

管理に係る重要事項調査報告書

	レーベンヴィラ西浦和ラフレコート	(区分所有建物の数	1棟・	31戸
物件所在地	埼玉県さいたま市桜区田島3丁目23番3号	対象住戸	1棟(101号室)
建物の敷地に関する権利の種類及び内容	所有権(敷地権)			

1 管理体制関係

管理組合名称	レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合			
管理組合組織	<input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者全員で組織する管理組合			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
共用部分に付保している損害保険の種類	家庭総合保険(マンション管理組合用)			
管理組合役員数	理事	3名	監事	1名
理事会活動状況	約年	6回開催	(西暦	2019年
			4月	～
			西暦	2020年
			2月に開催	3月)

2 共用部分関係

建築年次	平成19年05月 竣工
共用部分に関する規約等の定め	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
建物・敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の定めの有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>

駐車場の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> ※地下式の場合冠水する恐れあり。使用者判断で出庫等して下さい。
駐車区画数	平置式12台
駐車場権利継承可否	<input type="checkbox"/> 可能 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 ※但し、専用駐車場についてはその限りではない。
駐車場空きの有無	<input type="checkbox"/> 有(要確認) <input checked="" type="checkbox"/> 無
駐車場使用料金有無	月額(5000円～10000円)
駐車場使用資格	詳細は、管理規約、使用細則等を参照し、入庫可能サイズもご確認ください。

駐輪場の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>
駐輪場空きの有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有(要確認) <input type="checkbox"/> 無
駐輪場使用料金有無	月額(100円～200円) ※月額1000円でバイク置場に自転車を置くことができます。

サイクルポートの有無	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
サイクルポート空きの有無	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
サイクルポート使用料金有無	

バイク置場の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>
バイク置場空きの有無	<input type="checkbox"/> 有(要確認) <input checked="" type="checkbox"/> 無
バイク置場使用料金有無	月額(1000円)

専用庭の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>
専用庭使用料金有無	使用料金無

ルーフバルコニーの有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>
ルーフバルコニー使用料金有無	使用料金無

トランクルームの有無	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
トランクルーム使用料金有無	

その他①	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他使用料金①	
その他②	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他使用料金②	
その他③	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他使用料金③	

3 売却依頼主負担管理費等の関係

(2020年03月27日現在(4月分管理費)までを記載しております。)

①売却依頼主負担管理費等

管理費	月額	14,800円	/	滞納額	0円
修繕積立金	月額	11,230円	/	滞納額	0円
専用庭	月額	0円	/	滞納額	0円
ルーフバルコニー	月額	0円	/	滞納額	0円
駐車場	月額	0円	/	滞納額	0円
駐輪場	月額	0円	/	滞納額	0円
バイク置場	月額	0円	/	滞納額	0円
セキュリティ契約料	月額	1,100円	/	滞納額	0円
町内会費	年額	0円	/	滞納額	0円

※ご請求するタイミングにより、未請求分の管理費等が滞納額に含まれる場合がございます。

※期日までに管理費等の納付がない場合、遅延損害金等をご請求いたします。詳細は、管理規約を参照して下さい。

管理費等支払方法	当月分は前月の27日に口座自動振替(振替手数料は管理組合負担)
特定の者にのみ減免する旨の規約	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無

②上記以外の徴収

町内会費	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 無

4 管理組合財産状況

①管理組合の財産状況

(2019年11月30日現在)

修繕積立金総額	45,813,570円
---------	-------------

②管理組合の管理費等滞納総額

(2020年02月27日引落結果(3月分管理費)及び当社入金確認分まで反映)

管理費	滞納総額	0円
修繕積立金	滞納総額	0円
専用庭	滞納総額	0円
ルーフバルコニー	滞納総額	0円
駐車場	滞納総額	0円
駐輪場	滞納総額	0円
バイク置場	滞納総額	0円
セキュリティ契約料	滞納総額	0円
町内会費	滞納総額	0円

※ご請求するタイミングにより、未請求分の管理費等が滞納総額に含まれる場合がございます。

③管理費等の値上げ予定等

西暦 2020年 4月現在

管理費	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
修繕積立金	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
専用庭	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
ルーフバルコニー	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
駐車場	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
駐輪場	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
バイク置場	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
セキュリティ契約料	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無
町内会費	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 値上げ予定無

※管理費等の値上又は一時徴収の予定は、弊社が把握している範囲といたします。

④その他

管理組合の金融機関からの借入れ	借入れ無
修繕積立金に関する規約等の定め	詳細は、管理規約を参照して下さい。

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅専用 <input type="checkbox"/>
ペット飼育可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可 (但し: 動物飼育細則要確認) <input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> 書面による事前の届出要 <input type="checkbox"/> 届出等不要
ピアノ演奏の可否及び、制限	<input checked="" type="checkbox"/> 可 (但し: 夜間長時間演奏禁止) <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 書面による事前の届出要 <input checked="" type="checkbox"/> 届出等不要
床フローリング張替え工事規定	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (但し: 現状と同等以上) <input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> 書面による事前の届出要 隣接住戸への挨拶等をお願いします <input type="checkbox"/> 届出等不要
その他専有部分使用細則	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。

6-1 アスベスト使用調査の内容

アスベスト使用調査結果の記録の有無	無し
アスベスト使用調査の内容	

6-2 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無し
耐震診断の内容	

7 修繕工事一覧

長期修繕計画の有無	有り		
共用部分等の修繕実施状況	工事内容	実施時期	進捗
	増圧給水ポンプ: 整備工事(2台)	平成26年02月	実施
	非常用照明: 蓄電池交換工事(26箇所)	平成26年12月	実施
	共用部鉄部および屋上防水部保護塗装工事	平成28年02月	実施
	共用部LED導入工事	平成29年03月	実施
	エントランス非接触用制御盤部品交換	令和1年10月	実施

※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。

大規模修繕工事実施予定	(西暦 2020 年 4 月現在)
	大規模修繕工事 実施予定無し
※大規模修繕工事実施予定は、弊社の情報提供可能な範囲といたします。	

8 管理員室関係

管理員室 勤務日・勤務時間	火水木金8:30~11:30/月9:00~12:00	※ゴミ出し等により勤務時間は前後します。
管理員室 電話番号	048-838-5241	

9 その他

インターネット	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (NTT Bフレッツ、J:COM インターネットサービス)	<input type="checkbox"/>
CATV	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (J:COM)	<input type="checkbox"/>
BS/CS	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (BS/CSアンテナ設置(CS110° 放送))	<input type="checkbox"/>
地上波デジタル放送視聴	<input checked="" type="checkbox"/> 可	<input type="checkbox"/>
その他・備考		

特記事項①	フローリングの張替えに関しては、LL-45等級以上の性能を有する部材の使用をお勧めしております。

特記事項②	確認済証:有 検査済証:有
	住宅専用(住宅宿泊事業は不可)

本報告書は、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書

第14条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。

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

2020年4月16日

国土交通大臣登録番号 (4)第030547号
 商号又は名称 東京都千代田区三番町6番地14
 株式会社レーベンコミュニティ
 代表者氏名 代表取締役 保東 實
 管理業務主任者 石井 秀之



レーベンヴィラ西浦和ラフレコート

管理規約集

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合

管理規約改訂一覧表

目 次

MNO. 2737 マンション名 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート

	変更日	変更項目	変更内容
1	2011(平成23)年2月20日(第3期通常総会)	管理規約第27条(承継人に対する債権の行使)の変更。	使用料及び立替金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、とする。
2	2012(平成24)年6月1日(第4期通常総会)	修繕積立金改定	2012(平成24)年6月分より(2012(平成24)年5月27日の管理費等引落)修繕積立金を現行の1.5倍に改定する。
3	2015(平成27)年2月15日(第7期通常総会)	管理規約のセキュリティ契約料の表記変更	管理規約の附則第5条(容認事項)第6項に定めるセキュリティ契約料を「月額1,000円消費税別途」と表記を変更する。2015(平成27)年4月分(2015(平成27)年3月27日の管理費等引落)より1,050円から1,080円へセキュリティ契約料を変更する。
4	2016(平成28)年2月13日(第8期通常総会)	修繕積立金の増額改定	現行の戸当たり平均修繕積立金9,169円に対して平均10,548円(約1.15倍)に増額改定する。(現行120円/m ² → 改定後138.1円/m ²) 2016(平成28)年5月分(2016(平成28)年4月27日口座引落とし分)より改定する。
5	2018(平成30)年2月18日(第10期通常総会)	民泊等禁止に伴う管理規約変更	管理規約(専有部分の用途について)第12条に第2項を追記、(区分所有者の責務について)第21条に第5項を追記。第三者使用に関する届出:(兼)誓約書を変更。
6			
7			
8			
9			
10			
11			

