

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

方南町セントラルマンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第50期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第25・27条の一部改正
2. 効力発生 2023年6月24日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2023年6月24日

管理組合

理事長

河 田 秋 澄



「組合費」統合及び管理規約の一部改定承認の件(再上程)

当マンションは、管理費会計、積立金会計及び組合費(管理組合運営費)会計3つの会計に区分されております。会計区分を一元化させ、適正な管理を図るとともに、管理費会計の収支改善の一助とする目的で、理事会で検討の結果、組合費会計を管理費会計へ統合すること及びそれに伴う管理規約の一部改定を提案することとし、前回総会にて承認されましたが、前回の総会資料においては、組合費を廃止するような表現となっております。(徴収はそのまま、管理費会計に統合します。)

つきましては、以下のとおり、一部修正して再審議することとしました。

何卒ご理解の上、ご承認くださいますようお願い致します。

記

【決議事項】

1. 組合費会計の管理費会計への統合

(本議案が承認された場合、組合費会計繰越金を管理費会計に振り替えることとします。)

2. 管理規約の一部改定

現行	改定案
(管理費等) 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。 一 管理費 二 修繕積立金 三 (削除)	(管理費等) 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。 一 管理費 二 修繕積立金 三 組合費 ← 削除しない徴収はそのまま

(管理費) 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。 一 管理員人件費 二 公租公課 ～ 八 委託業務費	(管理費・組合費) 第27条 管理費および組合費は、次に掲げる通常の管理に要する経費に充当する 一 管理員人件費 二 公租公課 ～ 八 委託業務費
---	---

以上

方南町セントラルマンション管理組合

第 50 期管理組合通常総会議事録

総会開催前に管理会社より「重要事項説明」がなされ、第 50 期管理組合通常総会を下記の通り開催した。

1. 開催日時 2023 年 6 月 24 日（土）16:00～16:45

2. 開催場所 方南町セントラルマンション 1 階集会室 杉並区方南 2-16-1

3. 出席状況

総戸数 83戸

総議決権数 10,000

出席 9戸 議決権数 1,292

委任状 9戸 " 929

議決権行使 45戸 " 5,471

合計 63戸 7,692

管理会社（陪席）：伊藤忠アパコミュニティ㈱から 谷氏

総会の成立：管理規約第 4 節第 47 条第 1 項により有効

議長：管理規約第 4 節第 42 条第 5 項により、509 号室 河田秋澄氏が務める

議事録署名人：議事録署名人として、出席者全員の承認を得て、河田議長（理事長）、菊池副理事長及び加藤理事を選出した。

定刻、管理規約の規定により議長河田氏は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

◆第 1 号議案 第 50 期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指名により管理会社から事業報告及び収支決算報告がなされた。

質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ出席組合員の議決権の過半数で承認された。

◆第 2 号議案 管理委託契約締結(更新)承認の件

議長の指名により管理会社から管理委託契約締結（更新）について説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮ったところ出席組合員の議決権の過半数で承認された。

◆第 3 号議案 「組合費」統合及び管理規約の一部改定承認の件(特別決議)

議長の指名により管理会社から本議案の趣旨について説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮ったところ、組合員総数及び議決権の 4 分の 3 の賛成で承認された。

◆第 4 号議案 第 51 期 事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指名により管理会社から本議案の概要説明がなされその後に橋本副理事長から補足説

明がなされた。質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ出席組合員の議決権の過半数で承認された。

◆第5号議案 第51期 管理組合役員承認の件

議長より議案書に基づき役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、特に質問もなく、出席組合員の議決権の過半数で承認された。

◆その他

出席者からメールボックス、掲示板、ゴミ置場等の管理に関して意見がなされたため、総会後の理事会にて改めて確認することとした。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2023年6月24日

方南町セントラルマンション管理組合

議 長

河田秋澄



議事録署名人

菊池友良



議事録署名人

加藤博



管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

方南町セントラルマンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第49期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第25条（管理費等）の一部改正（組合費会計の廃止）
2. 効力発生 2022年7月1日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2022年6月25日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 河田 秋 澄



「組合費」統合及び管理規約の一部改定承認の件

当マンションは、管理費会計、積立金会計及び組合費(管理組合運営費)会計3つの会計に区分されております。会計区分を一元化させ、適正な管理を図るとともに、管理費会計の収支改善の一助とする目的で、理事会で検討の結果、組合費会計を廃止し、管理費会計へ統合すること及びそれに伴う管理規約の一部改定を提案することとしました。

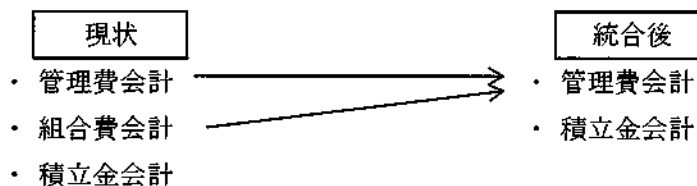
議案の要領は夏期のとおりとなります。何卒ご理解の上、ご承認くださいますようお願い致します。

記

【決議事項】

1. 組合費会計の廃止及び管理費会計への統合

(本議案が承認された場合、組合費会計繰越金を管理費会計に振り替えることとします。)



2. 管理規約の一部改定

現行	改定案
(管理費等)	(管理費等)
第25条	第25条
区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費(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。	区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。
一 管理費	一 管理費
二 修繕積立金	二 修繕積立金
三 組合費	三 (削除)

※本議案が承認された場合、2022年7月1日から効力を発する。

以上

方南町セントラルマンション管理組合

第 49 期管理組合通常総会議事録

総会開催前に管理会社より「重要事項説明」がなされ、第 49 期管理組合通常総会を下記の通り開催した。

1. 開催日時 2022 年 6 月 25 日（土）16:10～16:55
2. 開催場所 方南町セントラルマンション 1 階集会室 杉並区方南 2-16-1
3. 出席状況

総戸数	83戸		
総議決権数	10,000		
出席	7戸	議決権数	954
委任状	29戸	"	3,385
議決権行使	28戸	"	3,326
合計	64戸		7,665

管理会社（陪席）：伊藤忠アーバンコミュニティ(株)から 平島氏

総会の成立：管理規約第 4 節第 47 条第 1 項により有効

議長：管理規約第 4 節第 42 条第 5 項により、509 号室 河田秋澄氏が務める

議事録署名人：議事録署名人として、出席者全員の承認を得て、河田議長（理事長）、菊池副理事長及び加藤理事を選出した。

定刻、管理規約の規定により議長河田氏は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

◆第 1 号議案 第 49 期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指名により管理会社から事業報告及び収支決算報告がなされた。

質疑なく、議長が本議案の承認を諮ったところ出席組合員の議決権の過半数で承認された。

◆第 2 号議案 管理委託契約締結(更新)承認の件

議長の指名により管理会社から管理委託契約締結（更新）について説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮ったところ出席組合員の議決権の過半数で承認された。

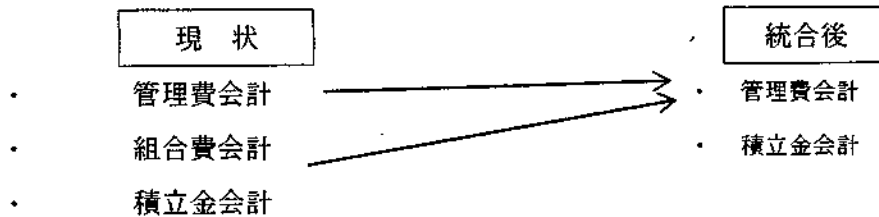
◆第 3 号議案 「組合費」統合及び管理規約の一部改定承認の件(特別決議)

議長の指名により管理会社から本議案の趣旨について説明がなされた。

議長が本議案の承認を諮ったところ議決権の 4 分の 3 の賛成（満場一致）で承認された。

総戸数	83戸	総議決権数	10,000
出席	7戸	議決権数	954
委任状	29戸	"	3,385
議決権行使	28戸	"	3,326
合計	64戸		7,665

1. 組合費会計の廃止及び管理費会計への統合



2. 管理規約の一部改定

現 行	改定案
(管理費等) 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。 - 一 管理費 - 二 修繕積立金 - 三 組合費	(管理費等) 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。 - 一 管理費 - 二 修繕積立金 - 三 (削除)

※2022年7月1日から効力を発する。

◆第4号議案 第50期 事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指名により管理会社から本議案の概要説明がなされた。以下、議長報告、質疑応答、意見交換後に議長が本議案の承認を諮ったところ、出席組合員の議決権の過半数で承認された。

《議長報告および主な質疑応答、意見交換》

議長：マンションの雑排水管更新工事の総会承認の為、7月末開催を目標として、臨時総会を開催します。承認後に工事説明会も開催します。

議長：工事については、全系統をすべて同時に実施する訳ではなく、今回（第1次工事）は4系統分とし、概算金額は1500万円（予定）となります。

質問：組合費を統合した場合、組合活動費等を管理費会計上に予算計上した方が良いのではないのでしょうか。

回答：組合活動費として10万円計上します。

議長：臨時総会において積立金会計予算の変更審議（排水管更新工事の金額を計上）となりますので、同じく、管理費会計に組合活動費を追加する承認および10万円を予算計上します。

意見：工事説明会および臨時総会には、管理員も陪席についてお願いしたい。

管理：陪席の件、承知しました。

◆第5号議案 第50期 管理組合役員承認の件

議長より議案書に基づき役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、特に質問もなく、出席組合員の議決権の過半数で承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は16:55分に閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2022年6月25日

方南町セントラルマンション管理組合

議 長

理事長
河 田 秋 澄



議事録署名人

菊 池 友 良



議事録署名人

加 藤 博



管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

方南町セントラルマンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第45期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 個人情報取扱細則制定
2. 効力発生 2018年6月23日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
 ② 総会議事録（写し）

以上

2018年6月23日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 菊 池 友 良



個人情報取扱細則制定承認の件

2017年5月30日に改正個人情報保護法が施行されました。改正前までは、5,000件以下の個人情報を取り扱う事業者は同法の適用外とされてきましたが、改正後は全ての事業者に個人情報保護法が適用されることとなりました。これに伴い、マンション管理組合も個人情報取扱事業者に位置づけられ、同法が適用されることとなりました。

つきましては、本改正に対応するため、個人情報取扱いの基本的なルールを細則としてまとめましたので、ご承認の程お願い致します。

※なお、本件の留意点を以下の通り参考として記載いたしますので、ご参照下さい。

【個人情報とは】

次のいずれかに該当するものをいいます。なお、個人情報のうち、人種、社会的身分、犯罪歴、病歴など、不当な差別や偏見の原因となり得るものは「要配慮個人情報」と呼ばれ、より厳格な取扱いが求められます。

- イ) 生存する特定の個人を識別できる情報（氏名・住所・連絡先等の情報や、画像・映像情報など）
- ロ) 個人識別符号の含まれるもの（マイナンバーや運転免許証番号のように公的機関から個人へ割り振られる番号）

