



重要事項に関する報告書

コスモ浦和針ヶ谷 405 号室

内容等についてのお問い合わせ先

大和ライフネクスト株式会社

北関東支社北関東第二支店

住所：埼玉県さいたま市大宮区宮町2丁目8-1番地

電話：048-648-1871



目次

I

重要事項に関する報告書発行に関するご案内

II

重要事項に関する報告書

- | | | | |
|-----|---------------------------|-----|--------------|
| 1. | 調査対象 | 18. | 変動費 |
| 2. | 修繕積立金総額 | 19. | 計画修繕工事履歴 |
| 3. | 管理費等の月額（売却依頼主負担額） | 20. | 管理組合情報 |
| 4. | 管理費等滞納額（売却依頼主負担額） | 21. | 駐車場 |
| 5. | 管理費等滞納額（当該管理組合） | 22. | 自転車置場 |
| 6. | 借入金 | 23. | バイク置場 |
| 7. | アスベスト（石綿） | 24. | トランクルーム |
| 8. | 耐震診断 | 25. | テレビ視聴設備の内容 |
| 9. | マンションの建築及び維持保全状況に関する書類の有無 | 26. | インターネット設備の内容 |
| 10. | 共用部分に関する規約等の定めの有無 | 27. | 収支および予算の状況 |
| 11. | 専用使用に関する規約等の定めの有無 | 28. | 長期修繕計画の有無 |
| 12. | マンション全体の契約等による規制 | 29. | 計画修繕工事予定 |
| 13. | 専有部分使用規制関係 | 30. | 管理員の勤務形態等 |
| 14. | 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 | 31. | 町会費・自治会費 |
| 15. | 修繕積立金に関する規約等の定めの有無 | 32. | サークル・イベント活動 |
| 16. | 管理費等の変更予定等 | 33. | 備考 |
| 17. | 使用料 | | |

別冊

I . 重要事項に関する報告書発行に関するご案内

ご依頼いただきました重要事項に関する調査報告書等を発行いたします。

■発行内容

重要事項に関する報告書
管理規約・その他資料写し

■内容等についてのお問い合わせ先

大和ライフネクスト株式会社
担当部署：北関東支社北関東第二支店
担当者：山内 治美
住所：埼玉県さいたま市大宮区宮町2丁目81番地
TEL：048-648-1871
FAX：048-648-1843

■所有権移転日のご連絡のお願い

報告書「⑩変動費：あり」の場合は、所有権の移転日が確定しましたら移転日前に上記担当支店もしくは管理事務室まで必ずご連絡をお願いいたします。

ご連絡いただけない場合は、所有権移転の連絡を受けた日をもって精算手続きを取らせていただきますので、ご了承ください。

■駐車場の空き状況・引越し日時等についてのお問合せ先

コスモ浦和針ヶ谷管理事務室
管理員：高橋 則光
TEL：048-834-0200

I. 重要事項に関する報告書発行に関するご案内

■管理費等支払い変更月の確認等のお問合せ先

大和ライフネクスト株式会社

マンション会計部 収納課

TEL : 03-6895-5281

FAX : 03-6895-5285

■滞納状況・遅延損害金等のお問い合わせ先

大和ライフネクスト株式会社

マンション会計部 収納サポート課

TEL : 03-6895-5283

FAX : 03-6895-5285

■管理費等収納方法は自動引落

収納方法で収納代行会社が指定されている場合は、特に引落金融機関の指定はありません。

■引落日：6日(当月分)

金融機関休業日の場合は翌営業日

Ⅱ. 重要事項に関する報告書

01 調査対象

マンション名	コスモ浦和針ヶ谷（405 号室）
所在地	埼玉県さいたま市浦和区針ヶ谷 3 丁目 7 番 2 号

02 修繕積立金総額

2020 年 2 月末現在

修繕積立金総額	¥76,052,242（全体）
	¥72,848,762（うち建物）¥3,203,480（うち収益事業）
	※総会未承認の場合、金額が若干変動する可能性があります。予めご了承ください。

03 管理費等の月額（売却依頼主負担額）

2020 年 3 月 1 日現在

管理費等の月額（売却依頼主負担額）			
管理費	¥12,000		
修繕維持積立金	¥12,641		
自治会費	¥200		
管理費等月額合計 ¥24,841			

04 管理費等滞納額（売却依頼主負担額）

2020 年 2 月末日現在

管理費等滞納額（売却依頼主負担額）			
※滞納はございません。			
滞納額合計 ¥0			

05 管理費等滞納額(当該管理組合)

2020 年 2 月末日現在

管理費等滞納額 (当該管理組合)			
管理費	¥34,600		
自治会費	¥600		
修繕維持積立金	¥36,647		
滞納額合計 ¥71,847			

06 借入金

借入金の有無	なし
--------	----

07 アスベスト(石綿)

調査の実施の有無	あり
調査結果の記録の有無	あり
調査の実施機関	株式会社 K A I 設計
調査の範囲	建築基準法第 12 条第 1 項の規定による定期調査
調査実施日	2017 年 7 月 12 日
該当建築材料	該当建築材料なし
措置予定	措置予定なし

08 耐震診断

耐震診断の記録の有無	なし
耐震診断の内容	耐震診断の実施はしていません。

09 マンションの建築及び維持保全の状況に関する書類の保管の有無

確認の申請書および添付図書並びに 確認済証（新築時のもの）の有無	あり
検査済証（新築時のもの）の有無	あり
確認の申請書および添付図書並びに 確認済証（増改築時のもの）の有無	なし（増改築の実施なし）
検査済証（増改築時のもの）の有無	なし（増改築の実施なし）
建設住宅性能評価書の有無	なし（既存住宅性能評価を受けていない）
建築基準法第12条の規定による 特定建築物定期調査報告書の有無	あり
建築基準法第12条の規定による 防火設備定期検査報告書の有無	なし（検査の対象外）
建築基準法第12条の規定による 建築設備定期検査報告書の有無	あり
建築基準法第12条の規定による 昇降機等定期検査報告書の有無	あり
新耐震基準等に適合していることを 証する書類の有無とその名称	なし（1981年5月31日以降に工事着工）

10 共用部分に関する規約等の定めの有無

規約等の定めの有無	あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。
-----------	--------------------------------

11 専用使用に関する規約等の定めの有無

規約等の定めの有無	あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。
-----------	--------------------------------

12 マンション全体の契約等による規制

契約等による規制の有無	なし
-------------	----

13 専有部分使用規制関係

◆リフォーム

使用細則	使用細則あり
施工区分	施工可
施工申請	施工申請要
※備考 1	詳細は使用細則をご確認ください

◆フローリング

使用細則	使用細則あり
施工区分	施工可
床材等級	床材等級指定あり 床材等級 LL40 以上 但し、1 階及び 208 号室のみ LL55 以上
施工申請	申請要 下階隣接 3 住戸の同意要
※備考 1	詳細は使用細則をご確認ください

◆ペット等

使用細則	使用細則あり
飼育区分	飼育不可
飼育条件	条件なし
飼育申請	申請不要

◆ピアノ等

使用細則	使用細則あり
使用区分	使用可
使用条件	条件あり 常識の範囲内・著しく音量を上げない
搬入時申請	搬入時申請要
※備考 1	詳細は使用細則をご確認ください

◆専有部分使用目的

使用細則	使用細則あり
用途制限	用途制限あり 住居としてのみ使用可
住宅宿泊事業	住宅宿泊事業(民泊サービス)禁止 特区民泊禁止

14 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無

減免措置の有無	なし
---------	----

15 修繕積立金に関する規約等の定めの有無

規約等の定めの有無	あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。
-----------	--------------------------------

16 管理費等の変更予定等

変更予定の有無	なし ※詳細は、担当者にご確認ください。
---------	-------------------------

17 使用料

使用料の有無	あり
ルーフバルコニー使用料	月 額 1,100 円

※該当住戸に発生する使用料については「管理費等の月額」欄をご確認ください。

18 変動費

変動費の有無	なし
--------	----

19 計画修繕工事履歴

計画修繕工事履歴の有無	あり
工事実施時期・内容	
1	2002 年 2 月：鉄部塗装
2	2006 年 2 月：鉄部塗装
3	2008 年 9～12 月：大規模修繕工事
4	2011 年 2 月：共用部玄関ドアキーシリンダー一斉交換
5	2011 年 12 月：電波障害設備撤去工事
6	2012 年 2 月：ガス警報器一斉交換
7	2012 年 3 月：機械式駐車場塗装・部品交換
8	2012 年 3 月：給水管洗浄
9	2013 年 2 月：インターホン交換工事
10	2014 年 3 月：給水方式変更（増圧直結化）工事
11	2014 年 7 月：自動ドア駆動装置交換
12	2015 年 1 月：機械式駐車場部品交換工事
13	2016 年 1 月：共用鉄部塗装工事
14	2017 年 7 月：機械式駐車場鉄部塗装
15	2017 年 7 月：機械式駐車場部品交換
16	2018 年 9 月：自動火災報知設備リニューアル
17	2019 年 9 月：建物調査診断・基本計画（案）作成業務

管理組合名称	コスモ浦和針ヶ谷管理組合
管理組合組織	区分所有者全体で組織する管理組合
戸数等	総棟数：1 総戸数：50 対象棟の戸数：50
竣工日	1996 年 8 月 14 日
管理組合役員数	5
管理組合役員の選任方法	管理組合役員の選任方法 輪番制
決算月	7 月
総会月（予定）	10 月
理事会の年間の開催回数	6
管理規約原本の 発効年月と変更年月	1996 年 9 月 27 日発効 2016 年 9 月変更
共用部分に付保している 損害保険	保険種目 火災保険 保険種類 新マンション総合（掛捨て） 保険終期 2024 年 9 月 28 日
使用細則等の規定	あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。
設計図書保管場所	設計図書保管場所 管理事務室
ゴミ出しに関して	管理事務室もしくは担当者にご確認ください。

21

駐車場

区画の有無			あり					
	月額	形態		月額	形態		月額	形態
1	¥14,000		2	¥16,000				
区画数			13					
駐車場権利継承可否			使用権継承不可					
空き区画の有無			空きなし(2020年2月末日現在) 管理事務室もしくは担当者にご確認ください。					
空き区画補充方法			公開抽選					
契約対象者等			転貸不可 区分所有者、賃借人					
車種制限			あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。					

22

自転車置場

区画の有無		あり	
使用料の有無		有償	
	金額		金額
1	1 台目無償	2	2 台目以降月額 200 円
3	子供用（18 インチ以下）月額 100 円		
区画数		66	
徴収方法		半年ごとに 1 回	
自転車シールの有無・金額		自転車シールあり 無償	
空き区画の有無		管理事務室もしくは担当者にご確認ください。	

23 バイク置場

区画の有無	あり		
使用料の有無	有償		
	金額		金額
1	月額 500 円		
区画数	管理事務室もしくは担当者にご確認ください。		
徴収方法	半年ごとに 1 回		
バイクシールの有無・金額	バイクシールあり 無償		
空き区画の有無	管理事務室もしくは担当者にご確認ください。		

24 トランクルーム

区画の有無	なし
-------	----

25 テレビ視聴設備の内容

パラボラアンテナ	BS／設置済み
ケーブルテレビ	対応済み

26 インターネット設備の内容

設備 1	KDDI／au ひかりマンション／任意加入
設備 2	NTT 東日本／フレッツ光ネクスト 光配線方式／任意加入

※インターネットの契約数には上限がある場合がございます。契約状況については事前にご自身で加入希望の事業者へご確認をお願いいたします。

27 収支および予算の状況

2019 年 7 月現在

管理費（一般）会計収入総額	予算	¥9,896,100
	収支報告	¥9,884,123
管理費（一般）会計支出総額	予算	¥9,872,864
	収支報告	¥9,731,741
管理費（一般）会計繰越額	予算	¥6,078,259
	収支報告	¥6,207,405
管理費（一般）会計資産総額	収支報告	¥6,998,601
管理費（一般）会計負債総額	収支報告	¥791,196
修繕積立金会計収入総額	予算	¥7,868,352
	収支報告	¥7,872,282
修繕積立金会計支出総額	予算	¥10,053,372
	収支報告	¥1,119,528
修繕積立金会計繰越額	予算	¥37,512,028
	収支報告	¥46,449,802
修繕積立金会計資産総額	収支報告	¥68,812,302
修繕積立金会計負債総額	収支報告	¥0

28 長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無	あり/提出可
-----------	--------

29 計画修繕工事予定

計画修繕工事予定の有無	あり
工事予定時期・内容	
1	第 25 期 大規模修繕工事
2	専有部分電盤 感震ブレーカー内蔵型交換工事
3	2020 年 3 月：量水器廻り更新工事

30 管理員の勤務形態等

勤務方式	通勤
勤務時間	1) 8:30～16:00
勤務曜日	1) 月・火・水・木・金
休日	1) 土・日・祝
氏名	1) 高橋 則光
管理事務室電話番号	048-834-0200
委託（受託）形態	総合管理

31 町会費・自治会費

費用の有無	あり
項目	自治会
戸別徴収の有無	あり
金額	月額 200 円
徴収方法	管理費等と一緒に自動引落し
町会等に関する規約等の 定めの有無	あり ※詳細は、管理規約、使用細則等をご参照ください。