1. 規約	
第1章 総 則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第4章 用 法	3
第5章 管 理	6
第6章 管理組合	9
第7章 会 計	17
第8章 雑 則	19
2. 使用細則	29
3. 住宅等の模様替え及び修繕に関する細則	38
4. 駐車場使用細則	41
5. 駐車場使用契約書	44
6. 自転車置場使用細則	46
7. バイク置場使用細則	50
8. バイク置場使用契約書	52
9. 動物飼育細則	54
10. 防犯カメラ運用細則	62
11. 宅配ボックス使用細則	65

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理規約

レーベンヴィラ西浦和ラフレコートの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という）は、「建物の区分所有等に関する法律」法律第30条、以下「区分所有法」という）に基づき、次のとおり、「レーベンヴィラ西浦和ラフレコート」管理規約（以下「規約」という）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート（以下「本マンション」という）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第2条 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。

- | | |
|------------|--|
| (1) 区分所有権 | 区分所有法第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) 占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| (4) 専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| (5) 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| (6) 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| (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 | 建物の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建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、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。

- この規約の他、総会の決議事項を誠実に遵守しなければならない。
- 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等に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1・2に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という）とする。

（規約及び総会の決議の効力）

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

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

（管理組合）

第6条 各区分所有者は、区分所有法第3条前段に基づき、この規約の第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レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

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

- 本マンションにおいて専有部分の範囲は次のとおりとする。

- 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 外部廊下またはバルコニー等に設置されている「給湯器」「エアコン室外機」「スロップシンク」。
- 上記（3）以外で設備機能が特定住戸専用で使用されている設備。
- 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、特定住戸専用で使用される部分。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共 有）

第9条 対象物件のうち建物の敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表4に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分については、専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2. 区分所有者は、前項の他、以下の行為をしてはならない。

- (1) 危険物・汚物・悪臭や騒音等を発する物品等を取り扱うこと。
- (2) 暴力団体・宗教団体・風俗営業・消費者金融・その他公序良俗に反する物品または行為を取り扱うこと。
- (3) 消防法・建築基準法等の関係法規に違反した改築・改装を行うこと。
- (4) 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること。
- (5) 営利、非営利を問わず、不特定又は多数の区分所有者以外の者を専有部分に宿泊させること。
- (6) 営利、非営利を問わず不特定又は多数の区分所有者以外の者への貸出を行うこと。
- (7) その他、他の区分所有者の迷惑となるような行為。

(建物の敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、建物の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。但し、バルコニー等の外壁・床部分にエアコン室外機ラック・化粧カバー等を設置する目的にのみ固定用ビスアンカー等を取付けることができる。この場合にあつては、第18条の規定に準じて行うこと。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表3-1に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、テラス、専用庭、室外機置場、アルコーブ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、メールボックス等、(以下「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2. 専用使用権を有している者は、別表3-1に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

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

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は本マンション内駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用している者は、別表3-2に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。尚、会計初年度の当初において駐車場を使用している者は、駐車場使用契約書の取り交わしの有無にかかわらず管理費起算日からの駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者はその所有する住戸を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときはその区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

4. 前項にかかわらず、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を使用することができる。

(自転車置場・バイク置場の使用)

第16条 管理組合は、自転車置場について、使用申込みのあった特定の区分所有者・占有者に対し、自転車置場使用承諾書により使用させることができる。

- (1) 前項により、自転車置場を使用している者は、別表3-2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。

- (2) 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の自転車置場使用承諾書は効力を失う。

2. 管理組合は、バイク置場について、特定の区分所有者・占有者とバイク置場使用契約を締結することにより使用させることができる。

- (1) 前項により、バイク置場を使用している者は、管理組合にバイク置場使用料を納入しなければならない。

- (2) 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者のバイク置場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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

- (1) 管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
……管理業務を受託し、又は請け負った者。
 - (2) 電気設備、電話設備、ガス管・給排水管等の設置場所
……東京電力株式会社等の各公共事業者及びさいたま市等。
2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場・自転車置場、バイク置場及び専用使用部分を除く）の一部について第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

- 第18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という）を行おうとするときは、あらかじめ理事長（第40条に定める理事長をいう。以下同じ）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は、不承認しようとするときは、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。但し、工事等が急を要し、理事会開催が不可能な場合は、理事長は専門家の意見を参考として判断することができる。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

- 第19条 対象物件の使用及び具体的事項を定める必要のある規定は細則として定めるものとする。

使用細則、住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則、駐車場使用細則、自転車置場使用細則、バイク置場使用細則、動物飼育細則、防犯カメラ運用細則、宅配ボックス使用細則等

(専有部分の貸与)

- 第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
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等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契

約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

- 第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
2. 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与する時は、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これらに準ずる者（以下「暴力団構成員」という）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は出入りさせてはならない。
5. 第1項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を貸与する時は、不特定又は多数の者を専有部分に宿泊させ、又は貸し出したりする者に貸与してはならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

- 第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。但し、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。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

- 第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、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ことができるものとする。
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外観を著しく変更しない範囲にお

いて実施することが出来るものとする。

3. 前項の場合は、第18条の規定に準ずる。

(必要箇所への立入り)

第24条 第22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。

(損害保険)

第25条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

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

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という)を管理組合に納入しなければならない。

(1) 管理費

(2) 管理準備金

(3) 修繕積立金

(4) 修繕積立基金

(5) 駐車場使用料

(6) バイク置場使用料

(7) 自転車置場使用料

(8) マンションタクルス利用料 等

2. 管理費・管理準備金・修繕積立金及び修繕積立基金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。管理費等は別表5に定め、使用料は別表3-1及び別表3-2の定めによる。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。但し、使用料についてはその専有部分に附属する専用使用部分の債権に限る。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1) 公租公課

(2) 共用設備の保守維持費及び運転費

(3) 備品費、通信費その他の事務費

(4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

(5) 経常的な補修費

(6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費

(7) 委託業務費

(8) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

(9) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

(10) 管理組合の運営に要する費用

(11) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用 等

(修繕積立金)

第29条 管理組合は修繕積立金として積み立てるものとする。

2. 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。

(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

(4) 建物の立替えに係る合意形成に必要な事項の調査

(5) 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

3. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができ

る。

4. 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5. 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

(修繕積立基金)

第30条 本マンションを最初に購入するものは、修繕積立基金として別表5に定める金額を本マンション引渡日迄に管理組合に納付するものとする。

2. 修繕積立基金について、管理組合は専有部分の譲渡等の場合においてもこれを返還しない。

3. 修繕積立基金は前条と同様の扱いとするものとする。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という)は、管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる場合があること。但し、使用料については管理費に優先して充当するものとする。

2. 前項の定めにかかわらず使用料の取り扱いについては、総会で別の定めをすることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

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

(届出義務)

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

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 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50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

(2) 組合管理部分の修繕

(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

(4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務

(5) 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

(6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

(7) 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

(8) 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

(9) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営

(10) 修繕積立金及び修繕積立基金の運用

(11) 官公署、町内会費等との渉外業務

(12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

(13) 防災に関する業務

(14) 広報及び連絡業務

(15) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

(16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算

(17) その他組合の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第35条 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。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 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) 会計担当理事 1名

(4) 監事 1名

2. 役員は、本マンションの組合員のうちから、総会で選任するものとする

る。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3. 役員は、本マンションの組合員でなければならない。但し、当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって充てることができる。

4. 理事長、副理事長、会計担当理事及び監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は1年とする。但し、再任を妨げないが最長3年までとする。