【個人情報取扱事業者の主な義務】

1. 利用目的の特定

個人情報を取り扱うにあたり、個人情報の利用目的をあらかじめ特定し、その利用目的の範囲を超えて取り扱ってはなりません。

2. 利用目的の通知・公表

本人から書面で個人情報を取得する場合には本人に対して利用目的を明示する必要があります。

3. 安全管理措置

取得した個人情報の漏えい防止のために、施錠可能な場所に名簿を保管する等の適切な措置を講じる必要があります。

4. 保有する個人情報の訂正等

取得した個人情報の内容に誤りがあった場合に、訂正するための手続の方法等を本人の知り得る状態におき（本人の求めに応じて遅滞なく回答することも可）、請求に応じて訂正する必要があります。

5. 第三者提供の制限

本人以外の第三者に個人情報を提供する場合は、あらかじめ本人の同意を得る必要があります。ただし、例えば、以下のような場合は、同意を得なくても提供できます。

- イ) 法令に基づく場合（警察による捜査等）
- ロ) 人の生命、財産を守る必要があり、本人の同意を得ることが難しい場合
- ハ) 委託先に提供する場合

個人情報取扱細則

方南町セントラルマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理組合が取得する区分所有者、占有者その他の第三者（以下「区分所有者等」という。）にかかる個人情報の取扱いについて、以下のとおり個人情報取扱細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条 （定義）

本細則において使用する次の各号の用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

一 個人情報保護法

個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号。その後の改正を含む。）をいう。

二 個人情報

個人情報保護法第2条第1項に定める個人情報をいう。

三 個人データ

個人情報保護法第2条第6項に定める個人データをいう。

四 保有個人データ

個人情報保護法第2条第7項に定める保有個人データをいう。

五 本人

個人情報保護法第2条第8項に定める本人をいう。

六 規約

方南町セントラルマンション管理規約をいう。

七 規約等

規約その他管理組合の定める細則、規則等をいう。

八 本マンション

管理組合の管理する方南町セントラルマンション（東京都杉並区方南2-16-1）をいう。

九 帳票類

管理組合が、規約等または建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。）その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のために取得し、または作成する、個人情報の含まれる書面または電磁的記録をいう。

十 理事長

規約第38条に定める理事長をいう。

十一 役員

規約第35条に定める役員をいう。

第2条 （利用目的の特定）

管理組合が取得する個人情報の利用目的は、次の各号のとおりとする。なお、管理組合が、管理組合所定の様式により、本人から直接書面（電磁的方法を含む。）で個人情報を取得する場合、当該個人情報は、各様式の内容に応じた目的の達成のために利用するほか、次の各号の利用目的の範囲内

で利用するものとし、管理組合は、その取得にあたって本人に対しあらかじめその旨明示するものとする。

- 一 組合員名簿その他の帳票類の作成のため
- 二 総会開催案内その他管理組合から区分所有者等に対する連絡文書の配布のため
- 三 日常管理における事務連絡または災害その他緊急事態発生時の緊急連絡のため
- 四 管理組合に対する申請・問合せ等に対応するため
- 五 前各号のほか、規約等または区分所有法その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のため

第3条 （利用目的の公表）

管理組合は、前条各号に定める個人情報の利用目的について、前条の定めをもって、個人情報保護法第18条第1項に定める利用目的の公表とするほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 2 組合員が第三者にかかる個人情報を記載した書面を提出する場合、組合員から当該第三者に対し、利用目的を説明することとする。

第4条 （利用目的の範囲内での利用）

管理組合は、第2条各号に掲げる利用目的、または同条なお書きに基づきあらかじめ本人に明示した利用目的の範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ本人の同意を得た場合、または個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めのある場合は、この限りでない。

第5条 （安全管理措置）

管理組合は、個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のため、次の各号を遵守するものとする。

一 帳票類の保管

理事長は、帳票類を、管理組合の事務所に設置された施錠可能な場所で保管しなければならない。

二 電磁的記録の保護

前号にかかわらず、電磁的記録による帳票類を、管理組合の事務所に設置されたコンピュータ（以下「コンピュータ」という。）において保管する場合は、コンピュータ及び当該帳票類に各々パスワードを設定しなければならない。また、当該パスワードは、一定期間の経過毎に変更するものとする。

三 消去・廃棄

帳票類またはこれに含まれる個人情報のうち、利用目的の達成のために不要となったものを消去または廃棄するときは、完全消去または破砕処分その他これらを復元または再利用することのできない方法により行わなければならない。

四 持ち出しの制限

帳票類は、第2条に定める利用目的の達成のために必要な場合を除き、管理組合の事務所内か

ら持ち出してはならない。

第6条 （第三者提供の制限）

管理組合は、次の各号に定める場合を除き、個人データを本人以外の第三者に提供してはならない。

- 一 あらかじめ本人の同意がある場合
 - 二 個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めがある場合
 - 三 管理組合から管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。その後の改正を含む。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者（以下「管理受託者」という。）に対して提供する場合
 - 四 管理受託者のほか、個人情報保護法において、個人データの提供にあたりあらかじめ本人の同意を要する第三者に該当しない旨の定めのある者に対して提供する場合
- 2 組合員名簿その他個人情報の含まれる帳票類について閲覧請求があったときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることとする。

第7条 （保有個人データにかかる事項の公表）

管理組合は、個人情報保護法第27条第1項に基づき、保有個人データにかかる以下の各号の事項について、本条の定めをもって公表するほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 一 個人情報取扱事業者の名称
方南町セントラルマンション管理組合
- 二 すべての保有個人データの利用目的
第2条に定めるとおりとする。
- 三 区分所有者等から保有個人データにかかる利用目的の通知の求め、または保有個人データの開示、内容の訂正、追加もしくは削除、利用の停止もしくは消去、もしくは第三者への提供の停止の請求があった場合の、当該求めまたは請求の受付方法
本人または代理人が、方南町セントラルマンション管理組合管理室へ、管理組合管理室に備え付けの所定の書面で申し出る方法により受け付ける。
なお、この申し出を行う者は、当該書面のほか、別途方南町セントラルマンション管理組合の指定する本人確認書類をあわせて提出しなければならない。
- 四 当管理組合における保有個人データの取扱いに関する苦情等の申出先
方南町セントラルマンション管理組合管理室 03-3315-9343

第8条 （役員の遵守義務）

管理組合役員に就任するにあたり、任期中および任期満了後といえども、その職務上知り得た区分所有者、居住者その他の第三者にかかる個人情報を適切に取り扱うとともに、漏えい又は第三者に対する無断開示その他の不正な取扱いを行ってはならない。

第9条（管理会社への委託）

管理組合は、管理受託者に対し、個人データの取り扱いを含む業務を委託するときは、管理受託者との間で締結する管理事務の委託にかかる契約（以下「管理委託契約」という。）において、管理受託者が管理委託契約に基づき知り得た情報に関する守秘義務その他当該情報の適切な取扱いに関する規定を設けるものとする。

2 管理組合は、警察、検察、税務機関その他の公的機関から、法令に基づく強制執行または任意の捜査、質問、調査等（以下「捜査等」という。）への協力として、管理組合の保有する個人データの開示（防犯カメラの閲覧提供を含む。）を求められた場合の、当該捜査等への協力にかかる次の各号の事務を、管理受託者へ一任する。

- 一 捜査等への協力の求めの根拠となる法令の確認、精査、協力の可否の決定または協力を行うこととした場合の協力の範囲もしくは手段等の決定
- 二 捜査等への協力の求めの内容が、当マンションに設置された防犯カメラの映像の閲覧提供（複写を含む。）であるときは、閲覧提供にかかる立会いその他の付帯事務

第10条（規定外事項）

本細則に定めなき事項は、規約等、個人情報保護法、区分所有法その他の法令に従うものとする。

第11条（改廃）

本細則の改廃手続は、規約第48条によるものとする。

附 則

第1条（発効日）

本細則は、2018年6月23日より発効する。

方南町セントラルマンション管理組合
第 45 期管理組合通常総会議事録

第 45 期管理組合通常総会を下記の通り開催した。

1. 開催日時 平成 30 年 6 月 28 日 (土) 14:00~15:15

2. 開催場所 方南町セントラルマンション1階集会室

杉並区方南2-16-1

3. 出席状況

総戸数 83戸

総議決件数 10,000

出 席	10戸	議決件数	1,330
委 任 状	32戸	"	3,743
議決権行使	13戸	"	1,759
合 計	55戸		6,832

管理会社 : 伊藤忠アパルコミュニティ㈱から2名 谷氏、瀧田管理員

総会の成立 : 管理規約第4節第47条第1項により有効

議 長 : 管理規約第4節第42条第5項により、209号室 菊池友良氏が務める

議事録署名人 : 議事録署名人として、出席者全員の承認を得て、議長、橋本副理事長及び加藤理事を選出

定刻、管理規約の規定により議長菊池氏は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

◆第1号議案 第45期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から事業報告及び収支決算報告がなされた。その後、河田監事による業務の執行及び財産の状況について監査した結果、何れも適正に処理され公正且つ妥当である旨の監査報告が行われた。

特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて承認された。

◆第2号議案 管理委託契約締結（更新）承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から重要事項説明及び管理委託契約締結（更新）について説明がなされた。特に質問もなく、議長が本議案の承認を踏ったところ、満場一致にて承認された。

◆第3号議案 個人情報取扱細則制定案承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から個人情報取扱細則制定案について説明がなされた。

特に質問もなく、議長が本議案の承認を踏ったところ、満場一致にて承認された。

（ここ数年間、入居者カードの更新作成をしていないため、これを機に実施について検討する）

◆第4号議案 第46期 事業計画案及び収支予算案承認の件

橋本副理事長より本議案の概要説明がなされ、引続き管理会社の谷氏から事業計画案及び収支予算案の説明がなされた。

特に質問はなく、議長が本議案の承認を踏ったところ、満場一致にて承認された。

◆第5号議案 第46期管理組合役員承認の件

議長より議案書に基づき役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を踏ったところ、

特に質問もなく、満場一致にて承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は15:15分に閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成30年6月23日

方南町セントラルマンション管理組合

議 長

菊池友良 

議事録署名人

橋本正人 

議事録署名人

加藤博 

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

方南町セントラルマンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第43期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 管理規約の一部改正、使用細則の改定、店舗使用細則の制定
2. 効力発生 平成28年6月18日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2016年 8月14日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

菊池友良



管理規約一部改正案承認の件（特別決議）

平成23年7月23日にマンション標準管理規約が改正され、施行されました。そこで、方南町セントラルマンション管理規約をこの標準管理規約と照らし合わせ検討を行って参りました結果、下記の通り、改正が必要との結論に至りましたので、これらの管理規約改正案を提案致します。以上、区分所有者の皆様のご承認を賜りますよう、よろしくお願い致します。

