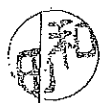


グランドハイム保谷管理組合規約



グランドハイム保谷管理組合

平成30年11月25日改訂

平成23年3月6日制定

目 次

グラントハイム保谷管理組合同規約	頁
第1章 総 則	
第 1条 (目 的)	1
第 2条 (定 義)	1
第 3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第 4条 (対象物件の範囲)	1
第 5条 (規約及び総会の決議の効力)	2
第 6条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲	
第 7条 (専有部分の範囲)	2
第 8条 (共用部分の範囲)	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第 9条 (共 有)	3
第10条 (共有持分)	3
第11条 (分割請求及び単独処分禁止)	3
第4章 用 法	
第12条 (専有部分の用途)	3
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	4
第15条 (倉庫の使用)	4
第16条 (駐車場の使用)	4
第17条 (駐輪場の使用)	4
第18条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	5
第19条 (専有部分の修繕等)	5
第20条 (修繕等の承認の取り消し)	6
第21条 (使用細則)	6
第22条 (専有部分の譲渡及び貸与)	6

第5章 管 理

第1節 総 則

第23条 (区分所有者の責務)	7
第24条 (敷地及び共用部分等の管理)	7
第25条 (ペット飼育の禁止)	8
第26条 (必要箇所への立入り)	8
第27条 (損害保険)	8

第2節 費用の負担

第28条 (管理費等)	9
第29条 (承継人に対する債権の行使)	9
第30条 (管理費)	9
第31条 (修繕積立金)	9
第32条 (使用料等)	10

第6章 管理組合

第1節 組合員

第33条 (組合員の資格)	10
第34条 (届出義務)	10

第2節 管理組合の業務

第35条 (業 務)	11
第36条 (業務の委託等)	11
第37条 (専門的知識を有する者の活用)	12

第3節 役 員

第38条 (役 員)	12
第39条 (役員の任期)	13
第40条 (役員の誠実義務等)	13
第41条 (理事長)	13
第42条 (副理事長)	14
第43条 (理 事)	14
第44条 (監 事)	14

第4節	総 会	
第45条	(総 会)	14
第46条	(招集手続)	15
第47条	(組合員の総会招集権)	16
第48条	(出席資格及び占有者の意見陳述)	16
第49条	(議決権)	16
第50条	(総会の会議及び議事)	17
第51条	(議決事項)	18
第52条	(議事録の作成、保管等)	19
第53条	(書面による決議)	19
第5節	理事会	
第54条	(理事会)	19
第55条	(招 集)	20
第56条	(理事会の会議及び議事)	20
第57条	(議決議事項)	20
第58条	(専門委員会の設置)	21
第59条	(住宅部会及び店舗部会)	21
第7章	会 計	
第60条	(会計年度)	21
第61条	(管理組合の収入及び支出)	21
第62条	(収支予算の作成及び変更)	21
第63条	(会計報告)	21
第64条	(管理費等の徴収)	22
第65条	(管理費の過不足)	23
第66条	(預金口座の開設)	23
第67条	(借入れ)	23
第68条	(帳票類の作成、保管)	23
第69条	(消滅時の財産の清算)	23
第8章	雑 則	
第70条	(義務違反者に対する措置)	24

第71条 (理事長の勧告及び指示)	24
第72条 (情報技術の活用を検討)	25
第73条 (合意管轄裁判所)	25
第74条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	25
第75条 (細 則)	25
第76条 (規約外事項)	25
第77条 (規約原本等)	26

附 則

第1条 (規約の発行)	26
第2条 (管理組合の成立)	26

改訂附則	26
------	----

別表第1	対象物件の表示
別表第2	共用部分の範囲
別表第3	バルコニー等の専用使用権の表示
別表第4	議決権割合及び専有面積

グランドハイム保谷管理組合同規約

第1章 総 則

(目 的)

第 1条 この規約は、グランドハイム保谷（以下「本マンション」という。）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 区分所有者法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有者法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有者法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

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

- 2 区分所有者は、同居する者又はその店舗に勤務する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

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

(規約及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、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いて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってグラントハイム保谷管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をグラントハイム保谷内に置く。
- 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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
 - 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
 - 三 地下 1 階駐車場（以下「駐車場部分」という。）
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 住戸部分玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とし、店舗部分のシャッター及び扉は専用部分とする。（ただし、1 階従業員扉は除く）。
 - 三 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、以下の設備については、その専有部分の範囲は次のとおりとする。
- 一 電気、ガス、給水の各設備については、各戸の各メーターより先の 2 次側。
 - 二 排水設備については、各戸の各排水口より床スラブに接するまでの配管及び付属設備（床スラブ貫通部から堅主管に至るまでの配管は、共用部分とみなす。）
 - 三 前項の各設備は、専有部分とみなされる部分を、共用設備と一体的維持管理の必要から、管理組合が一括して清掃又は修繕若しくは撤去を決議した場合には、区分所有者は、その決議を遵守しなければならない。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は別表第 2 に掲げるとおりとする。

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、共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 区分所有者の共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によることとする。

(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 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。なお、すでに設備上事務所等に変更したものについては、継続使用できるものとする。ただし、次の用途に供してはならない。

- 一 暴力団事務所
 - 二 宗教団体の事務所又は施設
 - 三 政治結社事務所又は施設
 - 四 その他良好な住居環境を阻害する用途
 - 五 不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供すること
- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。又、前項各号に定める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权)

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、及びルー
フバルコニー（以下この条、第24条第1項及び別表第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、専用使用权を有することを承認する。

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

(倉庫の使用)

第15条 管理組合は、倉庫について、特定の区分所有者又はその区分所有者から専有部分の
貸与を受けた者に、使用させることができる。

- 2 前項の倉庫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、倉庫使用料
を納入しなければならない。

(駐車場の使用)

第16条 駐車場部分の区分所有者はその専有部分を専ら駐車場として使用し、他の用途に使用
することができない。

- 2 前項により駐車場部分を共有している者は、別に定めるところにより、管理組合に
管理費等を納入しなければならない。
- 3 駐車場部分の区分所有者がその所有する住居、又は住居・店舗を第三者に譲渡する
場合は、駐車場部分の区分所有権のみを分離して譲渡することはできない。
ただし、譲り受ける者が区分所有者の場合はこの限りではない。
- 4 駐車場部分の区分所有者が駐車場部分を他の区分所有者又は、占有者に貸与する場
合は、他の共有者の同意を得たうえで、使用届を管理組合に提出するものとする。
- 5 駐車場の区分所有者は火災等災害時には、駐車場部分を避難通路として使用させな
ければならない。

(駐輪場の使用)

第17条 管理組合は、駐輪場等について、区分所有者及び占有者に使用させることができる。

- 2 前項により駐輪場等を使用している者は、管理組合に駐輪場等使用料を納入しなけ
ればならない。
- 3 駐輪場の使用については、別に駐輪場等使用細則を定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 管理組合は、次に掲げる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・集会室、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、又は請け負った者