2. 前項の規定は、任期中の決算期に関する通常総会の終結に至るまでその任期を延長することができる。

3. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定により、第53条に定める理事会で補充できるものとし、その役員等の任期は前任者の残任期間とする。

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

5. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の実義務等)

第39条 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、総会の決議に基づき役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第40条 理事長は、管理組合を代表しその業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

(2) 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、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には第45条第2項及び第3項までの規定を準用する。

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業務の執行に関する報告をしなければならない。

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

6. 理事長の勧告及び指示等については、第8章 雑則に定めるものとする。

(副理事長)

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

また、理事会及び総会等の議事録作成のため書記業務を行う。

(会計担当理事)

第42条 会計担当理事は、管理費等その他管理組合が取り扱うべき金銭の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べるることができる。

第4節 総会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第34条に定める集会とする。

3. 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始後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、いつでも臨時総会を招集することができる。

5. 総会の議長は、第46条第3項の場合を除き理事長が務める。

(招集手続)

第45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 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。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

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

これに代えることができる。

4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第1号又は第2号 同条第4号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第47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。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。

（組合員の総会招集権）

- 第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48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は、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
2. 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44条第5項に係わらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって組合員のなかから選任する。

（出席資格）

- 第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第48条 各組合員の議決権の割合は、別表第4に掲げるとおりとする。

2. 住戸1戸につき2以上の共有者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住戸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（委任状）を総会開会までに理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、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) 規約の制定、変更又は廃止（管理費、修繕積立金、使用料等の金額を除く。）
 - (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場合、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. 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1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、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2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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3号に掲げる事項の決議を行う場合には、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第29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積立金(修繕積立基金も含む)の取崩し
- (7) 第29条第3項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 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
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 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
- (14) 組合管理部分に関する新規の管理業務委託契約の締結
- (15) 組合管理部分に関する契約条件の変更を伴う、更新時の管理業務委託契約の締結
- (16) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第51条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2. 規約により総会における決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
4. 第52条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(議事録の作成、保管)

第52条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第53条 理事会は、役員をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が努める。

(招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2. 役員(監事を除く)の2分の1以上が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続については、第45条の規定(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第55条 理事会の会議は、役員(監事を除く)の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員(監事を除く)の過半数で決する。

2. 役員がやむを得ない事情により、出席できない場合は、代理人としてその理事と同居する配偶者又は一親等までの親族を出席させることができる。

3. 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第18条に定める承認又は不承認
- (6) 第38条3項に定める欠員役員の補充選任
- (7) 第69条に定める勧告又は指示等
- (8) 組合管理部分に関する契約が、同一条件にて更新する場合の管理業務委託契約の締結
- (9) 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

（会計年度）

第58条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第59条 管理組合の会計における収入は、第26条により定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

（会計報告）

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第62条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める専用使用料及び使用料について、管理組合が定める金融機関に於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64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日に一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利14%（年365日の日割計算）の遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。請求の実施にあたっては、基準を定め理事会の決議によることとする。

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

4. 前項の遅延損害金等は、第28条に定める費用に充当する。

5. 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。

（管理費等の過不足）

第63条 収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合は、その余剰は翌年度における管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができるものとする。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第65条 管理組合は、第29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。

（帳票類の作成、保管）

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類

を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第68条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第69条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者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、次の措置を講ずることができる。
 - (1) 行為の差止め、排除又は現状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - (2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第70条 この規定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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第50条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(行政機関及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が行政機関及び近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第72条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第73条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本)

第74条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。但し、区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴した規約をもって、規約原本に代えることができるものとする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。

5. 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、

場所等を指定することができる。

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

附 則

(効力発生)

第1条 この規約は、建物竣工後、最初に専有部分の引渡しのあった時から効力を生ずる。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、この規約の発効の日に成立したものとする。

(管理委託契約)

第3条 管理委託契約については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「適正化法」という。)に従い、次の通りとする。

(1) 重要事項説明等(適正化法第72条)

管理会社は管理受託契約の締結についてはあらかじめ説明会を開催し、管理組合(管理組合を構成するマンションの区分所有者等)に対して、管理受託契約の内容・その履行に関する事項(以下「重要事項」という)についての書面を作成し管理業務主任者により説明を行うものとする。尚、説明会の日1週間前までに重要事項並びに説明会の日時及び場所についての書面を交付するものとする。但し、更新契約において、契約条件が同一の場合は、重要事項に関する書面を全区分所有者に交付するものとするが、説明は理事長等に行うものとする。

(2) 管理委託契約締結時に交付すべき書面について(適正化法第73条)

管理会社は管理業務の委託を受けることを内容とする管理委託契約を締結したときは、遅滞なく、管理組合の理事長等に対し、管理業務主任者の記名押印がなされ、所定の内容を記載した書面を交付するものとする。

(管理準備金及び、修繕積立基金)

第4条 本マンションを最初に購入する者は、管理準備金及び修繕積立基金として別表5に定める金額を管理組合に納入しなければならない。

2. 管理準備金は、管理上必要とされる備品等に充当し、余剰金が生じた場合は管理費に充当するものとする。
3. 修繕積立基金は、修繕積立金(規約第29条)の用途に準ずるものとする。

(容認事項)

第5条 本マンション区分所有者は下記事項を容認し、第三者に本マンションを譲渡、賃貸等する場合は、特定承継人及び包括承継人は、これを遵守し占有者に係る事項は占有者に対しても遵守させるものとする。

1. テレビ共同アンテナの設置及び使用权

(1) 本マンションは売主と株式会社ジェイコム埼玉との契約に基づき、地上アナログ放送の視聴サービスが有料(月額一戸525円(消費税込)管理費に含む)で利用できること。また、NHK、BS、CS、ケーブルテレビ等の有料チャンネルは本マンション居住者が個別契約の上、別途受信料を負担すること。本マンション管理組合設立後は、売主と株式会社ジェイコム埼玉との契約内容を管理組合が継承しその内容に従うこと。

(2) 本マンションは衛星放送受信の為のパラボラアンテナが設置されており、各住戸に受信ケーブルが配線されておりますが、衛星放送受信の為チューナー等は別途必要となること。また、視聴についてはBS、CS放送事業者と個別に受信契約の上、別途視聴料が必要となること。尚、視聴チャンネルには制限があること。

2. 周辺環境等の確認

(1) 本マンション居住者は本マンションの住環境、近隣関係を充分理解の上、将来、住環境、日照、眺望条件、近隣関係が変化しても異議苦情を申し立てないこと。

(2) 本マンションの近隣土地所有者が将来宅地造成及び建築行為を行う場合があること。

(3) 本マンション北側にJR武蔵野線が運行していること。

(4) 本マンション東側に所在する市立田島公民館の敷地内に防災無線のスピーカーが設置されており、行政の広報放送(不定期)及び毎日お昼と夕方に時報放送が流れます。また、災害時の緊急時には警報が鳴る場合があること。

(5) 本マンション西側に新聞の配達所があり、営業活動(主に朝、夕の配達業務)に伴う音、光等の影響を受ける場合があること。

(6) 本マンション東側隣地所有者がプロパンガスのボンベ交換の際、(月に1回程度)本マンション敷地の一部を通行すること及び隣地所有者の看板が空中で越境していることについて覚書を締結していること。