※本議案は特別決議議案のため、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成承認が必要となります。

記

○改正項目・内容

- (1) 新年度予算成立までの経常的な支出を理事会により可能とする手続き規定の整備
第58条に第3項及び第4項を追加する。
- (2) 以下の2項目の理事会議決事項への追加
 - ① (1) で追加する手続き規定に係る事項
 - ② 第60条（管理費等の徴収）第3項に係る事項
第54条（議決事項）に六号及び七号として挿入する。

【変更後】 ※太字下線箇所が改正・追記箇所となります。

（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通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

3 理事長は、第56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27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

（議決事項）

第54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。

一～五、八、九（現行通りのため省略）

六 第58条第3項に定める承認又は不承認

七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

以上

使用細則改定（案）承認の件

今般、外国人旅行客の増加に伴い、Airbnb を利用した一部住戸の外部貸し出しが問題となっています。

不特定もしくは多数の外国人旅行客が出入りすることで、マンションの規約が守られない、騒音、治安に対する不安など、様々な問題が発生することとなります。

理事会にて審議の結果、専有部分の用途を定める規定にて、インターネット等の広告による民泊形態を制限することで抑止効果が期待できると判断し、以下の通り使用細則の改定（案）を議案上程することといたしました。また、暴力団事務所や風俗関連業に関する規定も加えました。

ご承認のほど宜しくお願いいたします。

記

【改定案】（第5条を改定・追記し、現行第5条以下を繰り下げます。）

<使用細則>

第2章 専有部分の使用

（専有部分及び専有使用部分の制限等）

第5条 区分所有者又は占有者は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用にあたり、次各号に定める行為をしてはならないものとする。

- 一 専有部分を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条に定める「風俗営業」若しくは「風俗関連業」の用に供すること。
 - 二 専有部分を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第2号に係る事務所及び同条第6号に係る住居として使用すること。
 - 三 第2項に定める改修をして多人数の者を居住させる用途、又は改修を伴わない場合でも、専有部分内の居室（キッチン、トイレ及び浴室を除く。）の数を超える多人数の者（親族や特別縁故者等の相互関係がある場合を除く。）に共同生活をさせる用途（社員寮、寄宿舍、シェアハウス等）
 - 四 旅館業法（昭和23年7月12日法律第138号。その後の改正を含む。）第2条に定める旅館業に該当する用途、又はこれに限らず広告（チラシ、ウェブサイト、SNSその他方法の如何を問わない。）を通じる等して、不特定又は多数の者を募集し、且つ、それらの者をして短期的に居住、宿泊若しくは滞在させ、又は出入り利用させる用途（民泊等）
- 2 区分所有者又は占有者は、その専有部分内に間仕切壁（天井に達していない間仕切り、凹凸を設けて空間を上下に区画するもの、壁、床、天井により二段に区画された空間を

設けるものを含む)を設置する等の方法により、一定のプライバシーが確保され独立して区画された部分を整備し、当該部分で各居住者が就寝し居住できるようにする等の改修をしてはならない。

- 3 区分所有者又は占有者が第1項又は第2項の規定に違反しているおそれがあるときは、理事長は、その専有部分の使用又は改修に係る状況の確認のため、次の各号の措置を講じることができる。
 - 一 区分所有者又は占有者に対する口頭又は書面による照会
 - 二 専有部分の外観調査
 - 三 近隣住戸の居住者又は専有部分に出入りする者等に対する聴取
 - 四 各種媒体上の賃貸情報の収集
 - 五 前各号の他、専有部分の使用又は改修に係る状況の確認のために必要な調査
- 4 前項各号の他、専有部分の使用又は改修に係る状況の確認のために必要と認められる合理的な理由がある場合は、理事長は、区分所有者又は占有者に対し、理事長又はその指定を受けた者が専有部分へ立ち入ることを請求することができる。この請求を受けた者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならないものとし、理事長又はその指定を受けた者に対して必要な協力を行うものとする。
- 5 第3項又は第4項により、区分所有者又は占有者が第1項又は第2項の規定に違反していると認められるときは、理事長は、当該区分所有者又は占有者に対し、当該違反の是正を請求することができる。この請求を受けた者は、自己の責任と負担において、速やかに当該違反の是正のために必要な措置を講じなければならない。尚、この場合において、専有部分の使用又は改修に係る状況の確認に要した費用は当該区分所有者又は占有者の負担とする。

以上

店舗使用細則制定案承認の件

当マンションは、1階部分が店舗部分となる複合用途型マンションになります。しかし、現行の使用細則は、複合用途型ではなく、居住用を主体とした使用細則となっております。その為、理事会にて検討をした結果、下記の通り、制定が必要との結論に至りましたので、これらの使用細則案を提案致します。以上、区分所有者の皆様のご承認を賜りますよう、宜しくお願い致します。

【制定案】

方南町セントラルマンション管理組合 店舗使用細則（案）

（店舗の使用制限）

第1条 店舗の営業については、次の事項を遵守しなくてはならないものとする。

（1）店舗は下記の業種の用に供することはできない。

（イ）風俗関係等公序良俗に反する業務

（ロ）多量の熱源を使用し、多量の給排気を伴う業種

（ハ）騒音、悪臭を発する業種（臭気・煙の出る業種については原則認めない）

（ニ）カラオケを使用する業務

（ホ）金融機関（ＡＴＭは除く）

（ヘ）その他居住者に著しい迷惑を及ぼす恐れのある業種

（2）1階店舗の営業時間は7時から22時までとし、営業上その延長を必要とする場合は、管理組合理事会に書面にて提出し、同意を得なければならない。但し、その場合においても24時を超えてはならない。

（3）店舗専有部分使用者は、店舗内空調室外機に関し、設置場所及び設置設備管理につきその責を負い、管理組合の指示に従い、居住者等に迷惑をおよぼさないよう注意しなければならない。

（3）共用部分での物品やゴミ等の積み上げや放置、自動販売機の設置等を行わないこと。

（4）店舗で発生するゴミ（営業用塵芥類）については、店舗の区分所有者が費用を負担し、各自で責任を持って処理すること。

（5）業種変更等重要な事項又は、本細則に規定のない事項、解釈に判断がつかない事項が発生した場合は事前に管理組合と協議し承諾を得ること。

以上

方南町セントラルマンション管理組合
第 43 期管理組合通常総会議事録

第 42 期管理組合通常総会を下記の通り開催した。

1. 開催日時 平成 28 年 6 月 18 (土) 15:00~16:10
2. 開催場所 方南町セントラルマンション 1 階集会室
杉並区方南 2-16-1

3. 出席状況

総戸数 83 戸

総議決件数 10,000

出 席	11 戸	議決件数	1,519
委 任 状	33 戸	"	3,773
議決権行使	19 戸	"	2,432
合 計	63 戸		7,724

管理会社 : 伊藤忠アパルコミュニティ㈱から 2 名 谷氏、淵田管理員

総会の成立 : 管理規約第 4 節第 47 条第 1 項により有効

議 長 : 管理規約第 4 節第 42 条第 5 項により、209 号室 菊池友良氏が務める

議事録署名人 : 議事録署名人として、出席者全員の承認を得て、議長、橋本副理事長及び加藤理事を選出

定刻、管理規約の規定により議長菊池氏は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

◆第 1 号議案 第 43 期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から事業報告及び収支決算報告がなされた。その後、河田監事による業務の執行及び財産の状況について監査した結果、何れも適正に処理され公正且つ妥当である旨の監査報告が行われた。

特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて承認された。

◆第2号議案 管理委託契約締結（更新）承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から管理委託契約締結（更新）について説明がなされた。
特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて承認された。

◆第3号議案 管理規約一部改正案承認の件（特別決議）

議長の指示により管理会社、谷氏から管理規約一部改正案について説明がなされた。
主な質疑応答の要旨は以下のとおりである。

質）予算成立する前の支出については、いままではどのように行っていたのか。

回）今回定める規定とおり、理事会の手続きを経て行っておりました。

議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて賛承認された。

賛成組合員数 （出席 10 名 委任状 30 名 議決権行使数 17 名）

賛成議決権数 7,724（出席 11 戸 委任状 33 戸 議決権行使数 19 戸）

反対なし

総組合員数及び総議決権数の 4 分の 3 以上の賛成により承認された。

◆第4号議案 使用細則改定（案）承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から使用細則改定（案）について説明がなされた。特に
質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成多数により承認された。

賛成組合員数 （出席 10 名 委任状 30 名 議決権行使数 16 名）

賛成議決権数 7,362（出席 11 戸 委任状 33 戸 議決権行使数 16 戸）

反対組合員数 （出席 0 名 委任状 0 名 議決権行使数 1 名）

反対議決権数 362（出席 0 戸 委任状 0 戸 議決権行使数 3 戸）

◆第5号議案 店舗使用細則制定案承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から店舗使用細則制定案について説明がなされた。
特に質問もなく、議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて承認された。

◆第6号議案 第44期 事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指示により管理会社、谷氏から事業計画案及び収支予算案の説明がなされた。

主な質疑応答の要旨は以下のとおりである。

質）その他消耗品（園芸用品他）は、予算（2万円）に対して実績（6万円強）となっており、
予算オーバーしている点はいかなるものか。また、1階外に置いてあるプリンターは、綺麗
ではあるが通行の妨げになるのではないか。

回）支出の全てが園芸用品ではございませんが、プリンターについては、多くの居住者の方
に充分認知されていると思います。また必要性についても多いにあると判断しておりま
す。

議長が本議案の承認を諮ったところ、満場一致にて承認された。

◆第7号議案 第44期管理組合役員承認の件

議長より議案書に基づき役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、特に質問もなく、満場一致にて承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は16:10分に閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成28年6月18日

方南町セントラルマンション管理組合

議長

菊池友良 

議事録署名人

橋本正人 

議事録署名人

加藤博 

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

方南町セントラルマンション管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第40期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第61条（管理費等の過不足）の一部改正
2. 効力発生 平成25年6月29日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

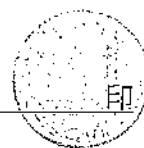
以上

2013年10月8日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

菊池友良



規約改定承認の件（特別決議）

管理費会計に余剰が生じた場合、総会の決議をもって資金移動できるように規約の一部を追加し改定すること。

（現行）

（管理費等の過不足）

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

（改定（案））

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。但し、総会で別段の定めをすることができる。

本改定は平成25年6月29日より施行するものといたします。

以上

方南町セントラルマンション管理組合
第40期管理組合通常総会議事録

第40期（平成23年度）管理組合通常総会を下記の通り開催した。

1. 開催日時 平成25年6月29（土）自：午後4時00分～至：午後5時20分
2. 開催場所 方南町セントラルマンション1階集会室
杉並区方南2-16-1

3. 出席状況

総戸数	83戸		
総議決件数	10,000		
組合員数	76名		
出席	13名	議決件数	1,745
委任状	39名	"	4,855
議決権行使	12名	"	1,333
合計	64名		7,933