二 電気室 ～東京電力

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19条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、（含む、電気、ガス等の容量の変更）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、着工予定日の1ヶ月前までに、理事長（第38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。ただし、区分所有者以外の占有者が申請する場合は、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付の上、占有者が申請する。

2 前項の場合において、区分所有者又は占有者は、設計図、仕様書、工程表及び専有部分工事誓約書を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。なお、添付書類は、理事長の指示により追加できるものとする。

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54条に定める理事会をいう。以下に同じ。）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、区分所有者または占有者は、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、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 6 理事長は、第3項の承認又は不承認としようとするときは、建築士、建築設備管理士又はマンション管理士等の外部専門家に対して意見を聞くことができることとし、それに要した費用は、当該区分所有者又は占有者の負担とすることができる。

(修繕等の承認の取り消し)

第20条 理事長は、次の各項目のいずれかに該当するときは、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕を行った時。
- 二 専有部分の修繕等の施工機材や残材の運搬により、共用部分等の破損または汚損した時。
- 三 工事を申請した区分所有者又は占有者及び施工者が、理事長の勧告、指示若しくは警告に従わない時。
- 四 専有部分の修繕等により、共用部分又は他の居住者に著しい影響を及ぼすことが判明した時。
- 五 その他、専有部分の修繕が法令、規約、細則等の規定に抵触した時。

(使用細則)

第21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。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第22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、区分所有者が契約の相手方から徴して管理組合に提出しなければならない。
- 3 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を家族、縁戚、第三者に貸与する場合は、専ら住宅としてのみ使用させることとし、住宅兼事務所、店舗、介護施設、各種学校・教室等特定、不特定の顧客に有償、無償を問わずサービスを提供する用途に使用させてはならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡または貸与するときは、以下の各号に定める者に譲渡または貸与してはならない。

- 一 暴力団構成員及び準構成員並びにその組織及び団体
 - 二 反社会的宗教団体構成員及び準構成員並びにその組織及び団体
 - 三 反社会的政治結社構成員及び準構成員並びにその組織及び団体
 - 四 その他賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う組織及び団体又は個人
- 5 区分所有者は、その専有部分を貸与し、自らは居住しない場合には、別に定める「協力費」を管理組合に納入しなければならない。
- 6 前項の「協力費」は、第30条の定める費用に充当する。
- 7 区分所有者は、占有者が店舗部分を含む使用料等の未払いが生じ、通常の請求及び督促にもかかわらず支払われない場合には、区分所有者が支払い義務を負う。
- 8 区分所有者は、その専有部分を貸与する場合は、貸与後の自己の居住住所、電話番号及び確実な連絡方法を管理組合に届け出なければならないとともに、当該居住住所等を長期間不在にする場合も同様とする。又、当該居住住所が外国の場合は、日本における連絡先を届け出なければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第23条 区分所有者は、対象物件について、その価格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に努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第24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。なお、バルコニーの界壁の管理については、管理組合の責任と負担においてこれを行うものとする。

- 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。

- 3 共用部分のうち、各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、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、計画修繕等としてこれを実施することができる。
- 4 管理組合は、前項工事を速やかに実施出来ない場合には、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。

(ペット飼育の禁止)

第25条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、原則として、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類・小動物等を使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

(必要箇所への立入り)

- 第26条 第24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ち入りを請求することができる。
- 2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 立ち入りをした者は、速やかに立ち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27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。
 - 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約等を結ぶものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第28条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の金額については、各区分所有者の共有持分及び用途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29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30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
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分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31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修繕
 - 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となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有者法第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、この経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替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をしたときは、修繕積立金をもつての償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については管理費とは区別して経理しなければならない。

（使用料）

第32条 駐輪場等使用料、及びその他の敷地及び共用部分等に係る使用料等（以下「使用料等」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33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ったときに喪失する。

（届出義務）

第34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。なお、届出書類には新たに組合員の資格を取得した者は、取得を証明する確認書類等を添付しなければならない。

- 2 組合員は、賃貸等により専有部分に居住しなくなった場合には、直ちに新たな居住先の住所、電話番号その他確実な連絡方法を管理組合に書面により届け出なければならない。又、当該居住先が外国の場合は、日本における連絡先を届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「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形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 対象物件に係る設計図等の保存、管理
- 六 組合管理部分等の修繕等に係る履歴情報の整理、保管
- 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部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の安全、確実な運用
- 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 防火管理者の選任等防災に関する業務
- 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、良好な環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第37条 管理組合は、マンション管理士(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マンション管理に関し、相談したり、助言指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--|------|
| 一 理事長 | 1名 |
| 二 副理事長 | 1名 |
| 三 理事(理事長、副理事長、会計担当理事、
総務担当理事、建設担当理事、店舗担当理事) | 8名以内 |
| 四 監事 | 2名 |

2 理事及び監事は、組合員又は組合員の配偶者及び二親等内の成人の同居の親族並びに現に居住しない組合員の書面による承諾を受けた占有者のうちから、総会で選任する。

ただし、占有者の理事の人数は、前項第三号の3割までとし、又、組合員以外は理事長及び監事になることはできない。

3 前項の総会での役員の選任方法は次の順序により行うものとする。

一 役員の選任は輪番制とする。ただし、役員として立候補した者はこれを妨げないものとする。

4 前項二号の規定にかかわらず、自己の都合により、役員就任を免れる組合員に対しては、管理組合は、総会の決議により免除負担金を賦課することができる。

ただし、詳細は運営要領及び理事会で決定する。

5 理事長、副理事長及び会計担当理事及び監事は、第2項の区分所有者の理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第39条 役員の任期は2年とし、その半数を1年おきに改選を行うものとする。

ただし、これによらず、総会の決議により役員の任期、改選方法を定めることができる。なお、役員の再任は妨げないものとする。

2 役員に欠員が生じた時は、総会において後任を選任することができる。但し、その者の任期は前任者の残任期間とする。又、総会による欠員役員の補充をしないで、他の役員がその職務を兼ねることができるが、その場合、理事は監事の職務を兼ねることとはできないとともに、監事は理事の職務を兼ねることとはできない。

3 役員の引継ぎにあたっては、前任者は後任者に対して、懸案事項等の引継ぎ漏れのないように文書を作成し、十分説明のうえ引き継ぐものとする。

4 役員が組合員、組合員の配偶者及び一親等内の成人の同居の親族並びに占有者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40条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のために、誠実にその職務を遂行するものとし、その職務に関して知ることができた個人情報をみだりに他人に知らせ又は不当な目的に使用してはならない。

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41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 共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領並びに訴訟追行権

三 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、第1項第二号の対応を執ったときは、速やかに理事会を招集し、その旨を報告するとともに、組合員に対しその旨通知しなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第42条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第43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、組合員及び占有者名簿の作成、管理組合の運営、広報及び連絡等の業務を行う。
- 4 建設担当理事は、共用部分・専有部分の修繕、設計図等の保存・管理、修繕等に係る履歴情報の整理・管理に関する業務を行う。
- 5 店舗担当理事は、店舗部会の運営、防災に関する業務を行う。