32 サークル・イベント活動

サークル・イベント活動の有無	なし
----------------	----

33 備考

※該当なし

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

本報告書および本報告書に記載された情報は、専有部分の売却等の取引にかかる特定の相手方に対する情報提供（宅地建物取引業者による媒介等の業務を含む。）にのみ利用できるものとし、不特定多数者への開示、その他の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP（<http://www.daiwalifenext.co.jp/privacy/>）をご確認ください。

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

発効日	2020年3月27日
マンション管理の適正化の推進に関する法律	第46条に基づき
住所	東京都港区赤坂五丁目1番33号
商号	大和ライフネクスト株式会社
登録番号	国土交通大臣（4）第060755号
登録年月日	2017年6月18日



発行者	大和ライフネクスト株式会社 事業推進部 業務サポート課
住所	東京都港区赤坂五丁目1番33号
電話	03-5549-7070

2020 年 3 月 27 日

株式会社南海
売買部
島田里映 様

大和ライフネクスト株式会社
事業推進部 業務サポート課
TEL : 03-5549-7070

報告書発行と各種お問い合わせ先のご案内

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

ご依頼いただきました重要事項に関する調査について別紙のとおり発行致しますので、
ご査収ください。

また、ご不明な点がございましたらお手数ながら下記担当者までお問い合わせ下さい。

敬具

記

■報告書の内容等についてのお問い合わせ先

大和ライフネクスト株式会社

担当部署：北関東支社北関東第二支店

担当者：山内 治美

住所：埼玉県さいたま市大宮区宮町 2 丁目 8 1 番地

TEL : 048-648-1871 FAX : 048-648-1843

*再発行について

ご入金をいただいたご依頼から 3 か月以内の場合、修繕積立金総額、管理費等の月額、管理費等の
滞納額（売却依頼主負担額及び当該管理組合）、金融機関からの借入額の記載ページのみを無償で
再発行いたします。※インターネットでご依頼いただいた場合に限らせていただきます。

以上

別冊

各種お手続き等のご案内

不動産仲介会社様

現区分所有者様

新区分所有者様



区分所有者変更手続き等のご案内

区分所有者変更の手続き

区分所有者の変更は、**区分所有者変更届の原本の到着**をもって手続きをさせていただきます。

◆注意点

- ①空欄をすべてご記入いただき、売主様・買主様双方のご捺印をいただってください。
- ②区分所有者変更届・口座振替依頼書の提出スケジュールについては、添付又はホームページ掲載のスケジュールをご確認ください。

※ご契約日から次回管理費等お引落日が1ヶ月未満の場合には、予め売主様・買主様にて翌月分までご清算ください。

※駐車場使用料については、売買時に清算は行わないでください。

※弊社への書類到着が遅れた場合は、管理費等が売主様よりお引落になる場合がございます。その際にはご清算内容確認の上、ご返金させていただきますが返金が生じた場合の振込手数料については、売主様にご負担いただきます。

【送付先】

〒650-8790 神戸中央郵便局(私書箱 1023 号)
大和ライフネクスト株式会社マンション会計部
【その他管理費等に関するお問い合わせ】
TEL:03-6895-5281 FAX:03-6895-5285

駐車場解約等の手続き

駐車場・トランクルーム・駐輪場等の解約は、**区分所有者変更の手続きとは別にお申し出が必要です。**

①申出期日

解約希望日の1ヶ月前迄にお申し出ください。(マンションによって異なりますので事前に契約書等でご確認ください) 解約のお申し出につきましては、**必ず契約者ご本人様**よりご連絡いただけますようお願いいたします。

②必要書類

「駐車場賃貸借契約 解約届」等、書面のご提出が必要となります。

区分所有者変更届では解約致しかねますのでご了承ください。

③届出先

管理事務室および担当支社・支店にご連絡ください。担当支社・支店については本報告書2項『重要事項に関する報告書発行に関するご案内』の【担当者・連絡先】をご確認ください。

口座振替依頼書

管理費等預金口座振替依頼書は、「区分所有者変更届」と一緒に上記マンション会計部へご提出下さい。

引越し日時

引越しの日取りが決まりましたら管理員の常駐するマンションは管理事務室に、管理員が常駐しないマンションは担当者までご連絡ください

重要!

現区分
所有者様

転居お手続きのご案内

管理組合

以下の資料について該当される書類をご提出ください。

- ☐ 区分所有者変更届
- ☐ 住所変更届
- ☐ 専有部分賃貸届；兼誓約書
- ☐ 長期不在届
- ☐ 駐車場の解約申請
機械式駐車場の鍵の返却
- ☐ 宅配ボックスのカード返却

保険

マンション火災保険にご加入の方は売却・賃貸に関わらず、代理店へのご連絡・お手続きが必要です。

大和ライフネクストにご加入いただいている場合は、大和ライフネクスト保険課までお電話をお願いいたします。

(保険証券等で保険代理店をご確認下さい)

※ご注意※

ご連絡をいただけなかったがためにお客様に不利益が生じることがございます。
必ずご連絡ください。

保険担当 (平日9:00~18:00)
0120-75-0032

インターネット

大和ライフネクストのインターネット接続サービスをご契約の方は、ご解約のお手続きが必要となります。ご利用のサービスに合わせて解約のご案内をお送りいたしますので、ご転居が決まりましたら、お早めに以下までお電話をお願いいたします。

(大和ライフネクスト以外のインターネットサービスをご利用の場合には、ご契約先のプロバイダのサービス窓口へ転居のご連絡をお願いします。)

インターネット担当 (平日9:00~18:00)
0120-10-7044

ホームセキュリティサービス

大和ライフネクストのホームセキュリティサービス「シーエルガード」または「ホームサット」をご利用され、専有部玄関鍵をホームセキュリティ用に預け入れている方は、鍵の返却等のお手続きが必要となります。以下までお電話をお願いいたします。

ホームセキュリティ担当
0120-30-1689

資産管理サポートシステムのご案内 首都圏のみ

お部屋を貸すなら、安心しておまかせください！
大和ライフネクストがお客様のお部屋を借り上げます。

こんな時はご相談下さい。

- ・いくらで貸せるかな？ <お部屋の賃料査定>
- ・家賃の収納や修繕対応、面倒なことすべてまかせたいが・・・
- ・貸そうかな・・・売ろうかな・・・ご検討中のとき

大和ライフネクスト
ライフソリューション部
資産管理サポート課
(平日9:00~18:00)
0120-54-4220



現区分
所有者様

お引越しチェックシート

お引越し準備

10日前

- ☐ 電力会社への連絡
(現住所の電力会社へ引越の連絡)
- ☐ ガス会社への連絡
(現住所のガス会社へ引越の連絡)
- ☐ 水道局への連絡
(現住所の水道局へ引越の連絡)
- ☐ 電話移設の手続き
- ☐ 荷造り用資材の準備
- ☐ 粗大ゴミ引取りスケジュール確認

1週間前

- ☐ 市区町村への転出手続き
- ☐ 転校の手続き
(在学している学校へ連絡、諸手続き)
- ☐ 郵便局への転居届
- ☐ 国民年金、国民健康保険の変更手続き
- ☐ 金融、預金、保険関係の手続き
- ☐ 各種自動引き落としの変更手続き
- ☐ 福祉関係の手続き
- ☐ 荷造り開始、不用品・粗大ゴミ処分

2～3日前

- ☐ 新聞等出入り業者への連絡
- ☐ ご近所への転居挨拶
- ☐ ガス開栓手続き(転居先ガス会社へ連絡)

前日

- ☐ 身の回り品、貴重品の取りまとめ
- ☐ 荷造り完了
- ☐ 冷蔵庫、洗濯機の水切り

当日

- ☐ 電気料金清算、スイッチ確認
- ☐ ガス・水道料金清算、元栓確認
- ☐ 電話料金清算
- ☐ ガス開栓立ち会い

翌日以降

- ☐ 市区町村への転入手続き
- ☐ 転校の手続き
(転居先学校への転入に関する諸手続き)
- ☐ 新住所での住民登録・印鑑登録
- ☐ 郵便局への転入届け
- ☐ 国民年金、国民健康保険の手続き
- ☐ 金融、預金、保険関係の住所変更手続き
- ☐ 福祉関係の住所変更手続き

住所変更

- ☐ 民票移転
- ☐ 印鑑登録
- ☐ 転校手続き
- ☐ NTT
- ☐ NHK
- ☐ 電力会社
- ☐ ガス会社
- ☐ 水道局
- ☐ 郵便局
- ☐ バイク登録
- ☐ 運転免許証
- ☐ 銀行
- ☐ クレジットカード
- ☐ 各種会員届け(スポーツクラブ等)
- ☐ JAF・レンタルビデオ店
- ☐ 各種資格証明
- ☐ 生命保険会社
- ☐ 各種通信関係
- ☐ 勤務先
- ☐ 転居のお知らせハガキ

お引越しの際の注意事項

- 駐輪場に自転車の積み忘れはありませんか？
- ◆ 古い自転車を放置していませんか？
- ◆ 引越のダンボールは家庭ごみではありません。
- ◆ 引越会社に引き取ってもらいましょう！
- 引越会社には、必ずエレベーターや通路など養生をするよう
- ◆ ！ー注意！ せ！ れ！ せ！

新区分
所有者様

お支払い方法についてのご案内

管理費等納入方法は皆様のご指定金融口座より
お引落させていただくことになります

口座振替依頼書	下記例を参考にご記入、ご捺印の上、返送下さい。 添付又はホームページ記載の「区分所有者変更届・口座振替依頼書の提出スケジュール」にてご提出期日のご確認をお願いいたします。 ※弊社ホームページからもダウンロードできます。
お引落日	当月分の管理費を6日(当月分)(金融機関休業日の場合は翌営業日)にお引落します。
金融機関	郵便局も含め、殆どの金融機関をご指定できます。 ※弊社ホームページ「提携金融機関一覧」をご参照ください。
その他注意点	お引落口座の名義が区分所有者以外の場合には別に「管理費等の支払いに関する確約書」が必要となりますので下記電話番号までご連絡下さい。
書類の提出先 および問合せ先	〒650-8790 神戸中央郵便局(私書箱1023号) 大和ライフネクスト株式会社マンション会計部 TEL:03-6895-5281 FAX:03-6895-5285

口座振替依頼書 記入例

マンション名 ○○○○ 部屋番号 ××× 号室

区分所有者 (フリガタ) ニホン タロウ 住所 電話番号 ()

共有者 日本次郎 日本花子

ゆうちょ銀行
ゆうちょ銀行以外の銀行
どちらか一つをご指定ください。

預金者名は正確にご記入ください。
法人の場合は、社名、代表者、役職名、氏名を省略せずご記入ください。

お取引の銀行名・支店名を正確にご記入ください。

口座番号は預金通帳で確認のうえ、右ツメでハイフンを除いてご記入ください。

区分所有者・共有者と口座名義人(支払者)が異なる別送(管理費等の支払に関する確約書)が必要となる。

金融機関コード 口座名義人 日本三郎 金融機関 郵便局 お墨付印

ゆうちょ銀行 口座名義人 日本三郎 金融機関 郵便局 お墨付印

種目コード 口座名義人 日本三郎 金融機関 郵便局 お墨付印

1 6 6 3 0 1 2 3 4 0 の 6 7 8 9 0 3 2 1

捺印 (印)

金融機関へのお墨付印を
ご捺印ください。

コスモ浦和針ヶ谷管理組合

管理規約・使用細則

変更箇所一覧

2019/11/29 更新

【管理規約改定】

期 総会開催日	議案内容	対象条項
第17期通常総会 平成25年10月	防犯カメラシステム導入の件	運用細則の施行
第20期通常総会 平成28年9月	管理規約変更(収益事業会計追加)の件	管理規約第59条
第21期通常総会 平成29年10月	修繕維持積立金増額承認の件	
第22期通常総会 2018年10月	住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条 変更の件	管理規約第12条
第23期通常総会 2019年10月	管理規約改訂の件	管理規約第20条、27条

【管理費等の改定】

期	議案内容	備考
第21期通常総会 平成29年10月	修繕維持積立金増額承認の件	

管理規約が総会決議により変更されていることを確認し、本書面を1通を作成し、理事長が記名押印した上で、管理規約原本と共に保管するものとする。

2020年 2月 26日

管理組合名

コスモ浦和針ヶ谷管理組合



コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者各位

平成25年9月27日

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 第17期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ浦和針ヶ谷管理組合第17期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	平成25年10月5日(土) 9:30～11:30	
＜場 所＞	下落合コミュニティーセンター 第4集会室 (スカイレジデンシャルタワーズノースウィング 4階)	
＜議 題＞	第1号議案	第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	給水方式変更の件
	第3号議案	防犯カメラシステム導入の件
	第4号議案	管理委託契約締結の件
	第5号議案	第18期事業計画、予算(案)承認の件
	第6号議案	第18期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日持参頂くもの＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票に、ご都合により欠席される方は添付の委任状にご署名・ご捺印の上、10月2日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、返信用封筒にてご郵送ください。＜10月2日(水)必着＞

