資格)

第1条 自転車置場を使用する者（以下「使用者」という。）は、ポヌール高井戸に居住する区分所有者または占有者とする。
(登録)

第2条 使用者は、自転車置場を使用する以前に、管理組合へ使用する自転車を登録しなければならない。

2. 使用者は、登録と同時に管理組合より交付されたステッカー（一枚200円）をその使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。

(違反車の処分)

第3条 管理組合は、1年に1回役員立合いのもとに自転車置場を点検し、違反車を発見した場合は、これを排除、廃棄等の処分をすることができる。ステッカーの無い自転車は違反車とみなす。

2. 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。

3. 第1項の処分に対しては、使用者は管理組合に対して何らの損害賠償の請求及び異議の申し立てをすることはできない。
(使用者の管理)

第4条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗難その他の事故について、管理組合へ対し原状回復または損害賠償等の請求をすることはできない。
(届出)

第5条 使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合、または賃貸等により当該住戸から転出する場合は、直ちに管理組合へ届け出なければならない

(細則の改廃等)

第6条 本細則の改廃は、規約第46条によるものとする。

2. 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定することとする。

付 則

本細則は、管理組合設立の日から効力を発する。

私は、下記の事由によりお届け致します。
(※該当をエンピツ以外のものにて囲んで下さい)
所有者変更・専用使用契約
居住者変更・専用使用新規契約

室 番	号室
区分所有者名	㊟
電話番号	

1. 所有者変更 (※該当箇所にご記入下さい)

(専用使用とは、駐車場等と呼称)

変 更 日	室 番 号	新所有者	連 絡 先
		〒	TEL ()
		旧所有者	連 絡 先
		〒	TEL ()

上記にかかる管理費等負担変更

平成 年 月 分 から新所有者が負担します。

(但し、旧所有者の残債は新所有者連帯債務とされます。)
(※管理組合規約等は当事者で必ず承継ください。)

2. 居住者変更 (※該当箇所にご記入下さい)

変 更 日	室 番 号	新居住者	連 絡 先
		〒	TEL ()
		所 有 者	連 絡 先
		〒	TEL ()

新居住者は、別に定める居住者名簿のご記入提出にご協力下さい。

3. 専用使用の解約、新規契約 (※該当箇所にご記入下さい)

(※該当に○印下さい)	事由発生日	専用使用名称	区画NO等
解約 ・ 新規契約	年 月 日		

※解約

	返戻金	内 訳	返 戻 先
使用料	月分 円	計算	B/K 支店 普・当NO.
合 計			〒 口座名義

(※お持ちの「契約書」及び関する書類等を返却下さい)

※新規
契約

使用料	平成 年 月 分	※経理処理欄 平成 年 月 日 引落
¥	= (X——)	¥

(※契約書を締結して1部保管下さい)

誓 約 書

平成 年 月 日

ボートール高井戸管理組合
理事長

殿

規約第19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 (平成 年 月 日)

3. その他

専有部分の大規模 改修工事届出書

平成 年 月 日

ボヌール高井戸管理組合
理事長

殿

号室

組合員名

㊟

私儀、今般下記要領にて専有部分の改修工事を実施いたしますのでお届けいたします。

記

1. 工事内容
2. 工事期間

自 平成 年 月 日
至 平成 年 月 日

3. 施工業者
4. 添付資料

仕様書、施工図など

.....き.....り.....と.....り.....

承認書

平成 年 月 日

貴下より申し出のありました改修工事を承認いたします。
尚、工事中の共用部分の使用については、充分配慮されますようお願いいたします。

理事長

㊟

号室

組合員

殿

<管理規約の変更点>

管理費等の徴収

第57条第1項

管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、別に定める金融機関に組合員が各自開設する預金口座から管理組合指定の方法により、第59条に定める口座に受入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

第57条第2項

組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合はその未払金について年利14.6%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求する。ただし、特段に事情が存する場合においては、総会の普通決議によって「遅延損害金の免除」を決定することができる。

第57条第4項

前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に相当する収納金は第26条に定める費用に充当する。

第57条第6項

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行することができる。

上記内容は、平成18年9月3日（日）に開催された、ボヌール高井戸第11期定期総会において規約変更を決議した総会の議事録内容と相違ありません。

平成18年9月19日

住 所 東京都杉並区上高井戸2-4-24

名 称 ボヌール高井戸管理組合

402号室 松本信孝 (印)