

## 「管理組合規約」改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2017. 8. 26 第 12 期 通常総会	管理規約 全面改正		
2018. 8. 26 第 13 期 通常総会	管理規約 第 1 2 条（専有 部分の用途） 第 1 項変更、第 2 ～ 4 追加	第 1 2 条（専有部分の用途） 区分所有者は、その専有部分を専ら住 宅として使用するものとし、他の用途に 供してはならない。なお、対価を徴収し て第三者を宿泊・滞在させることは禁止 する。	第 1 2 条（専有部分の用途） 区分所有者は、その専有部分を専ら住 宅として使用するものとし、他の用途に 供してはならない。  2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿 泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営 む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使 用してはならない。 3 区分所有者は、その専有部分を宿泊料 を受けて人を宿泊させる事業を行う用途 に供してはならない。 4 区分所有者は、前 3 項に違反する用途 で使用することを内容とする広告の掲載 その他の募集又は勧誘を行ってはならな い。
	使用細則 第 5 条（敷地及 び共用部分等の 使用） ※禁止事項 十項を追加		第 5 条（敷地及び共用部分等の使用） 十 敷地及び共用部分等（バルコニー 含む）で喫煙すること。
2019. 8. 31 第 14 期 通常総会	管理規約 第 3 7 条（役員） 第 1 条、第 2 条 変更	第 3 7 条（役員） 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 会計担当理事 1 名 四 理事 7 名 （理事長・副理事長・会計担当理事を 含む。以下同じ） 五 監事 1 名 2 理事及び監事は、次の各号に掲げる者 の中から総会で選任する。	第 3 7 条（役員） 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 会計担当理事 1 名 四 理事 7 ～ 1 4 名 （理事長・副理事長・会計担当理事を 含む。以下同じ。） 五 監事 1 名 2 理事及び監事は、次の各号に掲げる者 の中から輪番制、推薦及び立候補により、 総会で選任する。ただし、推薦について は理事会が必要であると認めた場合に限 る。



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

2020年 / 月 28日

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合

理事長







管理組合規約集

# 目 次

	ページ
1 グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約	
第 1 章 (総 則) .....	1
第 2 章 (専有部分及び共用部分の範囲) .....	2
第 3 章 (敷地及び共用部分等の共有) .....	3
第 4 章 (用 法) .....	3
第 5 章 (管 理) .....	5
第 6 章 (管理組合) .....	10
第 7 章 (会 計) .....	20
第 8 章 (雑 則) .....	22
別 表 第 1 .....	27
別 表 第 2 .....	27
別 表 第 3 .....	28
別 表 第 4 .....	29
2 使 用 細 則 .....	31
3 ペ ッ ト 飼 育 細 則 .....	35
4 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則 .....	41

	ページ
5 開口部改良工事に関する細則 .....	51
6 駐車場使用細則 .....	59
7 駐車場使用契約書 .....	63
8 来客用駐車場使用細則 .....	65
9 バイク置場使用細則 .....	67
10 自転車置場使用細則 .....	71
11 防犯カメラ運用細則 .....	75
12 宅配ロッカー使用細則 .....	77
別記様式	

## グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約

「グランシャトレ坂戸スプランドゥール」の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおりグランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「本規約」という。）を定める。

### 第 1 章 総 則

#### （目 的）

第 1 条 本規約は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール（以下「本マンション」という。）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 本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

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

(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、本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、同居する者に対して本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 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び附属施設(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 本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、区分所有者が本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、区分所有法第 3 条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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管理組合を構成する。

2 管理組合の名称は、グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合とする。

3 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

4 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 専有部分及び共用部分の範囲

(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 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。

3 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第 8 条 対象物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 各区分所有者の共用部分の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとし、その床面積は別表第 4 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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

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

### 第 4 章 用法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。なお、対価を徴収して第三者を宿泊・滞在させることは禁止する。

(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权)

第 14 条 区分所有者は、別表第 3 に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、インターホン、自動火災報知機、玄関灯、メールボックス及びトランクルーム(以下本条、第 23 条第 1 項及び別表第 3 において「バルコニー等」という。)について同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 ルーフバルコニーについて専用使用权を有している者は、別に定

めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

- 3 区分所有者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、管理組合が管理する駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。区分所有者がその所有する専有部分から退去したときも同様とする。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室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（平成 12 年法律第 149 号。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・水道・ガス等の共用施設……当該施設を維持、運用する事業者

- 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（駐車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 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 37 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第 1 項の規定による申請について、理事会（第 55 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、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 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における敷地及び共用部分等又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(ペットの飼育)

第18条 ペットの飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

- 2 身体障害者補助犬法（平成14年法律第49号）第2条第1項に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合については、身体障害者補助犬であることを証明する書面を理事長に提出しなければならない。

(使用細則等)

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

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、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、区分所有者は、本規約及び使用細則等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。
- 3 第1項の場合において、区分所有者は、専有部分の貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 2 1 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。

(専有部分の管理)

第 2 2 条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 2 3 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、バルコニー等の保存行為(区分所有法第 1 8 条第 1 項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用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 区分所有者は、第 1 項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 区分所有者は、前項に定める申請をする場合、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

5 理事長は、第 3 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しなければならない。

6 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、保存行為が行われた箇所に立ち入り、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。

7 第 3 項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

8 第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

- 9 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 2 4 条 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、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 4 理事長は、第 2 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しなければならない。
- 5 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、第 2 項の工事の箇所に立ち入り、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 第 2 項の承認を受けた工事後に、当該工事により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

(必要箇所への立入り)

第 2 5 条 第 2 2 条から第 2 4 条の規定により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 第 1 項から第 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと敷地及び共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 26 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について区分所有者を代理する。

## 第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 27 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 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した別表第 4 の金額とする。

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

(承継人に対する債権の行使)

第 28 条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第 29 条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 町会費
- 十一 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必要な費用
- 十二 管理組合の運営に必要な費用

十三 その他第34条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第30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て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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。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の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却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。

4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に充てるほか、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 3 2 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第 3 3 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第 2 節 管理組合の業務

（業 務）

第 3 4 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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（以下本条及び第 5 2 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等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 適正化法第 1 0 3 条第 1 項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が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 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払い等に関する業務

- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 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、マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 3 5 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 3 6 条 管理組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 役 員

(役 員)

第 3 7 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 会計担当理事 1 名
- 四 理 事 7 名

(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)

- 五 監 事 1 名

2 理事及び監事は、次の各号に掲げる者の中から総会で選任する。

- 一 組合員
- 二 前号に掲げる者の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）
- 三 第一号に掲げる者の一親等の親族

3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者又はその法人の代表者が指定する役員若しくは従業員をもって総会で選任することができる。

4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員任期)

第38条 役員任期は、その就任後の会計年度に関する通常総会の終結の時  
までとする。ただし、再任をさまたげない。

2 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、総会により  
欠員理事を補充するほか、欠員理事の補充をせずに他の理事が職務  
を兼ねることもできるものとする。ただし、欠員理事が理事定数の  
半数を超える場合には、必ず欠員理事を補充しなければならない。

3 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

4 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。

5 役員が、前条第2項及び第3項に掲げる者に該当しなくなった場  
合には、その役員はその地位を失う。

(役員欠格条項)

第39条 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行  
を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

三 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年  
を経過しない者をいう。)

2 役員が、前項各号のいずれかに該当するに至った場合には、その役  
員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第40条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に  
従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、総会の決議に基づき、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。

(利益相反取引の防止)

第41条 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重  
要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとする  
とき

二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員  
との利益が相反する取引をしようとするとき

(理事長)

第42条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号  
に掲げる業務を遂行する。

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

- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
  - 3 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
  - 4 理事長は、職務の執行の状況を理事会に報告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。
  - 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第 4 3 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 4 4 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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第 4 5 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、いつでも、理事及び第 4 2 条第 1 項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。なお、監事により招集された臨時総会においては、第 4 6 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。
- 4 監事は、必要があると認めるときは、理事会に出席して意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があ