管理会社 : 伊藤忠アパルトメントから4名 川口氏、栗原氏、黒石氏、瀧田管理員

総会の成立 : 管理規約第4節第47条第1項により有効

議長 : 管理規約第4節第42条第5項により、209号室 菊池友良氏が務める

議事録署名人 : 議事録署名人として、出席者全員の承認を得て、議長、橋本副理事長及び加藤氏を選出

定刻、管理規約の規定により議長菊池氏は総会の開催を宣言し、組合員総数、議決権総数、有効出席数、有効議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨宣言し直ちに議案の審議に入った。

◆第1号議案 第40期事業報告及び収支決算報告承認の件

議長の指示により管理会社、川口氏から事業報告及び収支決算報告がなされた。その後、坂井監事による業務の執行及び財産の状況について監査した結果、何れも適正に処理され公正且つ妥当である旨の監査報告が行われた。

質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名（うち、委任状39名）および賛成議決権数7,933個（うち、委任状4,855個）にて承認された。

(主な質疑)

質) 駐車場専用使用权やロッカー専用使用权買取とは何か。

回) 共用部分が個人の持ち物となっていることもあり、区分所有者が変更されるとき等の機会に当時の購入金額などを勘案しながら管理組合で買取を進めています。

◆第2号議案 大規模修繕工事承認の件

議長の指示により管理会社、栗原氏から議案書に基づき説明がなされた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて以下のとおり承認された。

【承認事項】

1.大規模修繕工事の実施金額

ア 大規模修繕工事金額 96,600,000 円(消費税込)

イ 大規模修繕工事予備費 6,000,000 円(消費税込)

2.大規模修繕工事発注業者

ヤシマ工業株式会社

3.大規模修繕工事の工事期間

工事期間 平成25年9月上旬～平成26年2月下旬(予定)

4.大規模修繕工事の工事範囲

総会議案書のP.16 1) 工事範囲のとおり。

(主な質疑)

質) サッシ交換の範囲はどこか。

回) (共用) 廊下部を除いた部分のサッシ(バルコニー等に面した部分を含む) 交換を実施します。

質) バルコニーに面したサッシ部分のエアコン配管は、窓部分を一部配管用となっているがサッシ交換後はどのようなになるのか。

回) 作業前に確認をします。作業内容については、後日説明会にてサッシの現物モデルを使用しながら詳細な説明をします。

◆第3号議案 大規模修繕工事費用借入承認の件

議長の指示により管理会社、川口氏から議案書に基づき説明がなされた。特段の質疑は無く、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて以下のとおり承認された。

【承認事項】

1.大規模修繕工事を実施すること(第2号議案による)

2.独立行政法人住宅金融支援機構から借入れ

ア 借入額 5,220 万円(以内)

イ 借入期間 7 年(以内)

ウ 借入予定金利 1.35% (申込時の金利が適用)

3.独立行政法人住宅金融支援機構への返済

返済には修繕積立金を充当する。

4.(財)マンション管理センターへの保証委託

独立行政法人住宅金融支援機構からの借入に際し、(財)マンション管理センターに保証委託する。

◆第4号議案 修繕積立金改定承認の件

議長および管理会社より議案書に基づき説明がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者61名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,571個(うち、委任状4,855個)にて承認された。

◆第5号議案 規約改定承認の件(管理規約第47条3による特別決議)

議長より議案書に基づき説明がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて承認された。

◆第6号議案 管理費会計剰余金繰り入れ承認の件

議長より議案書に基づき説明がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて承認された。

◆第7号議案 管理委託契約締結(更新)承認の件

議長より議案書に基づき説明がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて承認された。

◆第8号議案 第41期 事業計画案及び収支予算案承認の件

議長の指示により管理会社、川口氏から事業計画案及び収支予算案の説明がなされた。質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて承認された。

◆第9号議案 第41期管理組合役員承認の件

議長より議案書に基づき役員候補者の紹介がなされた。議長が本議案の承認を諮ったところ、賛成出席者64名(うち、委任状39名)および賛成議決権数7,933個(うち、委任状4,855個)にて承認された。なお、本総会前に監事候補者より、候補者辞退の申し出があり、後任に509号室河田氏が推薦され、会場出席者全員の賛成により承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は5時20分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成25年6月30日

方南町セントラルマンション管理組合

議 長

菊池友良 

議事録署名人

橋本正人 

議事録署名人

加藤博 

方南町セントラルマンション

管 理 規 約 使 用 細 則

一般使用細則、駐車場・専用倉庫・専有部分の改修等に関する細則

方南町セントラルマンション管理組合

方南町セントラルマンション管理規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、方南町セントラルマンションの管理又は使用に関する事項についてさだめることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）

第2条第1項の区分所有権をいう。

二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。

三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

七 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。

八 専有使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の議決を誠実に遵守しなければならない。

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

(対象物件の範囲)

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

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づき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条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって方南町セントラルマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を方南町セントラル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 対象物件の内区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸と店舗とする。

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、次の通りとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、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外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3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及び店舗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途)

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途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4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、屋上テラス（以下この条、第22条第1項及び別表4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。

(駐車場等の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者及び占有

- 者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
 - 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は賃貸したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
 - 4 分譲当初及び慣例的に行われてきた専有部分譲渡及び相続等で専有部分の所有権の移転があった場合の駐車場使用権は効力を失い、専有部分の譲渡に駐車場使用権を含めて譲渡してはならない。その駐車場専用使用権は、管理組合で買い取ることとする。その後、管理組合と区分所有者及び占有者等で第1項の駐車場使用契約を締結する。
 - 5 自転車の駐輪は、すべて登録制とし、管理組合発行のラベル許可証を車体に貼り、管理組合の指定する場所以外に駐輪してはならない。使用料は別に定めるところにより、管理組合に駐輪場使用料を納入しなければならない。
 - 6 1階倉庫（ロッカールーム）は、所有権の移転があった場合、駐車場と同様に前項1. 2. 3. 4. の条文を適用する。
 - 7 1階101号室店舗西側庭（共有地）は、101号店舗に専用使用することを認め、別に定めるところにより管理組合にその専用使用料を納入しなければならない。
 - 8 1階集会室を区分所有者及び占有者等が短期使用した場合は、別に定めるところにより管理組合にその使用料金を納入しなければならない。
 - 9 駐車場使用料、駐輪場使用料、ロッカールーム使用料、共有地専用使用料は、修繕積立金会計とする。集会場使用料は、管理費会計とする。

（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使用させることができる。

一 管理事務室・管理員室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（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 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等

(専有使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、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（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35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。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表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項の規定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は、理事会（第51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。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の個所に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則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、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第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。

2 専有部分である設備のうち共有部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住宅に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住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、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の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額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 組合費

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとし、組合費一戸当りで算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第26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27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持管理費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 八 委託業務費

- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 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28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる工事
- 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な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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な場合には、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、管理費と区別して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30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)

第31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。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意の形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付をう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 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合がおこなうことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 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
- 十四 広報及び連絡業務

十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十七 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33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、又は請負わせ執行することができる。

(専門知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 1名以上

三 会計担当理事 1名以上

四 総務担当理事 1名以上

五 理事（理事長、副理事長、会計担当理事及び広報担当理事を含む。以下同じ。）
5名以上

六 監事 1名以上

2 理事及び監事は、方南町セントラルマンションに所有権を持つ組合員の内から、総会で選任する。

3 理事長、副理事長、会計担当理事及び総務担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

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は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の議決に従い、組合員のため、誠実にその業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38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

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託することができる。

(副理事長)

第39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40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。
- 3 総務担当理事は、第53条2項理事会議事録の作成、理事会の通知・組合ニュース作成配布、その他組合員及び居住者への通知業務を行う。

(監事)

第41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たときは、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42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2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は、理事会の承認を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43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あて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あて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項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、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は、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際の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45条第2項場合には、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。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議である時を除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、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2項により招集された臨時総会においては、第42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ものを含む。）の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第45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46条 各組合員は、別表第5に掲げる議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合は、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する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47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 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58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価値の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 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 建替え決議は、前2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 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、出席組合員とみなす。
- 6 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。この場合においては、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。
- 8 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。
- 9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 第28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り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれら

の訴えを提起すべき者の選任

- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指示することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50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、書面による議決があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

(理事会)

第51条 理事会は、理事を持って構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第43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53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。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収支及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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58条 理事長は、毎年年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

(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60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29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収納代行業者による自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月1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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しなかった場合には、管理組合は、その未払い金額について、年利15%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 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、訴訟その他法的手段を迫行することができる。

- 4 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経費に相当する収納金は、第27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、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(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、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを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。

(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67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な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、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差し止め、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行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他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し止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差し止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、

第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合間の訴訟については、対象物件を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が東京都並びに杉並区又は近隣住民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。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に定めることができる。

(規約外事項)

第71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の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、規約の改定を議決した総会の議事録原本を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会により変更されたときは、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議決した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名捺印した上で、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あったときは、理事長は、規約原本、規約変更を議決した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記した書面（以下

「規約原本」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。

付則

(規約の発行)

