

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	アドグランデ川口西公園
総戸数	30 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	30 戸
物件所在地	〒332-0015 埼玉県川口市川口5-16-22
対象住戸	203 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	アドグランデ川口西公園管理組合
管理組合の組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 3 名 監事 1 名
管理組合役員の選任方法	輪番制
総会・決算関係	定期総会開催月 6 月 (決算月 4 月)
理事会活動状況	4 回開催 (2021 年 6 月 ~ 2022 年 6 月)
管理規約	変更 2022 年 6 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	使用細則、駐車場運営細則、自転車置場運営細則、宅配ボックス使用細則、ペット飼育細則、共用部分に係る建物状況調査に関する細則

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	2002年 6月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
専用使用に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

駐車場

駐車場の有無	有
駐車区画数	敷地内 平面自走式 一 台 立体自走式 一 台 機械式 12 台
	敷地外 平面自走式 一 台 立体自走式 一 台 機械式 一 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可：区分所有者が契約主体 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
駐車場権利承継可否	全区画不可
車種制限の内容	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
空き待ち数(待機者数)	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。
空き区画補充方法等	先着順
駐車場使用料	5,000円～ 16,000円/月額
特記事項	

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。(以下同様)

自転車置場

自転車置場の有無	有
駐輪区画数	65 区画
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 100円～ 200円/月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	

バイク置場

バイク置場の有無	有
駐車区画数	6 区画
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 600円～ 600円/月額

ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	

ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
特記事項	

3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2023年3月13日現在)

滞納額：(2023年2月28日現在)

管理費	10,600 円 (滞納額 0 円)
修繕積立金	14,370 円 (滞納額 0 円)
自転車置場使用料	400 円 (滞納額 0 円)
町内会費	300 円 (滞納額 0 円)
遅延損害金の定め	年利18% 詳細は管理規約参照
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	

4 管理組合収支関係

修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。

収支及び予算の状況

(決算：2022年4月30日 現在)

(予算：2022年6月26日 現在)

一般会計

収入総額	収支報告	5,468,250 円	収支予算	5,213,100 円
支出総額	収支報告	5,701,802 円	収支予算	5,976,322 円
繰越額	収支報告	1,707,206 円	収支予算	943,984 円
資産総額	収支報告	2,201,549 円		
負債総額	収支報告	494,343 円		

修繕積立金会計

収入総額	収支報告	5,293,867 円	収支予算	5,293,680 円
支出総額	収支報告	932,357 円	収支予算	6,295,100 円
繰越額	収支報告	24,296,699 円	収支予算	23,295,279 円
資産総額	収支報告	25,202,839 円		
負債総額	収支報告	906,140 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2022年4月30日現在)

借入金残高	一 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等

(本書、発行日現在)

管理費	検討中
修繕積立金	予定無
特記事項	

※管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

修繕積立金の定め

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	無
-----------------------	---

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	有 管理規約第18条参照 使用細則第5条参照 遮音等級制限：有（LL-45以上の性能）
② 内装工事に関する規程等	有 管理規約第18条参照 使用細則第5条参照
申請 申請期限 提出先 必要書類	必要 着工の3週間前まで 管理室 設計図 仕様書 工程表
申請不要リフォーム 近隣住戸の同意 備考	ハウスクリーニング 現状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え 階下の同意が必要
③ ペットに関する規程等	有 使用細則第3条参照 ペット飼育細則参照
飼育可能なペット・頭数制限等	① 鑑賞用の小鳥及び魚類 ② 小型犬日猫等の小動物（成長時の体長50cm以下、体重10kg以下） ③ 猛禽類、爬虫類、猛獣の類を除く小動物
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則第2条参照
※詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。	

マンション全体の契約等による規制

一括受電方式の導入	無 契約先： 電話番号： 契約期間： ～ （導入有の場合の留意事項） 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。
※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。	

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2009年5月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有（別添、工事履歴の通り）
<p>※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。</p> <p>※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認ください。</p>	

大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無
上記以外に予定されている主な工事	

※大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	その他
検査済証（新築時の物）	その他

増改築を行った住宅である場合

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	[対象外]
検査済証（増改築時の物）	[対象外]

既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合

建設住宅性能評価書	[対象外]
-----------	-------

建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合

定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	保存有
-----------------------	-----

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合（地震に対する安全性に関する書類）

新耐震基準等に適合していることを証する書類	[対象外]
-----------------------	-------

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

保存が有る書類の保存先	管理事務所
-------------	-------

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託(受託)形態	全部委託

11 管理事務所関係

管理業務	有
体制	日勤
勤務時間	月曜日 8:00～12:00 火曜日 8:00～12:00 水曜日 8:00～12:00 木曜日 8:00～12:00 金曜日 8:00～12:00
休務日	国民の祝日及び国が定める休日 年末年始 弊社創立記念日(5月1日) 有給休暇 予め提示した年6回の休務日、研修参加時、健康診断受診日(年1回)
管理事務所電話番号	048-258-7202
担当事務所	北関東支店営業チームA
担当者氏名	上田 智也(本書発行日時点)
お問合せ先	0120-011-109 (お客様センター) ※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

12 備考

マンション管理適正評価制度	無
---------------	---

① インターネット設備	有 契約形態：個別契約 会社名：(1) NTT (2) つなぐネットコミュニケーションズ (3) KDDI (4) J:COM 備考：(1) NTT (2) つなぐネットコミュニケーションズ (3) KDDI (4) J:COM
-------------	---

② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備：有 CATV設備：有（会社名 J：COM） BS視聴：可：アンテナ CS視聴：不可 BS/CS有料チャンネル： 備考：J：COM ※BSアンテナはマンション所有
③ 専有部サービス	無
④共用部分における事故・事件：無 ⑤その他特記事項	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書の規定に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyu-com.co.jp/>) をご確認ください。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2023年4月3日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号

株式会社東急コミュニティー

マンション事業本部 CRM推進部

カスタマーセンター

室長 坂本 こずえ



建物:2770 アドグランデ川口西公園

工事履歴

100万円以上

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2011/11	水害復旧工事	2,625,000
2	2014/09	大規模修繕工事	1,188,000
3	2014/10	大規模修繕工事	25,200,000
4	2017/11	給水ポンプ更新工事	1,280,000
5	2021/03	共用鉄部塗装工事(雨掛り部のみ)	2,882,000

アドグランデ川口西公園

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 運 営 細 則
自 転 車 置 場 運 営 細 則
宅 配 ボ ッ ク ス 使 用 細 則
ペ ッ ト 飼 育 細 則

原 本 (写)

管理委託契約書 (案)

アドグランデ川口西公園管理組合

目 次

「アドグランデ川口西公園」管理規約集

	頁
第 1 章 総 則	
第 1 条 (目 的)	1
第 2 条 (定 義)	1
第 3 条 (規約等の遵守義務)	1
第 4 条 (対象物件の範囲)	2
第 5 条 (規約等の効力)	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 (共用部分等の範囲)	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の禁止)	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权)	3
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (自転車置場の使用)	4
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第18条 (専有部分の修繕等)	5
第19条 (附属規程)	5
第20条 (専有部分の貸与等)	5
第 5 章 管 理	
第 1 節 総 則	
第21条 (区分所有者の責務)	6
第22条 (対象物件の管理)	6
第23条 (専有部分の特別管理)	6
第24条 (必要箇所への立入り)	7
第25条 (事故等の調査)	8
第26条 (損害保険)	8

第2節 費用の負担	
第27条 (管理費等)	9
第28条 (承継人に対する債権の行使)	9
第29条 (管理費及び町内会費)	9
第30条 (修繕積立金)	10
第31条 (使用料)	10
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第32条 (組合員の資格)	10
第33条 (届出義務等)	11
第2節 管理組合の業務	
第34条 (業務)	11
第35条 (ホームセキュリティー業務)	12
第36条 (業務の委託等)	12
第3節 役員	
第37条 (役員)	13
第38条 (役員の任期)	13
第39条 (役員の誠実義務等)	13
第40条 (理事長)	13
第41条 (副理事長)	14
第42条 (理事)	14
第43条 (監事)	14
第4節 総会	
第44条 (総会)	14
第45条 (総会の招集手続)	14
第46条 (組合員の総会招集権等)	15
第47条 (出席資格)	15
第48条 (議決権)	15
第49条 (総会の会議及び議事)	16
第50条 (総会の議決事項)	17
第51条 (総会の決議に代わる書面による合意)	17
第52条 (議事録の作成、保管等)	17
第5節 理事会	
第53条 (理事会)	18
第54条 (理事会の招集手続)	18
第55条 (理事会の会議及び議事)	18

第56条（理事会の議決事項）	18
第 7 章 会 計	
第57条（会計年度）	19
第58条（管理組合の収入、支出及び会計区分）	19
第59条（収支予算の作成及び変更）	19
第60条（会計報告）	19
第61条（管理費等の徴収）	19
第62条（管理費等の過不足）	20
第63条（預金口座の開設）	20
第64条（借入れ）	20
第65条（振票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）	20
第 8 章 雑 則	
第66条（義務違反者に対する措置）	20
第67条（理事長の勧告及び指示等）	21
第68条（防火管理者）	21
第69条（合意管轄裁判所）	21
第70条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）	21
第71条（承認事項）	21
第72条（規約外事項）	23
第73条（規約原本）	23
附 則	
第 1 条（規約の発効）	24
第 2 条（管理組合の成立）	24
第 3 条（初年度会計期間）	24
第 4 条（修繕積立基金）	24
別表第 1 対象物件の表示（第 4 条（対象物件の範囲）関係）	25
別表第 2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第 7 条（専有部分の範囲） 第 3 項関係）	25
別表第 3 共用部分等の範囲（第 8 条（共用部分等の範囲）関係）	27
別表第 4 敷地及び共用部分等の共有持分割合（第10条（共有持分）関係）	28
別表第 5 バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権） 第 1 項関係）	29
別図第 1 給水管等の分界（別表第 2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第一号関係）	31
別図第 2 ガス管等の分界（別表第 2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第三号関係）	31

別図第3	排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第四号関係）	32
別図第4	電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第五号関係）	32
別図第5	ホームセキュリティー機器等の分界（別表第2（専有部分の専用に 供される設備の帰属）第七号関係）	33
別記様式第1	確認書（第33条（届出義務等）第2項第一号関係）	34
別記様式第2	緊急連絡先届出書（第33条（届出義務等）第2項第二号関係）	35
使用細則		36
駐車場運営細則		45
自転車置場運営細則		51
宅配ボックス使用細則		57
ペット飼育細則		60
管理委託契約書（案）		64
別紙業務仕様書第1	（組合運營業務）	72
別紙業務仕様書第2	（保守点検業務）	77
別紙業務仕様書第3	（緊急対応業務）	78
別紙業務仕様書第4	（清掃業務）	79
別紙業務仕様書第5	（フロント業務）	80
別紙業務仕様書第6	（建物点検業務）	82
別紙業務仕様書第7	（ホームセキュリティー業務）	83
管理規約等承認書（見本）		84

アドグランデ川口西公園管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、アドグランデ川口西公園の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

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

- 一 区 分 所 有 権：構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう（「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）。
- 二 区 分 所 有 者：区分所有権を有する者をいう（区分所有法第 2 条第 2 項）。
- 三 占 有 者：区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。（区分所有法第 6 条第 3 項）。
- 四 専 有 部 分：区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第 2 条第 3 項）。
- 五 共 用 部 分：専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう（区分所有法第 2 条第 4 項）。
- 六 敷 地：建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第 2 条第 5 項）。
- 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の部分をいう。
- 十 包 括 承 継 人：他人の権利と義務を一括して承継することを包括承継（一般承継ともいう）といい、承継する者を包括承継人という。（相続人）
- 十一 特 定 承 継 人：他人の権利を個々の的に取得することを特定承継といい、承継する者を特定承継人という。（売買、交換、贈与、競落）

(規約等の遵守義務)

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、附属規程（第 19 条（附属規程）に定める附属規程をいう。以下同じ。）及び総会（第 44 条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者又は占有者に対してこの規約、附属規程及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

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

(規約等の効力)

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

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約、附属規程及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 6 条 区分所有者は、第 1 条 (目的) に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってアドグランデ川口西公園管理組合 (以下「管理組合」という。) を構成する。

2. 管理組合は、事務所をアドグランデ川口西公園 (本敷地内) に置く。

3. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章 (管理組合) に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉及び玄関扉枠は内部塗装部分、錠 (レバーガードを含む。)、ドアクローザー、ドアスコープ、蝶番及び新聞受 (外気に接する面を除く。) を専有部分とする。

三 外気に接する窓枠 (クレセントを除く。) 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帰属については、別表第 2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) に掲げるとおりとする。

(共用部分等の範囲)

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

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

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

(分割請求及び単独処分の禁止)

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

2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。第 18 条（専有部分の修繕等）第 1 項の承認があったときであっても同様とする。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 5（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー（物干金物を含む。）、ルーフバルコニー、専用庭、専用テラス、トランクルーム、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、室外機置場、メーターボックス、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ建物に附属する消防用設備のうち、P 型 3 級受信機又は GP 型 3 級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。）及びメールボックス（以下「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認する。

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

(駐車場の使用)

第 15 条 管理組合は、その管理する駐車場について、現に居住する特定の区分所有者又

は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することのできる区分所有者又は占有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
3. 第1項により駐車場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にその駐車場を使用させることができる。
4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。
 - 一 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき。
 - 二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき
 - 三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき

（自転車置場の使用）

第16条 管理組合は、その管理する自転車置場について、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に対し、自転車置場使用許可証を交付することにより使用させることができる。

2. 前項により自転車置場を使用することのできる者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。
3. 第1項により自転車置場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にその自転車置場を使用させることができる。
4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者の自転車置場使用許可は効力を失う。
 - 一 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき。
 - 二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき。
 - 三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第17条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償で使用させることができる。

- 一 管理室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
＜管理業務を受託し、又は請負った者＞
- 二 電気・ガス・水道等の共用施設 ＜当該事業供給者＞

2. 管理組合は、第34条（業務）第一号、同第十号又は同第十三号に定める業務を行う

につき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。

3. 前二項に定めるもののほか、管理組合は総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場、自転車置場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第 18 条 区分所有者は、その専有部分について修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（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37条（役員）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、区分所有者は承認を受けようとする日の3週間前までに設計図、仕様書、工程表、その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3. 理事長は、第1項の規定による申請につき共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第53条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

4. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

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

6. 前五項の規定は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第七号から第九号までに掲げる設備等について、移設、変更、その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。

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

（附属規程）

第 19 条 対象物件の使用については、別に附属規程（使用細則、駐車場運営細則、自転車置場運営細則、宅配ボックス使用細則、ペット飼育細則を含む。）を定めるものとする。

（専有部分の貸与等）

第 20 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第33条（届出義務等）第2項の書面を管理組合に提出させなければならない。
3. 第1項の場合において、区分所有者が第27条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料、その他の財産の差押え等を申し立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書、その他の書面の閲覧を求めることができる。
4. 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

