

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、セザール東中野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。

第 2 条 (定 義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 八 専用使用権 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。

第 3 条 (規約の遵守義務)

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

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

第 4 条 (対象物件の範囲)

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

第 5 条 (規約の効力)

この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

669 セザール東中野

管理規約

使用細則

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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合)

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってセザール東中野管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をセザール東中野内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 三 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）

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

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉及び店舗シャッターは、錠及び内部装飾部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

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

第8条 (共用部分の範囲)

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

第9条 (共有)

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。

第10条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、パイプスペース、メーターボックスを含む壁心計算（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。）によるものとする。

第11条 (分割請求及び単独処分禁止)

- 2 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、質入、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

第12条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を定められた用途に供するものとする。

他の用途に供したため、他の区分所有者等から異議の申し出があった場合は、その区分所有者の責任と負担でこれを解決しなければならない。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

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。

第14条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、店舗シャッター、窓枠、窓ガラス、集合郵便受、（以下この条、第20条及び別表第3において、「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

第15条 (自転車置場の専用使用権)

区分所有者は、自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し自転車置場使用品により専用使用権を設定することを承認する。

2 自転車置場について専用使用権を有している者は、別表第4に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。

4 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは当該同居人は、自転車置場を専用使用することができる。

5 区分所有者は、その所有する専有部分とともに自転車置場の専用使用権を質与することができる。

第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

一 管理室、管理用倉庫、機械室その他

対象物件の管理の執行上必要な施設：管理業務を受託し又は請負った者

二 電気室：東京電力株式会社

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

第17条 (使用細則)

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条 (専有部分の貸与)

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

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させる旨の書面(別記様式第1)を管理組合に提出しなければならない。

3 区分所有者は、当該第3者と連帯してその責任を負うものとする。

第5章 管理

第1節 総則

第19条 (区分所有者の責務)

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。

第20条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用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。

第21条 (必要箇所への立入り)

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

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

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

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

第22条 (損害保険)

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことができることを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 個人賠償責任保険

ハ 施設管理者賠償責任保険

ニ その他必要と思われる損害保険

二 理事長(第32条に定める理事長をいう。)は、前号(ロを除く。)の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

2 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、自己の責任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

第23条 (管理費等)

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 管理費及び修繕積立金の額については、別表5のとおりとする。

第24条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第25条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 共用設備の保守維持費及び運転費

三 備品費、通信費その他の事務費

四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

五 経常的な補修費

六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

七 管理委託経費

- 八 近隣住民用テレビ視聴設備の維持管理、取替費用
- 九 組合の経費（会議費、役員活動費等）
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第26条（修繕積立金）

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

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 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な管理

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、管理費とは区別して経理しなければならない。

第27条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費等に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第28条（組合員の資格）

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るときに喪失する。

第29条（届出義務）

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（別記様式第2）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

第30条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第45条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 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
- 四 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
- 五 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営

- 六 修繕積立金の運用
- 七 官公署、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 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

第31条（業務の委託等）

管理組合は、前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。

第3節 役員

第32条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 4名
- 五 監事 1名

2 理事及び監事は、セザール東中野の組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第33条（役員の任期）

役員の任期は、毎年度総会の翌日から、翌年の通常総会の日までの1年とする。ただし再任をさまたげない。

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選任補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第34条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用細則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必要経費の支払を受けることができる。

第35条 (理事長)

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

第36条 (副理事長)

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。

第37条 (理事)

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第38条 (監事)

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られるときは、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

第39条 (総会)

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降3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第40条 (招集手続)

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宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第44条第3項第1号、第2号若しくは第4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42条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、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。

第41条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から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 前2項により招集された臨時総会においては、第39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行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第42条 (出席資格)

- 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、総会に出席して意見を述べることができる。この場合に於いて、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。

第43条 (議決権)

組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1回の議決権を有する。

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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、又はその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第44条 (総会の会議及び議事)

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

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長が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。

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。)又は処分

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

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

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

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第40条第1項によりあらかじめ通知した事項についての議決することができる。

第45条 (議決事項)

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 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更

五 第26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

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

七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

九 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 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

第46条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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。

第47条 (議事録の作成、保管等)

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

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

第53条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条及び第26条に定めるところにより諸費用に充当する。

第54条 (収支予算の作成及び変更)

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ぬ。

- 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ぬ。

第55条 (会計報告)

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ぬ。

第56条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年18%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

- 3 前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

- 4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。

- 5 組合員が管理費等の支払を2ヶ月以上滞納した場合、管理者は催告の後、共用部分の使用を拒否することができる。

第57条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費等に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合及び第44条の決議により必要が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第58条 (預金口座の開設)

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。

- 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

第48条 (理事会)

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。

第49条 (招集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

- 3 理事会の招集手続については、第40条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第50条 (理事会の会議及び議事)

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47条(第4項を除く。)の規定を準用する。
ただし、「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事または区分所有者」とあるのは「理事会に出席した理事全員」とよみかえる。

第51条 (議決事項)

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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第62条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

第7章 会 計

第52条 (会計年度)

管理組合の会計年度は毎年7月1日から翌年6月30日までとする。

第59条 (借入れ)

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

第60条 (帳票類の作成、保管)

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

第8章 雑則 頁11

第61条 (義務違反者に対する措置)

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

第62条 (理事長の勧告及び指示等)

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若しくは、店舗、事務所に勤務するもの（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人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若しくは、店舗、事務所に勤務するもの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 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者等若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除の為の必要な措置をとることができる。

第63条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所又は、中野簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第64条 (中野区及び近隣住民等との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が中野区及び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。

第65条 (規約外事項)

規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいづ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。

第66条 (規約原本)

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。

2 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 頁11

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成5年7月1日から効力を発する。

第2条 (規約の根拠)

この規約は平成3年7月に成立したセザール東中野管理規約の改正手続きにより全部改正し、成立したものである。

別表第1

対象物件の表示

物件名	セザール東中野
敷地所在地	中野区東中野3丁目120番1
面積	実測面積：489.76㎡ 登記面積：521.96㎡
権利関係	区分所有者全員の所有権の共有
住居表示	中野区東中野3丁目15番20号
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階、地下1階、塔屋1階建、 共同住宅1棟
物専有部分	建築面積：270.43㎡ 建築延面積1,973.14㎡ 40戸
付属施設	自転車置場、敷地境界壁（フェンス等植栽、外灯設備等）