(7) 本マンション北西側に墓地があること。

- (8) 本マンション南側に東京電力株式会社所有の電線があること。
また、本マンション敷地内に東京電力株式会社所有の電柱及び支線が各1本あること。
 - (9) 本マンション南側歩道上に田島第4自治協力会所有の街灯が1本あること。
 - (10) 平成11年に本マンション対象地の一部及び前面道路において一部冠水したことがあること。
3. 本マンションにおいて、ペット（小鳥、観賞用小魚以外。但し、102号室、103号室のみ大型犬可）を飼育する場合は登録制とし、管理組合へ所定の登録書を提出すること。その飼育方法については飼育細則を遵守すること。ペット登録をした居住者は、本マンション入居後「ペットの会」を設立し運営費として1世帯月額500円の負担があること。ペットの会会員は他の居住者、近隣者に対し、トラブルなきよう善処対応すること。
4. 共用部分に関する事項
- (1) 共用施設（パットマウント<変圧器>、エレベーター、給水ポンプ、排水ポンプ、駐輪場他）の稼動に伴い多少の振動・音等が発生する場合があること。（図面集参照）
 - (2) 本マンション共用部分内には私物の設置、放置は一切できないこと。
 - (3) 本マンション共用部分には広告、看板等の設置はできないこと。但し、売主または売主が指定する者が広告、看板を設置する場合は継続使用できること。
 - (4) 本マンション屋上には原則立ち入りできないこと。但し、管理上必要な場合は除く。
 - (5) 管理員または、管理会社が指定した者が共用部を管理するために、専有部分内及び専用使用部分内に居住者の許可を得て立ち入る場合があること。
 - (6) 指定の場所以外に自転車、バイク、自転車を駐輪、駐車しないこと。
 - (7) 本マンションは建築基準法第52条5項による共用廊下、階段等の部分に係る容積率不算入の適用を受けているため、当該部分の用途変更はできないこと。
 - (8) 本マンション102号室北側の植栽について隣地所有者と覚書を締結する予定であること。
5. 本マンション居住者は売主と東日本電信電話株式会社との契約に基

づき有料でインターネットサービスを利用できること。サービスの提供にあたり共用部分に機器及び配線の設置をしていること。本マンション管理組合設立後は売主と東日本電信電話株式会社との契約内容を管理組合が継承しその内容に従うこと。

6. 本マンションは売主と総合警備保障株式会社との間でマンションセキュリティ契約（契約期間5年、一戸につき月額1,000円〈消費税別途〉、管理費に含まない）を締結すること。本マンション引渡し時セキュリティサービス業務の実施に伴い、各住戸の鍵1本を総合警備保障株式会社に預託し、緊急事態発生時に限り、上記の鍵を使用して専有部に立ち入る場合があること。本マンション管理組合は物件引渡し時よりマンションセキュリティ契約の内容を継承し、個人での解約はできないこと。また、上記会社との間で防犯用カメラのリース契約（契約期間5年、一棟月額15,960円〈予定〉消費税込、管理費を含む）が締結されること。本マンション引渡し後は上記リース契約を管理組合が継承すること。
7. 本マンションは居住者専用ホームページ「マンション・コンシェルジュ」（以下本ホームページという）が設置されており、本マンション区分所有者は本ホームページを利用して各種サービス（福利厚生サービス、地域情報サービス等）の提供が受けられること。本ホームページの運営・保守・管理を行う株式会社ズーム・コミュニケーションズと本マンション管理会社である株式会社レーベンコミュニティとの間で締結される本ホームページに関する契約（以下本契約という）は本マンション管理組合設立後に管理組合に継承されること。本ホームページの管理費として、利用の有無に関わらず、1戸につき月額420円（消費税含む）の負担があり、管理費に含まれること。また、個別解約はできないこととし、本契約の更新及び解除については管理組合にて協議決定すること。尚、本契約の有効期間は管理開始日より1年間となり、当初の1年間は本契約の解除はできず有効期間満了の3ヶ月前迄に双方からの書面による意思表示がない場合は更に1年間の自動更新となり、以降も同様の扱いとなること。

別表1

対象物件の表示

物件名	レーベンヴィラ西浦和ラフレコート		
敷地	所在地番	埼玉県さいたま市桜区田島三丁目1034番1	
	住居表示	埼玉県さいたま市桜区田島3丁目23番3	
	面積	1,209.01 m ² (建築確認対象面積)	
	権利関係	所有権(敷地権)専有面積割合による共有	
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上6階建 建築面積 711.68 m ² 建築延面積 2,951.89 m ² (容積対象外面積含む)	
	専有部分	住戸数	31戸
		延べ面積	2,367.89 m ²

別表2

共用部分の範囲

1. 建物共用部分(専有部分以外の部分)

主体構造部、アプローチ、エントランスホール、風除室、エレベータホール、外階段、外廊下、メールコーナー、室外機置場、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、ポーチ、テラス、アルコーブ、平置駐車場及び軽自動車専用平置駐車場の一部、バイク置場、屋上、外壁、界壁、床スラブ、庇、メーターボックス、パイプスペース、管理事務室、トイレ、倉庫、ゴミ置場等専有部分に属さない建物部分。

2. 建物の附属物(非専有部分で建物に直接附属する物)

エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防火・防災設備、集合郵便受、インターホン設備、オートロックドア、宅配ボックス、テレビ共視聴設備、避雷針設備、その他各種配線、配管、(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない附属設備。窓枠、窓ガラス、玄関扉(錠及び内部塗装部分は除く)、面格子、網戸、門扉等その他専有部分に属さない附属物。

3. 附属施設

平置駐車場、軽自動車専用平置駐車場、自転車置場、専用庭、車路、フェンス、植栽等。

別表3-1 敷地及び共用部分における専用使用(使用)等に関する事項

専用使用部分	条件	月額使用料	専用使用をなしうる者及び使用料の帰属先
バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、ポーチ、アルコーブ、テラス、専用庭	無償	—	その附属する専有部分の区分所有者及び占有者。
玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉	無償	—	その附属する専有部分の区分所有者及び占有者。

別表3-2

駐車場・自転車置場・バイク置場の使用部分

使用部分	条件	月額使用料	使用をなしうる者及び使用料の帰属先
普通車平置駐車場	有償	10,000円(2台、住戸下) 9,000円(7台)	管理者と使用契約を締結した区分所有者及び占有者。使用料は管理費に充当する。
軽自動車専用平置駐車場	有償	6,000円(1台、住戸下) 5,000円(2台)	
自転車置場	有償	上段 100円(31台) 下段 200円(31台)	管理者より使用承諾書を受理した区分所有者及び占有者。使用料は管理費に充当する。
バイク置場	有償	1,000円(5台)	管理者と使用契約を締結した区分所有者及び占有者。使用料は管理費に充当する。

別表 3-3

第三者の使用する部分

使用部分	条 件	月額使用料	専用使用をなしうる者 及び使用料の帰属先
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・ガス・水道等の共用施設	無 償	—	東京電力㈱、東京ガス㈱、公営水道等の当該事業者

別表 4

議決権数・専有面積・共有持分

タイプ	部屋番号	議決権数	専有面積 (㎡)	共有持分分子 (分母: 236,789)
A	206、306、406 505、605	1	83.22	8,322
Ag	103	1	85.54	85.54
B	205、305、405 504、604	1	81.40	8,140
C	204、304、404 503、603	1	65.47	6,547
D	203、303、403 502、602	1	75.58	7,558
E、Eg Er	102、202、302 402、501、601	1	71.46	7,146
F、Fg	101、201、301 401	1	81.31	8,131
合計		総議決権数 31	2367.89	236,789

別表 5

管理費、修繕積立金、管理準備金、修繕積立基金

タイプ	部屋番号	管理費 (月額: 円)	修繕積立金 (月額: 円)	管理準備金 (引渡時一括払い: 円)	修繕積立基金 (引渡時一括払い: 円)
A	206、306、406 505、605	15,100	11,490	15,100	226,500
Ag	103	15,600	11,810	15,600	234,000
B	205、305、405 504、604	14,800	11,240	14,800	222,000
C	204、304、404 503、603	11,900	9,040	11,900	178,500
D	203、303、403 502、602	13,800	10,440	13,800	207,000
E、Eg Er	102、202、302 402、501、601	13,000	9,870	13,000	195,000
F、Fg	101、201、301 401	14,800	11,230	14,800	222,000

※管理費と共に別途お支払い頂く費用として、セキュリティ契約料（一戸月額 1,000 円（消費税別途））がございます。

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 使用細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、居住者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート規約の規定（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート使用細則を（以下「本使用細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第1条 居住者は、次の行為をするときは、事前に理事長に届出てその承諾を得なければならない。

- (1) 他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行う場合。
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去及び変更。
- (3) ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移動。