（区分所有者の責務）

第 21 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（対象物件の管理）

第 22 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃、その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第14条（バルコニー等の専用使用権）第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2. 第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第七号から第九号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において、常にその適正な管理を行わなければならない。

3. バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項ただし書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

（専有部分の特別管理）

第 23 条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があると

き又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理、その他これらに準ずる管理
- 二 経常的な補修
- 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
- 四 不測の事故、その他特別の事由により必要となる修繕
- 五 撤去、改造、取替等の変更
- 六 その他専有部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2. 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第29条（管理費及び町内会費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第30条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第30条（修繕積立金）第2項の規定を準用する。

3. 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。また、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第27条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。

4. 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が第62条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

（必要箇所への立入り）

第24条 第22条（対象物件の管理）第1項及び前条（専有部分の特別管理）第1項により管理を行う者（第36条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法、その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができないときは、当該専有部分の区分所有者又は当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。

3. 前項本文の場合において、立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4. 立入りをした者は、すみ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。

5. 第1項、第2項本文、第3項及び前項の規定は、第35条（ホームセキュリティ業

務)の規定の適用を妨げない。

(事故等の調査)

- 第 25 条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。
2. 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所のいかににかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。
 3. 第 1 項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。
 4. 第 40 条（理事長）第 6 項の規定は、前二項の場合に準用する。
 5. 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第 22 条（対象物件の管理）第 1 項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

- 第 26 条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。この契約に係る証券等については、理事長が保管する。
- 一 共用部分等の火災保険
 - 二 共用部分等（専用使用部分を除く。）のガラス保険
 - 三 施設所有管理者賠償責任保険
 - 四 昇降機賠償責任保険
 - 五 個人賠償責任保険
 - 六 その他、総会において決議された損害保険の付保
2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領を行う。
 3. 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
 4. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 27 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）及び第31条（使用料）に定める使用料（以下「使用料」という。）を管理組合に納入しなければならない。第61条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第62条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても同様とする。

一 管理費

二 町内会費

三 修繕積立金

2. 管理費及び修繕積立金の額については、別表第4（敷地及び共用部分等の共有持分割合）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、管理費は10円の位を四捨五入して100円単位とし、修繕積立金は1円の位を四捨五入して10円単位とする。

3. 町内会費の額については、別表第4（敷地及び共用部分等の共有持分割合）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分毎に一律負担するものとする。

4. 区分所有者は、その責任と負担において占有者に管理費等及び使用料の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由の如何にかかわらず、区分所有者はその支払の責めを免れることができない。

5. 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び使用料の負担については連帯債務とする。第61条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第62条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担についても同様とする。

(承継人に対する債権の行使)

第 28 条 管理組合が管理費等及び使用料について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。管理組合が第61条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第62条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用について有する債権についても同様とする。

2. 前項の規定は、第61条（管理費等の徴収）第2項の場合の遅延損害金に準用する。

(管理費及び町内会費)

第 29 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 第36条（業務の委託等）の場合における管理委託費

二 第35条（ホームセキュリティー業務）に定める業務の実施に要する費用、共用設備の保守維持費、清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要

する費用を含む。)並びにごみ処理費、その他これらに準ずる費用(前号の費用として支出される場合を含む。)

三 共用設備の運転等に必要なる水道光熱費

四 備品費、消耗品費、通信費、その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料、その他の損害保険料及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料

六 経常的な補修費

七 管理組合が負担すべき第25条(事故等の調査)第2項及び同第3項の費用(ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。)

八 会議費、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用

九 その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

2. 町内会費は管理組合が一括して町内会に支払う。

(修繕積立金)

第30条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

二 災害、不測の事故等、その他特別の事由により必要となる修繕及び調査

三 敷地及び共用部分等の変更

四 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. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費及び町内会費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第31条 駐車場使用料、自転車置場使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、第29条(管理費及び町内会費)に定める費用に充てるほか、第30条(修繕積立金)に定める修繕積立金として積み立てることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務等)

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

2. 前項の場合において組合員となった者は、管理組合が次条(業務)第十二号の業務を行うため、直ちに管理組合へ次の各号に掲げる書面を提出しなければならない。

一 確認書(別記様式第1)

二 緊急連絡先届出書(別記様式第2)

3. 組合員及び占有者は、前項各号に掲げる書面の届出内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へ、前項各号に掲げる書面によりその変更等を届け出なければならない。

4. 組合員及び占有者は、理由の如何を問わず、前二項により提出した書面の使用を請求することができない。

第 2 節 管理組合の業務

(業 務)

第 34 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理(第22条(対象物件の管理)第1項ただし書の場合の管理を除く。)

二 敷地及び共用部分等の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四 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

五 区分所有者等(第67条(理事長の勧告及び指示等)の区分所有者等をいう。以下同じ。)が管理する専有部分又は専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

六 敷地及び共用部分等の変更及び運営

七 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務

八 官公署、町内会等との渉外業務

九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十 防災に関する業務

十一 広報及び連絡業務

十二 対象物件の安全及び良好な住環境を確保するため、管理組合が行うことが適当な、次に掲げる専有部分の防犯、防災に関する業務(以下「ホームセキュリティー業務」という。)

ア. 火災警戒

イ、非常通報警戒

ウ、ガス漏れ警戒

十三 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
(ホームセキュリティー業務)

第 35 条 管理組合は、ホームセキュリティー業務を次の各号に定めるとおり遂行する。

一 専有部分のホームセキュリティー機器から火災警戒、非常通報警戒又はガス漏れ警戒の信号を受信したときは、警備会社のパトロール員が急行し、管理室より当該専有部分へインターホンにて連絡し、異常事態の発生と判断した場合には、その確認に着手するとともに、特段の事由があるときを除いて遅滞なく関係機関へ電話で連絡する。

二 前号の場合において、その立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用については、別途組合員又は占有者が負担しなければならない。

2. 次の各号の一に該当するときは、管理組合（次条（業務の委託等）第 1 項の受託者及び請負人を含む。）は、ホームセキュリティー業務を適正に遂行できないことにより発生した損害に係る一切の責めを免れるものとする。

一 第 33 条（届出義務等）第 2 項及び同第 3 項の規定による書面の提出を行わないとき。

二 故意又は過失により専有部分内の電気が遮断されたとき。

三 消防用設備、ホームセキュリティー機器及びその設備が故障又は断線したとき。

四 区分所有者又は占有者が第 18 条（専有部分の修繕等）の規定に違反したとき。

五 前項第一号の信号を受信することができないとき。

六 前項第二号の立入りを行うことができないとき。

七 第 23 条（専有部分の特別管理）第 1 項の規定により、総会の決議を経て管理組合が行う専有部分の特別管理が実施できないとき。

八 前各号に掲げるもののほか、管理組合（次条（業務の委託等）第 1 項の受託者及び請負人を含む。）の責めに帰すことのできない事由により、ホームセキュリティー業務を遂行できないとき

（業務の委託等）

第 36 条 管理組合は、前二条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

2. 前項の規定は第 26 条（損害保険）第 1 項、第 52 条（議事録の作成、保管等）第 3 項、第 65 条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）及び第 73 条（規約原本）第 2 項の場合に準用する。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 37 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（理事長及び副理事長含む。以下同じ。） 3名
- 四 監事 1名

2. 理事及び監事は、アドグランデ川口西公園の組合員（組合員が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）のうちから総会で選任する。

3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第 38 条 役員任期は、就任後1年内の決算期に関する定期総会終結のときまでとする。ただし、再任を妨げない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員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。

(役員誠実義務等)

第 39 条 役員は、法令、規約及び附属規程並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應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 40 条 理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、附属規程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をその業務として遂行する。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3. 理事長は、第61条（管理費等の徴収）第1項の期日までに所定の管理費等、使用料その他の費用を納入しない区分所有者等に対して当該費用に係る支払命令、強制執行及び担保権の実行としての競売等並びに訴訟等に関し、訴訟追行権を有する。配当要求及び破産債権（財団債権を含む。）の行使についても同様とする。

4. 理事長は、前項前段により原告若しくは被告（又は債権者若しくは債務者）となったときは、遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条（総会の招集手続）第2項及び同第3項の規定を準用する。

5. 理事長は、第44条（総会）第2項に定める定期総会において、組合員に対し前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
6. 理事長は、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第50条（総会の議決事項）第二号又は第五号にかかわらず、第58条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、すみやかにその旨を理事会に報告しなければならない。
7. 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41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42条 理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

（監事）

第43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44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、定期総会を毎年1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経ていつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

（総会の招集手続）

第45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届け出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知を発する場合において、会議の目的が第49条（総会の会議及び議事）第3項第一号、同第二号若しくは同第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第47条（出席資格）第2項の場合には、本条第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
6. 第1項にかかわらず、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等）

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日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. 第43条（監事）第2項及び前二項により招集された臨時総会においては、第44条（総会）第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面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47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48条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき1の議決権を有し、議決権総数は30とする。

2. 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
 - 一 組合員と同居する者
 - 二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者
 - 三 組合員の専有部分を借り受けた者
 - 四 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員
6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

- 第 49 条 総会の会議は、前条（議決権）第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
 3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
 - 三 区分所有法第 58 条（使用禁止の請求）第 1 項、同法第 59 条（区分所有権の競売の請求）第 1 項又は同法第 60 条（占有者に対する引渡し請求）第 1 項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施
 - 六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項
 4. 区分所有法第 62 条（建替え決議）第 1 項の建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
 5. 前四項の場合において、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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 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な影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 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45条（総会の招集手続）第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（総会の議決事項）

第50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、使用料、第61条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第62条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び附属規程の制定又は変更
- 五 第30条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 六 管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- 七 第26条（損害保険）第1項第六号の損害保険の付保
- 八 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項、同法第58条（使用禁止の請求）第1項、同法第59条（区分所有権の競売の請求）第1項及び同法第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項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
- 九 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 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十一 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 第36条（業務の委託等）の場合における管理業務委託契約の締結
- 十三 第17条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（駐車場、自転車置場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認
- 十四 その他、管理組合の業務に関する重要事項

（総会の決議に代わる書面による合意）

第51条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

（議事録の作成、保管等）

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。この場合において、議長はその責任において組合員の中から書記を指名することができる。

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、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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。

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

第 5 節 理 事 会

(理事会)

第 53 条 理事会は理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集手続)

第 54 条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事が4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、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続については、第45条(総会の招集手続)第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第 55 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52条((議事録の作成、保管等)第4項を除く。)の規定を準用する。

(理事会の議決事項)

第 56 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 規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第18条(専有部分の修繕等)第3項本文の場合及び附属規程等に定める承認事項等の承認又は不承認
- 六 第61条(管理費等の徴収)第5項に定める支払命令、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起(訴訟代理人の選任を含む。)並びにこれらの訴訟費用等(郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む。)に充てるための第58条(管理組合の収入、支出及び会計区分)第2項に定める一般会計の取崩し
- 七 第67条(理事長の勧告及び指示等)に定める措置等
- 八 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 57 条 管理組合の会計は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入、支出及び会計区分)

第 58 条 管理組合の会計における収入は、第27条（管理費等）に定める管理費等及び第31条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第29条（管理費及び町内会費）及び第30条（修繕積立金）に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第29条（管理費及び町内会費）に定める管理費及び町内会費に関する会計を一般会計とし、修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計として区分する。

(収支予算の作成及び変更)

第 59 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における管理費等及び使用料の収納並びに第29条（管理費及び町内会費）に掲げる通常の管理に要する経費の支出についてはこの限りでない。

2. 収支予算を変更（少額の場合を除く。）しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3. 第1項本文及び前項の規定は、第25条（事故等の調査）第2項及び同第3項、第40条（理事長）第6項並びに第56条（理事会の議決事項）第六号の規定の適用を妨げない。

(会計報告)

第 60 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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 61 条 管理組合は、管理費等及び使用料について、区分所有者等が各自開設する管理組合指定の金融機関の預貯金口座から自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日に一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 区分所有者等が、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金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利18%（年365日日割計算）の遅延損害金を加算して、その区分所有者等に対して請求することができる。

3. 前項の遅延損害金は、第29条（管理費及び町内会費）に定める費用に充当する。

4. 区分所有者等は、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。

5. 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者等に対し、

第55条（理事会の会議及び議事）第1項の決議を経て、支払命令、強制執行及び担保権の実行としての競売の申立て並びに訴訟等の提起をすることができる。

（管理費等の過不足）

第62条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第27条（管理費等）第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預金等の口座を開設するものとする。

（借入れ）

第64条 管理組合は、管理組合が行う専有部分の特別管理及び第30条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）

第65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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

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

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

第 8 章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第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恐れがある場合には、区分所有法第1章第7節（（義務違反者に対する措置）第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、規約又は附属規程に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示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附属規程に違反したとき、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、その差止め、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。

4. 管理組合は、前三項の措置等に要する費用並びに第50条（総会の議決事項）第八号及び第56条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。

(防火管理者)

第 68 条 管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として区分所有者等のうちから、総会で防火管理者を選任する。ただし、役員の内選により選任することを妨げない。

2. 第39条（役員の内選義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

(合意管轄裁判所)

第 69 条 この規約に関する管理組合と区分所有者等との間の訴訟等については東京地方裁判所（又は東京簡易裁判所）をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第50条（総会の議決事項）第八号に関する訴訟等及び第56条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟等についても前項と同様とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第 70 条 区分所有者等は、管理組合が地方自治体又は近隣住民等と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(承認事項)

第 71 条 区分所有者等は次の各号に定める事項を承認するものとする。

一 対象物件に看板等広告物を設置しないこと。（ただし、第十五項は除く。）

二 対象物件にてテレビ等を視聴する場合、屋上に設置された地上波用及びBS用の共視聴アンテナより各戸に配線済みの専用線を使用すること。なお、BSを視聴する際、専用の装置及び工事等を必要とする場合があり、全て利用者（所有者・占有

者)の負担となること。

- 三 専有部分及び専用使用部分について、管理及び営繕業務上必要な場合は管理規約に定める管理者又はその指定する第三者が事前連絡のうえ、立入る場合があること。
- 四 対象物件の各住戸の居間・食堂・廊下・洋室・キッチンの床はフローリング仕上げとなっており、他の住戸に生活音等が伝わる場合があること。
- 五 フローリングに関する(張り替え工事等を含む。)騒音等で紛争が生じた場合には、当事者間で協議解決しなければならないこと。
- 六 ルーフバルコニー下部に位置する住戸では、ルーフバルコニーの歩行者音等が発生する場合があること。
- 七 バルコニー手摺り・面格子(一部住戸)は、風により振動音・風切音が発生する場合があること。
- 八 対象物件当該住環境及び近隣関係について苦情を申し出ず、また、当該住環境及び近隣関係が変化しても、売主に対し損害賠償その他の異議を申し出ないこと。
- 九 対象物件近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が、将来「建築基準法」並びに関係法令に適合する建築物を建築する場合があり、これに伴う日影等環境の変化があり得ること。なお、適法な建築物である限りこれに異議を述べないこと。
- 十 対象物件建物竣工後に「建築基準法」等関係法規の改正が行われた場合、対象物件建物と同一規模の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。
- 十一 対象物件専有部分内の防災、防犯のため緊急を要するときは、警備会社の判断で各住戸の専有部分に立入る場合があること。(なお、専有部分の鍵は管理会社で預からないこと。)
- 十二 対象物件引渡時までには建設に起因する近隣住戸への電波障害に対しては、売主がその費用を負担して障害の除去工事を実施するが、将来にわたり除去に施設を要し、その施設の管理が必要な場合、対象物件管理組合が当該施設の管理・保守を行わなければならないこと。
- 十三 区分所有者は、対象物件の所定の引渡し日以後に、なお未販売・未引渡しの住戸があった場合は、下記事項を承認すること。
 - ① 売主及び売主より販売委託された第三者が販売業務(建物内モデルルームの設置・販売用広告看板等の設置等)を対象物件敷地内及び建物内(残住戸内)にて行うこと。また、売主が当該住戸を第三者に賃貸に出す場合があること。
 - ② 未販売及び未引渡しの住戸については、管理にかかる費用のうち、管理費、修繕積立金を売主が負担すること。また、未販売及び未引渡し住戸の修繕積立基金は、当該住戸の買主が対象物件管理組合に納入することを基本とし、売主は負担しないこと。ただし、売主が第三者に未販売住戸を賃貸した場合には、当該住戸につき売主が修繕積立基金を支払うこと。