別表第2

共用部分の範囲

- ①基礎、外壁、界壁、床スラブ、屋根、柱、はり等の建物構造部分、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス、エントランスホール、廊下、外部階段、ポリ容器置場、エレベーターホール、エレベーター機械室、管理員室等
- ②電気設備、給排水設備（受水槽、ポンプ等）ガス配管設備、防火消防設備、エレベーター設備、テレビ共用設備、避難針設備、集合郵便受等専有部分に属さない建物の付属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位置	専用使用者	期間	専用使用料（月額）
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各区分所有者	区分建物存続中	無償
玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	各区分所有者	区分建物存続中	無償
店舗シャッター	店舗に付属するシャッター	店舗区分所有者	区分建物存続中	無償
集合郵便受	1階エントランスホール	各区分所有者	区分建物存続中	無償

別表第4 自転車置場の専用使用権

専用使用部分	位置	専用使用者	期間	使用料（月額）
自転車置場	敷地南側	使用届出者	使用届及び規約第15条による	1,000円

七ザ一ル東中野

※上記金額のうち10%は修繕積立金

セザール東中野 管理 管理者 届

セザール東中野 (以下「本マンション」という。) の区分所有者は、本マンションの快適な生活を維持管理するため、敷地、建物、及び付属施設の管理または使用について、規約第17条に基づき次のとおり使用細則を定める。

1. 専有部分及び専用使用部分に関する事項

1. バルコニー、ルーフバルコニーの使用について

(1) 避難時に支障となる恐れのある場所には物を置かない。特に隣戸との隔壁付近、上層階との避難口となる部分には、絶対に物を置かない。

(2) 洗濯物、敷物、寝具類等を干す時は、よく止めて落下しないよう充分気をつける。

(3) サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。

(4) 大量の水を流してはならない。(特にバルコニーは防水工事が施されているので注意する。)

(5) 多量の土砂を搬入してはならない。

(6) 物を投げたり、落下させないようにする。

(7) 強風、突風の時に、飛散または落下する恐れのある物を放置しない。

(8) 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等が詰まると、住戸内へ浸水する恐れもあるため、随時清掃するように心がける。

2. 設備

(1) トイレにトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。

(2) 排水管のつまりの原因となるので、天ぷら油等の廃油を絶対に流さない。

(3) 台所、風呂、洗面室及び洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけるような充分注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに管理員又は理事長並びに指定業者に連絡をする。

(4) ユニットバス、防水バスの部分は防水処理をしていないので、水を流さないよう注意する。

(5) 給排水管の点検には、協力する。

(6) ガス器具を感じた時は、管理員、理事長又はガス会社に連絡をする。

3. 防犯

(1) 外出する時は、一寸の間でも必ず鍵をかける。

(2) 在宅時は、玄関扉の防犯チェーン、防犯ガードをかける。

(3) 本マンションは、マスターキー(合鍵)を用意していないので、鍵の管理には充分注意する。

(4) 最期間の留守の場合は連絡先を定め、必ず管理員、理事長又は隣戸に連絡をする。

4. 騒音

(1) 子供の飛び跳ね、ドアの開閉、奇声を発する等、騒音、振動を生じて、他の居住者の迷惑となる行為をしない。

(2) ビアノその他楽器の演奏は、午前10時から午後9時までとする。また、ステレオ、テレビ等の音量を著しく上げてはならない。特に深夜においては、音には充分気をつける。

5. その他

(1) 鳴き声のうるさい、又は、人に危害を加える恐れのある動物を飼育してはならない。万一、他の居住者に迷惑をかけた場合は、その飼育を禁止する。

(2) 悪臭を放つ物を持ち込んだり、保管してはならない。

マンション名 及び 室番	セザール東中野				号 室
このたび、上記住戸を(売買、贈与、相続、その他)により所有名称を変更しましたので、規約の規定に基づきお届けします。なお、管理費等については、安私期日が、平成 年 月 日の分(月分)から新区分所有者の負担とします。					
新区分所有者	氏 名	印	電話番号	入居日 (予定)	平成 年 月 日
	連絡先				
旧区分所有者	氏 名	印	電話番号		
	連絡先(転居先)				
仲 介 業 者	業者名		担当者		
	住 所		電話番号		

備考欄

受付日	平成 年 月 日

Ⅱ. 共用部分に関する事項

1. エレベーター、エレベーターホールの使用について
(1) エレベーター内で喫煙をしてはならない。
(2) 火災、地震等の非常時の際は、エレベーターを降りて避難する。
(3) 子供がエレベーターを遊び道具にしないよう注意する。
(4) 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用するときは、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、また、他の居住者の迷惑にならないよう注意する。
(5) 重量物(金庫等)の搬出入にエレベーターを使用するときは、管理員、又は理事長に事前に届け出る。過重の場合はアザーがなるので、無理な荷物の積込を行わない。
(6) 停電や故障でエレベーターが止まった時は、連絡電話で、管理員(又はエレベーター保守会社)に連絡し、その指示に従う。
2. 廊下、階段、エントランスホールの使用について
(1) 廊下、階段、エントランスホールは禁煙とする。
(2) 廊下、階段、エントランスホールは、汚損しないよう常に心がけ、各戸前の廊下は清潔に保つようにする。
(3) 子供の遊び場として使用させない。
(4) 大声を出したり、騒音を生じないよう注意する。
(5) 規定の室名札以外の物を玄関扉や廊下に貼ってはならない。
(6) 廊下等に空ビン、新聞雑誌、乳母車及び自転車等を放置してはならない。
(7) 廊下の食器類を1階廊下等に放置してはならない。
(8) 廊下等でガス具を感じた時は、すぐ管理員、理事長又はガス会社に連絡をする。

3. 掲示板について

- (1) 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
(2) 管理組合の許可なく掲示板を使用しない。無許可で掲示したものは撤去する。

4. ゴミ処理について

ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局及び管理員等の指示に従い各自協力する。

5. その他

- (1) 電気室、ポンプ室、屋上等の立ち入り禁止場所及び危険な場所には立ち入らない。
(2) 管理員にやむをえない場合を除き、私用や雑用を依頼してはならない。
(3) 常時駐車をしてはならない。臨時駐車は、管理員又は理事長の指示に従う。

Ⅲ. 火災防止等について

本マンションで火災が発生させることは、自分だけでなく他の居住者全員に迷惑をかける損害を及ぼすことになるので、平素から火災防止を心がけ、万一の場合でも最小限の被害にこどめよう各自協力しなければならない。

- (1) 火災発生時には、非常ベルを押し居住者に知らせると同時に、119番に通報する。
(2) 火災発生の際には、管理員、理事長又は119番に通報する。
(3) 災害時には、ガスの元栓をよく閉める。
(4) 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
(5) 自然発火、引火、爆発の恐れのあるものや、火薬類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵しない。
(6) カーテン、じゅうたん等は、なるべく燃えにくいものを使用する。
(7) 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。
(8) クリーニング等の暖房器具とカーテンが接触するところは、火災の原因になるので不燃材を器具にまく。