ると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間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は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。なお、監事により招集された理事会においては、第55条第3項にかかわらず、議長は、理事会に出席した理事の過半数をもって、理事の中から選任する。

#### 第4節 総 会

(総 会)

第46条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3か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47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又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第51条第3項第一号、第二号若しくは第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領を

- も通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか次の事項を通知しなければならない。
    - 一 建替えを必要とする理由
    - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
    - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
    - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
  - 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
    - 一 売却を必要とする理由
    - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
    - 三 耐震改修に要する費用の概算額
  - 7 建替え決議又はマンション敷地売却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か月前までに、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49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又はマンション敷地売却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48条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第50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のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 3 第1項又は第2項により招集された臨時総会においては、第46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49条 組合員及び役員のほか、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50条 各組合員の議決権数は、別表第4-2に掲げるとおりとする。

2 住戸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、次の各号に掲げる者でなければならない。

一 当該組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族

二 当該組合員と同居する者

三 当該組合員から当該住戸を借り受けた者

四 他の組合員、その配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族

五 他の組合員と同居する者

六 組合員が法人の場合、その役員又は従業員

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

(総会の会議及び議事)

第51条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更)

を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)

三 区分所有法第47条第1項の管理組合法人の設立

四 区分所有法第58条第1項(使用禁止の請求)、第59条第1項(区分所有権の競売の請求)又は第60条第1項(占有者に対する引渡し請求)の訴えの提起

五 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項

4 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 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

6 第1項から第5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。

7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

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項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第47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52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制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第30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崩し
- 七 第30条第2項及び第3項に定める建物の建替え等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運用方法
- 九 第23条第2項に定める管理の実施
- 十 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項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成、保管等）

第53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54条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

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

## 第5節 理事会

### (理事会)

第55条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

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

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

### (招集)

第56条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事3名以上が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間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。なお、本項により招集された理事会においては、第55条第3項にかかわらず、議長は、理事会に出席した理事の過半数をもって、理事の中から選任する。

4 理事会の招集手続については、第47条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）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9項中「理事会の承認」とあるのは「理事全員の同意」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。

### (理事会の会議及び議事)

第57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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3 第1項及び第2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。

4 議事録については、第53条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53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58条 理事会は、本規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決

議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
  - 四 その他の総会提出議案
  - 五 第17条、第23条及び第24条に定める承認又は不承認
  - 六 第62条第3項に定める承認又は不承認
  - 七 第64条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 八 第71条に定める勧告又は指示等
  - 九 総会から付託された事項
  - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第52条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第59条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第 7 章 会 計

(会計年度)

- 第60条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5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27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第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。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第60条に定める会計年度の開始後、第1項に定める

承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第29条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

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

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第58条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第23条第9項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(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27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料(別段の定めがあるものを除く。)について、管理組合の定める方法により第66条に定める口座に受け入れることとし、当月分を別に定める徴収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 組合員及び占有者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、年利14%(年365日の日割計算)の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員及び占有者に対して請求することができる。

3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員及び占有者に対し、督促を行う等必要な措置を講ずるものとする。

4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第 6 5 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てるほか、総会の決議を経て修繕積立金として積み立てることができる。

2 管理費等に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 2 7 条第 2 項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第 6 6 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第 6 7 条 管理組合は、第 3 0 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

第 6 8 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、これらを見せなければならない。この場合において、見せにつき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第 3 4 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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、これらを見せなければならない。この場合において、見せにつき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第 5 3 条第 3 項(第 5 7 条第 4 項において準用される場合を含む。)、本条第 1 項及び第 2 項並びに第 7 8 条第 2 項及び第 4 項の規定により見せの対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(消滅時の財産の清算)

第 6 9 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 1 0 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

(義務違反者に対する措置)

第 7 0 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第 5 7 条から第 6 0 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 7 1 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者等が本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、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差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、管理費に充当する。

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 4 7 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第 7 2 条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴

力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入
  - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
  - 三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は借受人と関係ある者のこれらの犯罪の実行
  - 四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該貸与に係る契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した契約書を取り交わさなければならない。
- 3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、理事長は、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。
- 5 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 6 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

(合意管轄裁判所)

第73条 本規約に関する管理組合と組合員又は占有者間の裁判手続については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第52条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(容認事項)

- 第 7 4 条 区分所有者等は、次の各号に定める事項を容認し、本規約を定める。
- 一 本マンションの居住者の中から、理事会の決議により防火管理者を選任すること。
  - 二 地元町内会に積極的に加入すること。また、町会費を管理費から支出すること。
  - 三 本マンションの区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結すること。
  - 四 本マンションの近隣に、将来、建築基準法及び所轄官庁の行政指導に適合する範囲内の建築物が建築される場合があること。
  - 五 本マンションに設置されている電気設備、給排水設備及びエレベーター設備等各種の設備により、騒音、振動等が発生する場合があること。
  - 六 本マンションの建設に伴う近隣へのテレビ受信障害改善策として、テレビ共同視聴設備（以下「本設備」という。）を設置し、管理組合の責任と負担において本設備を管理すること。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

- 第 7 5 条 区分所有者等は、管理組合が坂戸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 7 6 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 7 7 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 7 8 条 本規約 1 通と本規約承認の総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲



覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

## 附 則

（規約の発効）

第 1 条 本規約は、平成29年8月26日から効力を発する。

（経過措置）

第 2 条 旧規約は、本規約発効をもって廃止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

## 別表第1

## 対象物件の表示

物件名	グランシャトレ坂戸スプランドゥール	
住居表示	埼玉県坂戸市仲町10番23号	
敷地	所在地	埼玉県坂戸市仲町1012番1、1013番5
	面積	1,614.50㎡ [登記簿記載面積]
	権利関係	区分所有者全員による共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上12階建
	種類	共同住宅1棟
	建築面積	737.39㎡
	延床面積	7,384.17㎡
	総戸数	住戸76戸 総専有面積5,969.42㎡
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、バイク置場、自転車置場、受水槽、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽等建物に附属する施設	

## 別表第2

## 共用部分の範囲

## 1 専有部分に属さない建物の部分

エントランスホール、ラウンジ、管理事務室、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、屋上、屋根、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、トランクルーム等専有部分に属さない建物の部分

## 2 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ロッカー、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、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 規約共用部分

ごみ保管庫、駐車場（No.1～17）、バイク置場、自転車置場及びそれら

の附属物

別表第3

バルコニー等の専用使用権

区分 専用使用部分	1 位置	2 専用使用権者	3 専用使用料
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	当該専有部分の区分所有者	無償
ルーフバルコニー	1202号室に接するルーフバルコニー	同上	月額500円/戸
ポーチ 門扉	各住戸に接するポーチ、門扉	同上	無償
玄関扉 窓枠 窓ガラス 網戸 面格子	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子	同上	無償
インターホン 自動火災報知機	各住戸に附属するインターホン、自動火災報知機	同上	無償
玄関灯 メールボックス	各住戸の玄関に付された玄関灯、メールボックス	同上	無償
トランクルーム	各住戸に接するトランクルーム	同上	無償

## 別表第4

## 部屋タイプ別専有面積、管理費、修繕積立金等一覧表

&lt;月額単位：円&gt;

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	ルーフバル コニー	合計	修繕積立 基金
A	10	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
B	10	78.56	9,200	15,700		24,900	368,000
C	10	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
D	11	73.40	8,600	14,700		23,300	344,000
E	11	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
F	11	84.20	9,900	16,800		26,700	396,000
G	11	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
H	1	92.42	10,800	18,500		29,300	432,000
I	1	110.25	12,900	22,100	500	35,500	516,000
合計	76	5,969.42	699,700	1,193,400	500	1,893,600	27,988,000