（塵芥処理）

第2条 居住者は、塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分よりの可燃物（紙屑・台所の生ゴミ等）は、各居住者自身で袋に入れ、指定の収集日にゴミ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- (2) 各専有部分よりの不燃物（プラスチックゴミ、ビン、セトモノ類等）は、指定の収集日にゴミ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- (3) ゴミ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、他の居住者に迷惑をかけないようにすること。
- (4) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ清掃事務所へ連絡して、料金支払等その指示に従い指定する場所へ置くこと。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第3条 居住者は、本マンションの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) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること。（但し、規約第18条により、理事長の承認を得た場合を除く）
- (3) 建物の外観と形状を変更すること。
- (4) 他の居住者に、迷惑や臭気及び危害を加える恐れのある動植物を飼育又は栽培すること。但し、「動物飼育細則」に規定する動物を除く。

- (5) 専有部分を楽器教室及びフィットネス教室等として使用し、騒音、振動を発生させること。
- (6) ピアノ、楽器等を夜間長時間演奏すること。
- (7) 学習塾など多数の子供が出入りするなど、居住環境を損う活動。
- (8) テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- (9) 騒音、振動又は電波等により他の居住者及び近隣居住者に迷惑をかけること。
- (10) 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持込むこと。尚、バルコニー等及び屋上は、火気厳禁とする。
- (11) バルコニー等その他の共用部分に広告に類する看板・掲示板・標識等の取付、貼付記入をすること。
- (12) 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- (13) バルコニー等にサンルーム、物置、池、その他これに類する構造物を構築又は設置すること。
- (14) バルコニー等及び窓から物を投げ棄てること。
- (15) バルコニー等は、非常時において避難通路となる為、これを妨げる使用をしてはならない。
- (16) バルコニー等に、落下や飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- (17) バルコニー等に土砂を搬入すること。または大量の水を流すこと。
- (18) 布団、洗濯物を手摺壁に掛ける等、定められた方法以外で室外乾燥させること。
- (19) その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

（専用庭に関する事項）

第4条 専用庭は各専用使用権者が管理（除草・散水等）を行うものとする。

- (1) 専用庭に池・藤棚・物置・看板・掲示板・標識等の構造物を構築又は設置することはできないものとする。但し、避難通路を妨げないウッドデッキはこの限りではない。
- (2) ガーデニング等を行った場合においても管理組合からの指示事項（移動・移設）には従うこと。
- (3) バーベキュー、花火等は厳禁とする。
- (4) 樹木を植える事は禁止とする。
- (5) 樹木の剪定は、管理組合が行うものとする。

(ポーチに関する事項)

第5条 ポーチに物置等、構造物を構築又は設置することはできないものとする。

(ルーフバルコニーに関する事項)

第6条 ルーフバルコニーに物置・サンルーム・池・庭等、構造物を構築又は設置することはできないものとする。

(共用部分の使用)

第7条 居住者は、本マンションの共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 立入禁止場所、屋上等危険な場所に立入ること。
- (2) 共用部分等を不法に占有したり、物品塵芥等を置くこと。(出前物等の容器は室内に置くこと)
- (3) 敷地内で不法駐車をする事。
- (4) エントランスホール、敷地内駐車場付近を子供の遊び場とすること。

(バルコニー等の清掃)

第8条 居住者は、専用使用するバルコニー等について自らの責任において清掃しなければならない。

(注意事項)

第9条 居住者は、次の事項について注意並びに協力をしなければならない。

- (1) 各専有住戸については、必ず施錠又はガードロックを装着し防犯に留意すること。
- (2) エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合に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付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (3) 引越し等過重物や大きな物品をエレベーターで搬入、搬出する場合には、予め管理会社に連絡し、その指示に従うこと。
- (4) エレベーター内での喫煙は絶対に行わないこと。
- (5) 幼児がエレベーターを使用する場合には必ず保護者が付きそうこと。
- (6) 地震、火災等非常時には、エレベーターを使用しないこと。
- (7) バルコニー等の排水溝にゴミが溜まると、降雨時に雨水管が詰まり、専有部分に損害を招く原因となることがある為、各自が随時掃除をすること。
- (8) 灯油等可燃物燃料についての取扱いは充分注意し、個人の責任において管理すること。
- (9) 隣接住戸への騒音等に充分注意すること。
- (10) 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。

(11) 本マンション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。

(災害防止)

第10条 居住者は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防災・防火装置及びその操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに所轄官署に通報すること。また次の事項を遵守し協力をしなければならない。

- (1) 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、バルコニー等は、開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなる為、物置等は絶対に設置しないこと。
- (2) 避難する場合には、必ず窓・扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (3) 万一に備えて、避難方法等を調べておくこと。
- (4) 新たにガス器具等の持込みをする場合には、必ず、ガス会社の点検を受けること。
- (5) 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。
- (6) 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。

(届出事項)

第11条 居住者は、次の行為をする場合は事前に理事長に届出をしなければならない。

- | | |
|-----------------------|-------|
| (1) 売却等により所有者が変更になる場合 | 様式(1) |
| (2) 長期不在(3週間以上) | 様式(2) |
| (3) 専有部分を第三者に占有させる場合 | 様式(3) |
| (4) 賃借人が退去する場合 | 様式(4) |
| (5) 外部居住(住所変更)する場合 | 様式(5) |

(規定外事項)

第12条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第13条 本細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本使用細則は、規約発効の日から施行する。

(使用細則第 11 条関係)

様式(1)

区分所有者変更届：(兼) 組合加入届

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合理事長 殿

この度、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 号室の、区分所有者の変更を下記の通り行いましたので、「管理規約」の規定に基づきお届けいたします。

記

マンション名	レーベンヴィラ西浦和ラフレコート		部屋番号	号室
変更年月日	平成 年 月 日			
変更理由	1. 売買 2. 相続 3. 贈与 4. その他 ()			
* 新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。				
旧区分所有者	フリガナ	(組合員)	(共有者)	
	氏名		印	印
	転居後の連絡先	住所	〒	
		電話	TEL	()
駐車場使用の有無	1. 有 (区画 No.) 2. 無			
* 管理規約等の権利義務を承継したことをお届けします。				
新区分所有者	フリガナ	(組合員)	(共有者)	
	氏名		印	印
	住所	〒		
	電話番号	TEL	()	
	管理費支払開始月	平成 年 月分から		
所有後の利用予定	1. 住居 2. 賃貸 3. その他 ()			
入居予定日	平成 年 月 日			

<重要ですので必ずお読み下さい>

- この届は、旧所有者からご提出下さい。
- この届は、管理費等の口座振替手続上、速やかにご提出下さい。(管理費等は口座振替により前月払となっています。口座振替の手続き上、初回管理費等を引落し不可能な場合は、翌月に2ヶ月分を引落させていただきます。)
- マンションの規約等は必ずお引継ぎ下さい。規約等のお引継ぎがない場合でも、諸規約は新区分所有者に適用されます。
- 管理費等滞納金の有無は、必ず管理会社にご確認下さい。滞納金がある場合は、新区分所有者が引継ぎ、負担することになります。(区分所有法第8条)
- 新区分所有者の方で、所有後にお部屋を賃貸される場合は、「第三者使用(賃貸)に関する届出」をご提出下さい。

(使用細則第 11 条関係)

様式(2)

長期不在届

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合理事長 殿

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 号室

区分所有者 (印)

今般、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで、不在にしますのでお届け致します。

滞在先 : 〒

電話番号 : ()

* 緊急時の連絡先

住所 : 〒

氏名 : (届出者との関係)

電話番号 : ()

(使用細則第 11 条関係)

様式(3)

第三者使用(賃貸借)に関する届出:(兼)誓約書

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合理事長 殿

この度、私が区分所有するレーベンヴィラ西浦和ラフレコートの専有部分を、下記の通り第三者に使用させることになりましたので、届け出いたします。

年 月 日

部屋番号 _____ 号室
組合員氏名 _____ 印
TEL () _____
記

部屋番号	号室
使用者氏名	
使用者の入居(予定)日	年 月 日
使用者の組合員との関係	賃借人・親子・兄弟姉妹・その他の親族 その他 ()