- (9) 階段、バルコニー等は緊急時に避難通路となるので、避難の際、通行の妨げになるものは絶対におかない。
(10) 子供のいたずら等により、みだりに報知器を作動させないよう注意する。
(11) 避難方法、緊急避難場所をあらかじめ調べておく。
(12) 防災防火訓練が行われる時は、必ずこれに参加し、各戸においては消火器をおく等防火につとめる。

Ⅳ. 事前届出事項

次に掲げる事項については、管理員又は理事長に通知し、注意事項を確認する。
(1) 専有部分の改修、改造、宮繕工事
(2) 電気、ガス、給排水、通信等の施設等の新設、増設、除去、変更
(3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動
(4) 居住者の転出入の日時等

V. その他

1. 次の事項は当然のことであるので注意しなければならない。
(1) 構造壁等に空調機を備えるためネジを打ち込む等、共用部分の現状を変更するには、理事会等の許可が必要である。
(2) 共用部分に管理員又は理事長の許可なく、長時間物品を放置してはならない。
(3) 公序良俗に反する行為をしてはならない。
2. 居住者により自治会をつくり、皆で育てることとする。

セザール東中野
管理組合 殿

自転車置場使用細則

セザール東中野区分所有者は、自転車置場の円滑、安全な利用のためにつきのとおり自転車置場使用細則を定める。

1. この自転車置場は自転車の保管に限るものとし、原動機付自転車、自動二輪や物品等を置くことはできない。

2. 自転車置場利用者は、つぎの事項を遵守しなければならない。

① 自転車をきちんと置くことに心掛け、斜めに置くこと等により、他の利用者の迷惑にならないよう注意する。

② 自転車は定められた場所に置き、通路等の敷地内や共用面下等に放置しない。

③ 自転車を置く場合は必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止する。

3. 自転車置場には指定された自転車以外は置くことができない。(なお指定の自転車には必ず交付されたシールを貼付しておくこと。)

4. 自転車置場の利用を認められた者は、管理組合に所定の使用届を提出する。

5. 管理組合は、指定の自転車以外の自転車が自転車置場または通路等に置かれている場合または指定の自転車であっても定められた場所以外に置かれている場合は、不法に放置したものとしてその持主に撤去を要請するなどの必要な措置を行う。

6. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。

自転車置場使用届

○マンション名 セザール東中野

○使用開始月 平成 年 月 日

○自転車置場番号

○自転車台数 台

○1台当りの料金 1ヶ月 円

○料 金 合 計 1ヶ月 台 円

自転車置場の使用細則を守り使用致します。

使用者

室番号 号室

氏 名 印

TEL

セザール東中野管理組合
理事長
代理

第9期定期総会決議報告

開催日時	平成12年12月16日(金)午後7時～午後10時30分
開催場所	藤和東中野エプ集合室
議題	中野区東中野3-6-20 第一号議案 第9期決算報告承認の件 第二号議案 第10期管理費改定の件 第三号議案 第10期収支予算(案)承認の件 第四号議案 修繕積立金取り崩しの件 第五号議案 管理規約改定の件 第六号議案 第10期役員改選の件

* 議案審議に先立ち、以下の確認がなされました。
1. 理事長の 〇〇〇〇が高齢なため、親族である 〇〇〇〇が代理として議長を務めることを出席者全員が承諾し、管理規約第39条第5項により理事長が閉会を宣した。

2. 議長は議決権総数並びに議決権数について報告を行い、本総会は管理規約第44条に基づき成立する旨を宣し直ちに議案の審議に入った。

* 議決権総数	40
出席	16、委任状
17、計	33(82.5%)

記

第一号議案 第9期決算報告承認の件

議長の指名により管理会社の担当者から、次のような説明があり満場一致で原案通り承認されました。ついで、本日出席できなかった 監事に代わり議長から第9期の会計及び業務監査報告について、適正に処理執行されたとの報告がありました。

1. 自転車置場使用料の増収について	
第9期 前期分	500円×7ヶ月分＝ 3,500円
延べ台数	500円×190台＝ 95,000円
計	98,500円
第8期 前期分	
延べ台数	500円×151台＝ 75,500円
計	73,000円
25,500円の増となりました。	
2. 雑収入について	
平成12年2月	ク-ラ-洗浄水道使用料 500円 (平成12年3月30日入金)
3. 個人賠償責任保険について	
平成12年3月25日(土)午後5時頃占有者の不注意による漏水事故が発生。当組合が、個人賠償責任保険に未加入のため、平成12年4月7日(金)理事会上において、平成12年4月26日～平成13年4月26日まで一年分加入しました。	
平成12年4月26日～平成13年4月26日	68,400円
平成12年7月26日に解約返戻金	-51,350円
(火災保険・施設賠償保険 7月26日)実質負担	17,050円
4. 普通修繕費について	
H.12.2.24	エントランス扉補修工事 15,750円 藤和コミュニティ株
5. 計画修繕費について	
H.11.7.3	排水ポンプ交換工事 300,000円 藤和コミュニティ株
H.12.2.15～3.20	外溝アスファルト陥没改修工事 598,500円 藤和コミュニティ株
	898,500円
6. 未収入金について	
住居管理費	修繕積立金
702号 237,120円	197,600円
704号 195,800円	39,160円
*702号は平成12年9月未売却	
自転車置場	
704号	1,000円
505号	1,000円
401号	500円
303号	3,000円

第二号議案 第10期管理費改定の件

議長の指名により、管理会社の担当者から管理費改定について下記の内容の趣旨説明がありました。

1. 管理費について

当マンションの一般会計は、第7期、第8期、第9期までの予算（案）及び実績は下記の通りで、予算（案）を赤字で組まざるを得ない状況で推移しました。出費を抑え黒字になっておりましたが、10年目を迎え1.2倍に平成13年3月分（2月28日引き落とし分）から改定し健全な財政状態にいたく価格改定すること。

	第7期 (H.10.6.30)	第8期 (H.11.6.30)	第9期 (H.12.6.30)
予算（案）	-14,590円	-43,070円	-55,670円
実績	124,954円	70,582円	194,385円

管理費 現行月額 580,000円
改定月額(1.2倍) 696,000円

各戸明細は別添資料をご参照下さい。

第10期管理費収入

580,000円×8ヶ月+696,000円×4ヶ月=7,424,000円となります。

上記の改定（案）の説明後、質疑応答がなされ一部区分所有者の方から反対意見がだされ、理事会が提案を引き下げられましたので現状のまま提案置きとなりました。

2. 看板使用料について

議長の指名により、管理会社の担当者から下記の内容の趣旨説明がありました。

1階店舗の共用部分の壁面に設置されています看板及び置き看板について下記の通り看板使用料を平成13年3月分（平成13年2月28日引き落とし分）から新たに設定すること。