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第3号議案 防犯カメラシステム導入の件

今期理事会では、居住者の皆様のご要望にお応えすべく、いたずらや侵入者の防止対策として、防犯カメラシステム導入の検討を開始し、具体的な検討のベースとなる基本設置案を策定するとともにアンケートを実施して居住者の意見収集を図ってまいりました。アンケートの結果、ご回答いただいた方の大多数が導入を希望されていることが明確となったため、収集されたご意見を受けて、設置場所や導入費用等を中心に引続き理事会で検討を進めてまいりました。今回、その結果を踏まえて以下の内容でシステムの導入をご提案致します。

なお、防犯カメラシステムの導入にあたっては、録画画像の管理やプライバシーの問題を考慮して、運用細則（31ページ）を施行することを合わせてご提案致します。

1. 総会にて決議する内容

- (1) 設置目的を「抑止効果」として防犯カメラを導入致します。
- (2) 監視用モニターを管理事務室に設置しますが、再生は理事会の承認を必要とするなど、居住者間のプライバシーに細心の配慮を払う内容の運用細則「防犯カメラ運用細則（案）」を定めます。
- (3) 導入費用は、月額25,410円×12ヶ月（消費税込み）で一般会計より支出します。

*導入時期は、11月頃を予定しています。

*導入方法は、低コストかつメンテナンスも契約に含まれるレンタル（6年契約）とします。

2. 防犯カメラ設置場所

①エントランス

当マンションはエントランスにオートロックシステムが採用されておりますが、同システムも防犯上万全なものではありません。エントランスホール壁面にカラードームカメラ（※1）を設置し、エントランスから侵入する者を監視します。

②通用口（駐輪場）

カラードームカメラ（※1）を設置し、マンションに侵入する者を監視し、駐輪場でのイタズラを監視します。

③通用口（駐車場）

外階段壁面に昼夜両用デイナイトカメラ（※2）を設置し、駐車場内への不審者の出入り、駐車車両へのイタズラ等を監視します。

④エレベーター内

エレベーター内にカラードームカメラ（※1）を設置し、エレベーター内でのイタズラや痴漢等を抑止したり、エレベーターを利用した侵入者を監視します。

※1 カラードームカメラ

現場の明るさに対してレンズが自動的に適正值まで調整する。3軸可動タイプで天井にも壁面にも取付可能。

※2 昼夜両用デイナイトカメラ

デイナイト機能を搭載しているので、昼間はカラー、夜間・真暗闇の中では自動的に白黒画像に切り替え撮影可能。屋外用ハウジングに収納する。

3. 機器詳細

カメラ： 130万画素

マウスでの操作可能、バックアップ用SDカード搭載

【検討の背景】

マンション内での悪質な事件・事故が多発している今日、当マンションにおきましても一層の防犯対策が必要と考えます。昨今、世情を反映して、新築分譲マンションでは大半が当初より標準仕様として完備しており、また既存マンションに起きましても防犯カメラを新たに設置する傾向が顕著になってきております。

【検討の経緯】

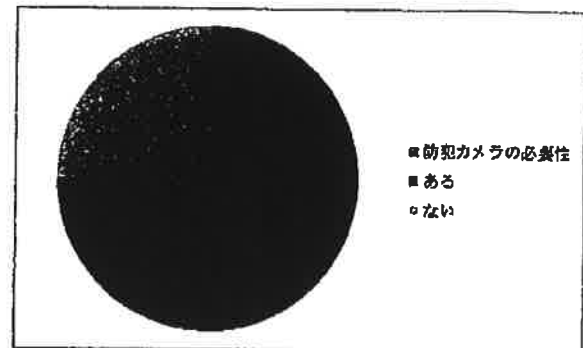
- (1) 具体的な検討のベースとなる設置基本案の策定。
- (2) アンケートを実施し意見収集を行う。
- (3) アンケート結果（次ページ）を受けた導入方法の検討。
- (4) 運用方法についてルール of 検討。
- (5) 導入費用について再検討。

防犯カメラ新設に関するアンケート結果

配布50戸 回答40戸 回答率80%

質問1 防犯カメラ新設の必要性は有ると思いますか？

ある 30戸
ない 10戸



質問2 質問1で「ある」と回答された方

2-①設置場所について

設置案に賛成	23戸
エントランスは必要無い。	0戸
通用口（駐輪場）は必要無い。	5戸
通用口（駐車場）は必要無い。	3戸
エレベーター内は必要無い。	6戸
他の場所	2戸

②防犯カメラの台数について

4台	21戸
3台	5戸
1～2台	3戸
5～8台	1戸
その他	1戸

（3台の内ダミーカメラが2台あっても良い）

③契約形態について

レンタル契約	14戸
リース契約	13戸
買取	3戸
その他	0戸

④機器について

従来型システム	5戸
最新型システム	25戸

⑤その他

- ア) 金額の圧縮をしてほしい。
- イ) 通用口のカメラは廊下の手摺をカバーできるようにしてほしい。
- ウ) 既存の保存・閲覧については規約を作り、プライバシーの保護に配慮してほしい。
- エ) 通用口②③はどの範囲までカバーできるか。（死角がどの程度生じるか）

- オ) 特に1階居住の方は不安と思う。
- カ) 早急に設置してほしい。
- キ) 防犯カメラは有効と思うが、当マンションの立地や規模に対してどの位効果があるか判断できない。
- ク) 侵入者を減らすのであれば、駐輪場やエントランス等外から見える場所に設置してほしい。
- ケ) メンテナンス費用他の費用がどの位かかるのか不明なので安い方を選んだ。
- コ) 駅近のマンションなので安全(人目が多く)なようで、色々な人が出入りしやすい環境であると思う。先日エレベーター内ホームレス風の男性が乗っていて、1階で降りず上に行きそのまま降りて外へ出て行った。マンション廻りをきれいにしていると(多少)不審者も入りづらくなるのでは。駐輪場が雑然としているので(古い埃をかぶったものや壊れた物も多数あり)整理したらどうか。
- サ) 今までに防犯カメラが無くて困ったケースを洗い出して検討してほしい。カメラが無くても大きなトラブルが無かったように思う。
- シ) 1階駐輪場より柵を乗り越え中に入ることが可能である。

質問3 質問1で「ない」と回答された方

3-①必要性がない理由について

ランニングコストがかかる。	3戸
抑止力にはならない。	4戸
その他	4戸

質問4 防犯カメラ新設以外の防犯対策について

- ア) 現在設置されていませんが、何か問題が生じているか。安全の確保は最終的には人の力によるところが大である。防犯カメラが守るわけではない。犯人逮捕には役に立つとは思いますが、費用対効果を考えるとどれだけ効果があるのか疑問。何かあったら機敏に住民に知らせ注意喚起をする、なるべく深夜遅く帰宅しないなど住民の意識向上を図るべき。

コスモ浦和針ヶ谷 防犯カメラシステム運用細則（案）

本規約第17条による「コスモ浦和針ヶ谷」防犯カメラシステム運用細則は次のとおりに定めるものとします。

第1条（目的）

本細則は、本マンションにおいて、いたずらまたは事件および事故等の抑止のために設置した防犯カメラを、個人のプライバシーを尊重しつつ、防犯カメラシステム（以下「システム」といいます）を適正に運用することを目的とします。

第2条（カメラ等の設置場所）

防犯カメラ等をエントランス、通用口（駐輪場）、通用口（駐車場）、エレベーターかご内等に設置します。

第3条（モニターテレビ）

モニターテレビは、管理員によるシステム作動確認のために使用し、管理員による常時の監視は行ないません。

第4条（録画画像等の再生）

システムにより録画された画像等は、防犯カメラ設置場所においていたずらまたは事件および事故が発生した場合のほか、管理組合理事会（以下「理事会」といいます）が必要と認めた場合に限り、再生することができるものとします。なお、録画画像等の再生および必要資料の作成等を、第三者に委託することができるものとします。

第5条（記録の提出）

いたずらまたは事件および事故が発生し、警察署等から録画された録画媒体等または写真等の提出を求められた場合は、理事長の許可により協力するものとします。

第6条（秘密の保持義務）

システムの運用および保守について理事会の役員、管理員等は、システムの運用等に関して知り得た情報を他に漏らしてはなりません。その職を退いた後といえども同様とします。

第7条（細則の改廃等）

- 1）本細則の改廃は、本規約第49条に準じます。
- 2）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定するものとします。

以 上

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者各位

平成25年10月5日

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長



第17期 定期総会議事録

【日 時】 平成25年10月5日(土) 9:30~11:30

【場 所】 下落合コミュニティセンター 第4集会室

【出席者】 組合員総数50名の内、本人出席組合員数10名、委任状38名

議決権総数50名の内、出席議決権総数 48名、内委任状38名

大和ライフネクスト(株) 三上氏、中村氏、濱田氏、本間氏

【議 題】 第1号議案 第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
第2号議案 給水方式変更の件
第3号議案 防犯カメラシステム導入の件
第4号議案 管理委託契約締結の件
第5号議案 第18期事業計画、予算(案)承認の件
第6号議案 第18期管理組合役員選任の件

総 会

1 開会宣言
理事長

2 議長選任

管理規約第44条の規定により理事長の 氏が選任されました。

3 定足数の報告

理事長の 氏から、「出席者数48名は組合総数及び議決権総数の過半数に達しており、本総会は成立する。」旨の報告がなされました。

4 書記

理事が指名されました。

1 議事

第1号議案 第17期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

理事長及び 理事から第17期事業報告、決算報告並びに監査報告についての説明があり、原案通り出席者全員の賛成により承認されました。

第2号議案 給水方式変更の件

理事長から給水方式変更に関する提案の背景及び変更した場合のメリット、デメリットについて説明後、大和ライフネクスト(株)中村氏から給水方式変更に関するアンケート結果について説明がありました。
給水方式に変更する方向で、原案通り出席者全員の賛成により承認されました。

第3号議案 防犯カメラシステム導入の件

理事長から防犯カメラシステム導入の背景、設置目的、月額費用について説明の後、大和ライフネクスト（株）本間氏より防犯カメラシステムについての説明がありました。防犯カメラシステム導入の方向で、原案通り出席者全員の賛成により承認されました。

第4号議案 管理委託契約締結の件

大和ライフネクスト中村氏から管理委託契約満了に伴い、管理委託について同一内容にての更新の説明があり、原案通り出席者全員の賛成により承認されました。

第5号議案 第18期事業計画、予算（案）承認の件

理事長から第18期事業計画、予算（案）について説明があり、原案通り出席者全員の賛成により承認されました。

第6号議案 第18期管理組合役員選任の件

第18期管理組合役員候補者の紹介があり、出席者全員の賛成により承認されました。

役員については役員互選により、次のとおり決定されました。

理事長	号室
副理事長	号室
書記	号室
自治会	号室
監事	号室

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者の皆様

平成28年9月23日

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 第20期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ浦和針ヶ谷管理組合第20期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞ 平成28年10月2日(日) 9:30～12:00
※管理会社による重要事項説明会(9:30～9:50予定)の後に、
総会を開催します。

＜場 所＞ 下落合コミュニティセンター 第2集会室(4階)

＜議 題＞	第1号議案	第20期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	長期修繕計画(案)、積立金計画書(案)承認の件
	第3号議案	収益事業開始届けの件
	第4号議案	管理規約変更(収益事業会計追加)の件【特別多数決議】
	第5号議案	地震保険付保承認の件
	第6号議案	管理委託契約締結の件
	第7号議案	第21期事業計画、予算(案)承認の件
	第8号議案	第21期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、9月28日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、9月28日(水)までに返信用封筒にてご郵送ください。

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第4号議案 管理規約変更（収益事業会計追加）の件【特別多数決議】

収益事業を開始するにあたっては、管理組合は公益法人等及び人格のない社団等のため、法人税法施行令により、収益事業から生ずる所得に関する経理と収益事業以外の事業から生ずる所得に関する経理を区分して行わなければならないとされています。

つきましては、収益事業開始に対応できるよう、以下の通り区分経理を行ない、預金口座の取扱いと管理規約の一部変更を提案いたしますのでご承認をお願いいたします。

<参考>

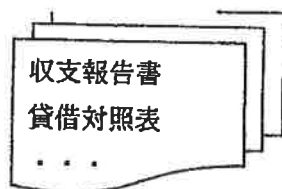
・区分経理について

公益法人等及び人格のない社団等は、収益事業から生ずる所得に関する経理と収益事業以外の事業から生ずる所得に関する経理を区分して行わなければならない。（法人税法施行令）

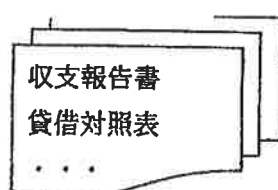
具体的には、変更した管理規約に基づき一般会計・積立金会計の他に新たに収益事業会計を設けて、区分経理します。