また、私は、第三者に使用させるにあたり、次の事項を遵守することを誓約いたします。

1. 使用者に対し、本マンション管理規約、使用細則等、その他諸規則を私の責任において遵守させます。
2. 使用者が、本マンション管理規約、使用細則等、その他諸規則に違反または第三者に迷惑、損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決いたします。
3. 管理費等、その他共用部分に関する費用の支払については、使用者との契約に拘らず、支払義務が私にあることを認めます。
4. 本マンション管理規約第 12 条に反した用途に使用していることが判明した場合は、私の責任において退去させます。

使用者誓約書

年 月 日より、 _____ 号室に入居致しますので届け出いたします。

また、入居にあたっては、私及び同居人は、本マンション管理規約、使用細則等、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけることを誓約致します。

なお、本マンション管理規約第 12 条に反した用途に使用していることを指摘された場合は、速やかに退去いたします。

年 月 日

部屋番号 _____ 号室
使用者氏名 _____ 印
TEL () _____
以上

(使用細則第 11 条関係)

様式(4)

賃借人(使用者)退居届

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合理事長 殿

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート _____ 号室

使用者氏名 _____

平成 年 月 日付をもって退居致しますので、お届致します。

転居先: 〒 _____

電話番号: () _____

住所変更(外部居住)届

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合理事長 殿

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 号室

区分所有者 ㊟

この度都合により、平成 年 月 日より、住所を下記に変更しますのでお届致します。

記

変更後の住所	
住所	〒
電話番号	()

<資料送付等上記以外を希望される場合・緊急の場合の連絡先>

住所：〒

電話番号：()

変更後のお部屋の使用方法

1. 自己使用
2. 第三者使用(賃貸等)
3. その他使用()

<ご注意>

*上記変更後の使用方法で、2. 第三者使用(賃貸等)の場合は、別途「第三者使用(賃貸借)に関する届出(兼)誓約書」のご提出が必要となります。

以上

住宅等の模様替え及び修繕に関する細則

(目的)

第1条 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合は、住宅等の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者(以下「組合員等」という。)が守るべき事項についてレーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約の規定に基づき、次の通り住宅等の模様替え及び修繕に関する細則(以下「本細則」という。)を定める。

(禁止事項)

第2条 組合員は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 住宅等の増築(出窓の新規を含む。)
- (2) バルコニーの改築。
- (3) 建物の主要構造部(建築構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及び庇をいう。)に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為。

(承認事項)

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

- (1) 専有部分の修繕、模様替え又は、建物に定着する物件の取付け若しくは取替え。(床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部分に直接取付けるエアコンの設置、配管、配線の枝管、枝線の取付け・取替え、間取りの変更等)
- (2) 住宅の玄関への補助鍵の取付。
- (3) 住宅の専用使用部分である窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部分に係る防犯、防音又は断熱等の性能の向上等につき、計画修繕を管理組合が実施するものとするが工事を速やかに実施しない場合に区分所有者の責任と負担において実施する場合。
- (4) アンテナ、その他近隣に影響を及ぼす恐れのある物の設置。

(手続及び承認)

第4条 組合員等は、前条各号に掲げる工事を実施する場合には、原則としてその工事の実施3週間前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 理由書 1通
- (2) 設計図 1通
- (3) 仕様書 1通

(4) 工程表 1通

(注意事項と弁償)

第5条 組合員等は、第3条各号に掲げる工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し、または弁償するものとする。

(1) 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。

(2) 敷地に材料又は残材を放置しないこと。

(3) その他、工事が他の組合員に迷惑をかけないようにすること。

(違反に対する措置)

第6条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる事項に該当する場合には、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行ない、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

(1) 第2条に規定する禁止事項に違反したとき。

(2) 第4条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき。

(3) その他の工事等が本細則の定めに抵触したとき。

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

(調査)

第7条 理事会は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、または完成済の工事について必要な調査を行うことができるものとして、組合員等はこれに協力しなければならない。

(組合員の承諾)

第8条 占有者が第3条各号に掲げる工事を実施する場合には、第4条各号に掲げる書類の他、その住宅の組合員の承諾書を理事長に提出しなければならない。

(規定外事項)

第9条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第10条 本細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。

(規約第18条、使用細則第1条1項関係)

様式(6)

専有部分営繕工事・内装工事実施に関する承認願

平成 年 月 日

(管理者) レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合 理事長 殿

(区分所有者又は居住者)

_____号室

氏名 _____ ㊟

この度、レーベンヴィラ西浦和ラフレコート_____号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施したく、管理規約及び使用細則の規定に基づきお届け致しますので、承認をお願い致します。

なお、工事に際しては規約並びに本細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

記

1. 工事内容: _____

2. 工事場所: _____

3. 工事期間: 平成 年 月 日～平成 年 月 日

4. 施工業者: _____ ㊟ ()

担当者名 _____

5. 添付書類: (1) 理由書 (2) 設計図 (3) 仕様書 (4) 工程表
(5) その他 ()

承認書

上記届出に関し、承認致します。

*条件: 有(別紙)・無

*工事が完了した場合は、管理組合に連絡すること。

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合理事長 ㊟

駐 車 場 使 用 細 則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約の規定（以下「規約」という）に基づき、本マンション駐車場（以下「本駐車場」という）を円滑かつ有効に利用することを目的として、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（使用者の資格）

第1条 本駐車場を使用することができる者（以下「使用者」という）は、原則として本マンションに居住する区分所有権を有する者（同居者を含む）とする。

（使用契約）

第2条 使用者は、別に定める駐車場使用契約を管理組合と締結するものとし、原則として1住戸1台とする。

（使用申込及び、使用者の決定）

第3条 駐車場の使用希望者は管理組合に対し、駐車場の使用申込をするものとし、使用希望者の中から公開抽選等により、使用者と使用場所を決定するものとする。空き駐車場が生じた場合、掲示等により使用希望者を募り公開により抽選等によって、使用者を決定する。

（使用の特例）

第4条 管理組合は、使用者を決定した後において、本駐車場に空き駐車場がある場合には、2台目以上の使用を希望する区分所有者（同居人を含む）に対して2台目以降の使用を認めるものとする。

2. 前条及び第1項の使用があり、尚空きがある場合は管理者の許可を得て本マンション占有者が使用できるものとする。

3. 駐車場未使用組合員が1台目の使用を希望した場合、第1項、2項の使用者は、2ヶ月の予告期間をもって解約することに異議を申し立てることなく、当該駐車場を明け渡さなければならない。解約対象になる使用者の順位は、まず第2項による使用者とし、最後に第1項による使用者とする。尚、条件として最多契約をしている使用者、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には管理組合の定める方法にて決定するものとする。

（契約車輛）

第5条 駐車を認める車輛は、あらかじめ指定された本駐車場に収容可能な車輛に限るものとする。

（譲渡、転貸の禁止）

第6条 専有部分を第三者に譲渡又は貸与したときは、本駐車場に関する権利は消滅し、直ちに管理組合へ明け渡さなければならない。

（使用料の支払）

第7条 使用者は、別表第3-2に定める使用料を管理費等の支払と同様の方法により管理組合に支払うものとし、当該使用料は管理費等へ充当する。

（使用料の決定及び変更）

第8条 使用料は、施設の改善又は一般物価の変動等により、管理組合が必要と認める場合、管理組合総会の決議により改正することができる。

（使用者の責任）

第9条 使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、自然災害に起因する豪雨時の機械式駐車場地下部分における冠水事故、車輛の破損、盗難、駐車中の事故及び他の車輛、人身事故等の損害及び賠償を管理組合へ請求することはできない。

（保管場所使用承諾書発行）

第10条 保管場所使用承諾書の発行は、管理組合が行うものとする。

（遵守事項）

第11条 使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- (2) 使用者は管理組合へ車輛の種類、登録番号その他管理組合が必要とする事項を届け出なければならない。
- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心掛けること。
- (4) 施設の破損又は汚損したときは直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。又、駐車場内での洗車等他の迷惑となる行為をしないこと。
- (5) ガソリンその他の危険物等、いかなる物品も駐車場に置かないこと。
- (6) 本駐車場を現状のまま使用すること。又、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えてはならないこと。
- (7) 本マンション内では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- (9) 本駐車場においては入庫許容寸法が定められており、車種によっては入庫が出来ない場合があること。又、使用者は予め許容寸法を確認したうえで使用すること。