壁面看板使用料 5,000円/月
置き看板使用料 1ヶ所 3,000円/月
第10期看板使用料
(5,000円+3,000円×4ヶ所)×4ヶ月=68,000円となります。

次のような活発な質疑応答がありました。

1 Fの区分所有者から、当初からお店を開店する予定であったので、基本的に無償で認められたものと思っており、今日まで現に無償であり、又今後もしも当然に無償で費用の発生については、認められないと主張されました。議長から本来、共用部分の使用については、無断で使用できるものではなく、1どこでも通常は有償であること。2)理事会で決め、総会に提案した金銭の負担が認められない場合、使用できないので看板等は撤去して欲しいとの返答があり、平行線のまま解決策を見い出ずには到らず、金額等について再度話し合いの場を設けることで理事会に一任されました。

3. 修繕積立金について

議長の指名により、管理会社の担当者から次のような概要の説明がありました。

10年目を迎え、将来の大規模修繕工事に備えるため現行の修繕積立金を平成13年3月分（平成13年2月28日引き落とし分）から3倍に改定すること。

現行月額修繕積立金 116,000円⇒改定月額修繕積立金 348,000円

第10期修繕積立金

116,000円×8ヶ月+348,000円×4ヶ月=2,320,000円となります。

質疑応答の後、賛成多数で原案の通り承認されました。

第三号議案 第10期収支予算（案）承認の件

議長の指名により、管理会社の担当者から、第二号議案1.において管理費の価格改定が見送られたため、管理費収入（案）7,424,000円を前期と同様、6,960,000円に変更し、その他は原案通り承認されました。なお、定額管理委託費の一部を見直すことになり、その結果の承認は理事会に一任することになりました。

その他の主な項目及び内容は、下記の通りです。

1. 保険料について
千代田火災海上保険(株)で下記の保険を更新しております。
(H.12.7.26～H.13.7.26)

火災保険料	82,250円
個人賠償責任保険	68,400円
施設賠償責任保険	12,980円
計	163,630円

* 解約返戻金 (H.12.7.26～H.13.4.26) 51,350円は雑収入で計上しております。

2. 特殊建築物検査について

3年ごとの「特殊建築物検査費」が今期の予定ですので、129,600円で計上しております。

1) 当該建物の概要	鉄筋コンクリート造	地上11階	地下1階
	建築面積	270.43㎡	延床面積 1,973.14㎡

2) 業務内容

項目	特殊建築物定期検査
調査内容	①敷地の状態 地盤、周囲の地形、避難通路、消防車接近道路等 ②防火、避難の状況 外壁の防火構造、防火区画、内装材料、廊下、階段、扉 出入り口、排煙室、屋外階段、バルコニー、非常用進入口等 ③衛生の状況 採光、換気等の調査の実施
対象業務	①建設省住宅局建築指導課監修による「建築物調査業務基準 指導書」に基づいて調査 ②指定書式による調査結果報告書の作成 ③指定行政庁に対する調査結果報告書の作成

定期検査制度とは

建築基準法では、マンションの建物及び設備について、その所有者・管理者が安全を確保する上で重要な点を中心にして、専門技術者の調査・検査をさせてその結果を特定行政庁に定期的に報告するよう定めています。

マンションに関しては、住居部分（共用部分を含みます）が、500㎡以上の物で3階以上が100㎡以上の建物が調査・検査の対象となります。

特殊建築物法定検査は3年ごと、建築設備法定検査は毎年報告することになっております。

3) 価格について

項目	年額	月額	実地頻度	備考
特殊建築物検査	129,600円	10,800円	1回/3年	41戸～50戸

3. 普通修繕費について

揚水管継ぎ手ラッキング工事	12,000円	藤和コミュニティ(株)H.12.9.8
建築設備不良ヶ所改修工事	75,600円	藤和コミュニティ(株)H.12.6.5
消防・建築設備指図書改修工事	160,650円	藤和コミュニティ(株)H.12.9.7
	248,250円	

予備費をみて500,000円で予算を計上します。

第四号議案 修繕積立金取り崩しの件

議長の指名により、管理会社の担当者から下記のような概要の説明がありました。

竣工後、10年経過し、屋上・ルーフバルコニー防水の防水層の経年劣化が予測されますので、予防保全工事としての防水施工ヶ所の修繕計画を上程しますのでご検討をお願い致します。

保証期間は、工事完了後10年。但し防水層表面のトップコート劣化により防水層への影響が判断された場合、トップコート塗装（有料）3～5年目での施工が保証条件の前提になります。

施工会社および発注金額については、理事会へ一任して頂きたいこと。

発注にあたっては、必ず他社から見積書を取り、比較検討の上決定して下さいとの注文がされました。

管理会社からの見積は、下記の通りです。

金額 2,150,400円 藤和コミュニティ(株) H.12.10.12

第五号議案 管理規約改定の件

議長の指名により、管理会社の担当者から次のような改定の理由説明があり、質疑応答後、全員一致で承認されました。

現行の管理規約第35条(理事長)・第56条(管理費等の徴収)を見直し督促徴収に要する費用を相手方に請求できるようにし、訴訟行為を容易に実施できるように改定すること。

* 部分が変更ヶ所です。

1. 第35条(理事長)

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

- 1 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 2 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 3 理事長は区分所有者に定める管理者とする。
- 4 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遂行に関する報告をしなければならぬ。
- 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。

理事長は、その職務に関して(第62条第3項を除く。)組合員のために訴訟を提起することができる。

理事長が、原告又は被告になったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。

II. 第56条(管理費等の徴収)

管理組合は、第23条に定める管理費等及び第27条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第58条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日分まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合は、別に定めるところによる。

2 組合員が、前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、以下の各号に定める照会及び督促並びに法的措置を行い、その未払金額について年18%の遅延損害金及び次項に定める督促徴収に要する諸費用(以下「諸費用」という。)を加算して、その組合員に対して請求することができる。

- 一 口頭又は文書による照会及び督促
- 二 配達証明付内容証明郵便による督促
- 三 支払い督促申立手続き等の法的措置

3 前項にいう諸費用は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代実費及び事務手数料
- 二 支払い督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代その他の実費及び弁護士費用(日本弁護士連合会報酬基準に定める標準額及び消費税。)又は手続従事者日当
- 三 その他督促徴収に要した費用

4 第2項の納付の遅延が6ヶ月を超え、配達証明付内容証明郵便による督促にも応じない場合には、理事長は、総会決議を諮ることなく理事会決議をもって、支払督促申立、少額訴訟又は支払請求訴訟の提起等の措置をとることができる。