<現状>

①一般会計

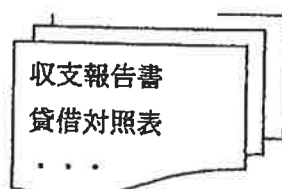


②積立金会計

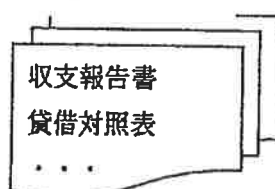


<変更後>

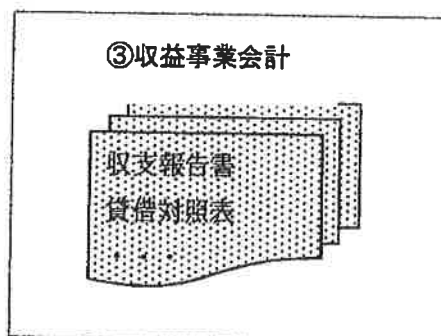
①一般会計



②積立金会計



③収益事業会計



・収入及び支出に計上できる内容（携帯基地局設置の場合）

収入 → 収益事業から得られる収入

- ・賃料収入（賃貸借契約書に基づく）

支出 → 以下のような費用

- ・屋上設置機器の維持管理に要した清掃費・日常点検費用
※機器の維持管理はKDDIにて行いますので、基本的に発生は見込んでおりません。
- ・税理士費用

《法人税基本通達（費用または損失の区分経理）》

- ①収益事業について直接要した費用の額又は収益事業について直接生じた損失の額は、収益事業に係る費用又は損失の額として経理する。
- ②収益事業と収益事業以外の事業とに共通する費用又は損失の額は、継続的に、資産の使用割合、従業員の従事割合、資産の帳簿価額の比、収入金額の比その他当該費用又は損失の性質に応ずる合理的な基準により収益事業と収益事業以外の事業とに配布し、これに基づいて経理する。

＜決議事項＞

- ① 預金金口座については以下の通りとします。

新たに収益事業会計用の預金口座は作成せず、修繕積立金会計の口座内に収益事業会計を設けます。
大和ライフネクストでは、修繕積立金会計と収益事業会計の預金の残高を区分して管理できますので、貸借対照表上ではそれぞれの残高が表記されます。

- ② 管理規約 第59条（管理組合の収入および支出）の下線部分を改定します。

＜変更前＞

第59条

管理組合の会計における主な収入は、第24条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条、第27条に定めるところによる諸費用に充当する。

- 2 第26条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第27条及び第28条に定める修繕維持積立金及び修繕維持積立基金に関する会計を積立金会計として区分する。
- 3 別に記載される町内会費等、管理組合が一括して支払う義務のある費用等については管理費と共に別途徴収し、一般会計に区分する。

＜変更後＞

第59条

管理組合の会計における主な収入は、第23条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条、第27条に定めるところによる諸費用に充当する。

- 2 第26条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第27条及び第28条に定める修繕維持積立金及び修繕維持積立基金に関する会計を積立金会計として区分する。
- 3 別に記載される町内会費等、管理組合が一括して支払う義務のある費用等については管理費と共に別途徴収し、一般会計に区分する。
- 4 収益事業から生ずる収入および支出については、収益事業会計に充当する。

- ③上記の規約改定は、平成28年10月2日より発効するものとします。

平成28年10月10日

コスモ浦和針ヶ谷 区分所有者各位

コスモ浦和針ヶ谷管理組合

理事長



第20期 コスモ浦和針ヶ谷管理組合通常総会議事録

日 時 平成28年10月2日(日) 午前9:30~12:00

場 所 下落合コミュニティセンター 第2集会室(4階)

出 席 者 出席者・議決権行使書・委任状 合計46名で総会成立
大和ライフネクスト(株) 高橋氏、山内氏

議 題

- | | |
|-------|----------------------------|
| 第1号議案 | 第20期事業報告、決算報告並びに監査報告の件 |
| 第2号議案 | 長期修繕計画(案)、積立金計画書(案)承認の件 |
| 第3号議案 | 収益事業開始届の件 |
| 第4号議案 | 管理規約変更(収益事業会計追加)の件【特別多数決議】 |
| 第5号議案 | 地震保険付保認証の件 |
| 第6号議案 | 管理委託契約締結の件 |
| 第7号議案 | 第21期事業計画、予算(案)承認の件 |
| 第8号議案 | 第21期管理組合役員選任の件 |

- 管理会社(大和ライフネクスト(株)山内氏)より管理委託に係る重要事項説明書について説明がありました。

- 総会開催

議案内容について、理事長より説明される。

各議案について詳細な説明を大和ライフネクスト(株)山内氏より受けました。

- 主な討議事項

- ・第2号議案

長期維持積立金計画書について、22期・28期にステップアップ値上げを行う事で以前に議決されている。

- ・第3号議案

収益事業 KDDIとの建物賃貸借契約について

規約第36条の中で、管理組合としての業務中どの業務に当たるのか？

規約の追記・変更及び59条の記載内容を区分(充当)する。

収益事業の明確化等、大和ライフネクスト(株)に持ち帰って検討して頂き、次回成いは

次回総会にて議決する予定です。

●第21期 理事会役職

- ・理事長 号
- ・副理事長 号
- ・理事（書記） 号
- ・理事（自治会） 号
- ・監事 号

[追 記] ● 平成24年10月第16期通常総会第4号議案長期修繕計画承認済

● 平成28年10月第20期通常総会議案書第2号議案、P27を差し替えます。

管理規約第52条に基づき、下記の役員が署名・捺印し、管理事務所に保管するものとする。

理事長 号室 氏名

副理事長 号室 氏名

監事 号室 氏名

自治会 号室 氏名

書記 号室 氏名

平成29年10月5日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者の皆様

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 第21期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ浦和針ヶ谷管理組合第21期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞ 平成29年10月15日(日) 10:00～12:00
※管理会社による重要事項説明会(10:00～10:20予定)の後に、
総会を開催します。

＜場 所＞ 下落合コミュニティーセンター 4階 第4集会室

＜議 題＞	第1号議案	第21期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	修繕維持積立金増額承認の件
	第3号議案	長期修繕計画(案)及び積立金計画(案)承認の件
	第4号議案	管理委託契約締結の件
	第5号議案	第22期事業計画、予算(案)承認の件
	第6号議案	第22期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、10月11日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。
また、外部居住者の方は、10月11日(水)までに返信用封筒にてご郵送ください。

* 本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

* 出欠票は必ずご提出ください。

第2号議案 修繕維持積立金増額承認の件

当管理組合の第14期通常総会で、修繕維持積立金を6年毎に30%増額する事が承認されております。この決議により、まず第16期で修繕維持積立金が30%UPになり、現在に至っています。

6年毎に30%増額予定ですので、次回増額を実施するのは第22期になりますが、予定通り増額をするかどうかは、改めて総会に諮ることになっておりました。

この決議に従い、今期修繕維持積立金を第14期通常総会の決議通り、増額を行うか否か検討するために2度のアンケートを実施して、組合員の皆様から意見を伺いました。

『1回目集計結果』

① 第14期で承認された通り6年毎30%UPは計画通りに実施するべきと思う	13人
② 積立金を増額することは賛成だが6年毎30%UPは見直して欲しい	9人
③ 2回目の大規模修繕工事は不足が出ないように増額は2回目の大規模修繕工事完了後に改めて検討する	14人
④ 増額は出来ればしないで欲しい	1人
⑤ 積立金の増額はせず不足が生じた時点で一時金を徴収する	1人
⑥ その他 ・ 21期はとりあえず30%増額しその次の増額は10年後に審議検討する。修繕内容、時期について再検討する。 ・ 修繕業者には価格折衝するかコンペをするなどして価格引下げをして欲しい。	3人

1回目のアンケート集計結果をみますと、計画通りに積立金を増額するべきと考える方(①と②)が多いため、2回目のアンケートでは積立金の増額幅について伺いました。

『2回目集計結果』

① 6年毎に30%UPに賛成 ・ 第14期に相当な議論をして決めた方針なのでそれを実行する事が重要。各年度の工事費はその時点(14期)での単価で試算しており現在の工事のアップが折り込まれていないし工事内容も各戸の玄関ドアや窓の鉄枠の交換を外す等必要最低限としており、30%UPで余るように見えるが追加の工事が掛かることも見込まれ、実質はトントンまたは赤字となる可能性がある。従って今回は30%UPとするべきである。	15人
② 6年毎に25%UPに賛成	24人
③ ご意見のみ ・ 改めて検討するが一番多いはずなのになぜ選択する必要があるのか? ・ 大規模修繕工事に改めて検討すると前回回答したので。 ・ 22期は25%UPとし2回目の大規模修繕工事に改めて検討する。 ・ 修繕計画の見直しをする。 ・ 改めて検討するが一番多いはずなのに理事会の結論はこれを見殺しして「6年毎の増額を実施する」としている。このためには何のメリットもない。	5人

2回目のアンケートで、積立金を25%増額に賛成が多いという結果でしたので、平成29年11月分の修繕維持積立金を25%とすることをご提案申し上げます。

※事務手続きの都合上、12月分の管理費等引落時に11月分の増額分も一緒に引落としとなりますので、予めご了承下さい。

コスモ浦和針ヶ谷修繕積立金比較表

(単位:円)

棟 NO	ル ーム タイプ	部 屋 番 号	戸 数	専有面積 (m ²)	現 状	6 年毎 25%UP(案)
01	A	0101・0201・0301・0401・0501・0601・0701	7	75.04	10,730	13,413
01	B	0102・0105・0202・0203・0206・0302・0303・0306・0402・0403・0406・0502・0503・0506・0602・0603・0606・0705	18	67.15	9,602	12,003
01	C	0103・0104・0204・0205・0304・0305・0404・0405・0504・0505・0604・0605・0703・0704	14	70.72	10,112	12,641
01	D	0106・0207・0307・0407・0607	5	86.38	12,352	15,440
01	D	507	1	86.38	12,352	15,440
01	E	0208・0308・0408	3	81.91	11,713	14,641
01	F	702	1	99.68	14,254	17,817
01	G	706	1	78.31	11,198	13,997
		月額合計			524,217	655,296

※現状の㎡単価 143 円 143 円 × 25%UP × 各住戸専有面積

平成29年11月7日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者各位

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

第21期コスモ浦和針ヶ谷管理組合

通常総会議事録

■日 時：平成29年10月15日（日）10：00～12：00

・但し、10：00～10：20は管理会社大和ライフネクスト㈱による重要
事項説明会

■場 所：下落合コミュニティーセンター 4階 第4集会室

■出席者：議決権総数50、組合員総数50名のところ、通常総会出席議決権数13（出席組合員数13名）、委任状による議決権数27（組合員数27名）、議決権行使書による議決権数6（組合員数6名）それぞれの合計、議決権数46・組合員数46名により、議決権総数の半数以上に達し、規約第50条により本総会は成立した旨、議長より報告がなされました。

総会進行を補佐するため、大和ライフネクスト山内氏及び高橋氏の同席について了解を得、各議案の説明、審議に入りました。

■議 題：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 第1号議案 | 第21期事業報告、決算報告並びに監査報告の件 |
| 第2号議案 | 修繕維持積立金増額承認の件 |
| 第3号議案 | 長期修繕計画(案)及び積立金計画(案)承認の件 |
| 第4号議案 | 管理委託契約締結の件 |
| 第5号議案 | 第22期事業計画、予算(案)承認の件 |
| 第6号議案 | 第22期管理組合役員選任の件 |

【第1号議案】第21期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

- ・議長より第21期における事業内容、理事会活動及び共用部の火災保険について説明されました。
- ・議長より第21期の決算報告が行われ最後に監事の 氏が監査報告を行いました。

質疑応答後、採決の結果、出席者による賛成13、委任状27、議決権行使書による賛成6で、賛成は合計46となり第1号議案は原案通りに可決されました。

【質問】収益事業会計の雑費の実績 2, 416, 900 円の内訳を教えてください。
明細も添付して下さい。

【回答】納税の為の税理士費用 432, 000 円。平成 24 年度から平成 28 年度の本税
納税額 1, 814, 000 円。延滞税その他加算税が 170, 900 円です。
来期からは明細も添付致します。

【質問】監査報告の監査資料に「収益事業会計」がないが、監査したのですか？

【回答】監査資料に「収益事業会計」が記載漏れですが、監査を行いました。

【質問】雑排水管清掃を実施せずに、その後排水管で不具合が生じて起こった事故の責任は
誰にあるのか？

【回答】事故の原因が排水管清掃を実施しないことに起因する場合は、個人の責任になる場
合もあるかもしれません。

【意見】総会の資料にある保険証券に地震保険付保がされていないとなっています。地震保
険を途中から付保しているのでその証券のコピーを資料として議案書に付けて欲
しい。

【回答】今期の途中での加入の為保険証券に記載はございません。申込書等を資料として添
付すべきでした。

【第 2 号議案】修繕維持積立金増額承認の件

議長より議案に基づき、修繕維持積立金増額について説明がなされました。

質疑応答後、採決の結果、出席者による賛成 13、委任状 27、議決権行使書による賛成 5
で、賛成は合計 45 となり第 2 号議案は原案通りに可決されました。

【質問】増額 25%UP は今回だけか？次は 30%UP になるのか？

【回答】第 14 期の決議に基づき基本は 6 年毎に 30%増額ですが、今期アンケートを実施
し、25%増額となりました。6 年後の増額幅については、都度検討して決定致し
ます。

【意見】人件費や材料費の高騰、また将来的に不測の事態が起こるかもしれないので、定期
的な積立金の増額は続けていただきたいです。

【第 3 号議案】長期修繕計画（案）及び積立金計画書（案）承認の件

議長より議案に基づき、長期修繕計画書等の説明がなされました。なお、長期修繕計画書（案）と
積立金計画書（案）の詳しい内容については、大和ライフネクスト山内氏から説明がなされました。

2018年10月10日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者の皆様

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 第22期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ浦和針ヶ谷管理組合第22期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞	2018年10月20日(土)
	・ 10:00～10:20 管理会社による重要事項説明会
	・ 10:20～12:00 第22期通常総会