第1条 この規約は、平成18年6月16日より効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		方南町セントラルマンション
敷 地	所 在 地	(地 番) 東京都杉並区方南2丁目480番16 東京都杉並区方南2丁目480番25 東京都中野区弥生町6丁目52番 (住居表示) 東京都杉並区方南2丁目16番1号
	面 積	公簿記載面積(宅地) 1,054.52㎡
	権 利 関 係	所有権共有(区分所有者の専有面積比率による)
建 物	構 造 等	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建塔屋2階 共同住宅・店舗 延べ面積 5,188.62㎡ 建築面積557.83㎡
	専 有 部 分	住戸戸数 83戸 延べ面積 3,304.45㎡
付 属 施 設	屋外駐車場施設、店舗西側共有地、自転車駐輪場、ごみ集積所、外灯設備、ネットフェンス、植樹等建物に付属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、ロビー、屋内階段、屋外階段、廊下、エレベーター室、エレベーターホール、屋上テラス、機械室、電気室、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ルーフバルコニー、ロッカールーム（倉庫）施設等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、給排気設備、火災警報設備、自家用消火栓設備、防犯監視装置、ケーブルテレビ設備、電話通信設備、避雷針設備、塔屋、集合郵便受け箱、配線配管（給水管については、本管から各戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管並びにスラブを貫通した部分と壁内埋め込み管）等専有部分に属さない「建物の付属物」
- 3 プラザ、擁壁、屋外駐車場施設、散水栓設備、外灯設備、水道引込管、排水設備、ガス埋設引込管、消防用消火栓設備、店舗西側共有地、ネットフェンス、植栽等建物に接しない付属施設等
- 4 管理事務所・管理員室、管理用倉庫、集会室、自転車駐輪施設等及びそれらの付属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地及び 付属施設	共用部分	持分割合 住戸番号	敷地及び 付属施設	共有部分
101	1万分の250	3304.45分の82.52	506	1万分の144	3304.45分の48.79
102	1万分の130	3304.45分の44.11	507	1万分の130	3304.45分の41.99
103	1万分の216	3304.45分の71.33	508	1万分の129	3304.45分の43.00
104	1万分の184	3304.45分の62.35	509	1万分の161	3304.45分の54.10
201	1万分の90	3304.45分の29.39	510	1万分の100	3304.45分の33.50
202	1万分の71	3304.45分の23.30	511	1万分の87	3304.45分の27.96
203	1万分の103	3304.45分の33.32	601	1万分の90	3304.45分の29.39
204	1万分の121	3304.45分の40.54	602	1万分の71	3304.45分の23.30
205	1万分の153	3304.45分の49.49	603	1万分の103	3304.45分の33.32
206	1万分の144	3304.45分の48.79	604	1万分の121	3304.45分の40.54
207	1万分の130	3304.45分の41.99	605	1万分の153	3304.45分の49.49
208	1万分の129	3304.45分の43.00	606	1万分の144	3304.45分の48.79
209	1万分の161	3304.45分の54.10	607	1万分の130	3304.45分の41.99
210	1万分の100	3304.45分の33.50	608	1万分の129	3304.45分の43.00
211	1万分の87	3304.45分の27.96	609	1万分の161	3304.45分の54.10
301	1万分の90	3304.45分の29.39	610	1万分の100	3304.45分の33.50
302	1万分の71	3304.45分の23.30	611	1万分の87	3304.45分の27.96
303	1万分の103	3304.45分の33.32	701	1万分の90	3304.45分の29.39
304	1万分の121	3304.45分の40.54	702	1万分の71	3304.45分の23.30
305	1万分の153	3304.45分の49.49	703	1万分の103	3304.45分の33.32
306	1万分の144	3304.45分の48.79	704	1万分の121	3304.45分の40.54
307	1万分の130	3304.45分の41.99	705	1万分の153	3304.45分の49.49
308	1万分の129	3304.45分の43.00	706	1万分の144	3304.45分の48.79
309	1万分の161	3304.45分の54.10	707	1万分の130	3304.45分の41.99
310	1万分の100	3304.45分の33.50	708	1万分の129	3304.45分の43.00
311	1万分の87	3304.45分の27.96	709	1万分の161	3304.45分の54.10
401	1万分の90	3304.45分の29.39	710	1万分の100	3304.45分の33.50
402	1万分の71	3304.45分の23.30	801	1万分の90	3304.45分の29.39
403	1万分の103	3304.45分の33.32	802	1万分の71	3304.45分の23.30
404	1万分の121	3304.45分の40.54	803	1万分の88	3304.45分の28.90
405	1万分の153	3304.45分の49.49	804	1万分の153	3304.45分の49.49
406	1万分の144	3304.45分の48.79	805	1万分の144	3304.45分の48.79
407	1万分の130	3304.45分の41.99	806	1万分の130	3304.45分の41.99
408	1万分の129	3304.45分の43.00	807	1万分の129	3304.45分の43.00
409	1万分の161	3304.45分の54.10	808	1万分の79	3304.45分の25.56
410	1万分の100	3304.45分の33.50	809	1万分の100	3304.45分の33.50
411	1万分の87	3304.45分の27.96	901	1万分の113	3304.45分の37.44
501	1万分の90	3304.45分の29.39	902	1万分の110	3304.45分の35.72
502	1万分の71	3304.45分の23.30	903	1万分の137	3304.45分の46.50
503	1万分の103	3304.45分の33.32	904	1万分の133	3304.45分の43.46
504	1万分の121	3304.45分の40.54	905	1万分の96	3304.45分の32.78
505	1万分の153	3304.45分の49.49	総計	10,000	3304.45

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー ルーフバルコ ニー	玄関扉 扉枠 窓ガラス 窓枠	メーター 類	メーター ボックス パイプス ペース	集合郵便 受け箱 室名札 インター ホン	プラザ	駐車場	倉庫 (ロッカー ルーム)
位 置	各住戸に接す るバルコニー ルーフバルコ ニー	各住戸に 付属する 玄関扉 扉枠 窓ガラス 窓枠	各戸住戸 部分に属 する電 気・水道・ ガスメー ター類	各住戸に 接するメ ーターボ ックス パイプス ペース	各住戸に 付属する 集合郵便 受け箱・室 名札・イン ターホン	1階各店 舗入口に 接するプ ラザ部分	添付図面 1階平面図	添付図面 1階平面図
用 法	通常のバルコ ニー、ルーフバ ルコニーの用 法	通常の玄 関扉、扉 枠、窓ガ ラス、窓 枠としての 用法	通常のメ ーター類 としての 用法	通常のメ ーターボ ックス、パ イプスペ ースとし ての用法	通常の集 合郵便受 け箱、室名 札、インタ ーホンと しての用 法	通常の通 路として の用法	使用細則・ 駐車場使用 契約書によ る	通常の倉庫 (ロッカー ルーム)と しての用法 使用細則に よる
期 間	区分所有権存 続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
条 件	無償	無償	無償	無償	無償	無償	有償	有償

※ 101号室店舗西共有地は、101号室の専用使用とし、その区分所有者又は占有者は管理組合にその使用料を支払わなければならない。使用料は別途定めるところによる。また、その期間は区分所有権存続中とする。

別表第5 議 決 権 数

室 番 号							議 決 権 数
201	301	401	501	601	701	801	90
901							113
202	302	402	502	602	702	802	71
902							110
203	303	403	503	603	703		103
803							88
903							137
204	304	404	504	604	704		121
804							153
904							133
205	305	405	505	605	705		153
805							144
905							96
206	306	406	506	606	706		144
806							130
207	307	407	507	607	707		130
807							129
208	308	408	508	608	708		129
808							79
209	309	409	509	609	709		161
809							100
210	310	410	510	610	710		100
211	311	411	511	611			87
101							250
102							130
103							216
104							184
議 決 権 総 数							10,000

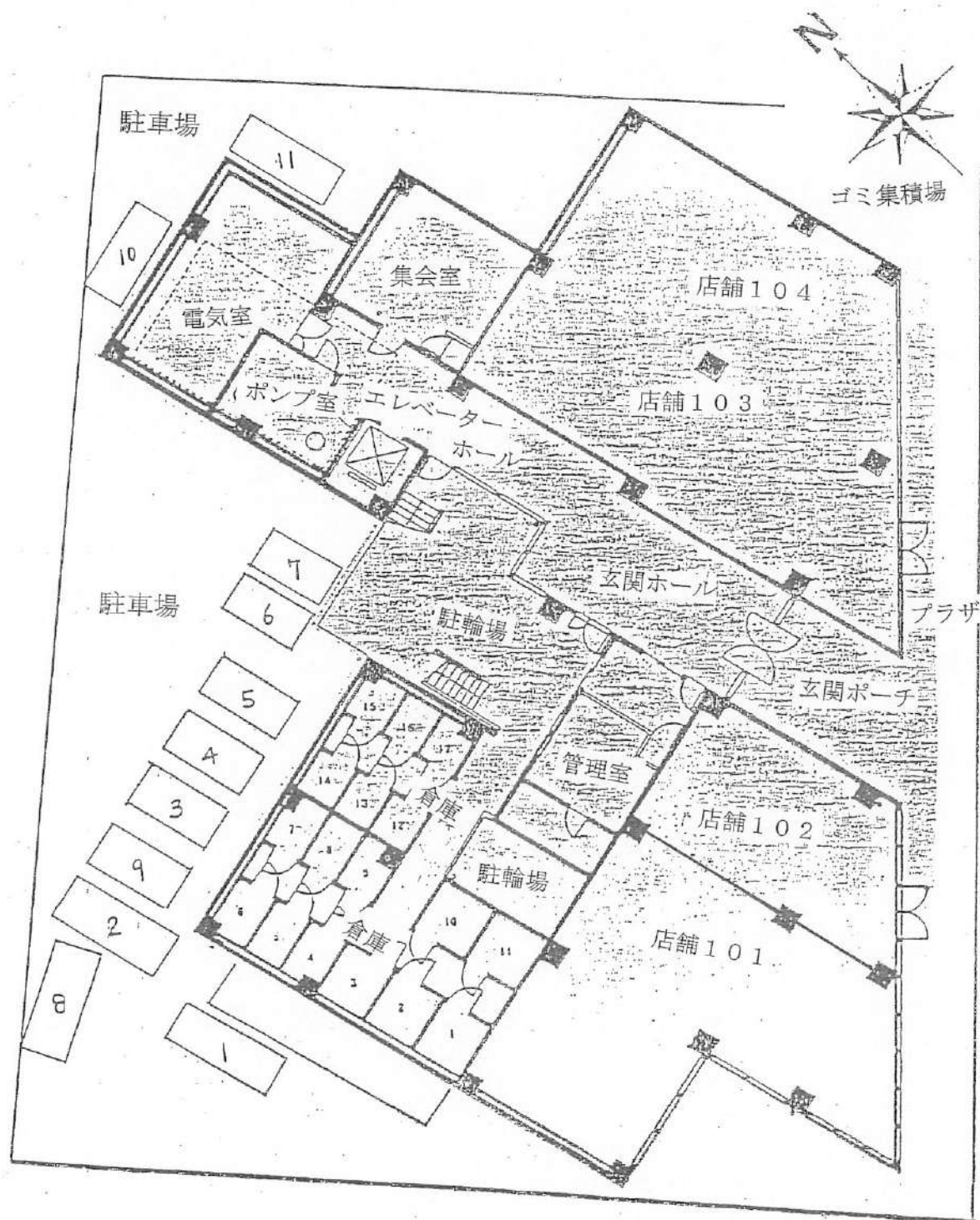
管理費等一覧表(月額)