5 第2項の遅延損害金及び諸費用は、第25条に定める費用等に充当する。

6 組合員が、管理費、修繕積立金、使用料を滞納している場合において、組合員又はその包括承継人若しくは特定承継人等が、その未納金の一部を入金したときには、管理組合は、年月の経過したものから、次の各号の順序で清算するものとし、当該納入者が充当年月その他を指定することとはでない。

- 一 遅延損害金
- 二 専用使用料
- 三 管理費等

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

8 組合員が管理費等の支払いを2ヶ月以上滞納した場合、管理者は催告の後、共用部分の使用を拒否することができる。

例年理事会の構成が固定しているため、理事会を活性化するため役員定員を増員すること。

Ⅲ、第32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
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 8名
 - 五 以内 監事 1名
- 2 理事及び監事は、セゾー東中野の組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第六号議案 第10期役員改選の件

下記の方々が第10期の役員です。



（敬称略）

平成13年1月37 日 以上
セゾー東中野管理組合

議長
議事録署名人
議事録署名人

セザール東中野 管理費・修繕積立金一覧表

H. 12. 12. 16

号室	①管理費 現行	②修繕積立金 現行	③合計 ①+②	④修繕積立金 3倍	⑤合計 ①+④	差 額 ③-⑤
101	59,800	11,960	71,760	35,880	95,680	23,920
102	7,400	1,480	8,880	4,440	11,840	2,960
201	22,600	4,520	27,120	13,560	36,160	9,040
202	33,200	6,640	39,840	19,920	53,120	13,280
301	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
302	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
303	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
304	9,400	1,880	11,280	5,640	15,040	3,760
305	20,600	4,120	24,720	12,360	32,960	8,240
306	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
401	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
402	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
403	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
404	9,400	1,880	11,280	5,640	15,040	3,760
405	20,600	4,120	24,720	12,360	32,960	8,240
406	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
501	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
502	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
503	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
504	9,400	1,880	11,280	5,640	15,040	3,760
505	20,600	4,120	24,720	12,360	32,960	8,240
506	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
601	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
602	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
603	5,700	1,140	6,840	3,420	9,120	2,280
604	9,400	1,880	11,280	5,640	15,040	3,760
605	20,600	4,120	24,720	12,360	32,960	8,240
606	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
701	7,400	1,480	8,880	4,440	11,840	2,960
702	15,200	3,040	18,240	9,120	24,320	6,080
703	23,800	4,760	28,560	14,280	38,080	9,520
704	8,900	1,780	10,680	5,340	14,240	3,560
801	7,100	1,420	8,520	4,260	11,360	2,840
802	33,100	6,620	39,720	19,860	52,960	13,240
803	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
901	17,400	3,480	20,880	10,440	27,840	6,960
902	22,800	4,560	27,360	13,680	36,480	9,120
903	9,900	1,980	11,880	5,940	15,840	3,960
1001	47,300	9,460	56,760	28,380	75,680	18,920
1002	26,200	5,240	31,440	15,720	41,920	10,480
計	580,000	116,000	696,000	348,000	928,000	232,000

* 上記の修繕積立金の改定時期は、平成13年3月分(2月28日引き落とし分)からです。

セザール東中野専有部分等の工事施工細則

セザール東中野管理組合（以下「管理組合」という。）の修繕に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他専有部分の修繕工事等に係る事務に関し、規約第17条及び第22条に基づき次のとおり専有部分等の工事施工細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（定義）

本細則における用語の定義は、規約及び本条各号に定めるところによる。

- 一 修繕工事等：規約第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）第1項に規定する「修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」及び規約第22条（窓ガラス等の改良）第1項に規定する「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」及び「破損、故障により使用不可能となった場合等の住宅の性能維持に資するもの」をいう。
- 二 居住者等：「入居・退去届」に記載されている者
- 三 申請者：承認申請を行う区分所有者をいう。占有者が修繕工事等を希望する場合でも区分所有者にその実施を申し入れ、区分所有者からその承認申請を行うものとする。

第2条（修繕工事等の分類等）

専有部分等の修繕工事等については、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 禁止修繕工事等
共用部分又は他の住戸に多大な影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 二 理事会承認の必要な修繕工事等
共用部分又は他の住戸に影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 三 理事長承認の必要な修繕工事等
共用部分又は他の住戸に一定の影響を及ぼす恐れのある専有部分等の修繕工事等。
 - 四 承認申請の不要な修繕工事等
他の住戸への影響の少ない専有部分等の修繕工事等。
- 2 前項に該当する修繕工事等の具体的な事例はそれぞれ別表に定めるものとする。
 - 3 別表に記載がない事例についての修繕工事等の分類は、別表の事例に準じて理事会が判定する。

第3条（承認申請の方式）

承認申請は、以下に定める期限までに所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長へ提出して行う。

- 一 前条第1項第二号に定める理事会承認の必要な修繕工事等
承認を受けようとする日の1か月前まで
- 二 前条第1項第三号に定める理事長承認の必要な修繕工事等
承認を受けようとする日の2週間前まで

- 2 申請書には規約第17条第2項に定める設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する書類がある場合には、その書類を添付しなければならない。

第4条（修繕工事等の時間の制限）

第2条に定める修繕工事等について、次の時間における工事の実施は認めないものとする。
ただし、破損、故障により緊急を要する工事の場合についてはこの限りではない。

- 一 午後6時以降の夜間工事
- 二 午前8時以前の早朝工事

第5条（承認申請の審査及び却下）

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

- 2 次の各号に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下することができる。ただし、承認申請の不備を補正することが可能である場合において、理事長が指定する日までに申請者がこれを補正したときはこの限りではない。
 - 一 承認申請が、申請書の提出期限に著しく反し、審査の余裕がないとき。
 - 二 申請者が区分所有者でないとき。
 - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請に必要な書類を添付しないとき。
 - 四 申請書の記載が、明らかに申請者の添付書類の記載と相違するとき。
 - 五 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等であることが明らかなとき。

第6条（工事計画に関する掲示等）

前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は専有部分等の修繕工事等に係る工事計画の周知を図るため、速やかに所定の場所に、所定の書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

第7条（工事計画に対する調査等の申立て）

前条の専有部分等の修繕工事等に係る工事計画について、他の居住者等が調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）をする場合には、前条の掲示の日から5日以内に理由等を付した所定の書面を理事長に提出しなければならない。