## 別表第4-2

部屋タイプ・部屋番号・議決権数対照表

タイプ	部屋番号	戸数	議決権数 (/戸)
A	201 301 401 501 601 701 801 901 1001 1101	10	5
B	202 302 402 502 602 702 802 902 1002 1102	10	5
C	203 303 403 503 603 703 803 903 1003 1103	10	5
D	204 304 404 504 604 704 804 904 1004 1104 1203	11	5
E	205 305 405 505 605 705 805 905 1005 1105 1204	11	5
F	206 306 406 506 606 706 806 906 1006 1106 1205	11	6
G	207 307 407 507 607 707 807 907 1007 1107 1206	11	6
H	1201	1	6
I	1202	1	8
	合 計	76	406

## 使用細則

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第 1 条 組合員等は、次の行為をするときは、事前に理事長に申請し、その承諾を得なければならない。

- 一 専有部分の様式替え及び大規模な修繕であつて敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの（「専有部分の様式替え及び修繕等に関する細則」に定めるところによる。）
- 二 敷地及び共用部分等の保存行為（バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものを除く。）
- 三 共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、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（「開口部改良工事に関する細則」に定めるところによる。）
- 四 電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- 五 ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転

（ごみ処理）

第 2 条 組合員等は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- 一 各専有部分からの可燃物（紙屑・台所の生ごみ等）は、各組合員等自身で所定の袋にいれ、指定日にごみ集積所へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 二 各専有部分からの不燃物（プラスチックごみ、ビン、セトモノ類等）は、指定日にごみ集積所へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 三 ごみ集積所は、常に清潔に保ち悪臭が発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
- 四 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理事務室又は清掃局へ連絡してその指示に従い処理すること。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 3 条 組合員等は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為

をしてはならない。

- 一 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
  - 二 共用部分に影響を与える変更をすること。
  - 三 建物の外観を変更すること。
  - 四 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬を使用する場合、並びに別に定める「ペット飼育細則」に基づき理事長が許可した犬・猫等の動物を飼育する場合を除き、動物を飼育、研究すること。
  - 五 専有部分を楽器の教室として使用したり、楽器等を夜間長時間演奏すること。
  - 六 テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげること。
  - 七 騒音、振動又は電波等により他の組合員等及び近隣居住者に迷惑をかけること。
  - 八 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
  - 九 玄関扉、窓又はバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。
  - 十 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
  - 十一 バルコニー等にサンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること。
  - 十二 バルコニー等に、避難の妨げになるおそれのある物を放置すること。
  - 十三 バルコニー等又は窓から物等を投げ棄てること。
  - 十四 バルコニー等に突風・強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
  - 十五 排水口に排水に支障をきたすおそれのある物を流すこと。
  - 十六 指定された仕様以外の表札を使用すること。
  - 十七 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。
- 2 組合員等は、トランクルームの使用にあたり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 トランクルームを、その本来の用途たるトランクルームとしてのみ使用すること。
  - 二 トランクルームの施錠を充分に行うなど荷物の保管の責任は各自が負うものとする。
  - 三 次に掲げる物をトランクルームに収納保管しないこと。

- ア 発火・引火・爆発等のおそれのある危険物
- イ 現金、株券等の有価証券、クレジットカード類、宝石・貴金属及び高額商品
- ウ 生鮮食料品その他の腐敗・変質しやすい物及び悪臭を放つおそれのある物
- エ 他人に迷惑を及ぼすおそれのある物
- オ 動物
- カ 犯罪の用に供されるおそれのある物及び公序良俗に反する物
- キ その他保管に適さない物

四 前各号に掲げるもののほか、使用者は、トランクルームの使用にあたり、理事長の指示に従うこと。

(バルコニー等の適正な管理)

第 4 条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 清掃、消毒及びごみ処理
- 三 その他バルコニー等の保存行為のうち通常の使用に伴うもの

(敷地及び共用部分等の使用)

第 5 条 組合員等は、敷地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。
- 二 屋上に立入り、使用すること。
- 三 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 敷地及び共用部分等を理事長の承諾なく占有したり、物品を放置したりすること。
- 五 階段等緊急時（火災発生等）の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても物を置くこと。
- 六 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりすること。
- 七 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告又は標識の設置等工物を築造すること。
- 八 共用部分等に傷をつけ若しくは文字、記号等を表示すること。
- 九 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(災害防止)

第 6 条 組合員等は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置の操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生



した場合には、直ちに所轄官署に通報する。

(管理組合への届出事項)

第 7 条 組合員等は、次の行為をする場合は所定の書面にて理事長に届出をしなければならない。

- 一 第三者に専有部分を占有させるとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき。
- 三 専有部分を長期間（1か月以上）不在にするとき。
- 四 引越しするとき。
- 五 第1条第一号の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における敷地及び共用部分等又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うとき。

(細則外事項)

第 8 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 旧使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

## ペット飼育細則

グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条及び使用細則第3条第四号に基づき、ペットの飼育に関し、次のとおりペット飼育細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （ペットの定義）

第 1 条 本細則に定めるペットとは、他の組合員等に危害を及ぼすおそれのない犬、猫等をいう。

2 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等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）は、本細則に定めるペットには含まれないものとする。

### （飼育の限度）

第 2 条 グランシャトレ坂戸スブランドゥールで飼育を認められるペットは、原則として体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）50cm以下かつ体重12kg以下に限定する。

2 飼育できるペットの頭数は、一住戸2匹を限度とする。

3 第1項及び第2項の規定にかかわらず、爬虫類及び猛獣類は飼育できないものとする。

4 本細則発効時において既に飼育し、第1項及び第2項の制限に抵触するペットについては、当該ペット一代に限り飼育を認めるものとする。

### （飼育の承認）

第 3 条 ペットの飼育を希望する組合員等は、別に定める用紙により、理事長に飼育の申請をし、承認を得なければならない。

### （飼育申請）

第 4 条 組合員等は、飼育の申請には、次の書類を提出しなければならない。

一 飼育申請書兼誓約書

二 犬の場合は法に定められた予防注射及び登録が確実に行われていることを証する書類

### （飼育の明示）

第 5 条 ペットの飼育を認められた組合員等（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行するラベルを玄関に貼付し、又犬については保健

所が交付するラベルもあわせて貼付し、ペットを飼育していることを明示しなければならない。

(予防注射等)

第 6 条 飼育者は、毎年、ペットに応じて、関係諸法令で定められた予防注射及び登録を確実にし、獣医師による定期的な健康診断を年 1 回以上受けなければならない。

2 前項のほか、犬、猫の場合には、排泄物の検査を受けるようにしなければならない。

3 健康診断及び排泄物の検査の結果、人又は他の動物に感染するおそれのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染のおそれなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(報告)

第 7 条 理事長は、必要に応じ、前条の予防注射及び登録並びに健康診断及び排泄物の検査の結果について、文書で報告を求めることができる。

(遵守事項)

第 8 条 飼育者は、通常の良い識ある飼育に努めるとともに、次の行為を厳守しなければならない。

一 専有部分における飼育に限定されること。

二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理などをしないこと。

三 エレベーター、廊下等の共用部分等においては、ペットを必ず抱きかかえるか、ケージに入れて運ぶこと。

四 エレベーターを使用するときは、同乗者の了解を得て使用すること。

五 マンションの敷地及び共用部分等で、ペットを遊ばせないこと。

六 窓を開けたまま、室内でブラッシングをしないこと。

七 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声などに十分注意をすること。

(飼育者の責任)

第 9 条 飼育者は、他の組合員等とのトラブルに対して責任を負わなければならない。

2 ペットによる汚損、破損、傷害などが発生した場合は、理由の如何を問わず飼育者は全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告等)

第 10 条 飼育者が、本細則に違反した場合、理事長は、理事会の決議を経て、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。

(飼育の禁止)

第 1 1 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長は、理事会の決議を経て、ペットの飼育を禁止することができる。