* 注意事項

特殊なスポーツカーやキャリア等の附属物を装着している車輛及び

改造車等は、入庫許容寸法内であっても入庫できない場合があることを了承すること。

(規定外事項)

第12条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第13条 本細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。

駐 車 場 使 用 契 約 書

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合（以下「甲」という。）と、____号室_____（以下「乙」という。）とは、レーベンヴィラ西浦和ラフレコートの駐車場の使用に関し、次の通り契約を締結する。

(駐車場の位置指定)

第1条 甲は、その管理にかかわる駐車場指定位置No._____(以下「駐車場」という)を乙の後記表示自動車の駐車を目的として、乙に使用させる。

(駐車場使用料)

第2条 駐車場使用料は、月額_____円とする。

- 乙は、本契約締結に伴い前項使用料を、所定の方法により甲に支払うものとする。
- 物価水準の変動等の理由により、第1項の使用料が不相当となったときは、甲はこれを相当な額まで改定することを請求することができる。
- 契約時の使用料が1ヶ月未満の場合は日割り計算とする。
- 解約時の使用料の返還は、日割り計算とする。

(契約の解除)

第3条 乙は次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何らかの通知、催告を要せずして直ちに本契約を解除することができる。その場合は乙は駐車場を明渡すものとする。

- 使用料の支払を1ヶ月以上怠ったとき
- 本契約の各条項もしくは「レーベンヴィラ西浦和ラフレコート駐車場使用細則」に違反し、又は本駐車場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき。
- 2台目以降等の使用者は、上記1項・2項に係わらず駐車場使用細則第4条の規定により甲から解約の申し出を受けた場合は、異議申立てをせず明け渡なければならない。

(駐車場使用細則の遵守及び車輛変更の届出)

第4条 乙及び占有者は、駐車場を使用するにあたって、別に定める「レーベンヴィラ西浦和ラフレコート駐車場使用細則」ならびに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

- 乙は後記「自動車の表示」に変更が生じたときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(免責事項)

第5条 甲は、天災地変、盗難、損傷、その他甲の責に帰すべからざる事故等によって乙が被った損害に対し賠償の責を負わない。

(損害賠償)

第6条 乙又は乙の代理人、使用運転手、占有者、その他関係人が、故意又は過失により駐車場又は他の自動車その他施設等に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償する責を負う。

(契約期間及び更新)

第7条 本契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2. 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

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

(契約外事項)

第8条 本契約ならびに「駐車場使用細則」に定めのない事項については甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合

印

乙 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 号室
氏名

印

自動車の表示	
車名	
ナンバープレート番号	

自転車置場使用細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約（以下「規約」という）の規定に基づき、次のとおり、自転車置場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

(自転車置場の管理及び運営)

第1条 自転車置場の管理及び運営は、管理組合が行う。

(使用者)

第2条 自転車置場を使用できる者は、区分所有者又は占有者で、自転車の所有者に限る。

(使用申込及び使用者の決定)

第3条 自転車置場の使用希望者は、管理組合に対し、自転車置場の使用申込をするものとし、原則1住戸2台とする。置き場所は、公開抽選等により決定する。空き自転車置場が生じた場合、掲示等により使用希望者を募り公開により抽選等によって使用者を決定する。

(使用の特例)

第4条 管理組合は、使用者を決定した後において、尚、自転車置場に空き区画のある場合には、3台目以上の使用を希望する区分所有者（同居人を含む）に対して公開抽選等により3台目以降の使用を認めるものとする。

2. 前項により3台目以降の使用を認められた使用者は、自転車置場未使用組合員が使用を希望した場合、2ヶ月の予告期間をもって解約することに異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。尚、解約対象者は、まず、最多台数を利用している使用者とし、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には公開抽選により決定するものとする。

(使用料)

第5条 自転車置場使用者は、別表第3-2に定める使用料を、管理費等の支払と同様の方法により管理組合に支払うものとし、当該使用料は管理費等に充当する。尚、1ヶ月未満の使用料については1ヶ月分の使用料とする。

2. 既に納付済の使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

(自転車置場使用ステッカー)

第6条 管理組合は、使用者に対して自転車置場使用ステッカーを各自転車ごとに配布する。但し、配布時期については、管理組合が別に定めるもの

とする。

2. 前項の自転車置場使用ステッカーの配布を受けた者は、自転車の後部の所定の位置に貼るものとする。

(自転車の管理責任)

第7条 自転車置場使用者は、自転車置場の使用にあたり、必ず指定された場所に自転車を収容し施錠を充分に行うなど、自転車の管理責任は各人が負うものとし、他の使用者に迷惑のかかる行為をしてはならない。

(使用の取消)

第8条 理事長は、自転車置場使用細則を遵守しない使用者に対して、その使用を取り消すことができる。

(解約)

第9条 自転車置場使用者は、1ヶ月前に予告をして解約することができるものとする。

(契約の解除)

第10条 自転車置場使用者が本マンションの区分所有者又は占有者でなくなった時は、この契約は解除となるものとする。

2. 使用者が下記各号にいずれかに該当するときは、甲は乙に対して何等の通知催告を要しないで、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 使用料の支払を怠ったとき。

(2) 自転車置場の管理上秩序を乱したとき、又は乱すことが明らかなき。

(3) その他本契約各条項の一つにでも違反したとき。

(遵守事項)

第11条 使用者は自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

(1) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

(2) 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がけること。

(3) 施設器具等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

(4) 自転車置場には、指定の車輛以外の他いかなる物品も置かないこと。

(5) 自転車置場には、いかなる工作、構築も行わないこと。

(6) その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項)

第12条 管理組合は、天災地変、盗難その他の事由の如何を問わず、使用者がその車輛その他につき被った損害の責を負わないものとする。

(規則等の遵守義務)

第13条 使用者は本規則の各条項に定められた事項等を遵守しなければならない。

(禁止事項)

第14条 使用者は、理由の如何を問わず、自転車置場を第三者に使用させ、又は自転車置場を使用する権利を他の第三者に譲渡する等の処分を一切してはならない。

(規定外事項)

第15条 本細則に定めのない具体的事項については、理事長の指示に従うこととする。

(細則の改廃等)

第16条 本規則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。

自転車置場使用申込書

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合 御中

平成 年 月 日
号室

氏名 _____ ㊟

自転車置場を下記の通り使用致したく、申し込みます。

種 別：自転車 No. _____, No. _____

利用開始日：平成 年 月 日

----- き り と り -----

自転車置場使用承諾書

号室
_____ 殿

種 別：自転車 No. _____, No. _____

利用開始日：平成 年 月 日

上記自転車置場の使用を承認致します。

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合理事長 ㊟

バイク置場使用細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約（以下「規約」という）の規定に基づき、次のとおり、バイク置場使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（バイク置場の管理及び運営）

第 1 条 バイク置場の管理及び運営は、管理組合が行う。

（使用者の資格等）

第 2 条 バイク置場を使用できる者は、本マンションに居住する区分所有者又は占有者で、バイクの所有者に限るものとし、管理組合と使用契約を締結しなければならない。但し、区分所有者を優先とする。

（使用申込及び使用者の決定）

第 3 条 バイク置場の使用希望者は、管理組合に対してバイク置場の使用申込をするものとする。又、バイク置場使用希望者の中から公開抽選等により、使用者と使用場所を決定するものとする。空きバイク置場が生じた場合、掲示等により使用希望者を募り公開により抽選等によって使用者を決定する。

（使用の特例）

第 4 条 管理組合は、使用者を決定した後において、尚、バイク置場に空き区画のある場合には、2 台目以上の使用を希望する区分所有者（同居人を含む）に対して 2 台目以降の使用を認めるものとする。占有者については、第 2 条を準用する。

2. 前項により 2 台目の使用を認められた使用者は、バイク置場未使用組合員が 1 台目の使用を希望した場合、2 ヶ月の予告期間をもって解約することに異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。