- 2 前項の調査等の申立てがなされた場合には、理事長は当該修繕工事等の申請者に当該調査等の申立者に対する説明をさせるものとする。

第8条（承認又は不承認の決定）

理事長は、前条第1項の期間の経過後、調査等の申立てがない場合は、第2条第1項第二号に該当する工事については、理事会の決議に従って専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認の決定をしなければならない。また、第2条第1項第三号に該当する工事については、理事長が、専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

- 2 前項の場合において、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。
 - 一 第2条第1項第一号に規定する禁止修繕工事等に該当する場合。
 - 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反する

ことが明らかである等の特段の事情がある場合。

三 その他承認の決定をすることができない特段の事情がある場合。

- 3 理事会及び理事長は、前条の規定により調査等の申立てがあった場合、又は承認申請に係る審査が困難を要すると判断した場合には、管理受託会社、建築士、建築設備士、弁護士、マンション管理士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見を求めることができる。
- 4 前項の審査及び意見を求めるために要する費用は、当該申請者の負担とする。この場合、理事長はあらかじめその費用について当該申請者に通知するものとし、理事長の指定する納期日までに、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。納入した調査費用等について、申請者は、その返還請求をすることができない。
- 5 理事会及び理事長は、第1項の承認に条件を付して決定することができる。
- 6 専有部分等の修繕工事等の承認又は不承認は、所定の書面を交付して行うものとする。

第9条（施工基準等）

専有部分等の修繕工事等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、管理組合の総会の決議を経て別に定めることができる。

第10条（承認の取消し等）

次の各号に該当する場合、理事長は、専有部分等の修繕工事等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分等の修繕工事等の差止め若しくは排除又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。ただし第2条第1項第二号に該当する場合、理事長は理事会の決議を経て承認を取り消すことができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分等の修繕工事等又は改良工事等を行ったとき。
 - 二 専有部分等の修繕工事等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分等の修繕工事等の施工業者が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分等の修繕工事等により共用部分等又は他の居住者等に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分等の修繕工事等が法令、規約、本細則又は他の細則の規定に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

第11条（調査及び事務の委託）

理事長は、規約第17条（専有部分及び専用使用部分の修繕等）第5項の調査及び本細則に定める事務（第5条第2項の却下の決定及び第8条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第8条第4項の場合の調査費用等については、この限りでない。

第12条（紛争解決等の責任）

専有部分等の修繕工事等に関し、他の居住者等との間に紛争が生じたときは、専有部分等の修繕工事等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理にあたらなければならない。

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

第13条（修繕工事等の帰属）

専用使用部分に係る修繕工事等で各区分所有者の負担で行った工事であっても修繕箇所の帰属先については、規約第7条及び第8条に定めるところによる。

- 2 前項に定める修繕工事等の内、別表に掲げる窓ガラスへのフィルムの貼付、対象物件のセキュリティシステムとして導入されている専有部分の侵入警備に係るオプション設置工事、バルコニー等へのタイル設置工事その他これに類する工事において、その設置物の帰属先については専有部分に帰属するものとする。

第14条（修繕工事等に関する特則）

本細則に基づき、申請者自らの費用で修繕工事等を実施した場合において、その後に管理組合として当該修繕工事等を行う場合、異議の申立てをすることができない。また、当該申請者が先行して負担した費用の返還請求を行うことはできない。

第15条（本細則外事項及び改廃）

本細則に定めなき事項及び本細則の改廃については、管理組合の総会決議によるものとする。

附 則

第1条（本細則の発効）

本細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別表 修繕工事等の分類等

【第2条第1項第一号 禁止修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	該当工事例
共用部分 （専用使用部分）	開口部分工事	窓枠、サッシ枠の変更を伴う工事 （使用上の破損・故障による取替工事は除くものとする。）	
		住戸の玄関扉（扉枠含む）及び面格子・ルーバーの取替工事（使用上の破損・故障による補修・取替工事は除くものとする。）	
		外観の統一性に影響を与える各住戸に附属する窓ガラスへのフィルムの貼付	ミラーフィルム スモークフィルム
		窓ガラス・サッシ外側に網戸を追加する工事	
	その他専用使用部分	バルコニー等の専用使用部分の改築及び建築基準法、消防法上の避難通路に影響を及ぼす物品の設置及び工事	温室設置
		バルコニー等の専用使用部分において排水処理が悪くなる物品等を設置する工事	人工芝の設置
		バルコニー等の専用使用部分において物品を直接、床、壁、上裏等に接着又はボルト等で固定する工事	バルコニー床にビス等で直接固定するタイル・ウッドデッキの設置
専有部分	配管（給排水・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事（給排水・ガス設備に関わる工事）で、ガス容量、排水設備等の増量を伴う工事	
		他の専有部分及び共用設備・共用配線・配管等に影響を及ぼす専有設備の設置	ジェットバス 処理部分がないディス ポージャー単体のみの設置
		建築基準法等、関係法令における既存設計容量を下回る設備への交換工事	台所換気扇（レンジフード）の交換
	その他専有部分	乾式工法で施工されている壁に関わる穿孔、切削又は改造工事	
		新築時の遮音性能を下回るフローリング材への貼替工事	
	その他	躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分に影響を及ぼす穿孔、切削又は改造	
建築基準法、消防法等の関係法令に抵触する工事または抵触する恐れのある工事		・専有部分の内装仕上げを建築基準法に定める防火性能より劣る仕上げで区画する工事 ・区画されたスペース内の一つでも天井高もしくは広さが法令基準に満たない、あるいは開口口もしくは自動火災報知設備が設置されていない工事	

	近隣、工事、建築協定などの各種協定に違反する工事	
	施工後、他の専有部分、共用部分等に影響を及ぼす工事	
	管理規約・使用細則に違反する工事	
	総会又は理事会が禁止した工事	
	その他上記に類する修繕工事等	