- 十四 対象物件のテレビ放送（NHK総合及び教育テレビ・日本テレビ・TBS・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・テレビ埼玉・ふれあい9・ショップチャンネル）の受信は、ケーブルテレビの有線放送によるものとする。有線放送サービスの契約は、売主とケーブルネット埼玉株式会社との間で締結され、管理組合がこの契約内容を承継するものとする。当該施設の維持管理は管理組合が行うこと。BS放送を含む多チャンネル映像サービス、ケーブル電話サービスについては、別途受信料を負担するものとする。
- 十五 対象物件引渡時までに対象物件の建設に起因する近隣住戸への電波障害に対しては、売主がその費用を負担して、ケーブルTV等により除去工事を実施すること。ただし、将来にわたり除去に施設を要し、その施設の管理が必要な場合は、対象物件管理組合が当該施設の管理・保守を行わなければならないこと。
- 十六 対象物件近隣住民との話し合いにより、屋外階段、開放廊下、一部住戸のバルコニー、ルーフバルコニー等に目隠し等を設置する場合があること。また、当該目隠し等の位置・形状等は変更できないこと。
- 十七 対象物件近隣居住者との相互のプライバシー保護のため、対象物件建物のうち、一部の窓が不透明ガラスになる場合があること。
- 十八 対象物件敷地北側には風月堂、サッポロビールの工場があり、臭気等が発生する場合があること。
- 十九 対象物件建物竣工後に「建築基準法」等関係法規の改正が行われた場合、対象物件建物と同一規模の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。
- 二十 対象物件所在地の町内会との申し合わせにより、対象物件の組合員は町内会（名称：仲一町会）に入会すること。なお、別途町内会費の負担があること。
- 二十一 対象物件の名称を表示するため、外壁等の一部に「アドグランデ川口西公園」の館銘板を設置すること。また、建物と不可分一体として永続使用し、その掲出料は無償とすること。
- 二十二 対象物件居住者への来訪者に、対象物件近隣での違法駐車及び駐輪（バイクを含む。）をさせないこと。

（規約外事項）

第72条 規約及び附属規程に定めのない事項については区分所有法、その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、附属規程又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

（規約原本）

第73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、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第 2 条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。

(初年度会計期間)

第 3 条 初年度会計期間については、管理規約第57条（会計年度）にかかわらず、平成 年 月 日より平成 年 月 日までとする。

(修繕積立基金)

第 4 条 管理組合成立時の区分所有者（以下「当初区分所有者」という。）は、別に定める修繕積立基金（以下「基金」という。）を、当該専有部分取得時に管理組合に納入しなければならない。ただし、未販売又は未引渡し専有部分がある場合は、売主は当該部分の基金の負担は行わないものとし、一次購入者への引渡し時に当該購入者が管理組合に納入するものとする。

2. 基金は、第58条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める積立金会計の収入として取扱い、第30条（修繕積立金）第1項に定める費用に充当する。

3. 当初区分所有者は、納付した基金についてその返還請求又は分割請求をすることはできない。管理組合を脱会しても同様とする。

4. 当初区分所有者は、その納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても、基金をもってその弁済に充当することはできない。

5. 本条第1項の定めにかかわらず、なお未販売の専有部分があった場合には、事業主は第三者に当該専有部分を賃貸することができ、その場合事業主はすみやかに基金を管理組合へ納入しなければならない。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

名 称	アドグランデ川口西公園	
敷 地	所 在 地	(地番) 埼玉県川口市川口五丁目224番1
	面 積	1, 149.83 m ²
	権 利 関 係	専有面積割合による所有権の共有
建 物	所 在 地	(住居表示) 埼玉県川口市川口五丁目16番22-〇〇〇号
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上5階建（但し建築基準法上、地上5階地下1階建）共同住宅1棟 延床面積 2, 583.40 m ² 建築面積 707.62 m ²
	専 有 部 分	総戸数 30戸 延床面積 2, 205.86 m ²

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

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

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
五 電気設備	別図第4（電気設備の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計の二次側配線から専有部分内のその設備の部分まで（ただしバルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
六 玄関灯及びその設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	当該専有部分
	区分所有者の共用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	共用部分
七 ホームセキュリティー機器及びその設備（ただし、室内消防用設備等については、第八号の規定による。）	別図第5（ホームセキュリティー機器の分界）に示すとおり、住宅玄関子機から専有部分内のその設備（ただし、中継器を除く。）	当該専有部分
八 室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、次号の設備を除くもの。）	/	共用部分
九 P型3級受信機又はGP型3級受信機による自動火災報知設備	住宅玄関子機から専有部分内のその設備（戸外表示器、感知器、その他の警報機を含む。）	当該専有部分
十 ダクト及びガラリー	/	/
共用に供される設備と接続しないもの	/	当該専有部分
共用に供される設備と接続するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
十一 前各号に定めるもの以外の専有部分の専用に供される設備	当該専有部分内にある部分	専有部分
	共用部分内又は当該専有部分以外の専有部分内にある部分	共用部分

別表第3 共用部分等の範囲（第8条（共用部分等の範囲）関係）

<p>一 建物共用部分（専有部分以外の部分）</p> <p>主体構造部、エントランス、エントランスホール、開放廊下、屋外階段、バルコニー、ルーフバルコニー、エレベーターシャフト、パイプスペース、メーターボックス、管理室等専有部分に属さない建物部分</p>
<p>二 建物附属設備（建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの）</p> <p>電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、給排水衛生設備、ガス設備、換気設備、防犯・防災設備、避難設備、メールボックス、宅配ボックス、増圧給水ポンプ及びその他の附属設備のうち、専有部分に属さない附属設備</p>
<p>三 附属施設</p> <p>自転車置場、フェンス及び植栽等専有部分に属さない附属施設</p>
<p>四 規約共用部分</p> <p>ゴミ置場</p>

別表第4 敷地及び共用部分等の共有持分割合（第10条（共有持分）関係）

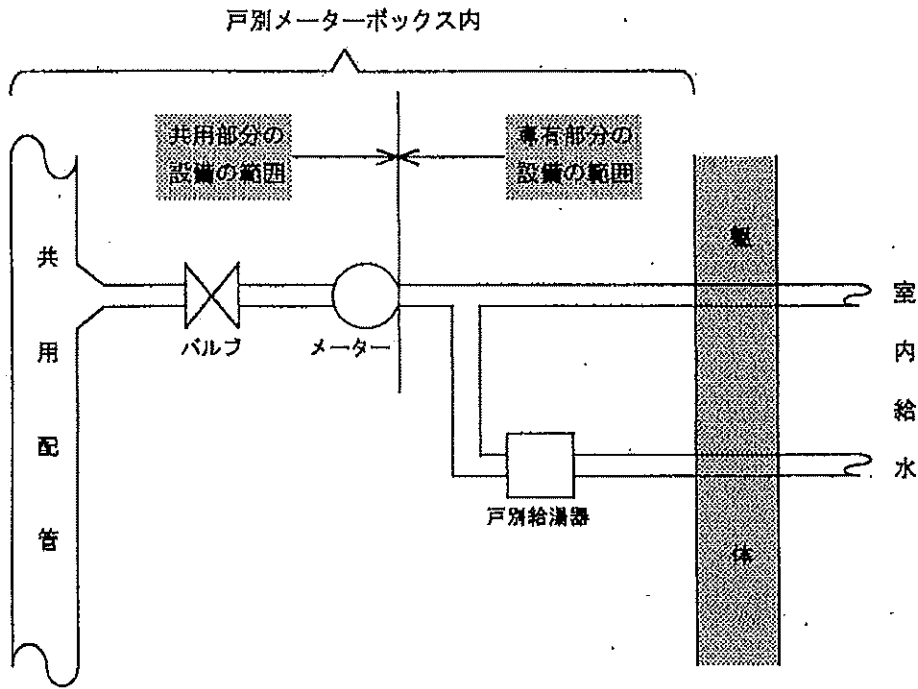
タイプ	部 屋 番 号	戸数	専 有 面 積 (m ²)	共有持分割合 分母 220,586 に対する分子
A.1	101	1	75.32	7,532
A	201、301、401	3	75.32	7,532
B.1	102	1	71.62	7,162
B	202、302、402	3	71.62	7,162
C.1	103	1	71.86	7,186
C	203、303、403	3	71.86	7,186
D.1	104	1	71.86	7,186
D	204、304、404	3	71.86	7,186
E	205、305、405	3	70.58	7,058
F.1	105	1	72.75	7,275
F	206、306、406	3	72.75	7,275
G.1	106	1	77.04	7,704
G	207、307、407	3	77.04	7,704
H	501	1	78.17	7,817
I	502	1	77.16	7,716
J	503	1	76.99	7,699
合 計		30	2,205.86	220,586

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

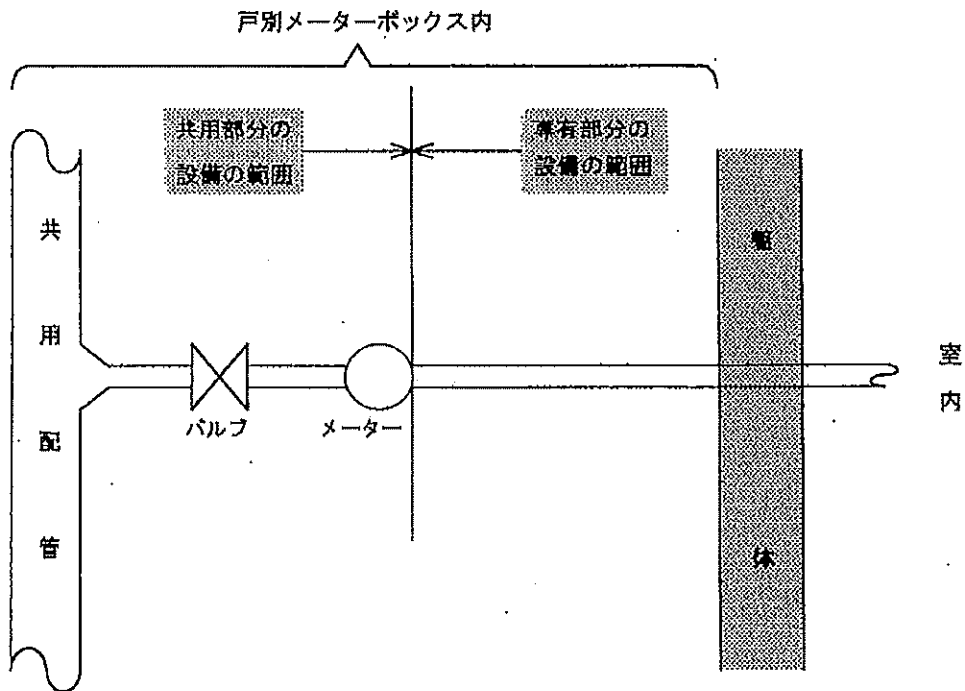
専用使用 部分 区分	バルコニー、室外 機置場	玄関扉、窓枠、窓 ガラス、面格子	メーターボック ス、表札	メールボックス
1. 位置及 び部位	当該専有部分に接 するバルコニー並 びに当該バルコニ ーの物干金物、室 外機置場	当該専有部分に附 属し、外気に接す る玄関扉、窓枠、 窓ガラス、面格子	各専有部分に接す るメーターボック ス及び専有部分毎 の表札	1階共用エント ランスの集合郵 便受のうち各専 有部分毎のメー ルボックス
2. 用法	通常のバルコニー 及び室外機置場と しての用法	通常の玄関扉、窓 枠、窓ガラス、面 格子としての用法	通常のメーターボ ックス及び表札と しての用法	通常のメールボ ックスとしての 用法
3. 期間	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中	区分所有権 存続中
4. 条件	無 償	無 償	無 償	無 償
5. 専用使 用権者	当該専有部分 の区分所有者	当該専有部分 の区分所有者	各専有部分の 区分所有者	各専有部分の 区分所有者

専用使用 部分 区分	室内消防用設備等	ルーフバルコニー、専用テ ラス、専用庭	トランクルーム
1. 位置及 び部位	専有部分内に存し、かつ建 物に附属する消防用設備の うちP型3級受信機又はG P型3級受信機による自動 火災報知設備を除くもの	当該専有部分に接するルー フバルコニー、専用テラ ス、専用庭	当該専有部分に附 属するトランクル ーム
2. 用法	通常の消防用設備としての 用法	通常のルーフバルコニー、 テラス、庭としての用法	通常のトランクル ームとしての用法
3. 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4. 条件	無 償	無 償	無 償
5. 専用使 用権者	各専有部分の区分所有者	当該専有部分の区分所有者	当該専有部分の 区分所有者

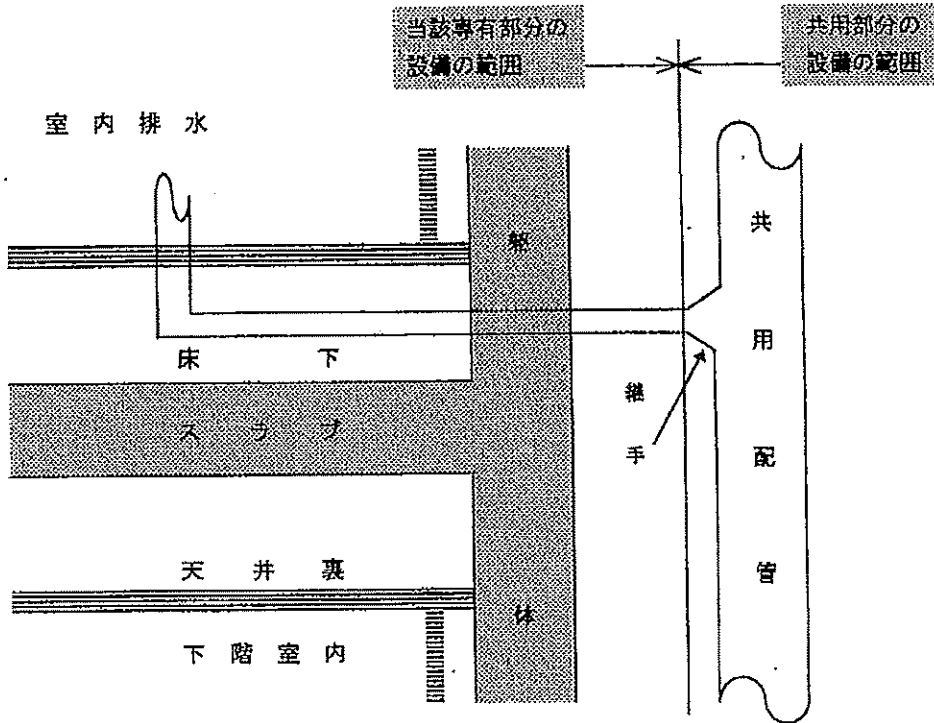
別図第1 給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第一号関係）