(監事)

第44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45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、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第46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 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は第49条第3項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。
- 3 第1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。
- 4 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。
- 5 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第50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。
- 6 会議の目的が建替え決議であるときは、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
- 7 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 第48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。

9 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49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 前項の場合、総会を招集する者は、招集の通知を発した後、遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の掲示版に掲示しなければならない。

3 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をして組合員は、臨時総会を招集することができる。

4 前3項により招集された臨時総会においては、第45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48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。

3 理事長は、前項の場合において、占有者に対してあらかじめ総会への出席を求めることができる。

（議決権）

第49条 各組合員の総会の議決権の割合は別表第4のとおりとする。

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

- 3 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若しくは店舗を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においてはその役員若しくは一定の権限を有する成年に達した従業員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。ただし、組合員と同居する配偶者については、役員及び他の組合員が配偶者と確認できる場合はこの限りでない（区分所有法第62条第1項建替え決議を除く）。

（総会の会議及び議事）

第50条 総会の会議は、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有部分の復旧
 - 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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数5分の4以上で行う。
- 5 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 本条における議長の議決権行使は、通常の場合には自身の持つ議決権は留保し、他の組合員の代理人として行使する議決権についてはこれを留保しない。ただし、可否同数の場合は、自身を持つ議決権を行使することができる。

- 7 規約の制定、変更又は廃止が一部組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別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。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 総会においては、第46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51条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の規定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第31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31条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び元本が保証された安全確実な運用方法
- 九 第24条第3項に定める管理の実施
- 十 区分所有者法第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 区分所有者法第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、役員報酬の額及び支払方法

十四 管理組合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52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、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第53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、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において、決議すべきものとされた事項について書面による決議は、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54条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事は、事故等により理事会に出席できないときは、本マンションに現に居住する配偶者又は二親等のうち成年に達した者に限り、又、現に居住しない区分所有者が理事である場合で、その承諾を得た占有者に限り、その代理出席を認める。その際、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。

- 3 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、理事会に出席して意見を述べることができる。
- 4 理事長は、前項の場合において、占有者に対してあらかじめ理事会への出席を求めることができる。
- 5 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第55条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事会は、原則として毎月1回、理事長が招集する。ただし、臨時の理事会は必要の都度、招集する。
- 3 理事が3分の1以上の理事の同意を得て、理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 4 理事会の招集手続きについては第46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。）に規定を準用する。但し、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56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 第54条第2項の規定に基づく代理出席は、出席理事とみなす。
- 3 理事会の決議にかわる書面による合意については、第53条第2項の規定を準用する。ただし、この書面合意がなされた事項について、第53条の総会の決議に代わる書面による合意を適用することはできない。
- 4 議事録については、第52条（第4項を除く）の規定を準用する。ただし、第52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57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19条に定める承認又は不承認

六 第20条に定める修繕等の承認の取り消し

七 第71条に定める勧告又は指示等

八 第64条第3項に定める支払督促の申し立て及び小額訴訟の提起その他法的手続きの実施

九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第58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。

(住宅部会及び店舗部会)

第59条 管理組合に、住戸部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置く。

2 住宅部会及び店舗部会の組織及び運営については、別に部会運営細則に定めるものとする。

第7章 会 計

(会計年度)

第60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。

(管理組合の収入及び支出)

第61条 管理組合の会計における収入は、第28条に定める管理費等及び第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第30条管理費及び32条使用料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62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。なお、予算案の中に、組合運営費及び予備費を設けることができる。

- 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。ただし、収支予算の変更額が予備費以内の場合は、理事会で決議することができる。
- 3 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日まで経常的支出については、前年度の収支予算を基準に理事会で決議、暫定的に執行し、通常総会で承認を得るものとする。

(会計報告)

第63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64条 管理組合は、第28条に定める管理費等及び第32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又は振込の方法により第66条に定める口座に受け入れることとし、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は、管理組合は、その未払い金額について、遅延した日から納付日まで年利14.6%の遅延損害金及び次の各号に掲げる督促に要した諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。ただし、その遅延に正当な事由があると認められる場合には、理事長は、理事会の決議をもって遅延損害金の減免をなすことができる。

一 配達証明付内容証明郵便の諸費用及び事務手続費用

二 支払督促その他の法的手続きの伴う収入印紙代、執行予納金等の費用及び弁護士費用

三 督促手続対応者の日当相当額等督促徴収に要した費用

- 3 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない区分所有者に対し、理事会の決議により管理組合を代表して、支払督促の申し立て及び小額訴訟の提起等の法的手続きをとることができる。

- 4 第2項の遅延損害金は、第30条に定める費用に充当することとし、又、督促に要した諸費用は、当該費用に充当するほか第30条に定める費用に充当する。

5 管理費等については、事由の如何を問わず、納付日において現に区分所有権を有する組合員が全額納付義務を負うものとする。

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

(管理費の過不足)

第65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 管理費等の不足を生じた場合には、管理組合は総会の決議を経て組合員に対して第28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66条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合理事長名義の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第67条 管理組合は、第31条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、総会の決議を経て借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第68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。なお、請求者が、利害関係人の場合、相当の閲覧手数料を徴収することができる。

2 組合員名簿については、組合員のプライバシー保護のため、利害関係人の閲覧は原則として認めないものとする。

(消滅時の財産の清算)

第69条 管理組合が消滅する場合、その余財産については、第10条に定める区分所有者の共有部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第70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、区分所有者法第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。又、そのために法的措置をとった場合には、当該区分所有者または占有者に対して裁判費用及び弁護士費用を請求することができる。

- 2 区分所有者、賃借人等その他専有部分の占有者は、本人又はその家族、使用人若しくは利害関係人が故意又は過失により、対象物件又は他の区分所有者若しくは占有者等に損害を与えた場合は被害者の請求に従い、直ちに、原状回復その他の方法により、損害を賠償しなければならない。

(理事長の勧告及び指示)

第71条 区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者（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、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又現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、訴訟その他の法的措置を進行すること。
 - 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益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、訴訟において原告または被告となること、その他法的措置をとること。

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第30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46条第3項及び第4項の規定を準用する。

(情報技術の活用を検討)

第72条 区分所有法が定める規約及び議事録の電磁的記録による作成、保管等情報技術の活用については、社会的要請からその意義は認めつつ、一方その実施にあたっては、組合員の合意（全員がハード面、ソフト面の準備が必要）が前提になることから、これからの課題として別途検討のこととする。

(合意管轄裁判所)

第73条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地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51条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第74条 区分所有者等、管理組合が西東京市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75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、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第76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77条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印した規約を1通と本規約承認の総会議事録1通を編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）を閲覧させなければならない。
- 5 第2項及び4項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を提示しなければならない。

附則

(規約の発行)

第1条 この規約は、平成23年3月6日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、昭和56年4月1日に成立したものとする。