平成17年3月31日現在

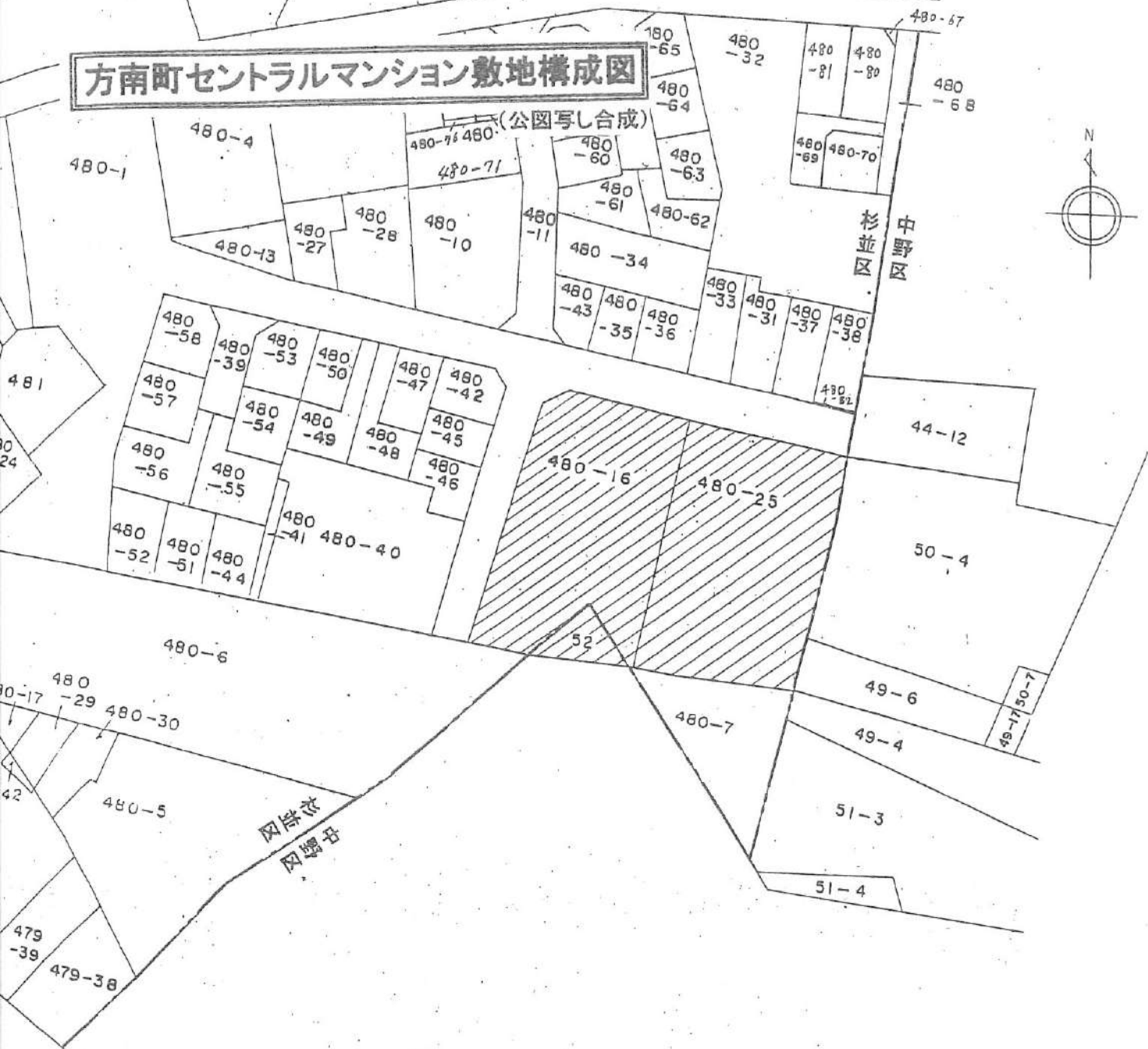
NO.	種 別	タイプ	住 戸 番 号	管 理 費	修繕積立金
1	管 理 費	店舗	101	21,560	23,500
2	修繕積立金	"	102	11,260	12,170
		"	103	19,340	20,270
		"	104	15,090	17,170
		A	201	7,730	8,450
		"	301 401 501 601 701 801	7,730	8,450
		L	901	9,620	10,570
		B	202	6,110	6,720
		"	302 402 502 602 702 802	6,110	6,720
		M	902	9,330	10,310
		C	203	8,790	9,650
			303 403 503 603 703	8,790	9,650
		N	803	7,500	8,210
		O	903	11,680	12,830
		D	204	10,370	11,350
		"	304 404 504 604 704	10,370	11,350
		E	804	13,060	14,340
		P	904	11,380	12,530
		E	205	13,060	14,340
		"	305 405 505 605 705	13,060	14,340
		Q	805	12,340	13,580
		R	905	8,210	9,020
		F	206	12,340	13,580
		F	306 406 506 606 706	12,340	13,580
		S	806	11,110	12,170
		G	207	11,110	12,170
		G	307 407 507 607 707	11,110	12,170
		T	807	11,110	12,170
		H	208	11,030	12,130
		H	308 408 508 608 708	11,030	12,130
		U	808	6,750	7,400
		I	209	13,790	15,170
		I	309 409 509 609 709	13,790	15,170
		W	809	8,510	9,200
		J	210	8,510	9,200
		J	310 410 510 610 710	8,510	9,200
		K	211	7,470	8,180
		K	311 411 511 711	7,470	8,180
3	組 合 費	全戸一戸当り			700
4	駐車場使用料	一区画当り			4,500
5	ロッカールーム使用料	一区画当り			1,500
6	1階共有地使用料	101号室専用使用			10,000

添付図面

駐車場及び倉庫の位置図



方南町セントラルマンション敷地構成図



所在地番	区・市・郡	町・村・大字	丁目・字	地番(家屋番号)
	東京都杉並区	方南	2丁目	480-16 480-25

縮尺	1/500	1/600
----	-------	-------

補記事項	
------	--

[複写機により作成]

平成17年7月1日

東京法務局杉並出張所

登記官 藤井 烈

請求部分	所在	中野区弥生町6丁目	地番	52番
縮尺	1/600	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成18年10月13日

東京法務局中野出張所

登記官 谷 脇 輝



方南町セントラルマンション

使用細則（一般）

方南町セントラルマンション管理組合

方南町セントラルマンション使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）
第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条（定義）第八号に規定する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。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第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。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する方南町セントラルマンション管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項に規定する別表第4（バルコニー等専用使用权）に掲げるバルコニー、玄関扉、扉枠、窓枠、窓ガラス等をいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居するものに対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持ち込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第31条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第43条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出しなければならない。

(入居の届出等)

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別様式第4により管理組合に届出なければならない。届出事項に変更のあったときも、

同様とする。

- 2 理事長は、前2条及び第1項の書面に基づき、規約第64条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

（敷地及び共用部分等でのその他の禁止事項）

第9条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない共有地、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又は占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

（バルコニー等の適正な管理）

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及び塵埃・ごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

（バルコニー及びルーフバルコニーでの禁止行為）

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及びルーフバルコニーにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 レンガ、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造

- 三 アマチュア無線のアンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 避難ハッチ等の緊急避難の妨げとなる物品の設置若しくは放置
- 五 手摺を毀損し、又は落下のおそれのある物品若しくは取り付け
- 六 多量の散水
- 七 その他バルコニー及びルーフバルコニーの通常な用法以外の使用

(原状回復義務等)

第12条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、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、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前3条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、その期間までに履行がなされないときには、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

4 義務者が前項の期間までにその義務を履行しないときは、理事長は総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、第2項の通知に準用する。

(共用部分の「開口部」改良工事細則)

第13条 規約第22条第2項の管理組合は、前項の工事（共用部分の開口部の工事）を速やかに実施できない場合には、当該工事を区分所有者の責任と負担において実施することができる。

- 1 開口部の改良工事については、治安上の問題も踏まえて防犯性能の向上（二重錠の取付け・インターホーン親機に映像機能のあるものの設置等）や結露から発生するカビ・ダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、全戸ではなく一部の住宅において緊急かつ重大な必要性の生じた場合には、計画修繕により直ちに開口部の改良が困難な場合には、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができる。
- 2 専有部分に係る開口部（共用部分）の改良工事は、その方法や材質・形状等が現状を著しく変更しない範囲で行われる工事の場合には、区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 防犯・防音・断熱性等に優れた複層ガラスやサッシ等の交換、既設のサッシの内窓又は外装の増設。
- 4 玄関扉の全面取替えに対する規制は、その形状・色調等を著しく変更しないことを条件とする。
- 5 上記の場合の工事については、専有部改修工事に関する様式「申請書及び承諾書」をもって、理事会の承認を要する。
- 6 前項5.「申請書及び承諾書」の申請手続きをおこなわず、理事会の承諾なくおこなった工事に対して、管理組合はその妥当性を精査し、元に戻す勧告を行うことができ、その復元を催促することができるものとする。

第四章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

- 第14条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 所定の時間内に、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
 - 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

（集会室の使用）

- 第15条 集会室の使用については次に定めるところによる。
- 一 集会室の使用にあたっては、規約、使用細則、公序良俗、社会常識に反しない使い方をすることし、報酬を得る目的や営業行為に使用してはならない。
 - 二 集会室の使用対象者は、区分所有者またはその親族及び占有者の関係者とする。

三 集会室の使用順位は申し込み順による。ただし、冠婚葬祭に使用するときは、理事会の承認により変更することができる。

四 使用料金は、次の表において定める。ただし、管理組合の総会・理事会・役員会・管理組合と組合員・居住者及びマンションの補修工事等に係る業者等の打合せ等による使用は無料とする。また、特別な事情による使用で、管理組合理事会で承認を得て使用する場合も無料とする。

午前	9時～12時	1,000円
午後	1時～5時	1,300円
夜間	6時～10時	1,500円
全日（宿泊も含む）		4,500円

五 室内の内装工事等で、数日間家具類や荷物を一時保管する場合は、理事会の承認を得て、理事会の査定した金額を支払うものとする。

第五章 雑則

（届出書類の保管等）

第16条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理員室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも破棄することができる。

3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするとき、その他法令の定めによるときは、この限りではない。

（事務の委託）

第17条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を第三者に委託することができる。

（紛争解決等の責任）

第18条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項の規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第19条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第20条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第21条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する二名の区分所有者が記名押印した細則を一通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、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、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。

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

附則

この細則は、平成18年6月16日から効力を発する。

方南町セントラルマンション管理組合の運営原則

この運営原則は、何人が役員になっても、この運営原則に従って誠実に管理組合の運営と活動を行っていくことを定めたものである。

1. 管理組合の運営と活動は、居住者の連帯と居住者相互の和をつくることを重点におくこと。
2. 急激な改革は行わない。対立する問題は、話し合いで調整を行っていくこと。
3. 管理組合の仕事は、誰でも分かるような仕組みを採用し、研究してゆくことで、専門化しないこと。
4. 財政は、事故防止と効率的な運営に努め、組合全体の利益実現を目指すこと。
5. 役員を中心にした派閥は、つくらないこととする。
6. 組合の運営と執行は必ず規約、諸規定、使用細則、総会決議等に従って行い、身勝手なことはしないこととする。
7. 管理委託会社並びに管理員とは、協力連携して業務執行に努め相互の共存共栄を図ること。
8. 管理組合の運営と活動には、居住者の多くの参加を呼びかけ参加を開かれた組織づくりを行うこと。
9. 役員は、管理組合の業務執行の中に私的利益を追求するような問題を持ち込んではない。清潔な運営を目指すこと。

方南町セントラルマンション弔慰内規

(目 的)

第1条 方南町セントラルマンション管理組合は、この内規の定めるところにより、組合員及び占有者等が死亡したとき、これを弔慰するため内規を定める。

(贈呈及び区分)

第2条 本管理組合の組合員及び占有者又は同居している配偶者、子、若しくは父母が死亡した場合は、次の定めにしたがって、本管理組合の名をもって、香典を贈呈するものとする。

1. 組合員本人が死亡した場合

- | | |
|---------------|---------|
| (1) 役員及び役員経験者 | 20,000円 |
| (2) 組合員 | 10,000円 |