2 ペットの飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度ペットを飼育してはならない。

（飼育終了の届出）

第 1 2 条 死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は、理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

（細則外事項）

第 1 3 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

（経過措置）

第 2 条 旧ペット飼育細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧ペット飼育細則の規定により生じた効力を妨げない。

（細則の改廃）

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

## 飼育申請書兼誓約書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_ 号室 氏名 \_\_\_\_\_ 印

私は、下記のペットを飼育したいので、ペット飼育細則に従い必要書類を添付の上申請致します。

また、私はペットの飼育に当たっては、法定事項及びペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合はペット飼育を禁止されてもこれに従うことを誓います。

種 類	_____
名 前	_____
性 別	_____
生後年月数	_____
大きさ（重さ）	_____
色	_____

〈写真貼付欄〉

※最近1か月以内のものを貼ること。また、子供の場合は成長後に再度写真を提出すること。

## ペット飼育承認書

平成 年 月 日

号室 氏名 \_\_\_\_\_ 殿

グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日に貴殿より申請のありましたペットの飼育につき、  
次のとおり決定しましたので、通知します。

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

条件・理由

## ペット飼育終了届

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_ 号室 氏名 \_\_\_\_\_ 印

私は、ペット飼育細則第12条の規定に基づき、次のとおりペットの飼育の終了を届け出ます。

1. ペットの種類

2. 飼育の終了年月日

3. 飼育終了の理由

## 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目 的）

第 1 条 本細則は、専有部分の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

### （禁止事項）

第 2 条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為。

### （承認事項）

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

- 一 ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替え及び大規模な修繕であって敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの（木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- 二 床のフローリング施工

2 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級L-45以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

### （届出事項）

第 4 条 組合員等は、前条第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における敷地及び共用部分等又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を書面（書式1）で届け出なければならない



ない。

(申請手続)

第 5 条 第 3 条第 1 項に定める工事の申請をする場合、組合員は、原則としてその工事の実施 1 か月前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- 一 専有部分修繕等工事申請書（書式 2） 1 通
- 二 設計図 1 通
- 三 仕様書 1 通
- 四 工程表 1 通

2 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が申請しなければならない。

(工事の承認又は不承認)

第 6 条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として 2 週間以内に、理事会決議に基づき、承認又は不承認の決定を書面（書式 3）により通知しなければならない。

2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 7 条 理事長は、前条の承認又は不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。

2 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、組合員に事前調査負担金請求書（書式 4）により事前調査負担金を請求することができる。

3 組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。

4 組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。

5 組合員が、第 2 項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査依頼をしなければならない。

(施工周知)

第 8 条 組合員等は、第 3 条第 1 項に掲げる工事 1 週間前までに、上階 3 軒（直上階及び直上階両隣）、下階 3 軒（直下階及び直下階両隣）及び

両隣の組合員等に対し、工事の内容及び着工を伝えるものとし、その結果を書面（書式5）により、理事長に報告しなければならない。

（注意事項と弁償）

第 9 条 組合員等は、工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 敷地及び共用部分等に材料又は残材を放置しないこと。
- 三 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
- 四 届出又は申請した作業時間を遵守すること。また、工事禁止日（日曜日、祝日）に工事を実施しないこと。

（調 査）

第 10 条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条第1項各号及び第4条に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

（違反に対する措置）

第 11 条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

（施工に基づくトラブル）

第 12 条 組合員等が理事長の承諾又は要望に基づき施工したのにもかかわらず、施工中又は施工後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員等は、管理組合に責任を追及できないものとする。

- 2 修繕等の工事後に、当該工事により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した組合員等の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

（細則外事項）

第 13 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(細則の改廃)

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

## 専有部分修繕等工事届出書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_号室 氏名 \_\_\_\_\_印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第4条の規定に基づき申請いたします。

### 記

- 1 対象専有部分 \_\_\_\_\_号室
- 2 工事内容（具体的に記入して下さい。）
- 3 敷地及び共用部分等又は他の専有部分への影響のおそれの内容
- 4 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日  
作業時間 時 分～ 時 分
- 5 施工業者名 会社名  
住所  
TEL 担当者名

工事実施前にご提出下さい。

## 専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合  
理事長 殿

号室 氏名 印

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

### 記

- 1 対象専有部分 \_\_\_\_\_号室
  
- 2 工事内容（具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製品名、遮音等級まで記載すること。）
  
  
  
  
  
  
  
  
- 3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日  
作業時間 時 分～ 時 分
  
- 4 施工業者名 会社名  
住 所  
TEL 担当者名
  
- 5 添付書類 設計図、仕様書、及び工程表  
(カタログ添付可)

原則として工事予定日の1か月前までにご提出下さい。

決定通知書

平成 年 月 日

号室 殿

グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合  
理事長 印

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

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

条件・理由

## 事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室 殿

グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合  
理事長 印

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

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

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

1 事前調査負担金請求額 円

2 支払口座

3 支払期日

工事説明報告書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

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

号室	氏名

号室

申請者

印

施工会社名  
担当者

印





## 開口部改良工事に関する細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり開口部改良工事に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目 的）

第 1 条 本細則は、共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの（以下「改良工事」という。）について、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が自己の責任と負担において実施する場合の必要な事項を定めることを目的とする。

### （工事の種別及び施工基準等）

第 2 条 改良工事の種別は、次の各号に定める種別とする。

- 一 窓枠の交換、増設
- 二 玄関扉の交換
- 三 窓ガラスの交換
- 四 その他開口部に関する防犯、防音又は断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事

2 改良工事の施工基準等については、計画修繕を考慮し、総会の決議により別に定めるものとし、組合員等はその定めに従い改良工事を実施するものとする。

### （承認申請）

第 3 条 組合員等は、前条に定める改良工事を実施する場合には、原則として施工予定日の1か月前までに別に定める開口部改良工事申請書（書式1）により、理事長に申請しなければならない。

2 組合員は、前項の申請にあたっては、次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。

- 一 設計図
- 二 仕様書
- 三 工程表
- 四 その他理事会が必要と認める書面

3 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、改良工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が申請しなければならない。

### （承認又は不承認）

第 4 条 理事長は、開口部改良工事申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会の決議に基づき、承認又は不承認の決定を書面（書式2）により通知しなければならない。

2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第 5 条 理事長は、受け取った開口部改良工事申請書の承認又は不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。

2 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、申請組合員に事前調査負担金請求書（書式3）により事前調査負担金を請求することができる。

3 申請組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。

4 申請組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。

5 申請組合員が、第2項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査依頼をしなければならない。

（費用負担）

第 6 条 改良工事にかかる費用はすべて組合員等が負担するものとし、管理組合は、一切の費用負担及び援助は行わないものとする。

2 組合員等が改良工事を行なった後に、管理組合が計画修繕として実施する場合であっても、管理組合は当該組合員等に対して費用の返金及び管理費等の減免は行わないものとする。

（遵守事項）

第 7 条 組合員等は、改良工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を遵守すること。万一、何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。

二 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。

- 三 敷地及び共用部分等に材料又は残材を放置しないこと。
- 四 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
- 五 工事に伴う騒音等により他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。
- 六 申請した作業時間を遵守すること。また、工事禁止日(日曜日、祝日)に工事を実施しないこと。

(工事完了の報告)

第 8 条 組合員等は、当該改良工事が完了した場合は、速やかに改良工事完了報告書(書式4)を理事長に提出しなければならない。

(調査)

第 9 条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第2条第1項各号に掲げる改良工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第 10 条 理事長は、組合員等が本細則の定め違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員に対して警告を行い、又は工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

(新設した建物部分の管理等)

第 11 条 改良工事により変更又は設置され建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等(以下「新設した建物部分」という。)については、組合員全員の共有に属するものとし、その管理は、共用部分として、管理規約第23条第1項の規定に従い、通常の使用に伴う管理を除き、管理組合が行うものとする。

(施工に基づくトラブル)