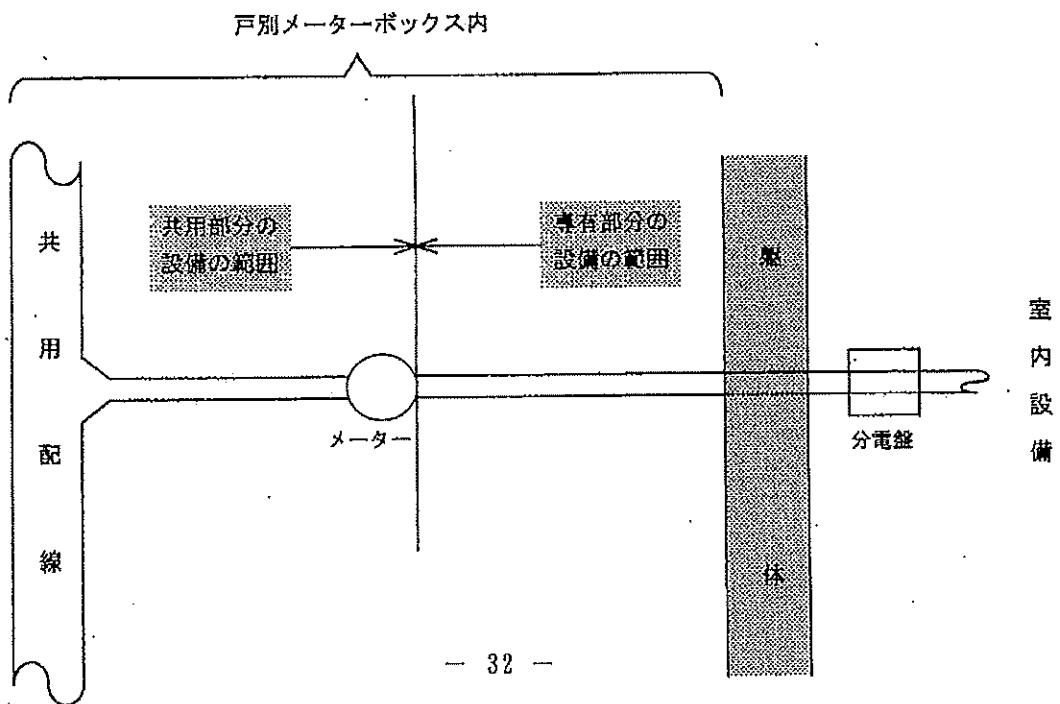
別図第2 ガス管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第三号関係）



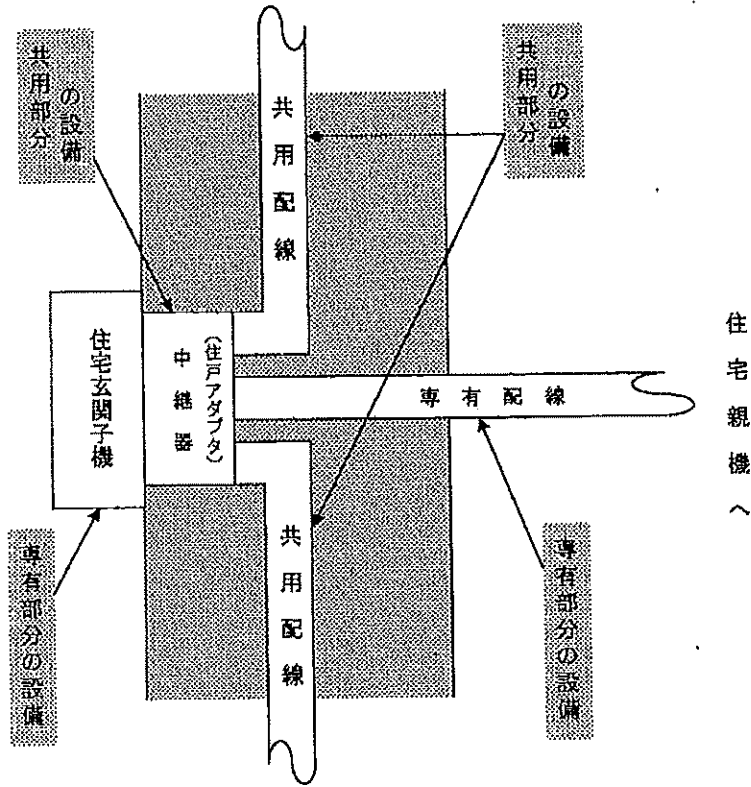
別図第3 排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



別図第4 電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第五号関係）



別図第5 ホームセキュリティー機器等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の掃属）第七号関係）



別記様式第1 確認書（第33条（届出義務等）第2項第一号関係）

No. _____

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園

管理組合理事長 殿

（区分所有者・占有者）

アドグランデ川口西公園 _____ 号室

氏名 _____ ㊟

確 認 書

私は、第20条（専有部分の貸与等）第2項、第33条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティ業務について、下記事項を承認し、一切の異議を申し立てないことを確約致します。

〔記〕

- 一、入居の時までに緊急連絡先届出書を提出すること。提出後に記載内容に変更事項が生じたときは、すみやかに管理組合へ書面により届出ること。
- 二、管理組合がホームセキュリティ業務を実施するため、応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用を私が負担すること。
- 三、管理組合が、ホームセキュリティ業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行すること。
- 四、管理組合からの指示又は勧告に従い、管理規約及び使用細則、その他附属規程を遵守すること。

以 上

別記様式第2 緊急連絡先届出書（第33条（届出義務等）第2項第二号関係）

No. _____	平成 年 月 日		
アドグランデ川口西公園 管理組合理事長 殿			
（区分所有者・占有者） アドグランデ川口西公園 _____ 号室 氏名 _____ ㊤			
緊 急 連 絡 先 届 出 書			
<p>私は第20条（専有部分の貸与等）第2項、第33条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティ業務の実施に係る緊急連絡先等を次のとおり届出致します。</p>			
一、連絡先			
自 宅 電 話 番 号			
その 他 の 連 絡 先	連 絡 先 名 称	関 係	電 話 番 号
二、居住者			
氏 名	生 年 月 日	続 柄	職 業 等

アドグランデ川口西公園使用細則

アドグランデ川口西公園管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、アドグランデ川口西公園の敷地、建物及び附属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、次のとおりアドグランデ川口西公園使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

（基本原則）

第 1 条 アドグランデ川口西公園において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（注意事項）

第 2 条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の玄関扉等の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 二 玄関扉等の開閉は静かに行うこと。
- 三 専有部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 四 早朝・深夜における掃除機・洗濯機の使用及び入浴等は騒音により下階の居住者に迷惑をかけるので、やむを得ないときを除き行わないこと。
- 五 階段、バルコニーなどを強打するなどして騒音を発生させないこと。
- 六 バルコニーなどにおける植木鉢・フラワーボックスの使用に際しては、土による排水溝等の詰まり、害虫等の発生に十分注意すること。また、バルコニーからの物品の落下防止に努めること。
- 七 コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- 八 水洗便所はトイレ用の水溶性の紙以外は使用しないこと。
- 九 幼児の遊具等は自宅へ持ち帰り、通路等に放置し通行の妨げとなることがないように注意すること。

（禁止事項）

第 3 条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 三 バルコニーなどの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 四 バルコニーなどに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を

設置すること。ただし、若干量の搬出入の容易な植木鉢、又はフラワーボックス等の持ち込みはこの限りではない。

- 五 専用庭に池の構築等を行うこと。
- 六 バルコニーの手摺りや物干し金物より上部に洗濯物、布団等を干すこと。
- 七 バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等の外観、形状、色調を変更すること。
- 八 敷地及び共用部分（専有部分を含む。）等に看板、掲示板、広告、標識の設置等
工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- 九 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 十 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 十一 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 十二 下階に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
- 十三 バルコニー・ルーフバルコニー等にCSアンテナ等アンテナ類を設置すること。
- 十四 対象物件躯体に直接する緑化（芝貼り、花壇等）をすること。
- 十五 指定された場所以外に室外機を設置すること。また、これに囲い等をすること。
- 十六 屋上など、管理上立入りを禁止された場所に立入ること。
- 十七 観賞用の小鳥・魚類及び管理組合の承認を得た犬・猫等の小動物以外の動物を飼育すること。
- 十八 屋上、ポンプ室など、管理上立入りを禁止された場所に立入ること。
- 十九 トランクルームの改造、模様替、原状を変更すること。
- 二十 トランクルームに発火性、引火性又は爆発性等のある危険物を保管すること。
- 二十一 トランクルームに汚物又は悪臭、騒音等を発する物品等を保管すること。
- 二十二 トランクルームで動物の飼育及び植物の栽培をすること。
- 二十三 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により、居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 二十四 その他、敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為、又は管理組合が禁止した行為をすること。

（届出事項）

第 4 条 居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、下記の一、二、三に関する届出にあたっては所定の様式（別記様式第 1、2、3）によるものとする。

- 一 専有部分を貸与するとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。
- 三 長期にわたって建物の区分所有者とその同居者全員又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は海外、その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- 四 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。

五 その他、上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

(承認事項)

第 5 条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。

二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。

三 多量の廃棄物を廃棄するとき。

四 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などにかかる軽易な模様替等は除く。また、フローリング工事を行うとき（下階に住戸がないタイプを除く。）は、日本建築学会の性能評価指数L L-45（軽衝撃音）としている製品基準以上のものを使用すること。

五 その他、上記事項に準ずる行為。

2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第四号について承認を求める場合は工事等の着工予定の3週間前までに所定の書面（別記様式第4）に工事図面、仕様書を添付し提出しなければならない。

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

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

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

6. 理事長は、承認を与えた事項につきその実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。この場合、第11条第2項、第12条第1項はこの項に準ずる。

(床工事)

第 6 条 居住者が床工事を行う場合は、以下の事項を遵守しなければならない。

一 床の張り替えを行う場合、直接している住戸へ通知すること。

二 異なる床材への変更（例：畳からフローリングへの変更）を行う場合、直接している住戸へ通知したのち、原則として下階の直接する住戸の同意を得ること。

(エレベーター使用上の遵守事項)

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

一 エレベーターにより重量物を運搬したり、多量の物品を運搬するため継続的に工

レベーターを使用する場合は、事前に理事長に申し出てその指示に従うこと。

二 幼児のみのエレベーター使用は避けること。また、子供がエレベーターを遊び場として使用しないよう注意すること。

三 エレベーター内で喫煙しないこと。

(共用部分にかかわる模様替等)

第 8 条 居住者は、共用部分（バルコニー等）にかかわる模様替等を自ら行うことができない。

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

(防犯及び防災事項)

第 9 条 居住者は、防犯及び防災のために次に掲げる事項について各自協力しなければならない。

一 消火器、火災報知機の使用方法及び避難方法を熟知するよう留意すること。

二 防犯及び共用部分の保持のため、不審な人を見かけたときは声をかけるか、又は各戸が連絡しあい、場合によっては警察に通報すること。

三 自動車及び自転車の盗難、損傷については各自相互に注意すること。

四 火災報知機等の非常器具類を、みだりに使用しないように注意すること。

五 ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。

六 建築材料、カーテン、ジュウタン、人工芝等については防災性のものを使用すること。

七 防火・防災訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。

八 盗難、出火等事故発見の場合は、直ちに 110 番、119 番へ通報し、あわせて役員にも通報すること。

(ゴミ処理事項)

第 10 条 居住者は、ゴミ処理において次に掲げる事項について注意し、協力しなければならない。

一 ゴミ収集を管轄する地方公共団体及び業者等の指定する方法によってゴミ出しをすること。

二 指定された日時（ゴミ収集日）、場所（建物内ゴミ置場）以外にはゴミを出さないこと。

三 台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは十分水気を切って、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。

四 紙くず、掃除機くず、削りくず等の細かい物は、外へもれないようにして出すこと。

五 古紙、空ビン、空カン、危険物（ガラス・電球等）、有害物（電池・廃油等）及び粗大ゴミ等の処理については特に指定方法に注意し、日時、場所、事前連絡等を確認すること。

六 ゴミ処理においては衛生面に注意し、臭気の発生等近隣住民への迷惑にならないよう十分配慮すること。

（違反に対する措置）

第 11 条 理事長は、居住者が使用細則第 2 条から第 10 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

（損害賠償の請求）

第 12 条 理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

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

（定めなき事項）

第 13 条 この使用細則に定めなき事項については、理事会の決議を経たのち総会の決議によるものとする。

（改 廃）

第 14 条 この使用細則の改廃については、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

附 則

（使用細則の施行）

第 1 条 この使用細則は、管理規約施行の日から施行する。

（経過措置）

第 2 条 使用細則第 4 条及び第 5 条の定めにかかわらず、対象物件分譲時より管理組合が成立し、役員及び理事が決定するまでの間は、各項に関する承認等は対象物件売主及び売主の指定する方法で定める範囲内で当該届出者に対し与えるものとする。

別記様式第1 (管理規約第20条第2項・使用細則第4条第一号関係)

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園

管理組合理事長 殿

(区分所有者) 氏名 _____ ㊟

第三者使用に関する届出

この度、私の所有するアドグランデ川口西公園 _____ 号室を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第20条第2項及び使用細則第4条第一号の規定に基づきお届けします。

なお、規約第27条第1項に定められた管理費等並びに第31条に定められた使用料は規約第61条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。

使用建物番号		使用者の入居 予 定 日	
使用者氏名			
区分所有者との 関係(当該項目 を○印で囲む)	賃借人	親子	兄弟姉妹
	使用人	その他()	親 族
使 誓 用 約 者 事 の 項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則及び総会の 決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (居住者) 氏 名 _____ ㊟		
区分所有者の 連絡(転出)先	(住 所) (電話番号)		

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園

管理組合理事長 殿

(旧組合員) 氏 名 _____ ㊞

(新組合員) 氏 名 _____ ㊞

区分所有者変更届

この度、アドグランデ川口西公園 _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により下記のとおり所有名義を変更しましたので、規約第33条及び使用細則第4条第二号の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