改訂附則

この規約を平成28年1月31日付けで以下のとおり改訂する。

改訂前… 第28条（管理費等）第2項

- 2 管理費等の金額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

改訂後…

- 2 管理費等の金額については、各区分所有者の共有持分及び用途に応じて算出するものとする。

改訂附則

この規約を平成29年5月14日付けで以下のとおり改訂する。

改訂前… 第12条（専有部分の用途）第1項

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。なお、すでに設備上事務所等に変更したものについては、継続使用できるものとする。ただし、次の用途に供してはならない。

- 一 暴力団事務所
- 二 宗教団体の事務所又は施設
- 三 政治結社事務所又は施設
- 四 その他良好な住居環境を阻害する用途

改訂後…

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。なお、すでに設備上事務所等に変更したものについては、継続使用できるものとする。ただし、次の用途に供してはならない。

- 一 暴力団事務所
- 二 宗教団体の事務所又は施設
- 三 政治結社事務所又は施設
- 四 その他良好な住居環境を阻害する用途
- 五 不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供すること

改訂附則

この規約を平成30年11月25日付けで以下のとおり改訂する。

- ・別表第2 共用部分の範囲第2項に「花壇」を追加。
- ・別表第3 バルコニー等の専用使用権の表示 専用使用部分店舗前面敷地に「店舗前面花壇」を追加、及び専用使用部分地下1階駐車場入口通路専用使用権者を「地下駐車場使用権者」に改訂。
- ・別表第4 議決権割合 駐車場206号室の議決権割合・専有面積を2つに按分、及び駐車場の住居番号を廃止し、区画番号を設定。

別表第1 対象物件の表示

物件名		グランドハイム保谷			
敷地	所在地	東京都西東京市東町3丁目11番2号			
	面積	1,306.55㎡			
	権利関係	所有権（敷地権）			
建物	構造	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階、地下1階			
	種類	共同住宅、店舗			
	建築面積	1,116.19㎡			
	建築延面積	5,716.47㎡			
	専有部分	住戸部分	店舗部分	駐車場部分	
	総占有面積	戸数 68	店舗数20（登記簿上）	区画数 1	
	(3,985.78㎡)	専有面積2,802.36㎡	専有面積1,051.54㎡	専有面積131.88㎡	
附属施設	自転車等置場、ごみ集積所、建物に附属する施設				

別表第2 共有部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、受電室、受水槽室、汚水槽室、消化用ポンプ室、パイプスペース、メーターボックス、基礎簿本、柱、床スラブ、内外壁、界壁、屋上、バルコニー、ルーフバルコニー、住宅用玄関扉及び店舗1階従業員扉（錠及び内側塗装部分を除く）等専有部分に属さない「建物部分」
- 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、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、花壇、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務・集合室及びそれらの附属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権の表示

規約第14条 (バルコニー等の専用使用権)


区分 専用使用部分	1. 位置	2. 用法	3. 専用使用権	4. 期間	5. 条件
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	通常のバルコニーとしての用法	各住戸の区分所有者	区分所有権存続中	無償
ルーフ バルコニー	5 階	同上	4 0 1 号室	同上	無償
	5 階	同上	5 0 3 号室	同上	無償
	5 階	同上	5 0 5 号室	同上	無償
	5 階	同上	店舗 1 0 1 号室	同上	無償
店舗前面敷地及び店舗前面花壇	1 階	営業用看板及び通路としての用法	店舗 1 0 1 号室 店舗 1 0 2 号室	同上	無償
地下 1 階駐車場 入口通路	地下 1 階	車両の通路としての用法	地下駐車場 使用権者	同上	無償

別表第4 議決権割合


店舗・住居番号		議決権割合		専有面積	住居番号		議決権割合		専有面積
店 舗	B 1 0 1	398578 分の	6085	60.85	住	3 1 5	398578 分の	4192	41.92
	B 1 0 2	398578 分の	2513	25.13		3 1 6	398578 分の	4087	40.87
	B 1 0 3	398578 分の	2034	20.34		3 1 7	398578 分の	5899	58.99
	B 1 0 4	398578 分の	2008	20.08		3 1 8	398578 分の	6722	67.22
	B 1 0 5	398578 分の	2142	21.42		4 0 1	398578 分の	6757	67.57
	B 1 0 6	398578 分の	1848	18.48		4 0 2	398578 分の	3276	32.76
	B 1 0 7	398578 分の	3115	31.15		4 0 3	398578 分の	3785	37.85
	B 1 0 8	398578 分の	2920	29.20		4 0 5	398578 分の	4249	42.49
	B 1 0 9	398578 分の	2365	23.65		4 0 6	398578 分の	4721	47.21
	B 1 1 0	398578 分の	2370	23.70		4 0 7	398578 分の	5208	52.08
	B 1 1 1	398578 分の	1762	17.62		4 0 8	398578 分の	5693	56.93
	B 1 1 2	398578 分の	3640	36.40		4 0 9	398578 分の	2791	27.91
住 居	1 0 1	398578 分の	38790	387.90		4 1 0	398578 分の	2913	29.13
	1 0 2	398578 分の	6308	63.08		4 1 1	398578 分の	2418	24.18
	1 0 3	398578 分の	5196	51.96		4 1 2	398578 分の	3003	30.03
	1 0 5	398578 分の	7378	73.78		4 1 3	398578 分の	5192	51.92
	1 0 6	398578 分の	3208	32.08		4 1 5	398578 分の	4192	41.92
	1 0 7	398578 分の	3825	38.25		4 1 6	398578 分の	4083	40.83
	1 0 8	398578 分の	4343	43.43		4 1 7	398578 分の	3717	37.17
	1 1 0	398578 分の	3304	33.04		4 1 8	398578 分の	2871	28.71
	2 0 2	398578 分の	4343	43.43		4 1 9	398578 分の	5115	51.15
	2 0 3	398578 分の	4766	47.66		5 0 1	398578 分の	5674	56.74
	2 0 5	398578 分の	5257	52.57		5 0 2	398578 分の	4847	48.47
	2 0 6	398578 分の	5573	55.73		5 0 3	398578 分の	2913	29.13
	2 0 7	398578 分の	2791	27.91		5 0 5	398578 分の	2418	24.18
	2 0 8	398578 分の	2913	29.13		5 0 6	398578 分の	5614	56.14
	2 0 9	398578 分の	2418	24.18		5 0 7	398578 分の	4074	40.74
	2 1 0	398578 分の	3003	30.03		5 0 8	398578 分の	3717	37.17
	2 1 1	398578 分の	5192	51.92		5 0 9	398578 分の	2871	28.71
	2 1 2	398578 分の	4150	41.50		5 1 0	398578 分の	5115	51.15
	2 1 3	398578 分の	4102	41.02		6 0 1	398578 分の	2913	29.13
	2 1 5	398578 分の	3717	37.17		6 0 2	398578 分の	2418	24.18
	2 1 6	398578 分の	2871	28.71		6 0 3	398578 分の	4192	41.92
	2 1 7	398578 分の	5115	51.15		6 0 5	398578 分の	4117	41.17
	3 0 1	398578 分の	6793	67.93		6 0 6	398578 分の	4477	44.77
	3 0 2	398578 分の	3423	34.23		6 0 7	398578 分の	5475	54.75
	3 0 3	398578 分の	3893	38.93		7 0 1	398578 分の	2913	29.13
	3 0 5	398578 分の	4343	43.43		7 0 2	398578 分の	2418	24.18
	3 0 6	398578 分の	4766	47.66		7 0 3	398578 分の	4180	41.80
	3 0 7	398578 分の	5257	52.57		7 0 5	398578 分の	4117	41.17
	3 0 8	398578 分の	5573	55.73		7 0 6	398578 分の	3561	35.61
	3 0 9	398578 分の	2791	27.91		7 0 7	398578 分の	4752	47.52
	3 1 0	398578 分の	2913	29.13	駐 車 場	No. 1	398578 分の	3297	32.97
	3 1 1	398578 分の	2418	24.18		No. 2	398578 分の	3297	32.97
	3 1 2	398578 分の	3003	30.03		No. 3	398578 分の	3297	32.97
	3 1 3	398578 分の	5192	51.92		No. 4	398578 分の	3297	32.97
※議決権割合＝専有面積の割合＝共有持分の割合					合計		398578 分の	398578	3985.78