第 12 条 組合員等が理事長の承諾又は要望に基づき施工したのにもかかわらず、施工中又は施工後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員等は、管理組合に責任を追究できないものとする。

2 改良工事後に、当該改良工事により敷地及び共用部分等又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該改良工事を発注した組合員等の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

(細則外事項)

第 13 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項につい

ては、総会の決議により定める。

## 附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

（細則の改廃）

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

## 開口部改良工事申請書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_ 号室 氏名 \_\_\_\_\_ 印

私は、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」といいます。）第3条の定めに基づき、次の条項に同意した上で、開口部改良工事の施工を申請いたします。

- ①細則第5条第2項に定める事前調査負担金の納入を求められたときは、その指定された日までに指示された金額を、管理組合の預金口座に一括して納入します。
- ②この工事に係る事前調査負担金と工事一切の費用については、第5条第4項及び第6条の定めに基づき、返還等の請求をしないことを確約します。
- ③その他管理規約及び総会の決議を遵守します。

### 記

1 対象専有部分 \_\_\_\_\_号室

2 工事内容（具体的に記入して下さい。）

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

4 施工業者名 会社名  
住 所  
T E L 担当者名

5 添付書類 設計図、仕様書、工程表及び誓約書  
（カタログ添付可）

原則として工事予定日の1か月前までにご提出下さい。

## 決定通知書

平成 年 月 日

号室 \_\_\_\_\_ 殿

グランシャトレ坂戸スブランドゥール管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から申請のありました開口部改良工事については、次のとおり決定しましたので、「開口部改良工事に関する細則」第4条第1項の規定により通知いたします。

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

条件・理由

## 事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室 \_\_\_\_\_ 殿

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から申請のありました開口部改良工事申請に対して、理事会において検討したところ、事前調査を実施することを決定いたしました。

つきましては、開口部改良工事に関する細則第5条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を下記の通り請求いたします。指定期日までに指定の管理組合口座にお支払い下さいますようお願いいたします。

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

1 事前調査負担金請求額 円

2 支払口座

3 支払期日



## 開口部改良工事完了報告書

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_ 号室 氏名 \_\_\_\_\_ 印

平成 年 月 日付で申請いたしました開口部改良工事について、下記のとおり工事が完了いたしましたので、「開口部改良工事に関する細則」第8条の規定に基づきご報告いたします。

### 言 己

- 1 対象専有部分 \_\_\_\_\_号室
- 2 工事内容
- 3 工事完了日 平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 駐車場使用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール内の駐車場を管理運営するため、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

第 1 条 駐車場の使用者は、グランシャトレ坂戸スプランドゥールに現に居住する組合員（組合員が単身赴任等により一時的に別の場所に居住して、組合員の家族がグランシャトレ坂戸スプランドゥールに現に居住している場合を含む。）に限るものとする。

2 駐車場に駐車できる車両は、道路交通法に定める普通自動車とし、隣接の車両の駐車に支障がなくその全体を駐車場区画内に収容することができる以下の制限以内のものでなければならない。

種 別	全幅(mm)	全長(mm)	全高(mm)	重量(kg)
機械式上段	1,850	5,000	2,000	2,000
機械式中段	1,850	5,000	1,550	2,000
機械式下段	1,850	5,000	1,550	2,000
平置(No.51～62)	2,500	5,400	—	—
平置(No.63～65)	2,500	4,900	—	—

※制限以内であってもオプション装着車については入庫できない場合がある。

（使用者の申込及び決定）

第 2 条 駐車場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。

2 理事長は、理事会の定める方法により、駐車場の使用者を決定する。

（駐車場使用契約）

第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

（車両の変更届）

第 4 条 使用者は、駐車場に駐車する車両に変更が生じた場合には、速やかにその旨を書面により理事長に届け出るものとする。

（証明書の発行）

第 5 条 理事長は、使用者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づく自動車の保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

(使用期間)

第 6 条 駐車場使用契約の期間は、2年間とする。

2 使用者は、前項の使用期間満了前でも1か月前に書面により予告して駐車場使用契約を解約することができる。

3 第1項の契約期間満了1か月前までに、理事長又は使用者の更新しない旨の意思表示がないときは、期間満了日の翌日より2年間同一条件をもって更新するものとし、以後も同様とする。

(駐車時間)

第 7 条 駐車時間は1日24時間全日制とし、車両は随時所定の場所に駐車することができる。

(駐車場使用料)

第 8 条 駐車場使用料は別表のとおりとし、使用者は、当月分の駐車場使用料を、別に定める徴収日までに、管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。ただし、使用期間が1か月に満たない月の駐車場使用料は、日割計算とする。

2 既に納付済みの駐車場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により1か月の予告期間をもって駐車場使用料の改定をすることができ、使用者は総会決議による金額を支払うものとする。

(譲渡、転貸の禁止)

第 9 条 使用者は、駐車場使用权を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(遵守事項等)

第 10 条 使用者は、駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

一 自動車の駐車以外の目的で使用しないこと。

二 必ず指定された場所に駐車し、隣接の車両等に支障を及ぼさないようにすること。

三 駐車場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。

四 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。

五 車両進入禁止区域を走行しないこと。

六 敷地内は最徐行し、標識の指示に従うこと。

七 車両を離れるときに、サイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、貴重品を車両内に放置しないこと。

八 駐車違反、無届け駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること。

- 九 駐車場で煙草を吸わないこと。
  - 十 退場車を優先すること。
  - 十一 積雪時には、機械式駐車場の装置内を除雪してから使用すること。
  - 十二 大雨時には、機械式駐車場の車両を地上に退避させること。
  - 十三 地震時には機械式駐車場を操作しないこと。
  - 十四 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。
- 2 敷地内の駐車違反、無届け駐車等の車両には、理事会の定めるステッカー等を貼付し、警告をすることができる。

(駐車場使用契約の解除等)

第 1 1 条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去(単身赴任等により一時的に退去し、組合員の家族がグランシャトレ坂戸スブランドウールに居住している場合を除く。)したときは、その組合員の駐車場使用契約は効力を失う。

(駐車場の明け渡し)

第 1 2 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、使用者は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第 1 3 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

- 2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 1 4 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 旧駐車場使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧駐車場使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別表

種 別				使用料(月額/台)
平 置				7,500円
機 械 式	屋 内	2 段 式	上 段	7,000円
			下 段	6,000円
	屋 外	3 段 式	上 段	6,500円
			中 断	5,500円
			下 段	4,500円

## 駐車場使用契約書

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「甲」という。）と、  
\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、駐車場使用細則第3条に基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（使用目的）

第 1 条 乙は、駐車場のうち後示指定位置を、自動車の駐車のために使用する。

（届出事項）

第 2 条 乙は、駐車する自動車（以下「駐車車両」という。）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は、前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

（使用期間）

第 3 条 使用期間は後示のとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1か月前に書面により予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1か月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は2年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

（使用料）

第 4 条 使用料は後示のとおりとし、乙は、当月分の使用料を、別に定める徴収日までに、甲の指定する方法により、甲に支払うものとする。ただし、使用期間が1か月に満たない月の使用料は、日割計算とする。

2 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

（譲渡、転貸の禁止）

第 5 条 乙は、駐車場の使用権を他に譲渡し、又は転貸することができない。

（遵守事項）

第 6 条 乙は、駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、駐車場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

（契約の解除等）

第 7 条 甲は、乙が第 4 条の使用料を延滞する等本契約及び駐車場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去（単身赴任等により一時的に退去し、乙の家族がグランシャトレ坂戸スプラウドールに居住している場合を除く。）したときは、本契約は効力を失う。

（駐車場の明け渡し）

第 8 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、乙は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

（賠償責任）

第 9 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 乙が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、乙は、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

（その他）

第 10 条 本契約に定めのない事項については、駐車場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指定位置	第 番	
駐車車両	車 名	
	登録番号	
使用期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで	
使用料	月 額 円	