〔記〕

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

(旧組合員) 氏 名 _____ ㊞

(新組合員) 氏 名 _____ ㊞

3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 (住 所) _____

(電話番号) _____

別記様式第3（使用細則第4条第三号関係）

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園
管理組合理事長 殿

（届出者）
アドグランデ川口西公園
_____ 号室
氏 名 _____ ㊞

不 在 届

私は、下記のとおり平成____年____月____日から平成____年____月____日まで不在に致しますので、使用細則第4条の規定により、その旨をお届けします。

〔記〕

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所 _____

(2) 電 話 _____

(3) 連絡先 _____

3. その他連絡事項

別記様式第4（使用細則第5条第1項第四号及び第2項関係）

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園
管理組合理事長 殿

(居住者) アドグランデ川口西公園
号室
氏名 _____ ㊟

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、アドグランデ川口西公園 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたく、使用細則第5条第1項第四号及び第2項の規定に基づきお届けしますので承認をお願い致します。

(記)

1. 工事内容 _____

2. 工事場所 _____

3. 工事期間 平成 年 月 日 から 平成 年 月 日

4. 施工業者 _____ TBL () 担当者名: _____

5. フローリング工事 性能評価指数 LL - _____ 使用材料 _____
製造業者名 _____

6. 添付書類: (1) 工事図面 _____ (2) 工事仕様書 _____
(3) その他 ()

.....
承 認 欄

上記届け出に関し、承認致します。 ※ 条 件: 有 (別紙)・無

※ 工事が完了した場合は、管理組合に連絡をすること。

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

アドグランデ川口西公園管理組合
理事長 _____ ㊟

アドグランデ川口西公園駐車場運営細則

(総 則)

第 1 条 アドグランデ川口西公園管理組合（以下「管理組合」という。）は、アドグランデ川口西公園管理規約（以下「管理規約」という。）第19条により、対象物件内の自動車駐車場（以下「駐車場」という。）を運営するため本細則を定める。

(区画数)

第 2 条 区画数は機械式駐車場 1 2 区画とし、以下のとおりとする。

(申込制限)

第 3 条 駐車場を申込みことができる者は、アドグランデ川口西公園に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

2. 使用申込可能区画数は、原則として専有部分 1 戸につき 1 区画限りとする。

3. 機械式駐車場の収容可能車両寸法については、次に掲げるとおりとする。

型 式	区 画 No.	全 長/mm	全 幅/mm	全 高/mm	重 量/kg
大 型 上 段	7,10	5,050	1,850	2,000	2,000
大型中・下段	8,9,11,12	5,050	1,850	1,550	2,000
中型上・下段	1,3,4,6	4,850	1,800	2,000	1,700
中 型 中 段	2,5	4,850	1,800	1,550	1,700

（全幅はドアミラーを含まない寸法であること。入庫の際は必ずドアミラーを折りたたむこと。また、車種によっては収容不可能な場合があること。）

4. 申込者又は第11条の使用人は、駐車場使用開始日以前に駐車予定車両について、自動車検査証上の使用者又は所有者として所轄官庁の車両登録を行っているか、もしくは契約日から 6 カ月以内に当該登録を行うこと。

(駐車場使用契約の締結)

第 4 条 管理組合は、駐車場について特定の区分所有者又は占有者と、別に定める駐車場使用契約を締結する。

(使用申込み並びに使用契約者の決定)

第 5 条 駐車場使用の申込み並びに使用契約をする権利を有する者（以下「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

一 使用契約者は、一定の期間内に駐車場利用の申込により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。

二 前号により駐車場の使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受

付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(契約期間)

第 6 条 駐車場の使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1カ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用契約者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解約)

第 7 条 駐車場の使用契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約解約（予告）届（別記様式第1）を解約希望日1カ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1カ月分の使用料を支払うことによって即時解約もできるものとする。

(権利処分の禁止)

第 8 条 使用契約者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は駐車場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第5条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用契約の消滅)

第 9 条 駐車場の使用契約をしている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、駐車場使用契約は終了するものとする。

2. 駐車場の使用契約をしている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、駐車場使用契約は終了するものとする。

(使用の特例)

第 10 条 第5条の諸手続により使用契約者を決定した後において、なお駐車場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により2区画目以降の使用を認められた組合員又は占有者は、駐車場未利用組合員又は占有者が1区画目の使用を希望した場合、3カ月の予告期間をもって解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の

長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(使用者)

第 11 条 駐車場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第 5 条の手続きにより駐車場を使用する権利を有した組合員又は占有者並びにその同居人とする。

(証明書の発行)

第 12 条 管理組合は使用者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第 13 条 駐車時間は 1 日 24 時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(使用料)

第 14 条 駐車場使用料は、別に定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第 15 条 施設の改善又は一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第 51 条により総会の決議を経て駐車場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第 16 条 駐車場の使用契約者は、当月の 27 日迄に翌月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、契約期間が 1 カ月に満たない場合の駐車場使用料は、当該月の日数による日割計算とし、算出された額の端数処理は 100 円単位（10 円の位を四捨五入）とする。

(使用料の使途)

第 17 条 管理組合は本細則に基づき、受領した駐車場使用料は管理規約第 31 条により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

- 第 18 条 使用者は駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。
- 一 管理組合の指示及び場内標識に従うこと。
 - 二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入りに支障のないよう心掛けること。
 - 三 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
 - 四 車両には必ず施錠をすること。
 - 五 施設器具及び他人の車両等を破損・汚損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

- 六 駐車場には管理組合に届け出た車両1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。
- 七 駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 八 駐車場内及びその出入口付近等では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 九 取扱説明書の操作順序を守ること。
- 十 子供が機械の周りで遊ぶなど、人が装置内や付近にいるとき及び他の装置で操作中又は入出庫中の時は、装置を操作したり入出庫しないこと。
- 十一 装置の操作は、装置から離れて周囲の安全を確認しながら行うこと。
- 十二 車両は必ずドアミラー等の接触に注意し、指定された方法で入庫させること。
- 十三 装置の使用後は必ず操作キーを抜き取ること。
- 十四 操作キー及び取扱説明書一式は管理組合が貸与するものなので、保管には十分注意し、解約の際には必ず管理組合に返還すること。また、操作キーについては複製は行わないこと。
- 十五 ルーフラック、スキーキャリア、その他積載物などを搭載したまま入庫しないこと。
- 十六 集中豪雨等により機械式駐車場のピット内に過度の水量の流入が予想されるときは、利用者は駐車している車両を速やかに安全な場所へ避難させること。
- 十七 操作キー及び取扱説明書一式を紛失、破損、汚損したときは必ず管理組合に届け出るものとし、管理組合の定めに従って処理すること。
- 十八 その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項等)

第 19 条 管理組合は天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、盗難、その他事由により当該使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2. 当該使用者は、前項に掲げる事由により車両に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において車両を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

(遵守義務)

第 20 条 使用者は本細則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(解 除)

第 21 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちに駐車場使用契約を解除することができる。

- 一 駐車場使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 22 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経たのち総会の決議による

ものとする。

(改 廃)

第 23 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は管理規約施行の日より施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する抽選等の方法にて当初の使用契約者及び補充受付順位の決定をすることができるものとする。

別記様式第1（駐車場使用細則第7条関係）

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園
管理組合理事長 殿

（届出者）
アドグランデ川口西公園
_____ 号室
氏名 _____ ㊟

「駐車場使用契約解約（予告）届」

駐車場使用契約の解約について、駐車場使用細則第7条に基づき届け出いたします。

〔記〕

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

※ 解約時、自動車駐車契約書、操作キー及び取扱説明書一式を管理組合に返還すること。

アドグランデ川口西公園自転車置場運営細則

(総 則)

第 1 条 アドグランデ川口西公園管理組合（以下「管理組合」という。）は、アドグランデ川口西公園管理規約（以下「管理規約」という。）第19条により、対象物件内の自転車置場を運営するため本細則を定める。

(区画数)

第 2 条 区画数は総計 44 区画とする。

(申込制限)

第 3 条 自転車置場を申込みすることができる者は、アドグランデ川口西公園に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

2. 使用申込可能区画数は、原則として専有部分 1 戸につき 1 区画限りとする。

(使用申込並びに使用許可の決定)

第 4 条 自転車置場使用の申込み、及び区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用許可者は、一定の期間内に自転車置場使用申込書（別記様式第 1）により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。
- 二 前号により自転車置場の使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- 三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を許可されなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(使用許可期間)

第 5 条 自転車置場の使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間満了日の 1 カ月前までに、管理組合又は使用許可者の双方より当該使用に関する許可の終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に 1 年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。

(許可の終了)

第 6 条 自転車置場の使用許可者が自転車置場使用許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める自転車置場使用許可終了（予告）届（別記様式第 2）を使用許可終了希望日 1 カ月前までに管理組合に提出するものとする。

(権利処分の禁止)

第 7 条 使用許可者は、理由の如何を問わず自転車置場を第三者に使用させ、又は自転車置場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第 4 条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用許可の消滅)

第 8 条 自転車置場の使用を許可されている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。

2. 自転車置場の使用を許可されている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。

(使用の特例)

第 9 条 第 4 条の諸手続により使用許可者を決定した後において、なお自転車置場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により 2 区画目以降の使用を認められた組合員又は占有者は、自転車置場を未利用の組合員又は占有者が、1 区画目の使用を希望した場合、3 カ月の予告期間をもって、使用許可終了について異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。なお、使用許可終了の対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次終了するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(使用者)

第 10 条 自転車置場を使用することができる者(以下「使用者」という。)は、第 4 条の手続きにより自転車置場の使用を許可された組合員及び占有者並びにその同居人とする。

(使用許可証の発行)

第 11 条 管理組合は使用許可者に、別に定める自転車置場使用許可証を発行するものとする。

(駐輪時間)

第 12 条 駐輪時間は 1 日 24 時間昼夜駐輪制とし、使用者は随時所定の場所に駐輪することができるものとする。

(使用料)

第 13 条 自転車置場使用料は別に定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第 14 条 施設の改善又は一般物価の変動などにより、自転車置場使用料を変更する場合には、管理規約第50条により総会の決議を経て自転車置場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第 15 条 自転車置場の使用許可者は、当月の27日迄に翌月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中からの使用又は使用を終了する場合でも、当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の使途)

第 16 条 管理組合は本細則に基づき、受領した自転車置場使用料は管理規約第31条により、管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第 17 条 使用者は自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- 二 管理組合指定のステッカーを外部から見えるところに必ず貼り付けること。
- 三 自転車置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。
- 四 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心がけること。
- 五 施設器具及び他人の自転車等を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 自転車置場には、第4条により使用を認められた自転車一台以外、いかなる物品も置かないこと。
- 七 自転車には必ず施錠すること。
- 八 自転車置場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 九 その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項等)

第 18 条 管理組合は天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、盗難、その他事由により当該使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2. 当該使用者は、前項に掲げる事由により車両に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において車両を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

(遵守義務)

第 19 条 使用許可者及び使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

(解 除)

第 20 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要

しないで直ちに自転車置場使用許可を解除することができる。

- 一 自転車置場使用料を所定の通り支払わなかったとき。
- 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 21 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経たのち総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 22 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は管理規約施行の日より施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する抽選等の方法にて当初の使用許可者及び補充受付順位の決定をすることができるものとする。

別記様式第1（自転車置場運営細則第4条関係）

No. _____	平成 年 月 日
「自転車置場使用申込書」	
アドグランデ川口西公園 管理組合理事長 殿	
（使用者） アドグランデ川口西公園 _____号室 氏名 _____ ㊦	
自転車置場の使用について、下記の通り申したいします。	
使用開始日	平成 年 月 日
.....	
No. _____	平成 年 月 日
「自転車置場使用許可証」	
_____号室 殿	
アドグランデ川口西公園管理組合 理事長 _____ ㊦	
申込のあった自転車置場の使用について、下記の通り許可いたします。	
使用区画 No. _____	
使用開始日	平成 年 月 日
① 使用の許可を受けている自転車以外は自転車置場に置かないこと。	
② 自転車置場の使用に際しては、自転車置場運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。	
③ 自転車置場の使用については管理組合の指示に従うこと。	

別記様式第2（自転車置場運営細則第6条関係）

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園

管理組合理事長 殿

（使用者）

アドグランデ川口西公園

_____号室

氏名 _____^⑩

「自転車置場使用終了（予告）届」

自転車置場使用の終了について、自転車置場使用細則第6条により届け出いたします。

〔記〕

1. 使用区画 No. _____

2. 終了（予定）日 平成_____年_____月_____日

アドグランデ川口西公園宅配ボックス使用細則

アドグランデ川口西公園管理組合（以下「管理組合」という。）は、アドグランデ川口西公園管理規約（以下「管理規約」という。）第19条により、本マンション内に設置する自動受渡し設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用に関し、次のとおり本細則を定める。

（使用目的）

第 1 条 宅配ボックスは、区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）が不在時に、各種配達小荷物及びクリーニング物を居住者に代わってを受取り、一時保管するためのものであり、並びに指定されたクリーニング店の回収・集配の窓口として、クリーニング物を一時保管するためのものである。

（使用制限）

第 2 条 居住者が在宅の場合には、各種配達物及びクリーニング物は居住者が届出入から直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。また、指定されたクリーニング店にクリーニング物を出す目的以外に、宅配ボックスとして使用してはならない。

（保管の禁止）

第 3 条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

- 一 ボックスの規格外の物
- 二 動物
- 三 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬及び悪臭を発する不衛生な物
- 四 現金及び株券・債券等の有価証券類並びに宝石・貴金属類
- 五 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
- 六 生鮮食品、その他変質・腐敗しやすい物
- 七 封書・葉書類・書留
- 八 販売サンプル等受取人の不特定な物
- 九 ボックスを汚損又は破損する恐れのある物
- 十 会員バッグに入っていない洗濯物
- 十一 その他、保管に適さないと認められる物

（保管禁止物を入れた場合の処置）

第 4 条 保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開披・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

(保管期間)

第 5 条 保管開始の時から 48 時間とする。

(経過後の処置)

第 6 条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管又は廃棄する等の処置をとることができる。

(清掃のための開扉)

第 7 条 管理組合は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃を行うことができる。

(破損等による損害賠償)

第 8 条 居住者並びにその関係人が、故意又は過失により物品を預かり、ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(使用者カードの発行及び返還)

第 9 条 管理組合は使用者カードを居住者に対し、規定枚数を無償にて交付し、居住者は解約時には交付を受けた枚数分を速やかに管理組合に返還しなければならない。

(使用者カードの紛失等)

第 10 条 居住者が使用者カードを紛失した場合には、直ちに管理組合に届出をし、再発行の手続きをとるものとする。なお、再発行の手続に要する費用は有償とする。

(受取り代行の承認)

第 11 条 宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達小荷物及びクリーニング物を本人に代わって受取るためのものであり、居住者は宅配ボックスに配達物及びクリーニング物が保管されることにより、その受取りを代行させることをあらかじめ承認するものとする。

(事故による責任)

第 12 条 宅配ボックス内の保管品が盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。

(代金の支払い)

第 13 条 クリーニング代金は、指定されたクリーニング店の指定する方法にて直接当該クリーニング店若しくは提携業者に支払うものとする。

(定めなき事項)