この管理規約の改訂を証するため、平成30年11月25日付開催のグランドハイム
保谷管理組合第39期第1回臨時総会に出席した以下の組合員3名が署名・捺印する。


署名人（理事長）

607 号室 田村厚一 

署名人

603 号室 和田美知子 

署名人

703 号室 井出昭一郎 

平成 30 年 12 月 10 日

グランドハイム保谷管理組合
組 合 員 各 位

グランドハイム保谷管理組合
理 事 長 田 村 厚



第 39 期第 1 回臨時総会について

グランドハイム保谷管理組合の第 39 期第 1 回臨時総会を、下記の要領で開催しましたので、その結果についてご報告致します。

記

1. 日 時：平成 30 年 11 月 25 日(日) 午前 10 時 00 分～午前 10 時 30 分
2. 場 所：岡村ビル 2 階
3. 議決権数：出席組合員の議決権数 342,062（委任状議決権数：283,262 含む）
管 理 会 社：近藤リフレサービス(株) 2 名
4. 議 題：決議事項
第 1 号議案 管理規約の一部改訂について
第 2 号議案 エレベーター部品交換工事の実施について
5. 内 容：別添の「議事録」記載の通りです。

議 事 録

平成 30 年 11 月 25 日(日)午前 10 時 00 分より、岡村ビル 2 階において、グランドハイム保谷管理組合 第 39 期第 1 回臨時総会を開催致しました。

出席組合員総数	85 名
出席組合員数(委任状、議決権行使書を含む)	69 名 (81.17%)
議決権総数	398,578
出席組合員の議決権数(委任状、議決権行使書を含む)	342,062 (85.82%)

上記の通り、議決権総数の半数以上にあたる出席組合員の議決権数があったので、総会は適正に成立した旨が、管理会社から報告されました。

続いて、管理規約第 45 条の規定にもとづいて田村理事長は議長席に着き、挨拶後ただちに議事に入りました。

1. 議 事

決議事項

第 1 号議案 管理規約の一部改訂について

議長は、管理規約の一部改訂について、管理会社に説明させる旨の発言を致しました。

管理会社の担当スタッフは、管理規約の一部改訂についての提案理由を読み上げ説明を致しました。

議長は、議案に関する質問を求めたところ、出席組合員は、概ね了承致しました。

続いて議長は、本議案について議決を求めたところ、組合員総数及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成があったので本議案は可決承認されました。

【賛成 68 名 (議決権 337,912) : 反対 0 名 (議決権 0)】

※内容が判らないため、賛成でも反対でもない組合員が 1 名いました。

管理会社の担当スタッフは、地下駐車場の譲渡及び貸与について、当管理組合では対象が組合員や占有者に限定されるため、今後地下駐車場所有組合員から譲渡及び貸与の仲介依頼があった場合、広告を掲示及びポスティング

させて頂きたいとの要望が、仲介の不動産業者からあった旨の報告を致しました。

議長及び出席組合員は協議の結果、当管理組合では、営利目的の広告の掲示やポスティングの要望は通常断っているが、地下駐車場の譲渡及び貸与の対象が、組合員や占有者に限定されていることを鑑みて、地下駐車場の譲渡及び貸与の広告のみ、掲示及びポスティングを許可することに致しました。

第2号議案 エレベーター部品交換工事の実施について

議長は、エレベーター部品交換工事の実施について、管理会社に説明させる旨の発言を致しました。

管理会社の担当スタッフは、エレベーター部品交換工事の実施についての提案理由を読み上げ説明を致しました。

議長は、議案に関する質問を求めたところ、出席組合員から次のような質問がありました。

- ①当マンションのエレベーターにはトランクルームが付いていないとのことなので、エレベーター部品交換工事と併せて、トランクルームの設置も行ったらどうか？
- ②工事中、エレベーターはどの位使用できないのか？

この質問について、①については出席組合員の松村氏から、②については管理会社から次のような回答がありました。

- ①以前、理事会でトランクルームの設置を検討したが、容積率の問題から当マンションでは設置が不可能であることが判明したため、見送りとなりました。
- ②平日昼間の施工で、エレベーター停止は8時間前後となるということです。

松村氏及び管理会社の回答を受け、出席組合員は了承を致しました。

続いて議長は、本議案について議決を求めたところ、出席組合員全員の賛成があったので本議案は可決承認されました。

【賛成 69名（議決権 342,062）：反対 0名（議決権 0）】

以上をもって議案の審議を終了致しましたので、議長は午前10時30分閉会を宣しました。

総会終了後、出席組合員から次のような要望がありました。

- ①店舗のお客かは判らないが、たまに地下1階駐車場入口通路で放尿した形跡があったり、夜間、地下駐車場脇の扉の開閉音がするため、注意文を掲示したらどうか。
- ②一部店舗の移動用看板が、閉店後も共用廊下に設置したままになっているため、注意してはどうか。


以上の要望について、出席組合員から次のような意見がありました。


- ①騒音についての問題は以前から要望として挙がっているが、組合員は1階に店舗のあるマンションであることを承知してお部屋を購入しているはずなので、騒音があるのは判ることであるため、ある程度容認する必要があると思う。


以上の要望・意見を踏まえ、議長から次のような回答がありました。

- ①マンション内には既にいたるところに注意文が掲示してあり、これ以上増やすことは資産価値にも影響してくることであるべく避けたいため、店舗組合から各店舗に、注意喚起してもらうよう要望しておきます。