上記契約の証として、本契約書 2 通を作成し、署名押印の上、甲乙各 1 通を保持する。

平成 年 月 日

甲 グランシャトレ坂戸スプラウドール管理組合

理事長

印

乙 部屋番号 号室

氏 名

印

## 来客用駐車場使用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール内の来客用駐車場を管理運営するために、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり来客用駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（来客用駐車場）

第1条 駐車場No.1を来客用駐車場として管理運営する。

（使用者等の制限）

第2条 来客用駐車場の使用者は、次の各号に掲げる者とする。

- 一 本マンションの居住者への来訪者（専有部分の修繕等のため来訪する者を含む。）
- 二 共用部分等の管理上必要な業務を遂行する者
- 三 その他理事長が特に許可を与えた者

2 来客用駐車場に駐車できる車両は、道路交通法に定める普通自動車とし、隣接の車両の駐りに支障がなくその全体を駐車場区画内に収容することができるものでなければならない。

（使用の申込）

第3条 来客用駐車場の使用を希望する者は、管理事務室にて所定の用紙により使用の申込をしなければならない。

（使用料）

第4条 来客用駐車場の使用料は1時間〇〇〇円とし、使用申込者は、管理組合の指定する方法により、使用申込時に一括して管理組合に支払うものとする。ただし、第2条第1項第二号に掲げる者が使用する場合は無償とする。

2 使用料は、使用時間が1時間に満たない場合にも1時間分とする。

（使用上の遵守事項）

第5条 使用者は、管理事務室にて来客用駐車場使用証（以下「使用証」という。）を受領し、駐車中は自動車のダッシュボードなど外部から見やすい位置に使用証を提示しなければならない。

2 使用者は、来客用駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 来客用駐車場以外の場所に駐車しないこと。
- 二 隣接の車両等に支障を及ぼさないようにすること。
- 三 来客用駐車場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発



火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。

四 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。

五 車両進入禁止区域を走行しないこと。

六 敷地内は最徐行し、標識の指示に従うこと。

七 車両を離れるときに、サイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、貴重品を車両内に放置しないこと。

八 駐車違反、無届け駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること。

九 来客用駐車場で煙草を吸わないこと。

十 退場車を優先すること。

十一 前各号に規定するもののほか、来客用駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。

3 来客用駐車場の駐車違反、無届け駐車等の車両には、理事会の定めるステッカー等を貼付し、警告をすることができる。

(賠償責任)

第 6 条 来客用駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 7 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(細則の改正)

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

## バイク置場使用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール内のバイク置場を管理運営するため、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおりバイク置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第 1 条 バイク置場の使用者は、グランシャトレ坂戸スプランドゥールに現に居住する組合員及び組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。
- 2 バイク置場に駐輪できる車両は、バイク（原動機付自転車を含む。）とする。

（使用申込及び決定）

- 第 2 条 バイク置場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、バイク置場の使用者を決定する。

（ステッカー）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者に対し、駐輪するバイクごとにステッカーを交付する。ただし、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。
- 2 ステッカーの費用は理事会で定める。
- 3 ステッカーの有効期限は理事会の定めた日から〇年間とする。
- 4 第1項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪するバイクの後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。
- 5 バイク置場に駐輪されているバイクにステッカーの貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱い、適法手続による処分若しくは損害金を請求することができる。

（ステッカー貼付車の破棄、紛失、盗難の届出義務）

- 第 4 条 使用者は、ステッカー貼付車の破棄（処分）、紛失、盗難があった場合は、速やかに理事長に報告を行うものとする。

（譲渡、転貸の禁止）

- 第 5 条 使用者は、バイク置場使用权を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(使用者の義務)

第 6 条 使用者は、バイク置場の使用にあたり、理事長の指示に従うものとする。

2 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。

(バイク置場使用の禁止等)

第 7 条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、バイク置場の使用を禁止することができる。

2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくは専有部分から退去したときは、その組合員等はバイク置場を使用できないものとする。

(バイク置場の明け渡し)

第 8 条 前条の場合、使用者は無条件にて直ちにバイクを搬出し、バイク置場を明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、使用者がバイク置場を明け渡さないときは、理事会は使用者の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき使用者は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第 9 条 バイク置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 自転車置場及びバイク置場使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、自転車置場及びバイク置場使用細則の規定により生じ

た効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。



## 自転車置場使用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール内の自転車置場を管理運営するため、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第1条 自転車置場の使用者は、グランシャトレ坂戸スプランドゥールに現に居住する組合員及び組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。
- 2 自転車置場に駐輪できる車両は、自転車（子供用自転車を含む。）とする。

（使用申込及び決定）

- 第2条 自転車置場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、自転車置場の使用者を決定する。

（ステッカー）

- 第3条 理事長は、前条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者に対し、駐輪する自転車ごとにステッカーを交付する。ただし、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。
- 2 ステッカーの費用は理事会で定める。
- 3 ステッカーの有効期限は理事会の定めた日から〇年間とする。
- 4 第1項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪する自転車の後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。
- 5 自転車置場に駐輪されている自転車にステッカーの貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱い、適法手続による処分若しくは損害金を請求することができる。

（ステッカー貼付車の破棄、紛失、盗難の届出義務）

- 第4条 使用者は、ステッカー貼付車の破棄（処分）、紛失、盗難があった場合は、速やかに理事長に報告を行うものとする。

（譲渡、転貸の禁止）

- 第5条 使用者は、自転車置場使用权を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(使用者の義務)

第 6 条 使用者は、自転車置場の使用にあたり、理事長の指示に従うものとする。

2 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。

(自転車置場使用の禁止等)

第 7 条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、自転車置場の使用を禁止することができる。

2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくは専有部分から退去したときは、その組合員等は自転車置場を使用できないものとする。

(自転車置場の明け渡し)

第 8 条 前条の場合、使用者は無条件にて直ちに自転車を搬出し、自転車置場を明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、使用者が自転車置場を明け渡さないときは、理事会は使用者の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき使用者は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第 9 条 自転車置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 自転車置場及びバイク置場使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、自転車置場及びバイク置場使用細則の規定により生じ

た効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。





## 防犯カメラ運用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥール（以下「本マンション」という。）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

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

（運用主体）

第2条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第3条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

2 理事会は、防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（画像データの取り扱い）

第4条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、1週間で自動的に消去される。ただし、居住者から事件発生の報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

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

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
- 二 居住者から要請があり、理事会においても再生の必要があると認められた場合

2 画像データの視聴には、理事長を含む理事2名が立ち会うものとするが、必要に応じ理事長が指名する者も立ち合わせることができる。

3 画像データは公開しないものとするが、警察に被害届を提出した居住者は、視聴する場合に同席させることができる。

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

5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、

他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

（画像データ・記録媒体の保管・処分）

- 第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。また、第 4 条ただし書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。
- 2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

（保守業務の特例）

- 第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。
- 2 第 5 条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

（原状回復）

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

（運用解釈）

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

## 附 則

（細則の発効）

- 第 1 条 本細則は、平成 29 年 8 月 26 日から効力を発する。

（細則の改廃）

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

## 宅配ロッカー使用細則

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合（以下「管理組合」という。）は、グランシャトレ坂戸スプランドゥールの宅配ロッカーを管理運営するため、グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり宅配ロッカー使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等）

第1条 宅配ロッカーの利用者は、グランシャトレ坂戸スプランドゥールに現に居住する組合員及びその同居人並びに組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。