＜場 所＞	下落合コミュニティーセンター 4階 第1集会室
-------	-------------------------

＜議 題＞	第1号議案	第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条 変更の件 【特別多数決議】
	第3号議案	管理事務室電話料金の削減を目的とする電話会社 切り替えの件
	第4号議案	長期修繕計画(案)及び積立金計画書(案)承認の件
	第5号議案	管理委託契約締結の件
	第6号議案	第23期事業計画、予算(案)承認の件
	第7号議案	第23期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、10月17日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、10月17日(水)までに返信用封筒にてご郵送ください。

*本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

第2号議案 住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条変更の件

〔議決要件：組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成（議決権行使書・委任状を含む）により議決〕

2017年6月の住宅宿泊事業法の成立に伴い、分譲マンションにおいても届出制により住宅宿泊事業の実施が可能になりました。

事前にアンケートも実施致しましたが、結果としては半数以上の方が「住宅宿泊事業法」（新法民泊）に定めている住宅宿泊事業を当マンションで実施することに反対でした。

本マンションでは、快適なマンション生活が脅かされるような可能性のあるトラブルを防ぐため、住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約の変更を提案致します。

ご承認の程、宜しくお願い申し上げます。

■決議事項

1. 管理規約第12条（専有部分の用途）を変更すること。
2. 変更する管理規約は、2018年10月20日から発効すること。

■変更の要点

当マンション専有部分にて以下を禁止すること。

1. 住宅宿泊事業（いわゆる民泊）の実施。

※家主同居型も禁止とするため、宿泊料を受け取るホームステイも禁止される。

2. 国家戦略特別区域における特定認定を受けて行うことができる、外国人滞在施設経営事業の実施。

■変更箇所

現行	変更案（追記：下線・太字）
第12条（専有部分の用途） 区分所有者は、その所有する住戸部分を住戸としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。	第12条（専有部分の用途） 区分所有者は、その所有する住戸部分を住戸としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。 <u>3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条（届出）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用してはなりません。</u> <u>4 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条（旅館業法の特例）第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはなりません。</u> <u>5 区分所有者は、第1項および前2項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集または勧誘を行ってはなりません。</u>

平成30年11月6日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者各位

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

第22期コスモ浦和針ヶ谷管理組合 通常総会議事録

■日 時

平成30年10月20日（土）10：00～12：00

※ 但し、10：00～10：20は管理会社大和ライフネクスト㈱による重要事項説明会

■場 所

下落合コミュニティーセンター 4階 第1集会室

■出席者

議決権総数50、組合員総数50名のところ、通常総会出席議決権数13（出席組合員数13名）、委任状による議決権数14（組合員数14名）、議決権行使書による議決権数18（組合員数18名）それぞれの合計、議決権数45・組合員数45名により、議決権総数の半数以上に達し、規約第50条により本総会は成立した旨、議長より報告がなされました。

総会進行を補佐するため、大和ライフネクスト山内氏及び高橋氏の同席について了解を得、各議案の説明、審議に入りました。

■議 題

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 第1号議案 | 第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件 |
| 第2号議案 | 住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条変更の件【特別多数決議】 |
| 第3号議案 | 管理事務室電話料金の削減を目的とする電話会社切り替えの件 |
| 第4号議案 | 長期修繕計画（案）及び積立金計画（案）承認の件 |
| 第5号議案 | 管理委託契約締結の件 |
| 第6号議案 | 第23期事業計画、予算（案）承認の件 |
| 第7号議案 | 第23期管理組合役員選任の件 |

【第1号議案】第22期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

議長より第22期における事業内容、理事会活動及び共用部の火災保険について説明されました。

議長より第22期の決算報告が行われ最後に監事の 氏が監査報告を行いました。(但し、当日は 氏が欠席の為、副理事長の 氏が監査報告書を代読致しました。)

質問意見はなく、採決の結果、出席者による賛成13、委任状14、議決権行使書による賛成18で、賛成は合計45となり第1号議案は原案通りに可決されました。

【第2号議案】住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条変更の件【特別多数決議】

議長より議案に基づき、住宅宿泊事業等を禁止とする管理規約第12条変更の説明がなされました。

質疑応答後、採決の結果、出席者による賛成13、委任状14、議決権行使書による賛成18で、賛成は合計45となり第2号議案は原案通りに可決されました。

【意見】反社会的勢力の排除についても今後規約に盛り込んで欲しい。

【回答】今後検討致します。

【意見】第12条の文体につき、管理規約全体の群書表現から「である体」にすべき。

【回答】文体を統一します。

【第3号議案】管理事務室電話料金の削減を目的とする電話会社切り替えの件

議長より議案に基づき、管理事務室電話料金の削減を目的とする電話会社切り替えの説明がなされました。

質問意見はなく、採決の結果、出席者による賛成13、委任状14、議決権行使書による賛成18で、賛成は合計45となり第3号議案は原案通りに可決されました。

【第4号議案】長期修繕計画(案)及び積立金計画(案)承認の件

議長より議案に基づき、長期修繕計画書等の説明がなされました。なお、長期修繕計画書(案)と積立金計画書(案)の詳しい内容については、大和ライフネクスト山内氏から説明がなされました。

質疑応答後、採決の結果、出席者による賛成13、委任状14、議決権行使書による賛成18で、賛成は合計45となり第4号議案は原案通りに可決されました。

【意見】長期修繕計画書(案)はあくまでも予定なので、実施の有無については良く検討して決めて欲しい。

【回答】各種工事については、理事会にてよく検討して実施致します。

2019年10月9日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者の皆様

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 第23期通常総会のご案内

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「コスモ浦和針ヶ谷管理組合第23期通常総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

＜日 時＞ 2019年10月19日(土)
・ 10:00～10:15 管理会社による重要事項説明
・ 10:15～12:00 第23期通常総会

＜場 所＞ 針ヶ谷公民 講座室

＜議 題＞	第1号議案	第23期事業報告、決算報告並びに監査報告の件
	第2号議案	長期修繕計画(案)及び積立金計画書(案)承認の件
	第3号議案	管理規約改訂の件 ※特別多数決議
	第4号議案	専有部分電盤を感震ブレーカー内蔵型へ交換する件
	第5号議案	管理委託契約締結の件
	第6号議案	第24期事業計画、予算(案)承認の件
	第7号議案	第24期管理組合役員選任の件

管理規約の定めに従い、本総会の議長は理事長が務めます。

＜当日は次の資料をご持参ください。＞

- ・ 本総会議案書(本冊子)
- ・ 管理規約集
- ・ 管理委託に係る重要事項説明書および関連資料

尚、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は添付の議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、10月16日(水)までに管理組合郵便受けにご投函ください。

また、外部居住者の方は、10月16日(水)までに返信用封筒にてご郵送ください。

* 本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

* 出欠票は必ずご提出ください。

以上

第3号議案 管理規約改訂の件 ※特別多数決議

専有部に関わる工事であっても共用部分と構造上一体となった部分及び防災防犯上共用部分の管理上に極めて大きな影響を及ぼす部分の管理については、管理組合の費用にて行う場合がございます。（インターホンの交換等）

今期の理事会では、この点を管理規約で明文化する必要があると考え、管理規約の一部改訂する事と致しました。

つきましては、下記記載の管理規約を、改訂することについてご提案申し上げます。

ご承認の程、宜しくお願い申し上げます。

※以下、下線部分が追記・変更箇所になります。

管理規約改訂箇所

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条 （敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担） ※2項を追加

敷地およ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。

但し、専用使用部分の管理のうち、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。

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及び防災防犯等共用部分の管理上に
きわめて大きな影響を及ぼす部分の管理を、共用部分の管理と一体で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。

第2節 費用の負担

第27条 （修繕維持積立金） ※第2項に5）を追加

管理組合は、修繕維持積立金を次項に定める特別の管理に要する経費に充てるため、積み立てるものとする。

2 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。

1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

3) 敷地および共用部分等の変更又は処分

4) その他敷地およ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

5) 共有部分の配線、配管工事と同時に行う専有部分の設備、配線、配管等の工事及び設備更新工事の
うち第20条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）第2項に該当するもの。

3 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、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

令和元年11月8日

コスモ浦和針ヶ谷
区分所有者各位

コスモ浦和針ヶ谷管理組合
理事長

第23期 通常総会 議事録

1. 開催日時

令和元年10月19日(土) 10:00~12:05

2. 開催場所

針ヶ谷公民館 講座室

3. 出席者(敬称略)

理事長：()、 副理事長：()
理事：[自治会] ()、 [書記] ()
監事：() を含む組合員 13 名
大和ライフネクスト：山内氏・高橋氏
㈱エスコ：杉野氏

4. 「管理会社による重要事項説明」について、大和ライフネクスト：山内氏より、資料に基づき変更点を含め説明。また、質疑は関係する第5号議案で受け付ける旨のアナウンスがありました。

5. 議題

開会するにあたり、理事長より総会成立の議決件数(総数50の内、委任15・議決権行使書17を含む45名)が規定数に達した旨が報告されました。

・第1号議案「第23期事業報告・決算報告並びに監査報告」について、資料に基づき理事長より理事会活動報告、各種点検概要、共同保険、積

・第3号議案「管理規約改定」について、資料に基づき 理事長より説明。

Q)インターホン交換等とあるがどこのインターホンになるのか？

A) 理事長：専有部内のインターホンの事です。

Q)専有部の雑排水管清掃もこれにあたるのでは？

A)大和ライフネクスト山内氏：雑排水管清掃は清掃作業で一般会計からの支出となります。

採決の結果、賛成多数で第3号議案は可決されました。

・第4号議案「専有部分電盤を感震ブレーカー内蔵型への交換」について、資料に基づき 理事長より提案及び㈱エスコ：杉野氏よりデモ機を基に説明がなされました。

Q)漏電ブレーカーにも対応しているのか？

A) ㈱エスコ杉野氏：対応しております。元々漏電ブレーカーは義務付けられています。

Q)高価であるが、通常どのくらいの価格か？

A) ㈱エスコ杉野氏：パナソニック製で1機10万円位であるが、今回はマンション一括であるため8万円位でのご提案させていただいております。

採決の結果、賛成多数で第4号議案は可決されました。

・第5号議案「管理委託契約締結」について、資料に基づき 理事長から説明がなされました。

採決の結果、賛成多数で第5号議案は可決されました。

・第6号議案「第24期事業計画（案）及び予算（案）」について、資料に基づき 理事長より説明がなされました。

Q)p.51の駐車場機器等交換の7,601,000円は何か？

A)去年の22期で予定していたが、定期点検の結果、問題ないとのことから先送りしました。シリンダーはこれまで交換実績がないため、電気関係を含め計上致しました。

コスモ浦和針ヶ谷 管 理 規 約 集

本書は、将来マンションを売却又は貸与される場合、その相手方に
必ず継承して頂きますので、大切に保管して下さい。

管理規約集 / 目次

2015年10月作成

管 理 規 約	1
使 用 細 則	2 1

管 理 規 約 目 次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	規約の遵守義務	1
第 4 条	対象物件の範囲	1
第 5 条	規約の効力	1
第 6 条	管 理 組 合	1

第 2 章 専 有 部 分 等 の 範 囲

第 7 条	専有部分の範囲	2
第 8 条	共用部分の範囲	2

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	2
第 10 条	共有持分	2
第 11 条	分割請求及び単独処分の禁止	2

第 4 章 用 法

第 12 条	専有部分の用途	2
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	3
第 14 条	特定箇所等の専用使用権	3
第 15 条	駐車場の専用使用権	3
第 16 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第 17 条	使 用 細 則	3
第 18 条	専有部分の貸与	4

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 19 条	区分所有者の責務	4
第 20 条	敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	4

第21条	窓ガラスの改良	4
第22条	必要箇所への立入り	4
第23条	損害保険	4

第2節 費用の負担

第24条	管理費等	5
第25条	承継人に対する債権の行使	5
第26条	管理費	5
第27条	修繕維持積立金	5
第28条	修繕維持積立基金	5
第29条	使用料	6

第3節 保全・修繕・変更

第30条	専有部分の保全及び修繕	6
第31条	共用部分等の保全及び修繕	6
第32条	修繕等のための専有部分・共用部分等の使用	6
第33条	共用部分等の変更	6

第6章 管理組合

第1節 組合員

第34条	組合員の資格	7
第35条	届出義務	7

第2節 管理組合の業務

第36条	業務	7
第37条	業務の委託等	7

第3節 役員

第38条	役員	8
第39条	役員の任期	8
第40条	役員の誠実義務等	8
第41条	理事長	8
第42条	副理事長	8
第43条	理事	8
第44条	監事	8

第4節 総会

第45条	総会	9
第46条	招集手続	9

第47条	組合員の総会招集権	9
第48条	出席資格	9
第49条	議決権	10
第50条	総会の会議及び議事	10
第51条	議決事項	10
第52条	総会の決議に代わる書面による合意	11
第523条	議事録の作成、保管	11

第5節 理事会

第54条	理事会	11
第55条	招集	11
第56条	理事会の会議及び議事	11
第57条	議決事項	11

第7章 会計

第58条	会計年度	12
第59条	管理組合の収入と支出及び会計区分	12
第60条	収支予算の作成及び変更	12
第61条	会計報告	12
第62条	管理費等の徴収	12
第63条	管理費等の過不足	13
第64条	預金口座の開設	13
第65条	借入れ	13
第66条	帳票類の作成、保管	13