ここに決議等を明確にするため、本議事録を作成し議長及び議事録署名人が記名押印するものとします。

議長 理事長(607)号室:氏名 田村厚一 

議事録署名人 (603)号室:氏名 和田美知子 

議事録署名人 (703)号室:氏名 井出昭一郎 

グランドハイム保谷使用細則

グランドハイム保谷管理組合

目 次

グラントハイム保谷使用細則	頁
第1章 総 則	
第 1条 (目 的)	1
第 2条 (定 義)	1
第 3条 (使用細則の効力及び遵守義務)	2
第 4条 (対象物件内での共通の禁止行為)	2
第2章 専有部分の使用	
第 5条 (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)	2
第 6条 (資格得喪の届出)	2
第 7条 (通知を受けるべき場所の届出)	2
第 8条 (入居の届出等)	2
第 9条 (占有者等の総会出席通知)	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第10条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	3
第11条 (バルコニー等の適正な管理)	3
第12条 (バルコニー及びルーフバルコニーでの禁止行為)	4
第13条 (地下駐車場での禁止行為)	4
第14条 (原状回復義務等)	4
第4章 その他の共通の利用調整等	
第15条 (ペットの飼育)	5
第16条 (ゴミ処理)	5
第17条 (専有部分の修繕等)	6
第18条 (相互協力事項)	6
第5章 雑 則	
第19条 (届出書類の保管等)	6
第20条 (防火管理者の選任、届出)	6
第21条 (事務の委託)	6

第22条	(紛争解決等の責任)	7
第23条	(細則外事項)	7
第24条	(細則の改廃)	7
第25条	(細則原本)	7

附 則

別記様式第1	第三者への貸与及び誓約書 (第5条関係)
別記様式第2	組合員変更届 (第6条関係)
別記様式第3	連絡先 (変更) 届 (第6条関係)
別記様式第4	通知受領場所届 (第7条関係)
別記様式第5	入居届 (第8条第1項関係)
別記様式第6	占有者等総会出席通知 (第9条関係)

グランドハイム保谷管理組合規約

第1章 総 則

(目 的)

第 1条 この細則は、グランドハイム保谷管理規約（以下「規約」という。）第 21 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。なお、店舗部分については、別に店舗使用細則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 住戸部分 規約7条1項一号に規定する専有部分の範囲をいう。
 - 二 店舗部分 規約7条1項二号に規定する専有部分の範囲をいう。
 - 三 地下1階駐車場 規約7条1項三号に規定する専有部分の範囲をいう。
 - 四 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。
 - 五 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。
 - 六 専用使用権 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。
 - 七 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。
 - 八 管理組合 規約第 6 条（管理組合）第 1 項に規定するグランドハイム保谷管理組合をいう。
 - 九 バルコニー等 規約第 14 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項において規定する別表第 3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及びルーフバルコニーをいう。
 - 十 バルコニー等の専用使用権者 規約第 14 条（バルコニー等の使用権）第 1 項において規定する別表第 3 に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。
 - 十一 理事長 規約第 38 条（役員）に規定する理事長をいう。
 - 十二 総会 規約第 45 条（総会）に規定する総会をいう。
 - 十三 理事会 規約第 54 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。

(対象物件内での共通の禁止事項)

第 4 条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において、次の各号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てる廃棄
- 四 防水してある箇所以外で散水したり、水を流す行為
- 五 建物の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 ベランダ、バルコニー、外壁に美観を害する物を干すこと
- 七 火災報知器、消火栓等にみだりに触れること
- 八 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
- 九 バルコニー及びブリーフバルコニー等での野鳥等への餌付けをしないこと。

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与にかかわる誓約書の届出)

第 5 条 規約第 22 条（専有部分の譲渡及び貸与）第 1 項、第 2 項の様式は、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 34 条（届出義務）の書面の様式は、別記様式第 2 及び様式第 3 のとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第 7 条 規約第 46 条（招集手続）第 3 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 4 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記様式第 5 による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、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 68 条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

(占有者等の総会出席通知)

第 9 条 規約第 48 条第 2 項に基づき、占有者等が総会に出席して意見を陳述する場合は、総会開催日の前日までに別記様式第 6 による書面を管理組合に提出しなければならない。

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行為)

第 10 条 区分所有者及び占有者は、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に伴う使用
ただし、1・2 階又は店舗区分所有者について（指定場所以外）理事会の承認を得て対処できるものとする。
- 三 専用使用権のない庭、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その占拠その他の排他的な使用
- 四 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 11 条 バルコニー等の専用使用権は、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おこなわなければならない。

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

(バルコニー及びびルーフバルコニーでの禁止行為)

第12条 バルコニー等の専用使用権は、バルコニー及び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 煉瓦、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、遊園施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の散水
- 七 その他バルコニー及びびルーフバルコニーの通常の用法以外の使用

(地下駐車場での禁止行為)

第13条 地下駐車場の専有使用権は、地下駐車場において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 駐車場に物品を放置すること。
- 二 定められた駐車場以外の場所に駐車すること。
- 三 有害物資の持込み、有害物資を発生させる行為をすること。
- 四 不必要な騒音を発すること。
- 五 その他地下駐車場の通常の用法以外の行為

(原状回復義務等)

第14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4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、相当の履行期限を定め、その期限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 規約第46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。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ペットの飼育）

- 第15条 規約第25条（ペットの飼育禁止（以下「ペット条項」という。））に定める「専有部分内で、かつ、かご、水槽等内のみで飼育する小鳥、観賞用魚類、小動物等」のうち、小動物等とは、ハムスター、モルモット、ラット等人の通常の判断で小動物であるものをいう。
- 2 ペット条項に定める飼育方法とは、次のもの等をいう。
 - 一 飼育者は、対象動物の生理、生態、習性を理解するよう努めて飼育すること。
 - 二 小鳥、小動物等の鳴き声、羽毛、糞で近隣に迷惑をかけないように配慮すること。
 - 三 共用部分等を移動する際には、かご、ケース等に入れること。
 - 3 ペット条項にいう身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬をいい、以下「補助犬」という。）と生活をともにする者、又は、その関係者はその旨を管理組合に届け出するものとする。
 - 4 管理組合は、前項により届け出があった場合には、全組合員に対し、補助犬と生活をともにしている居住者がいること、補助犬はペットではなく法律でマンション内での生活が認められていること等必要事項を周知させること。

（ゴミ処理）

- 第16条 区分所有者及び占有者は、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 市の指定袋、指定分別方法、ゴミ出し日に従ってゴミ集積所にゴミを出すこと。
その場合、ゴミ袋に必ず住居番号を記入すること。
 - 二 粗大ゴミ等は、西東京市、清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い処理すること。

三 臨時に多量の廃棄物、ゴミが発生する場合は、事前に管理人に連絡のうえ処理すること。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者等は、対象物件内において、修繕等を行う場合には規約第19条（専有部分等の修繕等）の規定に基づき工事を行い、詳細については「専有部分の修繕等に関する細則」に必要事項を定めるものとする。

(相互協力事項)