【第2条第1項第二号 理事会承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所	修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
共用部分（専用使用部分）	開口部分工事	既存の窓ガラス・サッシ枠の内側の専有部分内に、既存アルミサッシ枠を損傷することなく窓枠・サッシ枠を新設する改良工事（木枠固定工事） 開閉方法は既存と同様なものにする こと。消防上の基準を満たしているもの。（管轄区域の消防署に確認。）	合わせガラス 強化ガラス 防犯ガラス
		玄関扉の防犯対策のための錠の追加工事	
		【店舗等のみ】 各専有部分に附属する窓ガラス、出入口扉、シャッターへの文字、絵等の記載及び広告物等（ポスター、パネル、物品等）の貼付	
	その他専用使用部分	インターホン・防災用感知器、増設工事	間仕切り変更工事に伴う移設、増設に伴う工事に限る。
専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事（給排水・電気設備・ガスに関わる工事） ※設備機器の位置変更を伴う交換工事 ※既存サイズを上回る設備機器の交換工事 ※電気容量、電話回線等の増量工事を伴う工事	ユニットバス システムキッチン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台 デイスボーザー（処理部分が一体化されているもの）
		電気配線、ガス配管、給排水管の取替・修繕工事	排水勾配が確保できていること その他腐食対策が施されていること
	その他専有部分	材質の異なる床材への貼替、フローリング材の貼替工事	フローリング貼替工事の場合、新築時に施工されているフローリング材の遮音性能と同等以上の材料 （申請時に遮音性能を証明する書類が必要）
		間仕切り変更工事・家具造作工事	間仕切り追加・変更 押入新設・撤去工事 内部家具撤去工事 造付け家具設置工事
その他		躯体、梁、柱、スラブ等の主要構造部分の穿孔工事 （※ただし、穿孔で埋設電気配線等を損傷させた場合は、申請者が責任をもって復旧、被害対応・保証を行うこと。）	躯体を穿孔してコンクリートアンカーを使用して、ビス又はボルト等で固定する工事で主要構造部分に影響を及ぼさないもの ※ビス、ボルトは頭径6mm以内とする。
		その他上記に類する修繕工事等	吊戸棚、ピクチャレール、家具、照明器具・配線、配管の固定工事

【第2条第1項第三号 理事長承認の必要な修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	承認条件	該当工事例
共用部分（専用使用部分）	開口部分工事	各専有部分に附属する開口部及び付属品の破損時の交換工事	同一使用品に限るものとする。 取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	玄関扉（扉枠含む）、窓ガラス、サッシ、面格子、ルーバー交換
		窓ガラス・サッシのフィルム貼付	建物の美観を損なわない無色透明なものに限る。 消防上の基準を満たしているもの。（管轄区域の消防署に確認。）	UVカットフィルム 防犯フィルム
		既存サッシ枠の内側の専有部分内に網戸を追加する工事		
	その他専用使用部分	バルコニー等の専用使用部分へのタイルの設置工事 （特にルーフバルコニー及び高層階のバルコニーで飛散等の安全面から設置ができない場合があるので必ずメーカーに確認すること。）	専用使用部分内での排水処理が可能なもの。 装接着、ボルト等による固定を行わないもの。 消防法上避難に支障がないもの。	バルコニー床タイルの設置
		共用部分（専用使用部分）における、居住者の使用上の破損・故障による補修、取替工事	取替工事について、管理組合が指定する施工業者がある場合はそれに従うこと。	インターホン、防災用感知器、スプリンクラー
		【店舗等のみ】 管理規約に定められている専用使用部分への看板、テント底等の設置・取替え工事（配線工事等で外壁等の共用部分の穿孔、切削を伴う工事は総会承認が必要。）	電飾看板の場合、光源は下向きとし、細かに点滅するものや著しく照度の高いものは取り付けられない。	
専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換工事 （給排水・電気設備・ガスに関わる工事）	設備機器の既存サイズ内への入替えて、位置変更を伴わない工事。 電気容量、電話回線等の増量を伴わない工事。	ユニットバス 換気扇 システムキッチン 洗濯パン 給湯器 床暖房設備 便器 洗面化粧台
	その他専有部分	経年劣化、盗難、事故、漏水等による破損・汚損箇所の原状回復（設備機器の修理、取替工事を含む。）	緊急を要する場合についても事後届出を行うこと。	
		内装仕上げ材の貼替	関係法令等の内装制限がある場合は、それに準拠しているもの。	壁、天井のクロス等の貼替 装飾タイル 洗面・トイレ床仕上げ変更
		壁、天井、家具等の塗装工事		
		専有部分内建具の新設及び取替工事		各居室・クローゼット扉 手摺取付工事
	その他	事業主によるアフターサービスに関連する工事（この場合、届出等に関する手続者は事業主とする）	緊急を要する場合についても事後届出を行うこと。	
その他上記に類する修繕工事等				

【第2条第1項第四号 申請の不要な修繕工事等】

修繕箇所		修繕工事内容等	該当工事例
共用部分 (専用使用部分)	開口部分工事	サッシ障子又はサッシ枠への防犯対策のための錠又は留め金の追加工事、軽微な部品交換等（ただしアルミサッシ自体にビス止め固定する工事は除く）	サッシ用補助錠 戸車交換 クレセント交換
		網戸の貼替	
	その他専用使用部分	所定の位置への空調機（室外機、冷媒管、配管カバービス止めを含む）の取付又は取替 既設の貫通穴を使用すること。	エアコンの新設・交換
		対象物件のセキュリティシステムとして導入されている専有部分侵入警備に係るオプション設置工事	ＬＩＦＥ　ＥＹＥ’Ｓシステムのオプション設置工事（赤外線センサー等）
専有部分	配管（給排水・電気・ガス）	専有部分設備機器の交換・新設工事・部品交換（簡易工事）	温水便座 水栓交換 照明スイッチ 浄水器
	その他専有部分	建具・家具等附属部品の取替 ※比較的軽微なもの、部品交換程度	ドアクローザー、ドアノブ 玄関扉錠交換
		畳の取替	
その他		その他上記に類する修繕工事等	

【専有部分等の修繕工事等の施工に関する注意事項】

- (1) 共用部分の電気や水道を使用しない。
- (2) 資機材を搬入出する際には、他の居住者等の迷惑にならないように注意する。
- (3) 資機材を搬入出する際には、共用部分を毀損又は破損しないように十分に注意する。また、多くの資機材を搬入出する際には、エレベーター内などの必要な箇所の養生を行うものとする。
- (4) 工事用の資機材を共用部分に置くこと、及び共用部分で工事作業の一部を行うことは原則禁止とする。
やむをえず一時的に資機材を置く場合、又は共用部分で工事作業を行わざるを得ない場合には、本細則第3条第1項に定める申請書の提出時にその旨の申請をして承認を得るものとする。
- (5) 修繕工事等の申請者は工事に伴い発生するゴミや残材などを施工業者が持ち帰るように徹底すること。
- (6) 修繕工事等の申請者は、施工業者の工事作業員等が他の居住者の迷惑とならないように施工業者に徹底すること。
- (7) 修繕工事等の申請者は工事実施に起因する紛争が発生しないよう、戸建住宅と異なるマンションにおけるリフォーム工事の特性を十分に把握し、十分な知識と実績を持っている施工業者の選定を行わなければならない。

以上の内容が平成 26 年 9 月 18 日に開催された第 23 期通常総会において第 7 号議案として審議のうえ承認された、現に有効な細則の変更内容とする。

本書をセザール東中野における現に有効な「専有部分等の工事施工細則」の内容を記した書面として 1 部作成し、議長ならびに総会に出席した組合員 2 名が署名ならびに押印をするものとする。