第8章 雑則

第67条	義務違反者に対する措置	13
第68条	理事長の勧告及び指示等	13
第69条	合意管轄裁判所	13
第70条	官公署及び近隣住民との協定の遵守	13
第71条	規約外事項	14
第72条	規約原本	14
第73条	その他の特約条項	14

付 則

第1条	規約の効力	17
第2条	管理組合の成立	17
第3条	経過措置	17

コスモ浦和針ヶ谷 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

本規約は、コスモ浦和針ヶ谷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)

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。

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 4) 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 5) 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 6) 敷地利用権 区分所有法第 2 条第 6 項の専有部分を所有するための敷地利用権をいう。
- 7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 8) 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。
- 9) 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。
- 10) 占有者 専有部分を賃借その他の事由により占有するものをいう。
- 11) 管理者 区分所有法第 26 条及び本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいう。

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、本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項について、誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居者又は占有者に対して、本規約及び使用細則並びに総会において決議された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)

本規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1、第 2 に記載された敷地、建物及び附属施設等（以下「本物件」という）とする。

第 5 条 (規約の効力)

本規約は、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。

- 2 占有者は本物件の使用方法につき、区分所有者が本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「コスモ浦和針ヶ谷管理組合」（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を「コスモ浦和針ヶ谷」内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)

本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（以下「住戸部分」という）とする。

2 本物件において専有部分の範囲は、次のとおりとする。

- 1) 躯体部分を除く天井、床及び壁
 - 2) 玄関扉の錠及び内部塗装部分
 - 3) 外部廊下又はバルコニー等に設置されている「給湯機」
 - 4) 水道、電気、ガス等の戸別メーター
 - 5) 上記3)・4)以外で設備機能が特定住戸等の専用に使用されている設備
 - 6) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使用される部分
 - 7) 上記以外の各住戸等の専用に使用する設備で、共用部分内にあるもの
- なお、窓枠、窓ガラス、網戸、インターホン設備、消防設備等は、専有部分に含まれないものとする。

第8条 (共用部分の範囲)

本物件のうち共用部分等の範囲は、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)

本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、壁芯計算（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の禁止)

区分所有者は、敷地利用権と専有部分とを分離して処分することができず、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を分離して譲渡、貸与、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、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。

- 2 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・

悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

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 （特定箇所等の専用使用権）

区分所有者は、別表第3に記載する敷地及び共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という）について、専用使用権を有することを承認する。

- 2 専用使用部分について専用使用権を有している者は、有償の定めがある場合は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専用使用部分を使用することができる。
- 4 共用部分等の特定箇所を専用使用する区分所有者は、その使用する権利をそれが附属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡・貸与等の処分を行ってはならない。
- 5 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、集会の決議などを得て管理者が承認した場合を除き、工作物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。
- 6 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

なお、外部廊下天井に指定される天吊り型室外機設置箇所に室内空調機の室外機を設置する場合については、別に定める規格制限に従うこと。

第15条 （駐車場の専用使用権）

区分所有者は、本物件内の駐車場について管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場賃貸借契約により、専用使用権を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者（以下「駐車場契約者」という）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 駐車場契約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するときは、駐車場等の専用使用権は消滅する。
- 4 前項に関わらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場の専用使用をすることができる。
- 5 駐車場等の管理運営については、別に定める本物件使用細則並びに駐車場賃貸借契約書による。

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使用することを承認する。

- 1) 管理事務室、機械室その他本物件の管理の執行上必要な施設・設備・備品等
..... 本物件の管理業務を受託又は請負った者
- 2) 電気並びにガス・水道等の共用施設

..... 別表第3-2に定める当該事業供給者

- 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得た場合、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）

本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、本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項についても、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当該事項を遵守する旨の条項を定めなくてはならない。

また、区分所有者は、当該事項を遵守させる旨を記載した専有部分の賃貸届（様式1）を、2週間以内に管理組合へ提出しなくてはならない。

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、本物件について、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。

但し、専用使用部分の管理のうち、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 （窓ガラスの改良）

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って、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

第22条 （必要箇所への立入り）

第20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23条 （損害保険）

区分所有者は、本物件に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長（第41条に定める理事長をいう）は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

第24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、次の経費（以下「管理費等」という）を管理組合に納入しなければならない。

- 1) 管理費
- 2) 修繕維持積立金
- 3) 修繕維持積立基金
- 4) 専用使用料

なお、管理費等の改定については、共用部分の管理に関する事項として、第50条第2項に定める議決方法により改定するものとする。

- 2 管理費、修繕維持積立金、修繕維持積立基金の額について、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

第25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使することができる。

第26条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる敷地及び共用部分等の通常の管理に要する経費に充当する。

- 1) 共用設備の保守維持及び運営費
- 2) 備品等、通信費その他の事務費
- 3) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 4) 経常的な補修費
- 5) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 6) 管理委託費（管理要員人件費を含む）
- 7) 組合の経費
- 8) その他通常の管理に要する費用

第27条 (修繕維持積立金)

管理組合は、修繕維持積立金を次項に定める特別の管理に要する経費に充てるため、積み立てるものとする。

- 2 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って、取り崩すことができる。
 - 1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 4) 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
- 3 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、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第28条 (修繕維持積立基金)

本物件の各専有部分を最初に取得した区分所有者は、修繕維持積立基金として、別に定める金額を一括して管理組合に納入しなければならない。

- 2 修繕維持積立基金は、前条の修繕維持積立金と同様の扱いとする。

第29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、第59条に定める一般会計又は積立金会計に充当する。

第3節 保全・修繕・変更

第30条 (専有部分の保全及び修繕)

専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

- 2 管理組合は、専有部分であっても上水道の戸別メーター・専有配管など管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることができる。

第31条 (共用部分等の保全及び修繕)

共用部分等について、本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の躯体(外壁を含む)に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

但し、消防設備については、管理組合にてその費用を負担するものとする。

- 2 区分所有者が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その区分所有者が、修繕の責任を負う。
但し、防災活動等、管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではない。
- 3 区分所有者は、その同居人が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。又、専有部分を貸与等により第三者に占有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。
- 4 前各項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届出て許可を得なければならない。この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。
- 5 共用部分等の修繕は、第1項から第3項までに定める場合を除き、総会の決議を経て管理者が行う。
- 6 管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第32条 (修繕等のための専有部分・共用部分等の使用)

区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、又管理者に共用部分等の使用を請求することができる。

- 2 管理組合又はその委託を受けた者は、共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用されている共用部分等の使用を請求することができる。
- 3 前各項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議の上でできる限り迷惑を及ぼさない方法をとるとともに相手方が損害を受けたときは、その補償金を支払わなければならない。

第33条 (共用部分等の変更)

共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法等の諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て、管理者が行う。

- 2 共用部分等の変更に要する費用については、第27条に定める修繕維持積立金を取り崩して全部又は一部に充当し、不足した場合には、第63条又は第65条に定める方法によるものとする。

る。

なお、第65条に定める借入れをした場合の返済については、第27条第3項の定めにより修繕維持積立金を充当することができる。

但し、専用使用権の設定されている箇所等、特定の区分所有者が利益を受ける場合には当該区分所有者は相応の費用を負担する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第34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ったときに喪失する。

第35条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、2週間以内にその旨を区分所有者変更届(様式2)により管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第36条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1) 管理組合が、管理する敷地及び共用部分等(以下「組合管理部分」という)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 2) 組合管理部分の修繕
- 3) 共用部分等に係る火災保険及びその他の損害保険に関する業務
- 4) 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
- 5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 6) 管理組合運営に係る会計業務
- 7) 修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の運用
- 8) 官公署、町内会等との渉外業務
- 9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 10) 防災・防火に関する業務(防火管理者の選任等を含む)
- 11) 広報及び連絡業務
- 12) 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37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、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

第38条 (役員)

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|-------------------------|-------|
| 1) 理事長 | 1名 |
| 2) 副理事長 | 1名 |
| 3) 理事(理事長・副理事長を含む。以下同じ) | 10名以内 |
| 4) 監事 | 1名 |
- 2 役員は、本物件に現に居住する組合員又は、その組合員と同居する配偶者若しくは二親等内の親族のうちから総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、監事は役員の互選により選任する。

第39条 (役員の任期)

役員の任期は、就任後から次期通常総会のときまでとする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員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 役員が本物件に現に居住しなくなった場合及び組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第40条 (役員の誠実義務等)

役員は、法令、本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 役員は第51条第9号に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第41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。

- 1) 本規約、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、職員を採用又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の決議を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第42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43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。

第44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45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。
但し、管理組合設立に関する臨時総会については、組合員の中から選任することができるものとする。

第46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、場所及び目的についての通知を、組合員に発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発するものとする。
但し、その届出のない組合員に対しては、本物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、本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50条第3項第1号、第2号、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48条第2項の場合には、第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 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。
- 7 総会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

第47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49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、理事長はその請求のあった日から2週間以内に、その請求日から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 組合員の召集により総会を開催した場合の議長の選任については、第45条第5項にかかわらず、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、当日総会に出席した組合員の中から選任する。

第48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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

第49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、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、その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届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50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。

なお、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。

- 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。
 - 1) 本規約の変更
 - 2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 3) 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
 - 4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用部分の復旧
 - 5) 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 総会の議事において、本規約及び使用細則の変更を行う場合において、当該変更事項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。
- 6 第3項第2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、影響が及ぶ専有部分を所有する組合員又は影響が及ぶ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。
- 7 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、予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。
- 8 総会においては、第46条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

第51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。

- 1) 収支決算及び事業報告
- 2) 収支予算及び事業計画
- 3) 第24条に定める管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 4) 本規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 5) 第27条第2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維持積立金の取り崩し

- 6) 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
- 7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 9) 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
- 10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結及び解約
- 11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第52条 (総会の決議に代わる書面による合意)

本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時は、総会の決議があったものとみなす。

第53条 (議事録の作成、保管)

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名以上の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があった時は、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、指定の掲示場所に、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54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55条 (招 集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合において、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第46条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第56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53条(第4項を除く)の規定を準用する。

第57条 (議決事項)

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。

- 1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 2) 本規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 3) その他の総会提出議案
- 4) 第68条に定める勧告又は指示等
- 5) 緊急を要する修繕又は当面必要な応急保全措置の実施及び追認

6) 総会から付託された事項

7) 第62条第6項に定める未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

第7章 会 計

第58条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月末日までとする。

但し、初年度は管理組合成立日より、翌年7月末日までとする。

第59条 (管理組合の収入と支出及び会計区分)

管理組合の会計における主な収入は、第24条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条、第27条に定めるところによる諸費用に充当する。

2 第26条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第27条及び第28条に定める修繕維持積立金及び修繕維持積立基金に関する会計を積立金会計として区分する。

3 別に記載される町内会費等、管理組合が一括して支払う義務のある費用等については管理費等と共に別途徴収し、一般会計に区分する。

第60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ない。

2 収支予算を変更しようとする時は、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。

第61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ない。

第62条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第24条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から、別に指定する期日に自動振替の方法により徴収する。

但し、上記以外の徴収方法を望む場合については、理事会の許可を得るものとし、それに要する振込手数料等の費用については自ら負担すること。

なお、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2 専有部分1戸につき、2名以上の組合員が存在する場合、いずれか1名の組合員の預金口座から前項に定める方法により管理費等を徴収する。

3 組合員が第1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利14.6%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、その組合員に対して請求することができる。

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行することができる。

5 第3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第24条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した第24条に定める管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

7 修繕維持積立基金は、別に定める方法により、一括で徴収するものとする。

第63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それぞれの費用に充当する。

- 2 管理費、修繕維持積立金に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して、その負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第64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。

- 2 前項にかかわらず、第37条により第三者に委託又は請負させた場合、その第三者が本物件専用預金口座を開設するものとする。

第65条 （借入れ）

管理組合は、第27条第2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66条 （帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、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時は、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

第67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恐れがある場合には、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68条 （理事長の勧告及び指示等）

区分所有者又は占有者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、本規約又は使用細則に違反した時、又は本物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なった場合は、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のために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、その同居人又は占有者等が、前項の行為を行った場合には、その是正のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 第1項に記載される場合、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場合には、理事長は理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置を取ることができる。

第69条 （合意管轄裁判所）

本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本物件所在地を管轄するさいたま地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第70条 （官公署及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が官公署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。

第71条 (規約外事項)

本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 本規約及び使用細則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。

第72条 (規約原本)

本規約を証するため、管理組合初代理事長が記名押印した規約1通を規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、本規約に変更が生じた場合については、変更内容及び理由等が記載されている総会議事録等も規約原本と共に保管しなくてはならない。
- 3 理事長は規約原本について、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。
- 4 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。

第73条 (その他特約条項)