第18条 区分所有者及び占有者は、下記事項について、自ら、十分注意するとともに積極的に相互協力をしなければならない。

- 一 外出のときは、必ず電気、ガス、水道等を解放のままにしないこと。
- 二 防犯上、特に閉扉に注意すること。
- 三 地下室、2階吹抜け、階段、エレベーター等を子供の遊び場として利用しないこと。
- 四 火災発生等緊急の場合は、直ちに非常階段が使用できるように配慮しておくこと。
- 五 廊下及びエレベーター内では、喫煙しないこと。
- 六 高歌、放呼はしないこと
- 七 テレビ、ステレオ、ピアノ、カラオケ等にて高音を発し、他人に迷惑をかけないこと。
- 八 隣家に迷惑を及ぼすような塵芥、臭気を発散させないこと。
- 九 みだりに廊下等に放痰しないこと。
- 十 茶殻、紙屑、塵芥等を所定の場所以外に放棄しないこと。

第5章 雑 則

(届出書類の保管等)

第19条 理事長は第5条から第9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。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に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、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、その他の法令の定めによるときは、この限りでない。

(防火管理者の選任、届出)

第20条 理事長は、管理権限者として消防法第8条第1項に定める防火管理者を選任し、対象物件に対する防火管理上必要な業務を行わせるとともに、所轄消防長又は消防署長に選任の届出をしなければならない。

(事務の委託)

第21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。

(紛争解決等の責任)

第22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、区分所有者又は占有者は、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 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対処して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第23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24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、することはできない。

(細則原本)

第25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1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、又、請求者が利害関係人の場合、相当の閲覧手数料を徴収することができるものとする。

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

附則

この細則は、平成23年5月22日から効力を発する。

別記様式第1 第三者への貸与及び誓約書（第5条関係）

第三者使用に関する届け出

（管理規約第22条第1項、2項の規定に基づき、区分所有者からご提出ください。）

平成 年 月 日

グランドハイム保谷管理組合

理事長 殿

氏名 印

住所 〒

電話番号

この度、私の所有する住戸を、第三者に使用させることになりましたので、下記の通り届け出を致します。

- 1 使用者住戸番号 号室
- 2 使用者氏名
- 3 使用者の入居（予定）日 平成 年 月 日
- 4 区分所有者との関係 貸借人・親子・兄弟姉妹・親族・その他
- 5 賃貸借の場合、仲介不動産業者名 （ ）
電話

使用者の誓約事項

グランドハイム保谷の当該住戸を使用するにあたり、グランドハイム管理規約、グランドハイム保谷使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守することを誓約します。

平成 年 月 日

（使用者）氏名 印

電話

管理組合処理欄

別記様式第2 組合員変更届 (第6条関係)

組 合 員 変 更 届

平成 年 月 日

グランドハイム保谷管理組合

理事長 殿

私は、グランドハイム保谷管理規約第33条の規定に基づき、グランドハイム保谷管理組合の組合員の資格（区分所有者）の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

届出者氏名 印

記

一 対象住戸 号室 対象店舗 号室

二 組合員の変更日 平成 年 月 日

三 組合員の変更の原因（○で囲む）
売買、相続、贈与、婚姻、その他（ ）

四 組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等
氏名
連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）
住所 〒

電話番号

五 組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等
氏名
（移転先）
住所 〒

電話番号

六 確認書類等（○で囲む）
1 売買契約書（写し） 2 贈与契約書（写し） 3 登記簿謄本等
4 遺産分割協議書（写し） 5 その他（ ）

以上

管理組合処理欄

別記様式第3 連絡先(変更)届(第6条関係)

連 絡 先 (変 更) 届

(新居住地が外国の場合には、日本における連絡先をご記入下さい。)

平成 年 月 日

グランドハイム保谷管理組合

理事長 殿

住戸 号室 店舗 号室

区分所有者氏名 印

私は、このたび、専有部分を に貸与したので、グランド
ハイム保谷管理規約第34条第2項により、私の連絡先を下記のとおりお届け申し上げます。
なお、「総会開催通知」は、下記住所あてご送付下さい。(総会開催通知の送付先が下記住所
以外の場合には、別途「通知受領場所届」を提出致します)。

記

連絡先(郵便物が必ず届くようにご記入下さい。)

住所

(〒)

氏名

電話番号

携帯電話

以上

管理組合処理欄

※ 電話にて、届出住所を再確認 済 (確認済みの場合○で囲む)

別記様式第4 通知受領場所届 (第7条関係)

通 知 受 領 場 所 届

(新居住地が外国の場合には、日本における連絡先をご記入下さい。)

平成 年 月 日

グランドハイム保谷管理組合

理事長 殿

私は、グランドハイム保谷使用細則第7条の規定に基づき、グランドハイム保谷管理組合の総会の招集通知を受ける場所について、下記のとおり届け出致します。

組合員 (区分所有者) 氏名

印

電話番号

記

一 対象住戸 号室 対象店舗 号室

二 届出の事由 (○で囲む)

1 設定 2 変更 3 廃止 (専有部分の所在地宛てに変更)

三 通知を受けるべき場所

氏名 (名称)

住所 (所在地)

(〒)

電話番号

携帯番号

以上

管理組合処理欄

※ 電話にて、通知を受けるべき場所を再確認

済 (○で囲む)

別記様式第5 入居届 (第8条第1項関係)

入 居 届				
平成 年 月 日				
グランドハイム保谷管理組合 理事長 殿				
私は、グランドハイム保谷使用細則第8条第1項の規定に基づき、グランドハイム保谷の入居について、次のとおり届け出ます。				
届出者氏名				印
入 居 日 (予 定 日)	平成 年 月 日	部屋番号	号室	
【世帯主】				
フリガナ 氏 名			(明 ・ 大 ・ 昭 ・ 平) 男 年 月 日 女	
自 宅 電 話				
携 帯 電 話				
職 業				
【同居家族・入居者】・・・・・・世帯主以外				
氏 名	続柄	性別	生年月日	携帯電話番号・勤務先
【緊急連絡先】・・・・・・親戚・知人・職場等				
氏 名	電話番号	携帯電話番号		続柄
【区分所有者】 ※ 上記世帯主と同じ場合には、記入不要です。				
フリガナ 氏 名			連絡先	
住 所	〒			
その他				
管理組合使用欄				

占有者等総会出席通知
(規約第49条第2項に定める占有者の総会出席通知)

グランドハイム保谷管理組合

理事長 殿

通知者氏名

印

住戸

号室

店舗

号室

私は、グランドハイム保谷管理規約第49条第2項の規定に基づき、第 回
総会に出席して、意見を陳述することとしましたので、ご通知いたします。

記

一 総会開催日 平成 年 月 日


二 陳述する会議の目的事項


三 陳述する意見の要旨


以上

管理組合処理欄

この使用細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が署名捺印した
使用細則を1通作成し、これを使用細則原本とする。

署名人(理事長) 406 号室 : 氏名 松村文男 

署名人 607 号室 : 氏名 田村厚一 

署名人 208 号室 : 氏名 股野清子 

専有部分の修繕等に関する細則



グランドハイム保谷管理組合

専有部分の修繕等に関する細則

(目 的)