平成 26 年 9 月 18 日

セザール東中野 管理組合

議 長

議事録署名人

議事録署名人

工 事 施 工 願

(物件名)

セザール東中野

管理組合 御中

届 出 日	年 月 日
住 戸 番 号	棟 号室
届 出 者 (所 有 者)	印
電 話	— —

私は下記の通り、専有部分の修繕についてセザール東中野使用細則の規定に基づき事前の届出を致します。
 なお、工事の施工に当たっては、管理規約および使用細則に定める事項を誠実に遵守することを誓約します。

施 工 内 容	
業 者 名	
期 間	自 年 月 日 至 年 月 日 日間
作 業 時 間	
添 付 書 類	
工事期間中の 連 絡 先	住 所 : 電 話 :

適用欄	
-----	--

施行日：本議案承認決議の翌日（2018 年 9 月 20 日）と致します。

下線部分…暴排条例施行に関する部分 二重下線部分…専有部分の用途規制に関する部分

波線部分…専用使用権設定に関する部分

太線部分…専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する部分

旧管理規約	改正管理規約
第 2 条（定義） （暴力団の規定なし）	第 2 条（定義） <u>十 暴力団 暴力団員による不当行為の防止等に関する法律による暴力団すなわち、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体をいう。</u>
第 12 条（専有部分の用途） 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に供するものとする。他の用途に供したため、他の区分所有者から異議の申し出があった場合は、その区分所有者の責任と負担でこれを解決しなければならない。	第 12 条（専有部分の用途） 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に供するものとする。他の用途に供したため、他の区分所有者から異議の申し出があった場合は、その区分所有者の責任と負担でこれを解決しなければならない。 <u>2 前項に示す他の用途とはその専有部分を営利目的とした宿泊及び滞在の用に供することを含む。</u> <u>3 専有部分において、良好な住環境を阻害する行為を行ってはならず、暴力団の事務所等、共同の利益に反する又は反するおそれのある用途に使用してはならない。</u>
第 15 条（自転車置場の専用使用権） 区分所有者は、自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し自転車置場使用届により専用使用権を設定することを承認する。 2 自転車置場について専用使用権を有している者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。 4 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは当該同居人は、自転車置場を専用使用することができる。 5 区分所有者は、その所有する専有部分とともに自転車置場の専用使用権を貸与することができる。	第 15 条（ <u>自転車置場の専用使用権</u> ） <u>管理組合は、自転車置場について、特定の区分所有者に自転車置場使用届により使用させることができる。</u> 2 前項により自転車置場を使用している者は、別表第 4 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 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したときは、その区分所有者の自転車置場使用届は効力を失う。 4 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは当該同居人は、自転車置場を使用することができる。 5 区分所有者は、その所有する専有部分とともに使用届を出した自転車置場を貸与することができる。

第 19 条（区分所有者の責務） 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。	第 19 条（区分所有者の責務） 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。 <u>2 区分所有者はその専有部分を暴力団等の反社会的行為を行う組織及び個人又はその組織に属する者並びにその専有部分を営利目的とした宿泊及び滞在の用に供すること等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者に譲渡、貸与又は使用させてはならない。</u> <u>3 区分所有者が前項の規定に違反した場合又は違反するおそれがある場合には、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき、必要な措置をとることができる。なお、その法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、違約金として当該区分所有者が負担するものとする。</u>
第 43 条（議決権） 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	第 43 条（議決権） 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。 <u>7 第 5 項にかかわらず同項に掲げる者が、暴力団等の反社会的行為を行う組織の構成員等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者であるときは、その者を代理人とすることはできない。</u>
第 51 条（議決事項） 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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案 三 その他の総会提出議案 四 第 62 条に定める勧告又は指示等 五 総会から付託された事項	第 51 条（議決事項） 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 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案 三 その他の総会提出議案 四 <u>第 17 条に定める承認又は不承認</u> <u>五 第 62 条に定める勧告又は指示等</u> <u>六 総会から付託された事項</u>

旧使用細則	改正使用細則
I. 専有部分及び専用使用部分に関する事項 (専有部分の使用に関する記載なし)	<u>専有部分を規約第12条に定められた用途以外の用に供してはならない。また、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、特別の事情により理事会が承認した場合はこの限りではない。</u> <u>一 手段を問わず、専有部分の利用に係る広告等を載せる行為。ただし、宅地建物取引業者等が業務として行う場合を除く。</u> <u>二 インターネット等の広告媒体を利用し、専有部分を一月未満の短期で借受ける者を募集する行為。</u> <u>三 不特定の第三者と短期賃貸借契約（マンション、ウィークリーマンション等）を繰り返す行為。</u> <u>四 不特定の第三者を対象とした旅館業及びこれに準ずる行為。</u> <u>五 その他、良好な住環境を阻害すると理事会が認めた行為。</u>
IV. 事前届出事項 次に掲げる事項については、管理員又は理事長に通知し、注意事項を確認する。 (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事 (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更 (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動 (4) 居住者の転出入の日時等	IV. 事前届出事項 次に掲げる事項については、管理員又は理事長もしくは<u>理事会</u>に通知し、注意事項を確認する。 (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事 (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更 (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動 (4) 居住者の転出入の日時等 (5) 専有部分の売却等を目的とする共用部分調査 <u>区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において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> <u>2 前項の場合において、区分所有者は、建物状況調査を実施する者が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であることを証する書類の写しを添付した所定の申請書(以下「申請書」という。)を理事長に提出しなければならない。</u> <u>3 第1項の規定による申請があった場合、理事長にて承認申請に係る書類を審査・調査実施を承認又は不承認することができる。ただし、承認申請による審査が困難を要し、理事会決議が必要であると理事長が判断した場合は、申請を保留し、理事会の決議により、その承認又は不承認を決議することができる。</u> <u>4 第3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、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。</u> <u>5 第3項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請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。</u> <u>6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。</u>

現に有効な規約の内容を記載した書面

	セザール東中野管理組合 管理規約及び使用細則変更
	2023年9月29日開催の通常総会にて可決 (第3号議案 管理規約及び使用細則変更承認の件)
	【管理規約第67条新設】
1	第67条 (書類の電磁的方法による提出) 本規約、使用細則、総会の決議 (以下、本規約等) に基づいて作成又は提出するもの、または提出書式が本規約等で指定されているものについて、理事会の承諾がされた書類は電磁的方法で作成または提出することもできる。

本書面の『管理規約変更履歴』及び本書に添付された『管理規約・管理組合規程』、『総会議事録及び総会議案書 (一部抜粋)』は、当管理組合の現に有効な規約であることを証する。

2023年 9 月 29 日

セザール東中野管理組合

理事長