区分所有者は、下記事項を確認・遵守するものとし、その所有する専有部分を第三者に譲渡・貸与する場合は、その相手方にも承継させるものとする。

- 2 本物件の建設に起因して近隣住戸が被る電波障害の対処のため、売主がその費用を負担して施設（本物件屋上に設置予定の共同視聴アンテナより敷地内外の配線ケーブルおよび共同視聴機器等の各々住戸軒先に設置予定の保安器までの施設）を設置する予定であること。当該施設の設置のために、売主が各種契約を締結する予定であり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し、当該契約に従うと共に、当該施設を近隣住戸に無償で使用させるものとする。また、管理組合は当該施設に必要な電気料・電柱共架料・道路占用料・各種契約許可等の更新手続き費用およびその他修繕費等を負担するものとする。
- 3 本物件は、売主と株式会社ジュピターテレコム（以下「J:COM」という）との間で締結予定の「CATV化工事に関する契約書」（以下「CATV契約書」という）に基づき、J:COMよりUHF・VHF〔一般放送（NHK総合・NHK教育・日本テレビ・TBS・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京）、その他空きチャンネルを利用し提供するテレビ（テレビ埼玉・放送大学・浦和コミュニケーションチャンネル）〕の供給を無償にて受けるものとする。（ただしNHKの受信料については、居住者別途負担するものとする）。なお、当該契約内容の詳細は以下の通りであり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し当該契約に従うものとする。
 - (1) J:COMは引込施設（本物件の最寄りの引込端子より引込柱の保安器までの施設）を所有し、その維持管理を行う。
 - (2) 区分所有者は、共聴施設（保安器の出力端子以降の施設。ただし、室内ユニットを除く）を持分割合に応じて共有し、管理組合の責任と負担にて、その維持管理を行う。
 - (3) 管理組合は、共聴施設の改変または増設を行う場合は、J:COMに事前に報告し、その責任と負担にて行うこと。
 - (4) J:COMまたはその指定するものは、事前に管理組合の了承を得て、引込施設の検査・修理等のため、無償で本物件土地・建物・共聴施設を使用できること。
 - (5) J:COMは、入居者より放送受信の異常を連絡された場合は、これを調査し必要な対処を講ずるものとする。ただし、放送受信の異常の原因が、共聴施設・受信機による場合、および入居者が故意または過失により引込施設に損害を与えた場合は、その修復に要した費用は管理組合が負担すること。
 - (6) 居住者からJ:COMに対し、前期放送以外のJ:COMの放送番組に対する視聴申込みがあった場合は、J:COMは居住者と個別加入契約を締結し、J:COMが定める加入契約料・宅内工事料及び番組利用料を当該居住者から直接徴収すること。
 - (7) J:COMは、天災地変その他J:COMの責に帰すことのできない事由による放送番組提

供の停止が発生した場合は、これに関する損害賠償責任を免れるものとする。また、引込施設の維持管理のために、やむを得ず放送番組提供を停止する場合があること。

- (8) 管理組合は、CATV契約を解約する場合には、3ヶ月前までにその旨を文書にて、J:COMに申し入れるものとする。ただし、事由の如何に関わらず、住戸の一部について解約することは出来ない。また、区分所有者は、CATV契約上の地位をJ:COMの承諾なしに第三者に譲渡することはできない。
 - (9) CATV契約の有効期限は、売主より区分所有者への最先引渡日より5年間とする。ただし、契約期間満了の3ヶ月前までに管理組合よりJ:COMに対し書面にて契約終了の通知をしない限り自動的に同条件にて期間を5年間延長するものとし、以後も同様とする。
 - (10) CATV契約が終了したときは、その事由の如何に関わらず、J:COMはその所有施設を撤去するものとする。管理組合の事由によりCATV契約が終了した場合には、管理組合は当該施設の撤去にかかる費用、及び撤去の際に土地・建物・建築物・配管及び機器等に復旧を要した場合の費用を負担するものとする。
 - (11) CATV契約に定めのない事項またはCATV契約に関する疑義が生じた場合は、管理組合・J:COMともに誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。
- 4 本物件敷地南側（地番：浦和区針ヶ谷3丁目62番地）所有者が、同敷地に都市計画法・建築基準法等の法令に基づく共同住宅を建築する予定があること。
 - 5 区分所有法は、売主と近隣住民との間で取決めた以下の事項を予め承諾すること。
 - (1) 近隣住民のプライバシー保全のため、Aタイプ（1・2階）のリビングダイニングルームの北側の窓、キッチンの窓、サービスルームの窓に型ガラスを設置すること。
 - (2) 近隣住民のプライバシー保全のため、自転車置場の一部（重要事項説明書添付敷地配置図〔以下「配置図」という〕a.部分）の堀は目隠しパネルとすること。
 - (3) 近隣住民のプライバシー保全のため、機械式駐車場の一部（配置図 b.部）にブロック（高さ1m）を、隣地境界堀の一部（配置図 c.部）にコンクリート立上り（高さ1m）＋目隠しパネル（高さ1m）を設置すること。
 - (4) 車輛を利用する場合、駐車場内でのエンジンの空ぶかしはしないこと。
 - 6 区分所有者は、針ヶ谷3丁目自治協力会（自治会費：月額200円/戸、平成27年9月現在）に加入すること。なお、自治会費は管理費とは別途管理組合が徴収し、一括して同自治協力会に支払うものとする。
 - 7 建築基準法及びその他関係法令により、一部住戸の窓〔下記参照〕には網入ガラスが設置されており、将来とも引渡しの際の形状・形質を維持すること。

タイプ名	部屋番号	網入ガラスの設置箇所〔LD＝リビングダイニングルーム〕
A	201.301.401.501.601.701	洋室（1）の窓〔2ヶ所〕、サービスルームの窓〔601.701は洋室〕、キッチンの窓、LDの出窓及び腰高窓
A1	101	洋室（1）の窓〔2ヶ所〕、サービスルームの窓、キッチンの窓、LDの出窓
B.B1. B'.B'1	102.105.202.203.206.302.303 306.402.403.406.502.503.506 602.603.606.705	洋室（1）（2）の窓 〔105.206.306.406はサービスルーム〕
C.C1. C'.C'1	103.104.204.205.304.305.404 405.504.505.604.605.703.704	洋室（1）（2）の窓
D.Dr	207.307.407.507.607	洋室（1）（3）の窓、キッチンの窓、LDの出窓及び腰高窓
E	208.308.408	洋室（1）（3）の窓、〔208はサービスルーム〕、和室の窓、LDの窓
F	702	洋室（2）の窓、キッチンの窓
G	706	洋室（1）の南側の窓、洋室（2）の窓、キッチンの窓、LDの出窓及び腰高窓

- 8 専有部分及び専用使用部分について、管理及び営繕業務上必要な場合は、管理規約に定める管理者またはその指定する第三者が事前に連絡の上、立ち入る場合があること。

なお、以下の部分には立ち入る可能性が高いことを予め了承すること。

- (1) 共用のパイプスペースの点検口が設置される以下の専有部分内。

[101～106・202・208・401～408・602・603・701～706号室内]

- (2) ファイヤーダンパーの点検口が設置される以下の専有部分内。

[201・208・301・308・401・408・501・601・701号室]

- (3) 507・706号室のルーフバルコニー及びポーチ等の専用使用部分内。

- 9 床上げの一部にフローリングを使用しており、隣接する住戸に生活音等が伝わる場合があること。また、各区分所有者ならびに占有者は、床材の変更等を行う場合、分譲時と防音性能が同等以上の床材を使用し、管理規約・使用細則の定めに従い、隣接住戸の同意を得なくてはならないこと。

- 10 機械式駐車場には、利用できる車種に下記の制限があること。

なお、下記寸法内であっても車種によっては入庫できない場合があること。

最大車長	最大車幅	最大車高	最大車重
5,000mm	1,850mm	1,550mm	1,900kg

- 11 本物件の長期的な保守管理のためには、管理組合にて長期修繕計画を策定することが必要であること。なお、将来において、管理組合決議により区分所有者に対して修繕維持積立金の金額の変更及び別途負担金が発生する場合があること。

- 12 その他重要事項説明書記載された事項を確認、遵守すること。

付 則

第 1 条 （規約の効力）

本規約は、平成 27 年 11 月 1 日から効力を発する。

第 2 条 （管理組合の成立）

管理組合は、本物件取得者のうち最も早い者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日に成立したものである。

第 3 条 （経過措置）

本物件の所定の引渡日（1996年9月下旬予定）以降に、尚未販売の専有部分があった場合は、下記事項を承諾する。

- 1 当初の分譲業者、及び当初の分譲業者より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルーム設置、販売用広告看板等の設置）を行うこと。
- 2 未販売及び未引渡しの専有部分については、管理費、修繕維持積立金、及び専用使用料の負担がある場合にはその専用使用料を当初の分譲業者が負担すること。
また、未販売及び未引渡しの専有部分の修繕維持積立基金は、当該専有部分をそれぞれ最初に得た区分所有者が管理組合に納入し、当初の分譲業者は支払わないものとする。
- 3 当初の分譲業者は、本物件建物の竣工の日（検査済証発行の日）から6ヶ月を経過しても、なお未販売の専有部分があった場合には、第三者に賃貸することができる。その場合、修繕維持積立基金は、当初の分譲業者が管理組合に納入すること。

以 上

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		コスモ浦和針ヶ谷	
所 在 地 番		埼玉県さいたま市浦和区針ヶ谷3丁目66番1他1筆	
敷 地	地 目	宅地	
	地 積	実測面積	1,206.26m ² (分譲対象面積)
		建築確認対象面積	1,206.26m ²
		登記簿記載面積	1,206.26m ²
分譲後の権利形態		区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権 [所有権]	
建 物	総 戸 数	50戸 (住戸50戸) 他に、管理事務室1戸	
	構造規模等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階建、共同住宅1棟	
	建 築 面 積	719.28m ²	
	建築延面積	4,424.80m ²	
	分譲後の権利形態	専有部分 / [区分所有権] 共用部分・附属施設 / 区分所有者全員の専有面積割合による共有 [所有権]	

別表第2 共用部分等の範囲

区 分	部 位
建 物 部 分	主体構造物、風除室、エントランスホール、メールコーナー、外部階段、外部廊下、エレベーター機械室、花台、ポーチ、バルコニー、ルーフバルコニー、室外機置場、アルコーブ、メーターボックス、パイプスペース、管理事務室等専有部分に属さない建物部分
附 属 設 備	電気設備、配電盤、エレベーター設備、照明設備、電話通信設備、オートロック設備、集合郵便受、宅配ボックス、非常転送装置、ガス設備、受水槽、給排水衛生設備、消火水槽、屋内消火栓設備、連結送水管、自動火災報知機、消火設備、避難設備、避雷針、衛星放送受信設備（チューナーを除く）、CATV設備 共聴設備、機械式駐車設備、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、門扉、シャッター、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない附属設備
附 属 施 設	自転車置場、駐車場、ゴミ置場、目隠しパネル、鉄筋コンクリート塀、コンクリートブロック塀、メッシュフェンス、植込等専有部分に属さない附属施設
規約共用部分	電気室

別表第3 敷地及び共用部分等における専用使用部分の表示

別表第3-1 専有部分に附属して区分所有者・占有者が使用する専用使用部分

専用使用部分	条 件	使用料の帰属先 等
バルコニー、室外機置場、花台 ポーチ（扉を含む）、アルコーブ	無 償	
ルーフバルコニー	有 償	使用料は一般会計に充当
玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く） 扉枠、ヒンジ、窓枠、窓ガラス、 面格子、網戸、インターホン、 自動火災報知設備等、シャッター	無 償	

別表第3-2 専有部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分	条 件	専用使用者及び使用料の帰属先等
自転車置場（66台収容）	1台目無償 2台目より 1台につき 200円/月 子供用100 円/月	本物件の区分所有者・占有者
バイク置場	有 償 1台につき 500円/月	本物件の区分所有者・占有者
駐車場（13台収容）	有 償	管理者と賃貸借契約を締結した区分所有者 使用料は一般会計又は積立金会計に充当
管理事務室	無 償	管理規約で定めた管理者又はその指定する者
電気・水道・ガス等の共用施設	無 償	東京電力 ㈱、さいたま市水道局、東京ガス ㈱等 の当該事業供給者

別表第4 専用使用料

費 用 項 目	使 用 対 象	月 額 使 用 料
ルーフバルコニー	507号室	1,100円/戸
自転車置場	2台目以降	200円/台
子供用（18インチ以下）		100円/台
バイク置場		500円/台
駐車場	機械式 12台	14,000円/台
	平置 1台	16,000円/台

別表第5 タイプ別 共有持分及び管理費等

用途	タイプ	部 屋 番 号	敷地権割合 および 建物共有持分	管理費 月額/円	修繕維持 積立金 月額/円	修繕維持 積立基金 一括払/円
	A・A 1	101・201・301・401・501・ 601・701	7504	12,700	10,730	457,700
	B・B' B1・B' 1	102・105・202・203・206・ 302・303・306・402・403・ 406・502・503・506・602・ 603・606・705	6715	11,300	9,602	409,600
	C・C' C1・C' 1	103・104・204・205・304・ 305・404・405・504・505・ 604・605・703・704	7072	12,000	10,112	431,400
	D・D 1・ D r	106・207・307・407・507・ 607	8638	14,600	12,352	526,900
	E	208・308・408	8191	13,800	11,713	499,700
	F	702	9968	16,800	14,254	608,000
	G	706	7831	13,200	11,198	477,700
合 計	総戸数	50戸	366606	619,300	524,217	22,362,500