（遵守事項等）

第2条 利用者は、宅配ロッカーを使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 宅配ロッカーを、その本来の用途たる宅配ロッカーとしてのみ使用すること。
  - 二 理事長が定めた場所以外の場所を使用しないこと。
  - 三 在宅している場合には宅配ロッカーを使用しないこと。
  - 四 前各号に掲げるもののほか、利用者は、宅配ロッカーの使用にあたり、理事長の指示に従うこと。
- 2 利用者は、次に掲げる物を宅配ロッカーに収納保管してはならない。
- 一 発火・引火・爆発等のおそれのある危険物
  - 二 現金、株券等の有価証券、クレジットカード類、宝石・貴金属及び高額商品
  - 三 生鮮食料品その他の腐敗・変質しやすい物及び悪臭を放つおそれのある物
  - 四 他人に迷惑を及ぼすおそれのある物
  - 五 動物
  - 六 犯罪の用に供されるおそれのある物及び公序良俗に反する物
  - 七 その他保管に適さない物
- 3 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。

（保管期間等）

第3条 利用者は、宅配ロッカーに10日を超えて物を保管することができない。

2 理事長は、前項の保管期間を経過した保管物につき、宅配ロッカ

一を開扉のうえ当該保管物を移動、廃棄する等適当な措置を行うことができる。

(開扉等)

第 4 条 理事長は、内容物の確認、清掃等の管理のために宅配ロッカーを開扉することができる。

(賠償責任)

第 5 条 宅配ロッカーの使用にあたり、盗難、天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 宅配ロッカーの使用者が、施設等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 6 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成29年8月26日から効力を発する。

(細則の改廃)

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

別記様式第1（管理規約第20条及び使用細則第7条第一号関係）

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合

理事長 殿

（届け出者）氏 名 印

### 第三者使用に関する届出

この度、私の所有するグランシャトレ坂戸スプラントール \_\_\_\_\_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、管理規約第20条及び使用細則第7条第一号によりお届けいたします。

使用室番号	
使用者入居（予定）日	平成 年 月 日
使用者氏名	
組合員との関係 （当該項目を○で囲む）	賃借人 親子 兄弟姉妹 その他の親族 使用人 その他 ( )
使用者の誓約事項	当該 _____号室を使用するにあたり、規約・諸細則等を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 印
組合員の連絡（転出）先	(住所) (電話番号)

別記様式第2（管理規約第33条及び使用細則第7条第二号関係）

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合  
理事長 殿

（旧組合員氏名） 印

（新組合員氏名） 印

### 組合員変更届

この度、グランシャトレ坂戸スプラントール \_\_\_\_\_ 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致しましたので、管理規約第33条及び使用細則第7条第二号に従い組合員の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. 所有名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧組合員（区分所有者） 氏名記入欄

（旧組合員氏名）

（新組合員氏名）

3. 新組合員の入居日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先  
（住 所）

別記様式第3（使用細則第7条第三号関係）

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合  
理事長 殿

号室

（組合員又は居住者） 氏 名

印

不 在 届

私は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在に  
いたしますので、使用細則第7条第三号によりお届けいたします。

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7条第四号関係）

平成 年 月 日

グランシャトレ坂戸スプラントール管理組合  
理事長 殿

号室

（組合員又は居住者） 氏 名 印

### 引 越 届

私は、下記のとおり、平成 年 月 日に引越しいたしますので、  
使用細則第7条第四号によりお届けいたします。

#### 記

1. 理 由

2. 新住所連絡先

（1）住 所

（2）電 話

3. その他連絡事項

# グランシャトル坂戸スプラントゥール管理組合

## 第 12 期通常総会議事録

日 時	平成 29 年 8 月 26 日 (土) 10 時 15 分～11 時 45 分			
場 所	坂戸駅前集会施設			
組合員総数及び 議決権総数	組 合 員 総 数	76 名	議 決 権 総 数	406 個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数 (会 場 出 席 数 (委任状出席数 (議決権行使書数 ( 出席率 85.52% )	65 名 21 名) 10 名) 34 名)	出席議決権数 (会 場 出 席 数 (委任状出席数 (議決権行使書数 ( 出席率 84.97% )	345 個 111 個) 56 個) 178 個) )
その他出席者	管理会社 日本ハウズイング(株) 小俣氏			

### (1) 開会の辞(定足数の確認)

宍戸理事長より開会宣言がなされた後、上記出席状況、及び管理規約に基づき本総会が有効に成立した旨の報告がなされた。

### (2) 議長選出

管理規約に基づき、議長は宍戸理事長(705号室)が務めることと了承された。

### (3) 議事録署名人選出

管理規約に基づき、議長は議事録署名人として出席者の中から大谷会計担当理事(407号室)及び真塩理事(807号室)を指名し議案の審議に入った。

### (4) 議 事

第 1 号議案 第 12 期事業報告・決算報告、及び管理費会計剰余金処分案 承認の件

(普通決議)

[議案説明者]

(事業報告) 日本ハウズイング(株)小俣氏

(決算報告) 日本ハウズイング(株)小俣氏

(監査報告) 國分監事

〔主な質疑応答〕

- (意 見) 普通預金 2 (三井住友銀行 8925588) に 6,000 万円以上あるので、少しでも運用を検討して欲しい。
- (回 答) 第 13 期で定期預金やマンションすまい・る債等についての運用を検討します。
- (質 疑) 未収金の詳細及び昨年度との比較結果を教えてください。
- (回 答) 第 12 期の未収金は 6 件、約 100 万円、第 11 期は 4 件、約 60 万円です。第 12 期では 20 万円以上の未収が 2 件あり、未収金の大半を占めている状況です。引き続き督促し、法的処置も検討します。

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

賛 成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反 対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

【決議事項】

1. 第 12 期事業報告・収支決算報告
2. 管理費会計 剰余金処分案

第 2 号議案 管理委託契約締結 承認の件 (普通決議)

〔議案説明者〕 日本ハウズイング㈱小俣氏

〔主な質疑応答〕 なし

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

賛 成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反 対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

〔契約概要〕

1. 契 約 先： 日本ハウズイング株式会社
2. 契約期間： 平成 29 年 12 月 1 日～平成 30 年 11 月 30 日
3. 委 託 料： 月額 576,612 円 (税込)
4. 仕様変更： 以下の通り

【決議事項】

1. 管理委託契約の締結

### 第3号議案 給水ポンプユニット交換工事実施案 承認の件（普通決議）

〔議案説明者〕 宍戸理事長

〔補足説明者〕 日本ハウズイング㈱小俣氏

〔主な質疑応答〕 なし

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

賛成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

〔給水ポンプユニット交換工事実施案〕

1. 工事内容：給水ポンプユニット（給水ポンプ、制御装置などが一体化）交換
2. 工事予算：2,451,600円
3. 工事業者：日本ハウズイング株式会社
4. 特記事項：①工事中は9：00から16：00まで全館断水となります。  
②工事実施時期については改めてご案内致します。  
③工事の際には、騒音、振動、粉塵など発生します。

【決議事項】

1. 給水ポンプユニット交換工事の実施
2. 工事費用の修繕積立金取り崩し

### 第4号議案 修繕積立金改定案 承認の件（特別決議）

〔議案説明者〕 日本ハウズイング㈱小俣氏

〔主な質疑応答〕

- （意見） リノシスコーポレーション作成の長期修繕計画で第15期の大規模修繕工事の概算は約1億円ですが、実際に工事を行う時は概算の8割程度で実施できるのではないかと。
- （意見） 修繕積立金を2倍とするのは値上げ幅が大きい印象を受けます。
- （回答） リノシスコーポレーションの当初の案は3倍の値上げに加え1,300万円の借入れ案でした。今回管理会社変更に伴い、年間約160万円の経費が削減可能となり、10年で1,600万円の削減となります。よって借入れの必要はなく、値上げ幅も20年程度を目安に調整し提案しました。
- （意見） 将来何があるかわからない。実際の大規模修繕工事等の工事金額は下がると思うが、貯められるうちに貯めたほうが良いと思う。

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

【組合員数】

賛成	合計 63	内訳	出席者 21	委任状 10	議決権行使 32
反対	合計 2		出席者 0	委任状 0	議決権行使 2

【議決権数】

賛成	合計 333	内訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 166
反対	合計 12		出席者 0	委任状 0	議決権行使 12