2. 同居している配偶者、子、父母が死亡した場合 5,000円

3. 占有者本人及び配偶者、子、父母が死亡した場合 5,000円

(届 出)

第3条 弔慰贈呈事由が生じたときは、本人又は関係者がすみやかに、理事長に届出するものとする。理事長は、事後に理事会及び総会に贈呈結果を報告する。

(返礼金品の制限)

第4条 本定めに基づく贈呈に対しては、返礼はしないものとする。

(経 費)

第5条 本内規による経費は、管理組合の自治会費会計からの拠出するものとする。

2 理事会は総会の必要な経費の支出状況を、次期総会に報告し、承認を得なければならない。

(事務処理)

第6条 本内規の事務処理は、会計担当理事が行うものとする。

附 則

(内規の解釈)

第7条 本内規の解釈適用に関しては、理事会の決定による。

(改 廃)

第8条 本内規の改廃は、総会の決定による。

(内規の実施)

第9条 本内規は、昭和61年9月28日より実施する。

別記様式第1

誓 約 書 (第19条第2項)

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 殿

私は、方南町セントラルマンション管理規約第19条第2項の規定に基づき、
方南町セントラルマンションの区分所有者 との 号室の
貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名

⑩

記

一、方南町セントラルマンション管理規約、同使用細則その他使用細則に定める事
項を誠実に遵守すること。

以上

届 出 書 (第31条)

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

殿

私は、方南町セントラルマンション管理規約第31条の規定に基づき、方南町セントラルマンション管理組合の組合員の資格（区分所有権）の取得及び喪失について、下記の通り届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

記

1 対象住戸 _____ 号室

2 組合員の資格を取得した者 氏名 _____

連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

(電話) — —

3 組合員の資格を喪失した者 氏名 _____

住所（移転先）

(電話) — —

4 組合員の変更年月日 平成 年 月 日

5 組合員の変更の原因（○で囲むもの）

1. 特定継承（売買、贈与、競売による売却等） 2. 包括承継（相続等）

以上

通 知 受 領 場 所 届

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 殿

私は、方南町セントラルマンション使用細則第7条の規定に基づき、方南町セントラルマンション管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員（区分所有者）氏名 _____ ⑩

記

一、対象住戸 _____ 号室

二、届出の事由（○出囲むもの）

1. 設定 2. 変更 3. 廃止（専有部分の所在地宛に変更）

三、通知を受けるべき場所

氏名（名称） _____

住所（所在地） _____

_____（電話） _____

以上

入 居 届

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

殿

私は、方南町セントラルマンション使用細則第8条第1項の規定に基づき、方南町セントラルマンションの入居について、下記のとおり届出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、 対象住戸

住戸番号	_____号室	入居日	平成 年 月 日
入居資格 (○で囲むもの)	区分所有者 ・ 賃借者 ・ 使用借人 その他 ()		

二、 連絡先

自 宅 電 話 番 号			
その他の連絡先	連絡先名称又は氏名	届出者との関係	電 話 番 号

三、 入居者

氏 名	続柄	勤務先・学校等
	届出者	

四、 貸主 (区分所有者) の氏名及び連絡先 (賃貸の場合のみ記入)

氏名	
連絡先	〒 (電話)

方南町セントラルマンション

使用細則（駐車場）

方南町セントラルマンション管理組合

駐車場使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第15条（駐車場等の使用）に規定する駐車場の管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する方南町セントラルマンション管理組合をいう。
- 二 駐車場使用契約 規約第15条（駐車場等の使用）第1項に規定する駐車場使用契約をいう。
- 三 管理費等 規約第25条（管理費等）に規定する管理費等をいう。
- 四 使用料 規約第29条（使用料）に規定する駐車場使用料その他敷地及び共有部分等に係る使用料をいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 駐車場使用者 管理組合と駐車場使用契約を締結して駐車場を使用する区分所有者及び占有者をいう。

(使用の申込み)

第3条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第1による書面（以下「契約申込書」という。）を理事長に提出して行わなければならない。ただし、区分所有者若しくはその同居者及び当マンションの専有部分を賃貸契約等で占有している占有者（以下「使用申込権利者」という。）以外は申込みすることができない。

2 次の各号の一に該当する場合には、駐車場使用契約の申込みをすることができない。

- 一 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を3ヶ月以上滞納しているとき。
- 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
- 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。

(契約申込受付台帳への登録)

第4条 理事長は、契約申込書を受理したときは、契約申込台帳に登録するものとする。

2 前項の登録の順位は、契約申込書の受理の前後による。²

3 登録を受けた使用申込権利者が、前条第3項各号の一該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長は、その登録を消除することができる。登録を受けた使用申込権利者が、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したとき及び賃貸契約を解約したとき等で占有者でなくなったときも同様とする。

(契約者の決定等)

第5条 理事長は、契約申込台帳の登録順に駐車場使用契約を締結しようとする使用申込権利者（以下「契約予定者」という。）の中から、区分所有者、その同居者、占有者の順で決定する。駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場について新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

2 前項の規定により契約予定者を決定したときは、その者の契約申込受付台帳の登録を消除する。

第6条 理事長は、前条第1項の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第2による書面（以下「駐車場使用契約書」という。）でその契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。

2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から14日以内に駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条1項の決定を取消することができる。

(契約期間)

第7条 駐車場使用契約の契約期間は、二年間とする。

(駐車区画の指定)

第8条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

2 前項の区画の配置については、規約第15条（駐車場等の使用）第1項において規定する別添の図に示すものとする。

3 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることはできない。

(契約自動車)

第9条 駐車場に駐車する自動車は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。

2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約を締結するときに駐車場に駐車する自動車を保有せずにこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、すみやかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。

3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第3による書面で届け出なければならない。

(駐車場使用料の納入等)

第10条 規約第15条（駐車場等の使用）第2項の駐車場使用料は、規約第60条（管理費等の徴収）第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月の25日までに一括して納入しなければならない。

2 前項の駐車場使用料は月額1万円とし、1ヶ月に満たない期間の駐車場使用料は、1ヶ月を30日として日割計算（10円未満の端数は切捨て）した額とする。

3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理費又は使用料に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなくてはならない。

(契約の解除等)

第11条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合に納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第3条第2項第1号に該当することとなったときは、直ちに駐車場使用契約を解除することができる。

2 駐車場使用者が規約第15条（駐車場等の使用）第3項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は貸与があった時に駐車場使用契約は効力を失う。

3 前2項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐車場使用契約を解除することができる。

(駐車場使用者からの解約等)

第12条 駐車場使用者は、管理組合に対して1ヶ月前までに別記様式第4による書面をもって解約の申入れを行うことにより、駐車場使用契約を解約することができる。

2 前項の書面による駐車場使用契約の解除の申入れから前条第2項の譲渡又は貸与までの期間が1ヶ月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日から1ヶ月分の駐車場使用料（駐車場使用契約の失効後の駐車場使用料相当額を含む。）をその者から徴集することができる。ただし、駐車場使用者がその譲渡又は貸与をするまでの間に前項の書面による解約の申入れをしないときは、管理組合は、その譲渡又は貸与があったことを知った日からなお1ヶ月を経過する日までの駐車場使用料相当額を徴集することができる。

(禁止事項)

第13条 駐車場使用者は、駐車場に工作物を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。

2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、又は第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用权を譲渡することができない。

(明け渡し等)

第14条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに（第11条の規定に

基づき契約の解除等がなされた場合にあっては、直ちに)、駐車を明け渡さなければならない。

- 2 駐車場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という。）から徴集する。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、その期間までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期間までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

（自動車保管場所使用承諾証明書）

- 第15条 理事長は、駐車場使用者が自動車の保管場所の確保等に関する法律施行規則第1条第1項第1号に規定する書面により、駐車をその保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、遅滞なく、その証明を行うものとする。

（事務の委託）

- 第16条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を第三者に委託することができる。

（細則外事項）

- 第17条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第18条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する二名の区分所有者が記名押印した細則を一通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、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、場所を指定することができる。

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

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成18年6月16日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 規約第15条(駐車場等の使用)第4項の規定の通り、当マンション分譲当初に駐車場専用使用権を取得した区分所有者及びその後、慣例的に行われてきた専有部分の譲渡及び相続等で専有部分の所有権の移転があった場合の駐車場専用使用権は、随時、管理組合がその取得額で買い取ることにする。

2 現在の駐車場専用使用権者は、この細則の発効日から専有部分の譲渡及び貸与に含んでの駐車場使用権を譲渡及び貸与してはならない。

駐 車 場 使 用 契 約 申 込 書

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 殿

私は、駐車場使用細則第3条第1項の規定に基づき、この申込書により、
次のとおり駐車場使用契約の申込をします。

申込者氏名 ⑩

一、住戸番号 号室

二、駐車する自動車の用途

駐車場使用契約書

（契約の締結）

第1条 方南町セントラルマンション管理組合（以下「甲」という。）と方南町セントラルマンション 号室 （以下「乙」という。）とは、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）第15条第1項及び駐車場使用細則（以下「細則」という。）第6条第1項の規定に基づき、方南町セントラルマンションの駐車場（以下「駐車場」という。）に乙の保有する自動車を駐車するため、以下の条項により駐車場使用契約を締結した。

（駐車場の区画番号）

第2条 乙の使用する駐車場については、次の表に定めるとおりとする。

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
---------------	-----

（駐車する自動車）

第3条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約自動車」という。）は、次の表に記載するものに限る。ただし、細則第9条第2項ただし書きに規定する場合には、同項に定める届出により、この表の記載に変わることができる。

一 車名	
二 排気量	cc
三 自動車登録番号	
四 自動車の用途	

2 乙は、細則第9条第3項に規定する書面で届出することにより、契約自動車を変更することができる。

（契約期間）

第4条 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙が規約第15条第3項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、

その譲渡又は貸与があった時にこの契約の効力を失う。

(駐車場使用料)

第5条 乙は、細則第10条に定める駐車場使用料を同条に定めるところにより甲に支払わなければならない。

2 前項の規定にもかかわらず、駐車場使用料の額、支払方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の議決があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。

(保管等の責任)

第6条 駐車場における契約自動車の保管等については、乙の責任において行わなければならない。

(事故解決等の責任)

第7条 方南町セントラルマンションの敷地内において、契約自動車の運行によって事故及び紛争が発生したときは、乙は、誠実にその解決又は処理に当たらなければならない。

(契約に定めなき事項)

第8条 この契約の解約、解除、駐車場使用料の納入その他この契約書に定めのない事項については、規約又は細則の定めるところによる。

甲と乙は、以上のとおり駐車場使用契約を締結したことを証するため、この契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その一通を保有する。