※管理費と共に別途お支払い頂く費用 自治会費 月額 200円/戸

コスモ浦和針ヶ谷
使 用 細 則

使用細則 目次

総 則	・・・・・・・・	2 3
第 1 条	専有部分及び専用使用部分の使用	2 3
第 2 条	敷地及び共用部分等の使用	2 3
第 3 条	ゴミ処理	2 4
第 4 条	災害防止	2 4
第 5 条	専有部分の改修・改造及び営繕工事	2 4
第 6 条	事前承諾並びに連絡事項	2 5
第 7 条	通知事項	2 5
第 8 条	注意事項	2 5
第 9 条	賃貸駐車場	2 6
第10条	宅配ボックス	2 6
第11条	盲導犬等の飼育	2 7
第12条	窓ガラス等の改良	2 7
第13条	その他	2 7
第14条	細則の改廃等	2 7

コスモ浦和針ヶ谷 使用細則

(総 則)

本規約第17条に基づき、本物件の使用にあたっては本使用細則を理解、遵守し、全区分所有者及び占有者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めていただきます。

第 1 条 (専有部分及び専用使用部分の使用)

各区分所有者及び占有者は、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。

- 1) 専有部分を、本規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 2) 専有部分において、共用部分等に影響を及ぼす変更をすること。
- 3) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造すること。
- 4) 他の区分所有者及び占有者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。
- 5) 観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること。但し、身障者が盲導犬・聴導犬・介助(護)犬等の動物(以下「盲導犬等」という)の飼育を希望する場合は、これを認めるものとする。(使用細則第11条参照)
- 6) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
ただし、防犯対策による補助錠、カメラ付インターフォン等を設置する場合は、下記の付則を遵守する設置届を事前に提出することを条件に許可する。
＜付則＞
 1. 設置する補助錠、カメラ付インターフォン等は、外観を損なわないものとする。
 2. 費用は個人負担とすること。
- 7) バルコニー等に、サンルーム、設置型物置、ゴルフ練習用ネット等これらに類する物を構築または設置すること。
- 8) バルコニー等に、衛星放送、FM、無線通信用のアンテナ等の設置をすること。
- 9) バルコニー等に土砂を搬入すること。又は大量の水を流すこと。
- 10) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- 11) 出窓を新設すること。
- 12) 窓、バルコニー等から物を投げること。
- 13) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
- 14) 住戸部分において、多数の子供が出入りする学習塾など、居住環境を損なう活動。
- 15) その他公序良俗に反する行為及び区分所有者・占有者に迷惑、危害を及ぼす行為。

第 2 条 (敷地及び共用部分等の使用)

各区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 電気室、受水槽その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること。
- 2) 屋上等非歩行部分を歩行すること。
- 3) 専用使用権が設定されている箇所以外の敷地又は建物の外周その他の共用部分等に、看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。
- 4) 共用部分等を不法に占有したり、物品塵芥等を放置すること。
- 5) タバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄又は放置すること。
- 6) 敷地内で不法駐車をする。
- 7) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
- 8) 共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。

- 9) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
 - 10) 寝まき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
 - 11) 廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、傷をつけること。
 - 12) 室外機置場又は室外機設置場所の指定のある箇所以外の天井及び壁面に、室内空調機の室外機を取りつけないこと。
- なお、室外機設置箇所の指定のない開放廊下側の居室等に、室内空調機を設置する場合は、ウインドウ設置型で開放廊下側に除湿した水を流さないタイプ（ノンドレン方式又はタンク内蔵型）にすること。

第 3 条 （ゴミ処理）

各区分所有者及び占有者はゴミ処理については、清掃局及び管理者等の指示事項に基づき協力しなければならない。

- 1) 塵芥類は、決められた日に、決められた方法で指定の場所へ出すこと。
- 2) 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に清掃局及び管理者に申し出てから処分すること。
- 3) 各区分所有者及び占有者は、ゴミ集積場等を含め敷地内の美観の維持に努めるものとする。

第 4 条 （災害防止）

各区分所有者及び占有者は、災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければならない。

- 1) 自然発火、引火爆発の恐れがあるものは持ち込まないこと。
- 2) 廊下、階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
また、バルコニーについては緊急時の避難通路になるため、避難の妨げになるような物を置いたり、物置等を設置するようなことは絶対にしないこと。
- 3) 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、消防署及び管理者へ出火場所を通報すること。
- 4) 避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- 5) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- 6) ガス器具の持込みをする場合、必ずガス会社の点検を受けること。
- 7) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- 8) 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。

第 5 条 （専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について、改修・改造及び営繕工事（床材の変更等を含むリフォーム）を行う場合については事前に管理会社に相談の上、以下の手続きを行わなくてはならない。

- 1) 管理会社への連絡及び相談
リフォームについて建物の躯体及び共用部分についての影響、内装材等の指定について事前に管理会社と相談をすること。
なお、床材の変更を行う場合は、分譲時と同等以上の性能を有する床材（下記参照）にしか変更できないこと。
遮音等級 LL40（軽量衝撃音）
（但し、1階住戸及び208号室については LL55）
- 2) 管理者へのリフォーム施工申請
リフォーム施工工事について管理会社と相談の後、所定のリフォーム施工申請書（様式5）に必要事項を記入の上、管理者に施工1ヶ月前迄に届出ること。
- 3) 隣接住戸の同意
リフォームを行う場合、隣接住戸（最下階、最上階及び角部屋を除き原則5戸）への通知及び、

隣接下階3住戸の書面による同意（様式5）を得なくてはならない。

4) 管理者の許可

管理者は、施工工事内容について管理会社と協議の上、隣接住戸の同意書を確認し理事会の決議を経た後、許可するものとする。

管理者の許可なく施工工事を行うことができない。

5) 管理者の許可のない施工工事について

管理者の許可なくリフォーム工事を行い問題が発生した場合については、自己の費用負担と責任において解決すること。

第 6 条 （事前承諾並びに連絡事項）

各区分所有者及び占有者は、建物の保全及び本物件内の秩序を維持する為、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。（但し、申し出、承諾とも書面で行うものとする）

- 1) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合
- 2) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合
- 3) 多人数が集まる集会、催物などの開催

第 7 条 （通知事項）

各区分所有者及び占有者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

- 1) 専有部分を第三者に占有させる場合 様式（1）
- 2) 売却、転居する場合 様式（2）
- 3) 長期（2週間以上）不在とする場合 様式（3）
- 4) 入居する場合 様式（4）
- 5) 専有部分の改修・改造・営繕工事（床材変更を含むリフォーム）をする場合
申請書及び同意書 様式（5）
- 6) 賃貸駐車場を使用する場合及び車両変更の場合 様式（6）
- 7) 賃貸駐車場を解約する場合 様式（7）
- 8) その他管理者が管理上必要と認める場合

第 8 条 （注意事項）

各区分所有者及び占有者は、次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければならない。

- 1) エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- 2) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め管理者に申し出てその指示に従うこと。
- 3) 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。
- 4) 地震、火災等非常時には、エレベーターを使用しないこと。
- 5) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
- 6) 各戸前廊下の清潔保持について協力すること。出前の容器は、廊下に出さないこと。
- 7) バルコニー等のドレン及び排水溝にゴミが溜ると、降雨時に雨水管が詰まり専有部分が浸水して損害を招く原因となる為、各自が随時清掃すること。
- 8) 住戸の床の一部がフローリング貼りとなっているため、隣接住戸への生活騒音等に充分注意すること。
- 9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- 10) トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
- 11) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。ディスポーザーは排水管の詰まりの原因になるので絶対に使用しないこと。
- 12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

- 13) 本物件周辺道路上に違法駐車して近隣住民等に迷惑をかけること。

第 9 条 (賃貸駐車場)

賃貸駐車場の使用については、下記事項を遵守すること。

- 1) 駐車場の使用は本物件の区分所有者に限る。但し管理組合が承認した場合はこの限りではない。
- 2) 駐車場が欠員により余裕を生じた場合は、原則として公開抽選により補充する。
- 3) 管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。
- 4) 駐車場使用者は、別途締結する「駐車場賃貸借契約書」の記載事項を遵守すること。
- 5) 登録されている車両の変更の際は、事前に管理者又は管理会社に届け出ること。管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。又、自転車・オートバイ等の置き場として利用はできない。
なお、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁ずる。
- 6) 駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。また、駐車場の形状・形態により車種によっては入庫できない場合があること。
- 7) 駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。
- 8) 必要以上にエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の車の出入りには充分注意すること。
- 9) 車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこと。
- 10) 私物及び、ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。
又、駐車場での喫煙は厳禁する。
- 11) 駐車場内において、他車との接触、事故・盗難等が生じても、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないこと。
- 12) 駐車場内において、事故・盗難等が発生した場合については、速やかに管理者に届出ること。

第 10 条 (宅配ボックス)

宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者不在時の各種配達小荷物を、一時的に保管するためのものであり、仕様については宅配ボックス取扱説明書にて確認するとともに、以下の事項を遵守すること。

- 1) 保管できるもののサイズに制限がある為、取扱説明書にて確認のうえ、充分注意すること。また、以下のものは宅配ボックスに保管できないこと。
 - ① 生鮮食料品等、腐敗の恐れのあるもの
 - ② 現金・貴重品 (有価証券・貴金属・骨董品 等)
 - ③ 危険物 (発火・引火の恐れのあるもの、劇薬 等)
 - ④ 動物
 - ⑤ 公序良俗に反するもの
 - ⑥ その他、保管に適さないと認められるもの
- 2) 宅配ボックスの刻印(預かり印)をもって、配達物預かりの証しとすること。
なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の損害が生じても、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。
- 3) 所定の保管期間を過ぎた場合、及び異常発生時には、管理者又は指定する第三者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配業者に回収させる又は廃棄する等の処置をとることができるものとする。
- 4) 暗唱番号については、管理組合及び管理会社において確認できないので、使用者は必ず控えておくこと。
- 5) 宅配ボックスの故障等のトラブルについては、管理会社宛に連絡すること。
但し、メンテナンス業者の都合上、夜間及び休日は対応できないので、注意すること。

- 6) 区分所有者・占有者、又は本物件への来訪者が、故意又は過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなくてはならない。
- 7) その他、取扱説明書に記載されている事項について、確認・遵守すること。

第11条 (盲導犬等の飼育)

身障者が、盲導犬等を必要とする場合、区分所有者・占有者は次の条件において、飼育を認めるものとする。

- 1) 本物件内において飼育できる盲導犬等は、所定の機関による訓練を終了し、盲導犬等として登録がなされているものとし、登録の内容を管理組合へ届け出ること。
- 2) 盲導犬等の飼育は、専有部分内で行うものとし、廊下やバルコニー等の共用部分にて飼育しないこと。
- 3) 飼育者は、他の居住者に迷惑を及ぼさないように配慮するとともに、偶発的に盲導犬等によって居住者又は近隣住民に対し、迷惑となる行為があった場合や、建物共用部分に対して破損・汚損等の行為があった場合には、飼育者の負担と責任において問題を解決すること。

第12条 (窓ガラス等の改良)

本マンションの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って、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの（以下「窓ガラス等の改良」といいます。）を区分所有者が行う場合においては以下の事項を遵守するものとする。

- 1) 区分所有者は、窓ガラス等の改良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。
- 2) 前号の場合において、区分所有者は、「リフォーム施工申請書；誓約書」を理事長に提出しなければならない。この場合、理事長は必要に応じて設計図、仕様書及び工程表の提出を求めることができる。
- 3) 理事長は、第1号の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、理事会の決議を経なければならない。
- 4) 第1号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、窓ガラス等の改良を行うことができる。
- 5) 理事長また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、当該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) 区分所有者は管理組合に対し、当該工事において設置された造作などの買い取り等、費用の負担を求めることはできない。
- 7) 当該工事後の施設・設備・造作物等の維持管理は当該区分所有者が行うものとする。
- 8) 窓ガラス等の改良について総会の決議があった場合には、区分所有者は当該工事後であっても総会の決議に従わなければならない。

第13条 (その他)

- 1) 盗難防止及び共同施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理者に連絡すること。
- 2) 管理要員に私的雑用を依頼しないこと。
- 3) 区分所有者及び占有者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は附属用品を破損した場合は、その区分所有者及び占有者が賠償すること。

第14条 (細則の改廃等)

- 1) 本細則の改廃は、本規約第50条に準ずる。

2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定する。

以 上

コスモ浦和針ヶ谷管理組合 管理規約等変更履歴

平成27年10月現在

期	種別	総会開催日	議案	管理規約等	条項	変更内容
1期	定期	平成9年10月	第4号	使用料金	別表	自転車・バイク有料化
			第5号	使用料金	別表	駐車場使用料金改定
7期	定期	平成15年10月	第4号	使用細則	第1条	共用部分の変更
					第5条	専有部分の改修・改造及び営繕工事
14期	通常	平成22年10月	第3号	修繕積立金	別表	修繕維持積立金改定
16期	通常	平成24年10月	第5号	管理規約	第56条	未納管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
					第61条	理事長の訴訟その他法的措置の追行
18期	通常	平成26年10月	第3号	管理規約	第37条	役員の資格制限
				管理規約	第49条	総会の決議・議事区分所有法の変更
				管理規約	第61条	管理費等の徴収
				管理規約		窓ガラス等の改良⇒追加条項
				使用細則		窓ガラス等の改良⇒追加条項