第 14 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経たのち総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 15 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日から施行する。

アドグランデ川口西公園ペット飼育細則

アドグランデ川口西公園管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、ペットの飼育に関する事項について、次のとおりアドグランデ川口西公園ペット飼育細則（以下「飼育細則」という。）を定める。

（基本原則）

第 1 条 アドグランデ川口西公園において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（飼育の条件）

第 2 条 飼育することができるペットは、下記各号に定めるものに限定する。

- 一 観賞用の小鳥・魚類
 - 二 小型犬、猫（ただし、成長時の体長が約50cm以内で体重が約10kg以内の犬又は猫とし、専有部分1戸につき1匹以内とする。）
 - 三 猛禽類、爬虫類、猛獣の類を除く小動物
2. 前項各号の範囲内においても、明らかに生活上支障又は危害を与える恐れのあるペットについては、理事長の判断により飼育することはできないものとする。

（適用除外）

第 3 条 視覚障害者が必要とする盲導犬の飼育に関し、本細則の適用を除外する。

2. 盲導犬とは、財団法人日本盲導犬協会より貸与された犬とする。

（飼育の届出）

第 4 条 ペットを飼育する居住者（以下「飼育者」という。）は、第2条第1項第二号に規定するペットを飼育しようとするときは事前に理事会へ「ペット飼育届出・誓約書」（別記様式第1）に必要書類を添付して届け出なければならない。

2. 理事会は、管理組合へ前項の届出についての報告を行わなければならない。
3. 飼育者が自己の都合により当該ペットの飼育を中止する場合には、理事会に書面により届け出るものとし、理事会は管理組合にその旨の報告を行わなければならない。

（遵守事項）

第 5 条 飼育者は、下記各号を遵守しなければならない。

- 一 法定の予防注射や登録を確実にし、健康診断等を受けさせ、常に健康を保つこと。
- 二 ペットは自己の専有室内で飼育するものとし、ペットが勝手に廊下、バルコニー等の共用部分に出ないように管理すること。
- 三 ペットを自己の専有室内より外へ連れ出す際は、建物内では抱きかかえるか、若

しくは籠等の容器に入れ、共用部分を歩行させないこと。

四 共用部分内においては、他の居住者に迷惑がかからないよう十分注意すること。

ただし、問題が生じた場合には飼育者の責任において善処するようにはからうこと。

五 ペットの臭気・鳴き声等が他の区分所有者及び占有者並びに近隣住民等の迷惑にならない方法で飼育すること。

六 ペットの排せつ、ブラッシング及び洗浄は専有室内で行うものとし、その際は窓を開けないこと。

七 長期間、専有部分を空ける場合はペットを専有室内を含む建物内に残置しないこと。

(違反に対する措置)

第 6 条 理事長は、飼育者が本細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該飼育者に対し警告又は指示もしくは勧告を行うことができる。

2. 理事長が、居住者 5 名以上の連名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときは、理事会に対し直ちにその申請に係る調査と公平な審議を行うよう求めるものとし、理事長はその審議の結果及び改善策を管理組合へ報告しなければならない。

3. 理事会は、前項の調査及び審議の結果、当該飼育者が著しく他の居住者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し第 1 項の警告又は指示もしくは勧告を行わなければならない。

4. 前項の警告又は指示もしくは勧告によってもなお改善が認められないと理事長が判断したときは、理事会は当該飼育者のペットの飼育禁止の勧告若しくは指示を行わなければならない。

5. 管理組合は、第 2 項の申請者の氏名を決して公表してはならない。なお、申請者の氏名が匿名又は偽名である場合には、これを採用してはならない。

(近隣自治会からの苦情等の対処)

第 7 条 理事会は近隣自治会よりペットの飼育に関し、書面により苦情等の申し入れがあった場合、速やかにその原因を調査するものとする。

2. 理事会は、前項により是正等の必要があると判断された場合には、当該飼育者に対し警告又は指示若しくは勧告を行わなければならない。

3. 前項の警告又は指示若しくは勧告によってもなお改善が認められないと理事長が判断したときは、理事会は当該飼育者のペットの飼育禁止の勧告若しくは指示を行わなければならない。

4. 管理組合は第 1 項の申し入れ者の氏名を決して公表してはならない。なお、申し入れ者の氏名が匿名又は偽名である場合は、これを受理してはならない。

(損害賠償)

第 8 条 ペットの飼育に起因して共用部分、又は他の専有部分に対して損害を与えたときは、当該飼育者は一切の責任を負いその損害を賠償しなければならない。

(定めなき事項)

第 9 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経たのち総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 10 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

附 則

(飼育細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約の施行の日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、対象物件分譲時から管理組合が成立し、役員及び理事が決定するまでの間は、各条項に関する届出等は対象物件売主及び売主の指定する者に対して行うものとする。

別記様式第1 (ペット飼育細則第4条第1項関係)

ペット飼育届出・誓約書

平成 年 月 日

アドグランデ川口西公園管理組合理事長 殿

居室 _____ 号室
居住者 _____ ㊟

居室 _____ 号室
区分所有者 _____ ㊟

※ 居住者が区分所有者と異なる
場合記入

私は下記のペットを飼育したいので、ペット飼育細則第4条第1項の規定に基づき
必要書類を添付のうえ、下記の通り申請いたします。

なお、ペットの飼育に当たっては、法定事項及び管理規約並びにペット飼育細則を
遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合及び本届出に虚偽の記載が
ある場合は、ペット飼育を禁止されてもこれに従うことを誓約致します。

〔飼育するペット〕

- | | | | |
|-----------|----|--|----|
| 1. 種類: | | | |
| 2. 性別: | | | |
| 3. 生後年月数: | 年 | | ヵ月 |
| 4. 体長・重量: | cm | | kg |
| 5. 色: | | | |

<必要添付書類 (○印)>

- ① () 当該ペットの写真 (L4判1枚)
- ② () 保健所犬鑑札 (写)
- ③ () 狂犬病予防注射済証 (写)
- ④ () その他

アドグランデ川口西公園管理組合

第13期臨時総会議案書

〈日 時〉 平成26年11月2日（日）午前10時00分より

〈場 所〉 当マンション1階 エントランスホール
(所在地：埼玉県川口市川口五丁目16番22号)

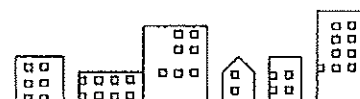
〈次 第〉 1. 開 会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議 題

第1号議案 自転車置場見直しの件
その他 洗濯機用かさ上げ台について

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第 1 号議案 自転車置場見直しの件

今期理事会では、懸案事項であった自転車置場について検討を行いました。

当マンションは住居 30 戸に対し、自転車置場は 44 区画（1.47 倍）ですが、この度、全世帯にご協力いただきましたアンケートの自転車保有台数は 65 台（大人用 44 台、子供用 21 台）／2.17 倍の状況です。

分譲マンションの多くは自転車置場の問題を抱えており、対策として一世帯当たりの保有台数制限（参考：2 台）や自転車の共同利用（シェア）等で対応しています。

当マンションは建築基準法内にかつ、大規模修繕工事内で費用を捻出し、同時に災害時（地震等）・緊急時（救急車等）の避難通路の確保とマンションの美化を維持することを目的に現在の来客用自転車置場とバイク置場を変更し、全台数を駐輪できる自転車置場を提案いたします。

提案内容は次のとおりです。皆様のご承認をお願いいたします。

1. 提案の内容（議決事項）

（1）自転車置場の見直し

①来客用自転車置場とバイク置場を自転車置場に変更する。

②自転車置場区画の設定

区画	場所	用途	収容台数
A	エントランス横（現来客用）	子供専用 （小学生以下）	約 7 台
B	非常階段／西（現バイク置場）	子供専用 （小学生以下）	約 7 台
C	屋根付き平置き （現自転車置場／東）	大人用・子供用	約 7～10 台
D	自転車ラック下段 （現自転車置場）	大人用・子供用	26 台
E	自転車ラック上段 （現自転車置場）	大人用	11 台
F	平置き／フリースペース （現自転車置場）	大人用・子供用	約 4～7 台

③整理の方法等

- i) 区画 (A～F) 毎に「色分け」「No.」のシールを作成・貼付
- ii) 使用料は、E区画のみ100円に減額
その他の区画は、これまでと同じく200円に据え置き
変更時期は、自転車置場の整理後とします。
- iii) 区画の決定は自転車のタイプや申込台数を考慮し、理事会で公平に決定します。
本議案承認後、自転車のタイプ・申込台数を再確認し、自転車ラックの操作になるべく支障がでないように区画の割り当てを行います。

例)

- ・子供乗せ用の自転車は、区画C、D (両端)、Fを割り当てる。
 - ・1台目は区画C、D、E、F優先させるが、2台目以降は区画Eを優先させる。
 - ・自転車のタイプや申込台数が同条件の場合は、抽選で区画を決定する。など
- iv) 区画A、Bに盗難防止のバー (棒) を設置・・・自転車をチェーン・ワイヤーで括る。
 - v) 区画A、Bに「防犯カメラ (ダミー) の設置」と「防犯カメラ作動中のステッカー等の掲示」を行う。
※工事費用は、修繕積立金会計予備費 (予算50万円) から支出する予定です。

④自転車置場運営細則の変更

現行	変更案
(区画数) 第2条 区画数は総計44区画とする。	(区画数) 第2条 区画数は総計68区画とする。
※規定なし	(遵守事項) 第17条 十 自転車はマンション内に持ち込まないこと。ただし、ベビーカーや幼児用の三輪車等はこの限りではない。

⑤その他

本議案承認後、運用開始後に抽選の頻度については、検討を行います。

以上

アドグランデ川口西公園管理組合

第13期定期総会議案書

〈日 時〉 2015年6月28日（日）午前10時30分より

〈場 所〉 当マンション1階 エントランスホール
(所在地：埼玉県川口市川口五丁目16番22号)

〈次 第〉 1. 開 会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議 題

第1号議案 第13期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 駐車場使用料一部改定の件

第3号議案 管理委託契約更新の件

第4号議案 第14期事業計画及び収支予算の件

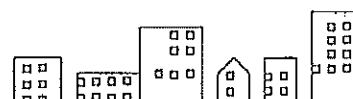
第5号議案 第14期役員選任の件

※関東急コミュニティーにて管理委託契約変更に係る『重要事項説明会』を行うため、第3号議案の審議前に総会を中断し実施します。

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



第 2 号議案 駐車場使用料一部改定の件

当マンションの機械式駐車場のうち、下段については契約者がいない状況が続いているため、近隣相場より大幅に低い金額設定とすることを提案いたします。

皆様のご承認をお願いいたします。

1. 提案の内容（議決事項）

(1) 駐車場使用料の一部改定

2015年8月1日から以下のとおり、駐車場使用料の一部を改定する。

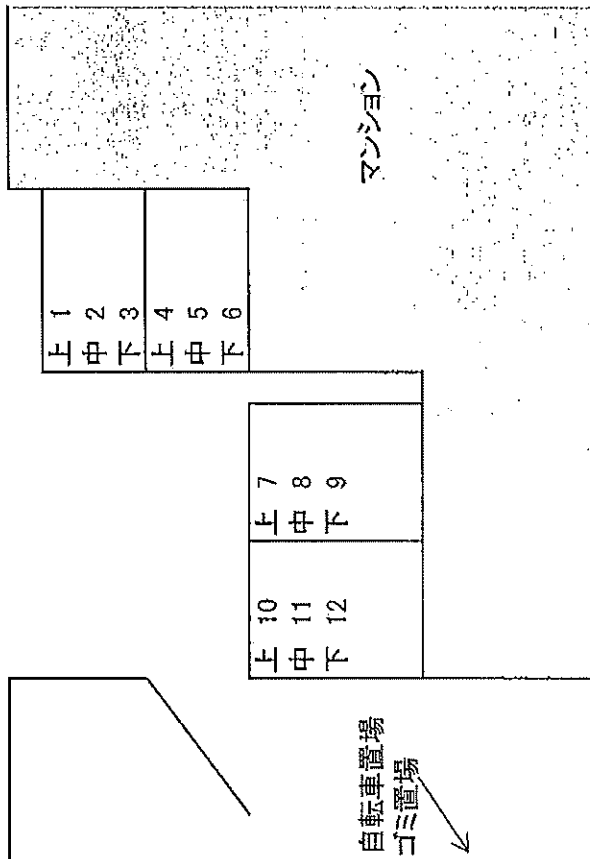
なお、申込みが多数あった場合には、抽選により契約者を決定します。

区画	現行月額使用料	改定月額使用料
3, 6	14,000円	5,000円
9, 12	13,000円	

※なお、災害事故等が発生した場合でも、管理組合では責任は負いかねますので、契約者の責任と負担において、車両の移動や保険の付保等をお願いいたします。

以上

道路



区画	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)	月額使用料
1, 4	4,850	1,800	2,000	1,700	¥15,000
2, 5	4,850	1,800	1,550	1,700	¥13,000
3, 6	4,850	1,800	2,000	1,700	¥14,000

現状、下段については契約者がいない状況が続いているため、近隣相場より大幅に低い金額設定とすることとし、『月額使用料5,000円』とすることを提案します。
なお、災害事故等が発生した場合でも、管理組合では責任は負いかねますので、契約者の責任と負担において、車両の移動や保険の付保等をお願いいたします。

区画	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)	月額使用料
7, 10	5,050	1,850	2,000	2,000	¥16,000
8, 11	5,050	1,850	1,550	2,000	¥14,000
9, 12	5,050	1,850	1,550	2,000	¥13,000

アドグランデ川口西公園管理組合

第16期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年6月24日（日）午前10時00分より

〈場 所〉 当マンション1階 エントランスホール
（所在地：埼玉県川口市川口五丁目16番22号）

- 〈次 第〉
1. 開 会
 2. 総会成立の確認
 3. 議事録署名人の指名等
 4. 議 題

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 第1号議案 | 第16期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| 第2号議案 | 管理委託契約更新の件 |
| 第3号議案 | 共用部分の電力会社変更の件 |
| 第4号議案 | 管理規約一部変更の件【住宅宿泊事業(民泊)等の禁止】※ |
| 第5号議案 | 町内会費改定の件 |
| 第6号議案 | 第17期事業計画及び収支予算の件 |
| 第7号議案 | 第17期役員選任の件 |

株式会社東急コミュニティーにて管理委託契約の締結（更新）に係る『重要事項説明会』を行うため、第2号議案の審議前に総会を中断し実施します。

※＝特別決議事項（総組合員数及び総議決権数の3／4以上の賛成が必要）

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約更新に係る重要事項説明書



第4号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業（民泊）等の禁止〕

1. 提案趣旨

2017年6月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義され、分譲マンションなどの「住宅」においても、事業者が所管の自治体窓口へ届出を行うことで民泊営業ができることになりました。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることになりました。

また届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されております。

当マンションは規約第12条（専有部分の用途）で、専有部分を「専ら住宅として使用するもの」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が不存在である」として、事業の届出が受理される可能性があります。