第 1条 この細則は、グランドハイム保谷管理規約(以下「規約」という。)第21条(使用細則)の規定に基づき、規約第19条(専有部分の修繕等)に定める専有部分の修繕等に関し、区分所有者及び占有者が守るべき事項を定めることを目的とします。

(定 義)

第 2条 この細則において使用する用語の意義は、この細則で特に定めたものの他、規約に定められた通りとします。

(修繕等の範囲)

第 3条 区分所有者及び占有者が行える修繕等の対象範囲は、専有部分に限られ、建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な、壁、柱、床、梁を言う)に影響を及ぼさない範囲とします。

2 次の各号に掲げる工事は、いかなる理由があつても行うことはできません。

- 一 増築及び出窓の新築。
- 二 バルコニーの改装。
- 三 玄関扉(鍵の取り付けを除く)及び窓枠の改装。
- 四 主要構造部の穴開、はつり(コンクリート部分を削る工事)、アンカー打ちなど建物躯体に影響を及ぼす工事。
- 五 床下地を含め遮音等級LL-45を満たさないフローリング工事。
- 六 外観が現状と大きく異なる、あるいは諸法規に違反する窓ガラス交換。

(修繕等の届出と工事の承認)

第 4条 専有部分の修繕等工事の申請者は、区分所有者もしくは占有者です。なお、占有者が申請者の場合は、当該専有部分の区分所有者の「工事に関する承諾書」の添付が必要です。

2 区分所有者及び占有者は、修繕等を行う場合には、近隣の区分所有者もしくは占有者の承諾を得た後、専有部分の修繕等工事申請書(別記様式第1)と設計図、仕様書及び工程表等の工事の内容の分かる書類を添付して、着工予定日の1ヵ月前までに理事長宛に提出し、着工予定日の2週間前までに管理組合の承認を得なければなりません。

ただし、壁紙、ふすまの張替え等の軽易な修繕等は除くものとします。

- 3 管理組合は、区分所有者もしくは占有者から提出された申請書を受理してから、2週間以内に、その内容を審査して当該区分所有者もしくは占有者に回答しなければなりません。
なお、修繕等工事の承認、不承認については、「決定通知書」(別記様式第3)によるものとする。
- 4 管理組合は、区分所有者もしくは占有者から提出された申請書に対して、カタログ及びサンプルの提出を求める事ができます。その場合、前項の審査期間の起算日はカタログ及びサンプルが提出された日の翌日とします。
- 5 区分所有者及び占有者は管理組合からの決定通知書の交付なくして着工することはできません。

(復旧・弁償の責任)

第 5条 区分所有者及び占有者は、修繕等の施工にあたって生じた共用部分の毀損、汚損又は事故等に対して、復旧、弁償の一切の責任を負います。

(工事にあたっての注意事項)

第 6条 修繕等の承認を得たものは、管理組合からの注意事項及び付帯条件並びに、次の各号に掲げる事項を遵守しなければなりません。

- 一 工事中又は工事完了後の管理組合による調査を認めること。
- 二 管理組合に提出した設計図、仕様書等の工事内容、申請書記載の工事期間、時間を変更しないこと。
- 三 前号に係る変更事項が発生した場合には、再度、事前に管理組合の承認を得ること。
- 四 工事開始1週間前までに、1階エントランス掲示板に「専有部分工事のお知らせ」(別記様式第2)、工程表を含めて掲示しなければならない。なお掲示に関して必ず管理員又は管理組合理事の許可をもらうこと。
- 五 エントランス、エレベーターを工事に際し、たとえ一時たりとも使用する場合、必ず事故防止及び損壊防止のために養生しなければならない。
- 六 工事の時間は午前9時より午後5時までとする(時間厳守)。
- 七 工事は月曜日から金曜日までとし土曜、日曜、祭日及び管理組合が定めた日は工事をおこなってはならない。
- 八 工事業者の駐車について材料及び残材等の積み降ろし時以外は駐車することができない。

(建物への有害行為の排除)

第7条 区分所有者、占有者及び工事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(共同の利益に反する行為の停止等の請求、使用禁止の請求、区分所有権の競売の請求、占有者に対する引渡し請求)の条項に基づき、必要な措置をとることができます。

(細則外事項)

第8条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の細則に定めるところによります。

(細則の改廃)

第9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りません。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、することができません。

附 則

(細則の発効)

第 1条 この細則は、平成23年5月22日から効力を発します。

申請

私債

一七

1

2

3

4

5

6

7

申請日 平成 年 月 日

グランドハイム保谷

管理組合理事長 殿

(申請者)

号室 氏名

印

専有部分の修繕等工事申請書

下記により、専有部分の工事を実施いたしたく、グランドハイム保谷 管理規約第19条の規定に基づき申請します。今回の工事の施工にあたり、隣室、上下階等で迷惑を及ぼすと思われる方々には、申請者が、私儀にて事前に了解を得、問題が生じたときは、直ちに申請者の責任において処理し、管理組合に対して一切迷惑をかけないことを誓約致します。

記

1. 工事対象住戸	号室
2. 工事内容	
3. 予定工事期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 (日間)
4. 予定工事時間	(午前・午後) 時 分 ~ (午前・午後) 時 分
5. 施工業者	会社名: 所在地: 電 話: FAX: 現場責任者名: 携帯電話:
6. 添付書類	設計図、仕様書および工程表等 各2通
7. 注意事項	<ul style="list-style-type: none">・申請者が賃貸等の占有者の場合は、区分所有者の承諾書が必要です。・工事着工予定日の1ヵ月前までに本申請書及び添付書類を提出のこと。・本工事に関し施工者は、グランドハイム保谷、専有部分の修繕等に関する細則に定められた事項を遵守しなければならない。

専有部分工事のお知らせ

1. 工事対象住戸	号室
2. 工事内容	
3. 工事期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 (日間)
4. 工事時間	(午前・午後) 時 分 ~ (午前・午後) 時 分
5. 施工業者	会社名: 所在地: 電 話: FAX: 現場責任者名: 携帯電話:
6. 書面掲示年月日	平成 年 月 日

・ この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定により掲示したものです。

・ ご不明な点については、下記へご連絡ください。

[連絡先]

担当者名:

電 話:

決 定 通 知 書

平成 年 月 日

号室 殿

グランドハイム保谷管理組合

理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から工事申請のあった専有部分の修繕等については、
次のとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第4条第3項の規定により通知
します。

☐ 承認 平成 年 月 日 理事会決議

承認の条件 ☐ 無 ☐ 有（以下のとおり。）

☐ 不承認 平成 年 月 日 理事会決議

※ 決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの。

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が署名捺印した使用細則を1通作成し、これを細則原本とする。

理 事 長 (406) 号室: 氏 名 松 村 文 男



署 名 人 (607) 号室: 氏 名 田 村 厚 一



署 名 人 (208) 号室: 氏 名 阪 野 清 子