【決議事項】

1. 修繕積立金を改定（月額 100 円/m<sup>2</sup> → 月額 200 円/m<sup>2</sup>）。
2. 施行は、平成 29 年 10 月分(平成 29 年 10 月 6 日引落とし)からとする。

〔修繕積立金改定案〕

※第2回大規模修繕工事後（約20年後程度を想定）にも不足が出ないように、また一時金の徴収や借入がない事を目標に値上げ幅を検討しました。

1. m<sup>2</sup>単価算出基準

修繕積立金m<sup>2</sup>単価（現行）：100円

=月額修繕積立金合計596,600円を総専有面積（5969.42m<sup>2</sup>）で除して算出（小数点第1位繰上げ）

2. m<sup>2</sup>単価

修繕積立金を以下のとおり、改定する。

	現行	改定案 2017年10月分～
修繕積立金 (m <sup>2</sup> 単価)	100 円/m <sup>2</sup>	200 円/m <sup>2</sup>

3. 各戸金額＝上記m<sup>2</sup>単価×各戸専有面積（10円単位四捨五入）

※修繕積立金が現状の倍額となります。別冊管理規約集P.29、30参照。

〔管理規約変更案〕

修繕積立金の改定により管理規約と以下の変更が生じます。

第6 管理費及び修繕積立金

<月額単位：円>

タイプ	戸数	専有面積 (m <sup>2</sup> )	管理費	修繕積立金	ルーフバルコニー	合計	修繕積立基金
A	10	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
B	10	78.56	9,200	15,700		24,900	368,000
C	10	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000

D	11	73.40	8,600	14,700		23,300	344,000
E	11	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
F	11	84.20	9,900	16,800		26,700	396,000
G	11	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
H	1	92.42	10,800	18,500		29,300	432,000
I	1	110.25	12,900	22,100	500	35,500	516,000
合計	76	5,969.42	699,700	1,193,400	500	1,893,600	27,988,000

〔変更前〕

住戸番号	住戸タイプ	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金 変更前	ルーフバルコニー	合計	修繕積立基金
201	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
202	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
203	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
204	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
205	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
206	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
207	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
301	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
302	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
303	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
304	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
305	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
306	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
307	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
401	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
402	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
403	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
404	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
405	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
406	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
407	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
501	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
502	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
503	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
504	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
505	E	78.11	9,900	7,800		16,900	364,000
506	F	84.2	10,400	8,400		18,300	396,000
507	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
601	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
602	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
603	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
604	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
605	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000

606	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
607	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
701	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
702	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
703	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
704	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
705	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
706	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
707	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
801	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
802	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
803	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
804	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
805	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
806	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
807	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
901	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
902	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
903	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
904	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
905	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
906	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
907	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
1001	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
1002	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
1003	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
1004	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
1005	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
1006	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
1007	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
1101	A	72.46	8,500	7,200		15,700	340,000
1102	B	78.58	9,200	7,900		17,100	368,000
1103	C	68.85	8,100	6,900		15,000	324,000
1104	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
1105	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
1106	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
1107	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000
1201	H	92.42	10,800	9,200		20,000	432,000
1202	I	110.25	12,900	11,000	500	24,400	516,000
1203	D	73.4	8,600	7,300		15,900	344,000
1204	E	78.11	9,100	7,800		16,900	364,000
1205	F	84.2	9,900	8,400		18,300	396,000
1206	G	88.64	10,400	8,900		19,300	416,000

〔変更後〕※変更箇所：太字部分

住戸 番号	住戸 タイプ	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金 変更後	ルーフパ ルコニー	合計	修繕積立 基金
201	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
202	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
203	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
204	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
205	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
206	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
207	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
301	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
302	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
303	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
304	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
305	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
306	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
307	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
401	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
402	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
403	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
404	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
405	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
406	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
407	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
501	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
502	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
503	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
504	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
505	E	78.11	9,900	15,600		24,700	364,000
506	F	84.2	10,400	16,800		26,700	396,000
507	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
601	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
602	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
603	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
604	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
605	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
606	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
607	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
701	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
702	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
703	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
704	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000



705	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
706	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
707	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
801	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
802	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
803	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
804	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
805	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
806	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
807	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
901	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
902	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
903	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
904	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
905	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
906	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
907	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
1001	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
1002	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
1003	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
1004	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
1005	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
1006	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
1007	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
1101	A	72.46	8,500	14,500		23,000	340,000
1102	B	78.58	9,200	15,700		24,900	368,000
1103	C	68.85	8,100	13,800		21,900	324,000
1104	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
1105	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
1106	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
1107	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000
1201	H	92.42	10,800	18,500		29,300	432,000
1202	I	110.25	12,900	22,100	500	35,500	516,000
1203	D	73.4	8,600	14,700		23,300	344,000
1204	E	78.11	9,100	15,600		24,700	364,000
1205	F	84.2	9,900	16,800		26,700	396,000
1206	G	88.64	10,400	17,700		28,100	416,000

第5号議案 管理規約及び各種細則の全面改正 承認の件（特別決議）

〔議案説明者〕 日本ハウズイング(株)小俣氏

〔主な質疑応答〕 なし

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

【組合員数】

賛成	合計 65	内 訳	出席者 21	委任状 10	議決権行使 34
反対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

【議決権数】

賛成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

【決議事項】

1. 別冊「グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理規約集」における管理規約、及び各使用細則の制定
2. 上記の管理規約、及び各使用細則の施行日を平成29年8月26日とする。
3. 上記の管理規約、及び仕様細則をもって規約原本とする。
4. 本総会の第4号議案が可決の場合は、第4号議案の決議事項にかかわらず「第6」を「別表第4」の表記に変更する。否決の場合は、別冊「グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理規約集」の通りとする。

第6号議案 第13期事業計画案・収支予算案 承認の件（普通決議）

〔議案説明者〕 日本ハウズイング(株)小俣氏

〔主な質疑応答〕 なし

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

賛成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

【決議事項】

1. 第13期事業計画・収支予算

第7号議案 第13期役員選出 承認の件（普通決議）

〔議案説明者〕 日本ハウズイング(株)小俣氏

〔主な質疑応答〕 なし

〔採決結果〕

以下の採決結果により承認可決。

賛成	合計 345	内 訳	出席者 111	委任状 56	議決権行使 178
反対	合計 0		出席者 0	委任状 0	議決権行使 0

【決議事項】

・第13期役員

理事長	705号室	宍戸 和雄
副理事長	1203号室	戸田 善也
会計担当理事	905号室	元木 大介
理事	205号室	今村 ミツオ
理事	306号室	佐藤 忍
理事	706号室	寺崎 隆俊
理事	1006号室	前田 毅
監事	501号室	高橋 弘全 (敬称略)

※理事役職については、総会后理事会で互選により決定した。

(5) その他

□ バルコニーへの落下物について

(意見) バルコニーへ葉っぱが落ちてくることがある。注意を促して欲しい。

(回答) 必要に応じて掲示等で注意喚起をします。

□ 駐車場の空きについて

(意見) 駐車場の空き対策として外部へ貸してはどうか。

(回答) 課税対象となるので、外部貸しは控えた方がよいと思います。

(回答) まだ検討するには早いですが、将来的に機械式駐車場を平置きにする等も考えられます。

□ 駐輪場の整理について

(報告) 通路に置いている自転車を駐輪ラックに入れるよう注意喚起するとともに、不要自転車の処分を検討しています。

□ ゴミ置場について

(報告) ゴミ置場がカラスによって散らかっていたので、ネットを設置しました。皆様も環境整備のご協力をお願いします。

(6) 閉会の辞

宍戸理事長より閉会の挨拶があった。

以上

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

平成 29 年 12 月 18 日

名 称	グランシャトレ坂戸スプランドゥール管理組合
住 所	埼玉県坂戸市仲町10番23
議 長	
議事録署名人	
議事録署名人	