理事会で検討した結果、当マンションは住宅専用のマンションであり、不特定の第三者がマンション内に立入り共用部分・専有部分を使用することは騒音やゴミ出し等のマナー及び防犯面等の問題から、居住者にとっては好ましいことではないと考え、住宅宿泊事業を禁止する規約変更を行うことと致しました。

また同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止することを、規約第12条の2（用途制限）として追加することと致します。

なお、管理規約の変更は、管理規約第49条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>第18条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 (同左)</p> <p>2 <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</u></p> <p>3 <u>区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p>4 <u>前三項の定めは、占有者に準用する。</u></p>
<p>(用途制限)</p> <p>第12条の2 (新設)</p>	<p>(用途制限)</p> <p>第12条の2 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、<u>専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。</u></p> <p>一 <u>シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)</u></p> <p>二 <u>短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)</u></p> <p>三 <u>グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者等が共同で生活するもの)</u></p> <p>2 <u>前項各号に定める用途の利用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第3項を準用する。</u></p> <p>3 <u>専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長(第37条 役</u></p>

	<p>員に定める理事長をいう。)又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めるときは、理事会(第53条に定める理事会をいう。)の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</p>
--	--

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	<p>附則 (2018年6月24日 第16期定期総会) (変更規約の施行日)</p> <p>第1条 この規約の変更は、2018年6月25日から施行する。 (経過措置)</p> <p>第2条 この変更規約の施行日以前から1住戸に3世帯を超える世帯が居住している住戸については、本規約の施行日から6ヵ月間は本規約の施行を猶予するものとする。</p>

第 5 号議案 町内会費改定の件

2018年1月20日に開催された仲町一丁目町会の臨時総会にて会費が300円/月に改定することが可決致しました。

つきましては、下記の通り町内会費を変更いたしますのでご承認をお願い致します。

1. 町内会費改定

200円/月 → 300円/月

2. その他

(1) 2018年8月分(2018年7月27日口座振替分)からの改定となります。

アドグランデ川口西公園管理組合

第17期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年6月30日（日）午前10時00分より

〈場 所〉 当マンション1階 エントランスホール
（所在地：埼玉県川口市川口五丁目16番22号）

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案 第17期事業活動報告及び収支決算報告の件

第2号議案 管理規約変更及び細則制定の件[共用部分に係る建物状況調査]※

第3号議案 管理組合業務に係る資料のWEB掲出等の件

第4号議案 共用部分火災保険契約更新の件

第5号議案 第18期事業計画及び収支予算の件

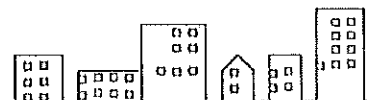
第6号議案 第18期役員選任の件

※＝特別決議事項（総組合員数及び総議決権数の3/4以上の賛成が必要）

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第2号議案 管理規約変更及び細則制定の件〔共用部分に係る建物状況調査〕

I. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行われることになります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、管理規約に次頁のとおり第25条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、管理規約第49条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

II. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【別添資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第25条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変更案
(新設)	<p>(<u>専有部分の売却等を目的とする共用部分調査</u>)</p> <p>第25条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、<u>専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</u></p> <p>2 <u>前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。</u></p> <p>3 <u>理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</u></p> <p>4 <u>前項の承認をするときは、建物及びアドグランデ川口西公園に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</u></p> <p>5 <u>第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</u></p> <p>6 <u>建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</u></p> <p>7 <u>調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</u></p> <p>8 <u>前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他</u></p>

現行規約	変 更 案
	<u>共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</u>

2. 付則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追 加)	<u>付則 (2019年6月30日 第17期定期総会)</u> <u>(変更規約の施行日)</u> <u>第1条 この規約の変更は、2019年7月1日から施行する。</u>

以 上

アドグランデ川口西公園 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、アドグランデ川口西公園管理規約（以下「規約」という。）第25条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、アドグランデ川口西公園管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

(定義)

- 第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。
- 2 この細則において「居住者」とは、アドグランデ川口西公園に現に居住する者をいう。
 - 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
 - 4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(承認申請)

- 第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。
- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。
 - 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

(承認申請の審査)

- 第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。
- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
 - 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供し、又は必要と認める場合は、その写しを提供することができる。
 - 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。写しの提供を許可した場合も、その受け渡しについては

これに準ずるものとする。

(調査の実施)

第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。

二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

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、他の理事又は第三者に委任することができる。

(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、規約又は総会の決議で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。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した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。

3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決

議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本等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、2019年7月1日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

アドグランデ川口西公園管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 ・ 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい ＜購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄＞ 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況調査技術者又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真 ・ 動画) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

＜注意事項等＞

- ・ 第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・ 調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・ 写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・ 写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・ 管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・ 閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・ 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

以 上

別記様式第2 建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

No. _____

年 月 日

殿

アドグランデ川口西公園管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<input type="checkbox"/> 承認 ・調査日時 _____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分から _____時 _____分 ・撮影 <input type="checkbox"/> 許可（ <input type="checkbox"/> 写真・ <input type="checkbox"/> 動画） <input type="checkbox"/> 不許可 ・その他追加条件 <input type="checkbox"/> 有（ _____ ） <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不承認 理由（ _____ ）
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

【閲覧対応者記入欄】 ※閲覧の場合

閲覧指定日時	_____年 _____月 _____日（ ） _____時 _____分 ~ _____時 _____分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上

アドグランデ川口西公園管理組合

第20期定期総会議案書

〈日 時〉 2022年6月26日(日)
【重要事項説明会】 10時00分～10時10分
【定期総会】 10時10分～12時00分

〈場 所〉 当マンション1階 エントランスホール
(所在地：埼玉県川口市川口五丁目16番22号)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案	第20期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	防犯カメラレンタル契約の締結と細則制定に関する件
第4号議案	管理組合運営事務の一部電子化及び規約・細則変更の件 【特別決議】
第5号議案	第21期事業計画及び収支予算の件
第6号議案	第21期役員選任の件

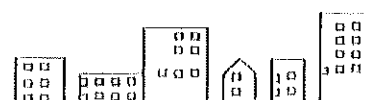
5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. Life Time Portal関連資料

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報に記載されております。取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。



第3号議案 防犯カメラレンタル契約の締結と細則制定に関する件

今期理事会では、マンションの防犯面の向上および抑止力の強化、事件・トラブルの際の映像検索及び再発防止を目的に防犯カメラを新設すべきとの結論に至りました。

新設にあたり理事会にて導入方法について検討を行った結果、多額の一時金が不要かつ商品保証により契約期間中の突発的な支出が発生しないレンタル契約の方式が最適であるとの結論に至りました。

上記前提を踏まえ、慎重に検討を重ねた結果、売主：株式会社ドッドウエル ビー・エム・エス／レンタル会社：株式会社東急コミュニティーとした以下の内容で契約を締結致したく、防犯カメラ運用細則の制定と併せてご承認をお願い致します。

1. 契約概要

- (1) 設置・保守 株式会社ドッドウエル ビー・エム・エス
- (2) レンタル会社 株式会社東急コミュニティー
- (3) 契約方式 レンタル契約
※(株)ドッドウエル ビー・エム・エスによる機器の維持管理（機器補修・交換等）有り
- (4) 契約期間 2022年9月1日より2028年8月末日までの72ヵ月
(予定)
※設置工事完了の翌月1日を契約始期とします。
- (5) レンタル料 月額22,000円（税込）
- (6) 台数 防犯カメラ5台＋ダミー3台
- (7) その他 設置予定箇所・機器仕様詳細は別添資料をご参照ください。

2. 特記事項

- (1) 中途解約の際は別途、解約金・その他費用がかかります。
- (2) 契約始期、設置機器・箇所等の軽微な変更が生じた場合については理事会一任事項と致します。
- (3) カメラ入替箇所にて既存配線を使用する場合、既存配線は(株)ドッドウエル ビー・エム・エスの保証証対象外となります。
- (4) 設置に際し通線工事が必要な場合、隠蔽を基本としますが通線が不可能な場合は露出配線・貫通箇所が発生する場合があります。
- (5) レンタル機器は(株)ドッドウエル ビー・エム・エスが提供するリモートメンテナンスシステム「Ai Alert」により稼働状態が検知されますが、設置工事の際に良好な通信状態が確保できない場合は、年2回の有人定期点検対応に変更されます。
- (6) レンタル機器の維持・管理について管理組合は借主としてレンタル契約上の責任を負いますが、動産総合保険適用または(株)ドッドウエル ビー・エム・エスが提供する保守・保証の適用範囲において一部責任と負担の範囲が軽減されます。

3. 防犯カメラ運用細則の制定

別紙のとおり防犯カメラ運用細則の制定を行う。

以 上

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、アドグランデ川口西公園管理規約（以下「規約」という。）第19条（附属規定）の規定に基づき、アドグランデ川口西公園の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、個人情報の保護に関する法律及び関連法令、ガイドライン等に基づき、区分所有者及び占有者（以下、「区分所有者等」という。）の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラの設置は、アドグランデ川口西公園内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(区分所有者等の権利及び義務)

第3条 規約又は使用細則に基づき管理組合所定の届出を行った区分所有者及び占有者並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

2 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、規約、使用細則及びこの細則に定める事項並びに総会及び理事会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

(設置等)

第4条 防犯カメラの新設、増設、移設、全面撤去又は一部撤去については、総会の決議を経るものとする。

2 防犯カメラ取付位置の軽微な変更及び設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。

3 防犯カメラの映像の記録の範囲は敷地及び共用部分等とする。

(録画及び記録映像の保存)

第5条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時又は当該カメラの動体検知機能に基づき行うものとする。

2 防犯カメラによる記録映像の保存期間は、30日間とし、保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会は、必要に応じて、この保存期間を伸縮することができる。

(保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

2 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

(記録映像の閲覧)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がなくかつ理事長が必要と認めるときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合

二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合

三 管理組合、区分所有者等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であつて、理事会が必要と認めた場合

- 2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長又は理事長の指名する1名以上の役員及び理事長が必要と認める関係者の立会いのもとで行う。
- 3 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(区分所有者等からの閲覧申請)

第8条 区分所有者等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別記様式第1に定める事項を理事長に届け出なければならない。

- 2 理事長は、申請を受けたときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。
- 3 前項において、理事長は、前条第1項に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要があると判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。
- 4 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があつた場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。
- 5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。
- 6 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 7 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。
- 8 第2項の適否は、別記様式第2に定める事項を通知するものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(細則外事項)

第10条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第11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。

(細則原本等)

第12条 この細則を証するため、理事長及び2名の区分所有者が署名又は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つたときは、これを閲覧させなければならない。
- 3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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

又は記名押印した上で、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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本等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、2022年9月1日から効力を発する。

別記様式第1 申請書(第8条第1項関係)

No. _____

年 月 日

アドグランデ川口西公園
 管理組合理事長 殿
 管理受託会社 殿

防犯カメラの閲覧に係る申請書

防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラの映像の閲覧を申請します。

申請者	氏名			
	住戸番号	号室	電話番号	
閲覧申請理由				
閲覧を希望する記録映像の月日と時間帯		※記入例：2022年4月1日23時00分～2022年4月2日05時00分まで		
閲覧を希望する防犯カメラの記録映像		※記入例：駐車場〇〇番が映っている防犯カメラの映像		
閲覧を希望する同居者の有無 (〇印で囲む)		有 (氏名 間柄) 無		
警察署への届出の有無 (〇印で囲む)		有 () ※記入例：〇〇年〇月〇日に〇〇警察署〇〇担当に届出 無		

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

第4号議案 管理組合運営事務の一部電子化 及び規約・細則変更の件【特別決議】

I. 提案趣旨

この度、東急コミュニティーより、同社が提供するマンション居住者向けWEBサイト『Life Time Portal』を利用して、総会・理事会の運営にかかる事務手続きや駐車場等の共用施設の契解約手続き等の管理組合運営事務及び東急コミュニティーとの契約締結の一部を電子化する提案がありました。

理事会で検討した結果、ICT技術の普及推進やコロナウイルスによる非対面でのコミュニケーション推進が求められている社会動向への適応は当管理組合としても必要なことであり、電子化により管理組合運営の円滑化や組合員の利便性の向上が期待出来るため、東急コミュニティーの提案を採用したいとの判断に至りました。

つきましては、次のとおりご提案いたしますので、ご承認をお願いいたします。

なお、本議案の決議に関しては、第2号議案管理委託契約更新の件の可決が条件となります。第2号議案が否決となった場合、本議案内容の導入条件を満たさないため、本議案については取り下げとさせていただきます。

II. 管理組合運営事務の一部電子化について

以下について『Life Time Portal』を利用し、電子化を行う

1. 共用施設契解約手続き

(1) 対象申込

契約、解約、区画移動、車両変更（駐車場のみ）

※解約・区画移動・車両変更は、電子契約した区画が対象となります（過去に書面契約した区画は対象外）。

(2) 対象施設

駐車場、駐輪場

(3) 利用出来る方

区分所有者、賃借人

(4) 東急コミュニティーによる契解約事務手続きの代行

電子化に伴い、これまでは管理組合理事長が実施していた契約書締結等の手続きを東急コミュニティーが事務代行できるものとする。

※第2号議案管理委託契約の更新のとおり、契約書の文言を修正する。

(5) その他

①手続き後の契約書等の書類はWeb上に保管される事になるため、書面が必要な場合は各自がWEBからダウンロードするものとします。

※電子データ及び紙で出力した場合の書面（契約書）に印影は表示されませんが、電子データ内に埋め込まれるタイムスタンプ等の技術により従来の書面による契約と同等の効力を持ちます。

②契約開始日は、WEBの申込画面で申込日+4営業日以降（東急コミュニティーの営業日）から選択可能となります。

- ③電子化以降も東急コミュニティーのお客様センター、管理室での受付（書類受付）は可能ですが、その場合、従来通り管理組合と利用者間で契約手続きを行います。
- ④現時点では車庫証明に必要な「自動車保管場所使用承諾証明書」の発行は従来どおりとしますが、今後の社会動向により電子化可能となった際の電子化実施判断は理事会にご一任ください。
- ⑤本提案内容に関する軽微な変更、詳細な運用方法は理事会一任事項とします。

2. 総会出欠連絡、委任または議決権行使手続き

(1) 対象

総会出欠の連絡、委任または各議案への議決権行使

(2) 利用できる方

区分所有者

3. 管理組合業務に係る資料のWEB掲出

第17期定期総会第3号議案にてご承認いただいた「管理組合業務に関わる資料のWEB掲出等の件」について、より多くの方にご活用いただくため、下表のとおりルールを一部変更いたします。