平成 年 月 日

甲 方南町セントラルマンション管理組合

理事長

⑨

乙 方南町セントラルマンション

号室

氏名

⑨

契 約 自 動 車 変 更 等 届

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

殿

私は、方南町セントラルマンションの駐車場使用契約を締結して使用中のところ、
駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したので、駐車場使用細則（以下「細則」
という。）第9条第3項及び駐車場使用契約書第3条第2項の規定（又は第9条第2
項ただし書き及び駐車場使用契約書第3条第1項ただし書きの規定）に基づき、この
書面により、次のとおり届け出ます。

届出者（駐車場使用者）氏名

㊞

駐車場の表示（区画番号）	第 番
--------------	-----

変更（又は新たに保有） 後の自動車	一 車名	
	二 排気量	cc
	三 自動車登録番号	
	四 自動車の用途	

解 約 申 込 書

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 殿

私は、方南町セントラルマンションの駐車場使用契約を締結し使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第12条に基づき、この申込書により、次のとおり解約の申入れをします。

申入れ者氏名

⑨

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
解 約 日	平成 年 月 日

※ 解約の申入れは、解約日の1ヶ月前までにしなければなりません。

方南町セントラルマンション

使用細則（専用倉庫）

方南町セントラルマンション管理組合

専用倉庫使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、専用倉庫の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第3号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第7号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する方南町セントラルマンション管理組合をいう。
- 四 専用倉庫 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表4（バルコニー等の専用使用权）に掲げる1階倉庫をいう。
- 五 専用倉庫の専用使用权者 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第4（バルコニー等専用使用权）に掲げる1階倉庫について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 六 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 七 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特別承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(禁止事項)

第4条 専用倉庫の専用使用権者は、専用倉庫において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専用倉庫の通常の用法以外の使用
- 二 危険物の持込み・保管及び異臭等を発するものの保管。
- 三 隔壁コンクリート壁及びコンクリートブロック隔て壁の掘削及び取り払い。

(専用倉庫の適正管理)

第5条 専用倉庫の専用使用権者はその責任と負担において専用倉庫内の清掃及びドア及びその錠・専用倉庫内照明器具及び管球の管理を行わなければならない。ただし、専用倉庫の共用通路の清掃及び照明器具及び管球、共用換気扇の管理については、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。

(原状回復義務等)

第6条 専用倉庫の使用により共用部分等を毀損したときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が第4条、第5条本文及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合においては、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかなときは、管理組合は、自ら原状回復その他の措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行ができないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

(専用倉庫使用料)

第7条 規約第15条(駐車場等の使用)第6項の専用使用料(以下「専用倉庫使用料」という。)は、規約第60条(管理費等の徴収)第1項の規定により、当月分を当月1日に一括して納入しなければならない。

2 前項の専用倉庫使用料の額については、別表に掲げるとおりとし、その使用期限が1ヶ月に満たない場合であっても、一律の額とする。

3 前項の規定にかかわらず、専用倉庫使用料の額、賦課徴収方法その他の専用倉庫の管理に関する事項(これらの変更に関する事項を含む。)について総会の決議があったときは、専用倉庫の専用使用権者は、これに従わなければならない。

(事務の委託)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第10条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第11条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を一通作成し、これを規約原本とする。

2 細則原本は、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、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。

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

い。

附則

（細則の発効）

第1条 この規約は、平成18年6月16日から効力を発する。

（経過措置）

第2条 規約第15条（駐車場等の使用）第6項の規定の通り、当マンション分譲当初に倉庫専用使用権を取得した区分所有者及びその後、慣例的に行われてきた専有部分の譲渡及び相続等で専有部分の所有権の移転があった場合の倉庫専用使用権は、随時、管理組合がその取得額で買い取ることにする。

2 現在の倉庫専用使用権者は、この細則の発効日から専有部分の譲渡及び貸与に含んでの倉庫専用使用権の譲渡及び貸与してはならない。

専有部分の修繕等に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する方南町セントラルマンション管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方法)

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の14日前までに、別記様式第一による申請書を理事長に申請しなければならない。

- 2 申請書には、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長の支持する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

方南町セントラルマンション

使用細則（専有部分の修繕等に関する）

方南町セントラルマンション管理組合

(承認申請書の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者が即日これを補正したときは、この限りではない。

一 承認を受けようとする日の14日前までの承認申請でないとき。

二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。

三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。

四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

五 第八条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかでないとき。

3 承認申請が前項（第五項に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され、第八条の規定によりその承認の決定がされたときでも、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

(工事計画に関する掲示)

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までにしなければならない。

2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第43条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示の他、その場所に当てて前項の書面を発しなければならない。

(工事計画に対する調査等の申立て)

第6条 前項の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）は、

前条第1項の掲示の日から5日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出して行わなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

第7条 理事長は、調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会が建築士、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知識を有する者に意見を求めるための費用（以下「調査費用等」という。）の全文又は一部に充当する額（以下「調査費等負担金」という。）の納入を求めなければならない。

2 調査費用負担金は1件につき5万円とし、申請者は1ヶ月以内に理事長の指定する納期までに、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。納付した調査費用負担金について、申請者は、その返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査の申立てにつき建築士、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知識を有する者に意見を求めなければならない。

4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第8条 理事長は、第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、調査の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
- 二 次条規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明である等の特段の事情があること。

3 第6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する

場合を除いて、理事会は、前条第2項の建築士、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知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の承認又は不承認の決定をしなければならない。

4 理事会は、前3項の承認に条件を付けて決定することができる。

5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第9条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

(承認の取り消し等)

第10条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決定を経て専有部分の修繕等の承認を取消することができるほか、規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。

二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。

三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わなかったとき。

四 専有部分の修繕等により共有部分等又は他の区分所有者もしくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。

五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第11条 理事長は、第3条及び第6条に掲げる書面（以下この条においては「届出書類」という。）を管理員室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管する

ものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、区分所有者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場合においては、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査及び事務の委託)

- 第 12 条 理事長は、規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 5 項の調査及びこの細則に定める事務（第 4 条第 2 項及び第 7 条第 4 項の却下の決定並びに第 8 条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。
- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第 7 条第 1 項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

- 第 13 条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(規約外事項)

- 第 14 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則のさだめるところによる。

(細則の改廃)

- 第 15 条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

- 第 16 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を一通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、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、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。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第17条 第5条、第6条、第7条及び第8条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第3条中「規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第8条第1項中「第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に」とあるのは「第4条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第8条第2項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附則

この細則は、平成18年6月16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

方南町セントラルマンション管理組合

理事長 殿

号室 氏名

下記により、専有部分の修繕等の工事を実地したいので、方南町セントラルマンション管理規約17条の規定に基づき申請します。

記

1 対象住戸 号室

2 工事内容

3 工事期間 平成 年 月 日から

平成 年 月 日まで

4 施工業者

5 添付書類設計図、仕様書及び工程表

-----（切り取り線）-----

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における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）

方南町セントラルマンション管理組合

理事長

方南町セントラルマンション

使用細則（自転車置場）

方南町セントラルマンション管理組合

自転車置場使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、方南町セントラルマンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、方南町セントラルマンションの自転車置場の管理又は使用に関し、必要事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する方南町セントラルマンション管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 五 総会 規約42条（総会）に規定する総会をいう。
- 六 理事会 規約51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 七 区分所有者等 規約第67条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。
- 八 自転車等 自転車及び原動機付自転車（総排気量50cc以下のものをいう。）をいう。
- 九 自転車置場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて自転車を使用する区分所有者等をいう。
- 十 ステッカー 自転車置場の使用承認を受けたことを証する自転車置場使用標章をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(自転車置場への駐輪義務等)

第4条 区分所有者等は、その保有する自転車等を自転車置場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。

(使用の申込み等)

第5条 区分所有者等は、自転車置場を使用しようとするときは、あらかじめ理事長に別記様式による書面を提出して申込みをしなければならない。

2 前項の規定は、次条の承認を受けて自転車置場を使用できる期間（以下「使用期間」という。）が終了する場合において、自転車置場使用者が自転車置場を継続しようとするときに準用する。自転車置場使用者が自転車置場に駐輪する自転車等を変更しようとするときも、同様とする。

(使用承認)

第6条 理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、ステッカー料の納入を確認した後遅滞なく、自転車置場の使用を承認する。

2 前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを自転車置場使用者に交付することにより行う。

3 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年4月から翌年の3月までの1年間とする。

4 ステッカーの交付を受けた自転車置場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはりつけて表示しなければならない。

(自転車置場使用料)

第7条 該当する使用期間の自転車置場使用料は月額1000円とし、毎月あるいは一括して管理組合に納入しなければならない。納入方法は、管理費等と同様と

する。使用期間がその申込み又は承認の時期のため、1ヶ月に満たない場合であっても、一律の額とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、自転車置場使用料、賦課徴収方法その他の自転車置場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、自転車置場使用者は、これに従わなければならない。
- 3 自転車置場使用料は、規約第28条（修繕積立金）に定める費用に充当するものとし、自転車置場使用者は、納付した自転車置場使用料の返還請求をすることができない。

（禁止事項）

第8条 自転車置場使用者は、自転車置場に自転車等の部品その他の部品を放置してはならない。

（撤去等）

第9条 自転車置場使用者は、使用期限が終了する日までに、自転車置場からその保有する自転車を撤去しなければならない。

- 2 区分所有者等が第4条、前条の義務を履行しない場合において、本項から第4項まで規定する以外の方法によってその履行を確保する困難であり、かつ、その履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自転車等及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせることができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の期間を定め、その期間までに履行されないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ自転車置場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。
- 4 当該区分所有者等が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をすることを示して、自転車置場及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。
- 5 管理組合は、前3項の規定による措置等の実施に備えるため、第3条、第4条、第8条及び本条に規定する事項を自転車置場及び所定の掲示場所にあらかじめ掲示しておかなければならない。

(保管等の責任)

第 10 条 自転車置場における自転車等の保管等については、自転車置場使用者の責任において行わなければならない。

(事務の委託)

第 11 条 理事長は、この細則に定める事務の全部または一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第 12 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 13 条 この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、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 14 条 この細則を証するため、理事長及び理事長が指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を一通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、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。

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

附則

この細則は、平成 18 年 6 月 16 日から効力を発する。

自転車置場使用申込書

平成 年 月 日

方南町セントラルマンション管理組合
理事長 殿

私は、自転車置場使用細則第5条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり自転車置場の使用（使用期間が終了する場合における自転車置場の使用の継続及び自転車置場に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

申込者氏名 _____ 印

一、 申込区分

住 戸 番 号	号室
申込資格 (○で囲むもの。)	区分所有者 ・ 賃貸者 ・ 使用借人 その他 ()

二、 自転車等の明細

種類 (○で囲むもの。)	1. 自転車		
	2. 原動機付自転車	総排気量	c c
		車両登録番号	

※ 駐輪することのできる原動機付自転車は、総排気量は50cc以下のものに限る。

方南町セントラルマンション
管理組合

〒168-0062 東京都杉並区方南 2-16-1

無断複写厳禁

初 版	1972.11 (竣工時)
2 版	1987. 3
3 版	2006.11