変更前	変更後
<p>(1) 掲出資料</p> <p>①掲出資料の要件 管理組合業務に係る資料（総会または理事会で決議を経た資料等）のうち、管理組合業務の理解、良好な住環境の形成に寄与すると理事会が判断したもの ※個人情報のマスキング対応が可能なもののみ掲出対象とする。</p> <p>②掲出資料（初回） 管理規約及び各種細則、長期修繕計画書、火災保険証券、建物診断報告書、パンフレット図面</p> <p>③追加資料の掲出 「①掲出資料の要件」に基づき理事会決議で決定 ※『Life Time Portal』に掲出できる資料には仕様上制限があるため、掲出資料を検討する際には留意のうえ判断をおこなう。</p> <p>(2) 掲出方法</p> <p>①東急コミュニティー運営の『Life Time Portal』を利用</p> <p>②上記(1)②の資料は本総会后、順次、『Life Time Portal』に掲出</p> <p>(3) 利用対象者 区分所有者</p>	<p>(1) 掲出資料 同左</p> <p>②掲出資料 管理規約及び各種細則、<u>総会議案書・議事録、理事会議事録</u>、長期修繕計画書、火災保険証券、建物診断報告書、パンフレット図面</p> <p>(2) 掲出方法 同左</p> <p>(3) 利用対象者 区分所有者<u>または賃借人、およびその家族</u> <u>※区分所有者以外の方は利用出来る情報が制限されます。</u></p>

<p>(4) その他</p> <p>①本件を導入した場合でも、必要に応じて従来の紙資料での案内は継続</p> <p>②資料掲出については、画面表示のみで、印刷することは不可</p> <p>③資料掲出は一部資料に限るため、その他資料や紙での閲覧が必要な場合は、管理規約または組合ルールに基づく閲覧申請が必要</p>	<p>(4) その他</p> <p>①同左</p> <p>②資料掲出については、画面表示のみで、印刷することは不可</p> <p><u>※ただし、組合届出様式のみ印刷可</u></p> <p>③同左</p>
--	---

4. 理事会決議

(1) 対象

理事会決議

(2) 利用できる方

理事（理事長、副理事長含む）、監事

(3) その他

①本機能の利用には、別途専用アプリのダウンロードが必要となります。

実際の利用にあたっては、期毎に役員となった方で話し合いの上で利用開始・停止の判断をする形を取り、従来の対面での理事会との併用を進めたいと思います。

5. 電子契約を利用した契約締結

(1) 対象

当管理組合と東急コミュニティーの間で取り交す文書の一部

例) 管理委託契約、防災備品の購入や雑排水管清掃等の注文書、完了確認書等

(2) 利用できる方

理事長（管理組合を代表して契約を締結する者）

(3) 電子契約の利点

①非対面による契約業務の効率化

②印紙代の削減 ※電子契約で取り交わす電子ファイルは課税対象にはなりません。

(4) その他

①役員改選後、電子契約締結者（理事長）の『Life Time Portal』の利用登録の時期やパソコン又はスマートフォンを通じた当該システムの利用可否及び契約の内容に応じて、従来通り書面契約となる場合があります。

②電子契約後の文書はダウンロード又は紙面に出力する方法による保管となります。

※委託契約が終了する場合、電子契約サービスの利用も終了となります。

③社会的な利用普及、技術進歩及び法令等の改正に伴い電子契約サービスの概要・運用方法に変更が生じた場合の対応、並びに対象文書の拡大については理事会に一任ください。

Ⅲ. 管理規約及び各種細則変更・制定について

上記「Ⅱ. 管理組合運営事務の一部電子化について」を実施するため、別紙のとおり管理規約および各種細則、届出様式の変更・制定を行う。

《参考》

(1) 『Life Time Portal』の概要

- ・株式会社東急コミュニティーが運営する居住者向けWEBサイト
- ・マンション便利メニューとして、資料掲出機能等、管理組合業務のサポート機能がある

※詳しくは、同封のガイドブック参照

(2) 電子手続き方法

- ・各区分所有者のパソコン、スマートフォンで専用アドレスより『Life Time Portal』にアクセス
- ・申込・契約締結にあたっては、『Life Time Portal』の利用登録およびマンション便利メニュー利用登録（本人確認）が必要
- ・『Life Time Portal』利用にあたっての本人確認及び利用登録も東急コミュニティーが名簿情報照合のうえ実施

以上

現行規約	変更規約
第6章 管理組合	第6章 管理組合
第4節 総会	第4節 総会
<p>(組合員の総会招集権等)</p> <p>第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条(議決権)第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は2週間以内 にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発ししなければならない。</p> <p>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。</p> <p>3 第43条(監事)第2項及び前二項により招集された臨時総会においては、第44条(総会)第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員(書面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。</p>	<p>(組合員の総会招集権等)</p> <p>第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条(議決権)第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、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。</p> <p>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。</p> <p>3 第43条(監事)第2項及び前二項により招集された臨時総会においては、第44条(総会)第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員(書面、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用し、通信回線を通じて情報が送受信される方法のうち、理事会が指定する方法をいう。以下同じ。))又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって組合員の中から選任する。</p>
<p>(議決権)</p> <p>第48条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき1の議決権を有し、議決権総数は30とする。</p> <p>2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。</p> <p>一 組合員と同居する者</p> <p>二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者</p> <p>三 組合員の専有部分を借り受けた者</p> <p>四 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員</p> <p>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。</p>	<p>(議決権)</p> <p>第48条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき1の議決権を有し、議決権総数は30とする。</p> <p>2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。</p> <p>一 組合員と同居する者</p> <p>二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者</p> <p>三 組合員の専有部分を借り受けた者</p> <p>四 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員</p> <p>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。</p> <p>7 組合員又は代理人は、第4項並びに第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</p>
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第49条 総会の会議は、前条(議決権)第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決すところによる。</p> <p>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。</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第49条 総会の会議は、前条(議決権)第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決すところによる。</p> <p>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。</p>

現行規約	変更規約
<p>一 規約の変更</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条(使用禁止の請求)第1項、同報第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡し請求)第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 管理組合が行う専有部分の特別管理(同項第一号及び第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。)の実施</p> <p>六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 区分所有法第62条(建替え決議)第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 前四項の場合において、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。</p> <p>6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9 総会においては、第45条(総会の招集手続)第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	<p>一 規約の変更</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条(使用禁止の請求)第1項、同報第59条(区分所有権の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡し請求)第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 管理組合が行う専有部分の特別管理(同項第一号及び第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。)の実施</p> <p>六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 区分所有法第62条(建替え決議)第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 前四項の場合において、書面、<u>電磁的方法</u>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。</p> <p>6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9 総会においては、第45条(総会の招集手続)第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>
<p>(総会の決議に代わる書面による合意)</p> <p>第51条</p> <p>規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、<u>総会の決議</u>があったものとみなす。</p>	<p>(総会の決議に代わる書面又は電磁的方法による決議)</p> <p>第51条 <u>規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</u></p> <p>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、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があるときは、<u>書面又は電磁的方法による決議</u>があったものとみなす。</p> <p>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又は電磁的方法による決議は、<u>総会の決議と同一の効力を有する。</u></p> <p>4 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法</p>

現行規約	変更規約
	<p>による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>5 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>
<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>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。この場合において、議長はその責任において組合員の中から書記を指名することができる。</p> <p>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。</p> <p>3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>4 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>第52条 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録(磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの。以下同じ。)により、議事録を作成しなければならない。この場合において、議長はその責任において組合員の中から書記を指名することができる。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律(平成12年法律第102号)第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の開覧(議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における開覧をいう。)をさせなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p>
<p>第5節 理事会</p>	<p>第5節 理事会</p>
<p>(理事会)</p> <p>第53条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(理事会)</p> <p>第53条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任</p> <p>3 理事会は、次の各号に掲げる会議をいう。</p> <p>二 会議の日時、場所を定めて理事が出席する理事会(以下「通常理事会」という。)</p> <p>三 電磁的方法のうち、通常理事会と同様に出席した理事が相互に意見表明が可能な方法(以下「web会議方式等」という。)により行う理事会(以下「電磁理事会」という。)</p> <p>4 理事会の議長は、理事長が務める。ただし、次条(理</p>

現行規約	変更規約
<p>(理事会の招集手続き)</p> <p>第54条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が4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、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 理事会の招集手続については、第45条（総会の招集手続）第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>理事会の招集手続) 第2項又は第3項により招集された理事会においては、理事会に出席した理事長以外の理事の中から選任された者が議長を務める。</p> <p>(理事会の招集手続き)</p> <p>第54条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が4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。</p> <p>3 前項の規定による請求があつた日から7日以内に、その請求があつた日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4 通常理事会の招集手続については、第45条（総会の招集手続）第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第6項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p> <p>5 電磁理事会の招集手続については、理事長は、少なくとも会議を開く日の5日前までに、使用するweb会議方式等の種類、会議の目的及び日時を示して理事及び監事が届出をしたあて先に通知を発しなければならない。ただし、理事会において別段の定めができるものとする。この場合のweb会議方式等の種類は、理事会が指定したものとする。</p>
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第55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。</p>	<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第55条 通常理事会の会議は、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。</p> <p>2 理事が、出張その他やむを得ない事情により、web会議方式等により出席を希望する場合は、理事長の承諾を得て、理事会が指定したweb会議方式等により出席することができるものとする。</p> <p>3 前項の場合において、通信障害等の事由により予定していたweb会議方式等により議題への質疑、意見又は賛否の表明ができない理事は、欠席理事とみなす。ただし、通話その他の方法により代替可能な場合はこの限りでない。</p> <p>4 電磁理事会の会議は、災害、事故、感染症の流行その他これに準ずる事態が発生し、通常理事会を開くことが困難な場合、又は電磁理事会の開催が有効と理事長が判断した場合には、理事の過半数の承諾を得て開くことができる。</p> <p>5 前項の理事会は、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。この場合の理事の出席は、web会議方式等による議題への質疑、意見又は賛否の表明をもって出席したもののみなす。</p> <p>6 第1項及び前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p>

現行規約	変更規約
<p>2 議事録については、第52条（議事録の作成、保管等）第4項を除く。）の規定を準用する。</p>	<p>7 議事録については、第52条（議事録の作成、保管等）第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第3項及び第4項中「総会に出席した組合員」とあるのは通常理事会の議事録については「通常理事会に出席した理事」と、電磁理事会の議事録については「電磁理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p>
	<p><u>（電磁的方法による決議）</u> 第55条の2 規約により理事会において決議すべきものとされた事項のうち、第56条（理事会の議決事項）第1項に掲げる事項並びに過去の理事会において十分に審議を経たと理事長が判断した議題については、理事の過半数の承諾を得て、電磁的方法により決議することができる。この場合の電磁的方法は、理事会が指定した方法とする。</p> <p>2 前項の場合において、質疑、意見又は賛否の表明期間は5日間を下回らない範囲とし、議案の要領及び使用する電磁的方法の種類、賛否の表明期限を理事及び監事に示して決議するものとする。</p> <p>3 第1項の決議は、理事の半数以上の電磁的方法による賛否の表明がなければ成立せず、その議事は賛否を表明した理事の過半数で決する。この場合の決議は、理事会の決議と同一の効力を有する。ただし、賛否の表明期限までに理事の2分の1以上が理事会での審議を求めた場合には、当該議案を決議することはできない。</p> <p>4 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>5 議事録については、第52条（議事録の作成、保管等）（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第3項及び第4項中「総会に出席した組合員」とあるのは「電磁的方法による決議において賛否を表明した理事」と読み替えるものとする。</p>
<p>第7章 会計</p>	<p>第7章 会計</p>
<p>（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管） 第65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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2. 理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等、その他の什器備品等並びに竣工図、その他の管理関係諸資料等を保管する。</p> <p>3. 理事長は、組合員、利害関係人、宅地建物取引業者及び優良中古マンション調査技術者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は開覧をさせることができる。この場合において、貸出し又は開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	<p>（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管） 第65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書面又は電磁的記録にて作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2. 理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等、その他の什器備品等並びに竣工図、その他の管理関係諸資料等を保管する。</p> <p>3. 理事長は、組合員、利害関係人、宅地建物取引業者及び優良中古マンション調査技術者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は開覧をさせることができる。この場合において、貸出し又は開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>4 理事長は、第34条（業務）第三号の長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを</p>

駐車場運営細則対照表

現行細則	電子契約対応使用細則
<p>(使用の申込み並びに使用契約者の決定)</p> <p>第5条 駐車場の使用の申込み並びに使用契約をする権利を有するもの（以下「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。</p> <p>一 使用契約者は、一定の期間内に駐車場の使用の申込により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。</p> <p>二 前号により駐車場の使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。</p> <p>三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。</p>	<p>(使用の申込み並びに使用契約者の決定)</p> <p>第4条 駐車場の使用申込み並びに使用契約をする権利を有するもの（以下「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。</p> <p>一 使用契約者は、一定の期間内に駐車場の使用の申込により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。</p> <p>二 前号により駐車場の使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。</p> <p>三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。</p> <p><u>四 第一号の申込み方法は、別に定める通りとする。</u></p>
<p>(契約の解約)</p> <p>第7条 駐車場の使用契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約解約（予告）届（別記様式第1）を解約希望日1ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことによって、即時解約もできるものとする。</p>	<p>(契約の解約)</p> <p>第7条 駐車場の使用契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約解約（予告）届（別記様式第3）を解約希望日1ヵ月前までに管理組合に提出する<u>通知するものとする</u>。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことによって、即時解約もできるものとする。</p> <p><u>2 前項の使用許可終了通知方法は、別に定める通りとする。</u></p>
<p>(追加)</p>	<p>附 則</p> <p>(細則の発効)</p> <p>第1条 この細則は、2022年6月27日から効力を発する。</p>

※第7条（契約の解約）の条文変更に伴い、駐車場運営細則上定められている届出書も変更となります。

自転車置場運営細則対照表

現行細則	電子契約対応使用細則
<p>(使用の申込み並びに使用許可の決定)</p> <p>第4条 自転車置場の使用申込み、及び区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。</p> <p>一 使用許可者は、一定の期間内に自転車置場使用申込書（別記様式第1）により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。</p> <p>二 前号により自転車置場の使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。</p> <p>三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を許可されなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。</p>	<p>(使用の申込み並びに使用許可の決定)</p> <p>第4条 自転車置場の使用申込み、及び区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。</p> <p>一 使用許可者は、一定の期間内に自転車置場使用申込書（別記様式第1）により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。</p> <p>二 前号により自転車置場の使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。</p> <p>三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を許可されなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。</p> <p><u>四 第一号の申込み方法は、別に定める通りとする。</u></p>
<p>(許可の終了)</p> <p>第6条 自転車置場の使用許可者が自転車置場使用許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める自転車置場使用許可終了（予告）届（別記様式第2）を使用許可終了希望日1カ月前までに管理組合に提出するものとする。</p>	<p>(許可の終了)</p> <p>第6条 自転車置場の使用許可者が自転車置場使用許可の終了を希望するときは、<u>管理組合が別に定める駐輪場使用許可終了（予告）届（別記様式第2）</u>を使用許可終了希望日1カ月前までに管理組合に提出するものとする。<u>ただし、1カ月分の使用料相当額を支払うことによって、即時解約もできるものとする。</u></p> <p><u>2 前項の使用許可終了通知方法は、別に定める通りとする。</u></p>
<p>(追加)</p>	<p>附 則 (細則の発効)</p> <p>第1条 この細則は、2022年6月27日から効力を発する。</p>

※第4条（使用の申込み並びに使用許可者の決定）及び第6条（許可の終了）の条文変更に伴い、自転車置場運営細則上定められている届出書も変更となります。