尚、解約対象になる使用者については、まず占有者、次に区分所有者とし最多契約を利用している使用者とし、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には管理組合の定める方法にて決定するものとする。

（バイク置場使用ステッカー）

第 5 条 管理者は、使用者に対してバイク置場使用ステッカーを各バイクごとに配布する。但し、配布時期については、管理者が別に定めるものとする。

2. 前項のバイク置場使用ステッカーの配布を受けた者は、バイクの後部の所定の位置に貼るものとする。

(バイク置場使用料)

第6条 バイク置場使用者は、別表第3-2に定める使用料を管理費等の支払と同様の方法により支払うものとし、当該使用料は管理費等へ充当する。

(使用料の決定及び変更)

第7条 使用料は、施設の改善又は一般物価の変動等により、管理組合が必要と認める場合、管理組合総会の決議により改正をすることができる。

(バイクの管理責任)

第8条 バイク置場使用者は、バイク置場の使用にあたり、必ず指定された場所にバイクを収容し施錠を充分に行うなど、バイクの管理責任は各人が負うものとし、他の使用者に迷惑のかかる行為をしてはならない。

(使用の取消)

第9条 理事長は、本細則を遵守しない使用者に対して、その使用を取り消すことができる。

(規定外事項)

第10条 本細則に定めのない事項については、理事長の指示によるものとする。

(本細則の変更)

第11条 本規則の改廃及び変更は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。

バイク置場使用契約書

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合(以下「甲」という)と、_____号室
_____ (以下「乙」という。)とは、レーベンヴィラ西浦和ラフレコートバイク置場の使用に関し、次の通り契約(以下「本契約」という)を締結する。

(バイク置場の位置指定)

第1条 甲は、その管理にかかわるバイク置場指定位置No. _____ (以下「駐車場」という)を乙の後記表示バイク置場の駐車を目的として、乙に使用させる。

(バイク置場使用料)

第2条 使用料は、月額_____円とする。

2. 乙は、本契約締結に伴い前項使用料を、所定の方法にて甲に支払うものとする。但し、1ヶ月未満の使用料は日割り計算とする。

3. 物価水準の騰貴等の理由により、第1項の使用料が不相当となったときは、甲はこれを相当な額まで改定することを請求することができる。

4. 解約時の使用料の返還は、日割り計算とする。

(契約の解除)

第3条 乙がレーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約又は、次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何らかの通知、催告を要せずして直ちに本契約を解除し、かつ乙はバイク置場を明渡すものとする。

(1) 使用料の支払を怠ったとき

(2) 本契約の各条項もしくは「レーベンヴィラ西浦和ラフレコートバイク置場使用細則」に違反し、又は本バイク置場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき。

(使用の特例)

第4条 「レーベンヴィラ西浦和ラフレコートバイク置場使用細則」第4条の規定により甲から解約の申し出を受けた場合は、異議申立てをせず明け渡さなければならない。

(バイク置場使用細則の遵守及び車輛変更の届出)

第5条 乙は、バイク置場を使用するにあたって、別に定める「レーベンヴィラ西浦和ラフレコートバイク置場使用細則」ならびに甲の指示を誠実に遵守するものとする。

2. 乙は後記「自動車の表示」に変更が生じたときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(免責事項)

第6条 甲は、天災地変、盗難、損傷、その他甲の責に帰すべからざる事故等によつ

て乙が被った損害に対し賠償の責を負わない。

(損害賠償)

第7条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が、故意又は過失によりバイク置場又は他のバイクその他施設等に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償する責を負う。

(契約期間及び更新)

第8条 本契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。
2. 本契約期間中であっても、乙は1ヶ月前に予告をして本契約を解除することができる。
3. 本契約において乙住戸の譲渡等により本契約書に記載された区分所有者・占有者の変更があった場合も本契約は終了する。
4. 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに、甲又は乙から何ら申し出のないときは、この契約は期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって更新するものとし、以後同様とする。

(契約終了時の扱い)

第9条 使用期間満了、解約又は契約解除によって本契約が終了した場合、乙は無条件にて直ちにバイク置場を甲に明け渡さなければならない。

(その他)

第10条 本契約期間中にレーベンヴィラ西浦和ラフレコートの理事長が交替した場合にも、本契約上の債権債務が承認される。

(契約外事項)

第11条 本契約ならびに「レーベンヴィラ西浦和ラフレコートバイク置場使用細則」に定めのない事項については甲、乙誠意をもって協議し決定する。

上記契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合

印

乙 レーベンヴィラ西浦和ラフレコート
氏名

号室

印

登録車	車名	(cc)	登録番号
-----	----	--------	------

動物飼育細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコートにおける動物の飼育について、次のとおり動物飼育細則（以下「本細則」という）を定める。

(本細則の目的)

第1条 動物を飼育するもの（以下「飼い主」という）と非飼育者との相互理解を深め、本マンションにおいて、より良い環境にて動物と共生すること。

(飼い主の心得)

第2条 レーベンヴィラ西浦和ラフレコートにおいて飼い主は、次の事項を心がけなければならない。

- (1) 動物を飼育する為に必要な知識等は、飼い主が自らの責任を持って学習すること。
- (2) 他の居住者の事を配慮し、本マンションでの快適な生活環境の維持向上に努めること。
- (3) 動物の本能、習性をよく理解して、適正に飼うこと。
- (4) 動物の飼育に関する法律、犬及び猫の飼養及び保管に関する基準、狂犬病予防法等に規定する飼い主の義務、その他諸条例を守ること。

(飼い主の守るべき事項)

第3条 飼い主は、次に掲げる事項を守り、動物を適正に飼わなければならない。

基本的な事項

- (1) 動物は自己の専有部分内で飼うこと。
- (2) 動物の鳴き声や糞尿等から発する悪臭によって、近隣に迷惑をかけること。
- (3) 自己の専有部分以外バルコニー等で、動物の毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行わないこと。又、毛や羽を排水口に流さないこと。
- (4) 動物の毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行う場合は、必ず窓を閉めるなどして、毛や羽等の飛散を防止すること。
- (5) 自己の専有部分以外バルコニー等で、動物に餌や水を与えたり、排泄をさせないこと。
- (6) 動物は、常に清潔に保ち疾病の予防、害虫の発生防止等の衛生管理を行うこと。
- (7) 動物には、避妊去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること。
- (8) 動物には、必要なしつけ（無駄吠え、排泄等のマナー、ルール）

を行うこと。

(9) 動物が死亡した場合には、適切な取り扱いを行うこと。

(注意事項)

第4条 飼い主は、次に掲げる事項に注意し、他の居住者及び近隣住民に迷惑がかからぬよう努めなければならない。

- (1) 動物が自己の専有部分以外で万一排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な始末を行うこと。
- (2) 動物を散歩させる時には、リード等で飼い主との適正な距離を保ち他人に迷惑がかからぬよう注意しなければならない。
- (3) 動物による汚損、破壊、損害等が発生した場合には、その責任を負うとともに、誠意をもって解決を図ること。
- (4) 廊下、エレベーター等では、動物をだきかかえ、又はケージ等に入れて移動すること。
- (5) エレベーターを利用する場合には、同乗者に迷惑のかからないように配慮すること。
- (6) 動物が他の居住者等に危害（噛みつき等）をおよぼした場合は、直ちに管轄保健所長に届け出ること。

(ペットの会)

第5条 レーベンヴィラ西浦和ラフレコートにおいて動物（観賞用小動物を除く）を飼育する者は、管理組合の下部組織として「ペットの会」を設ける。「ペットの会」は、飼い主全員及びその他の入会希望する居住者で構成し、会員の中より、互選にて会長を定めて、会則を設け適正な運営を図るものとする。

- (1) 会員相互の友好を深めるとともに、動物の正しい飼い方に関する知識を広めるように努めること。
- (2) 会員以外の居住者及び近隣住民にも、動物と暮らすことへの理解を深めてもらうように努めること。
- (3) マンションの共用施設や住宅周辺の環境及び衛生の保持に努めること。
- (4) 動物を飼おうとする居住者の相談窓口となること。
- (5) 動物飼育に関する問題が生じた場合には、その飼い主とともに適切な解決を図ること。
- (6) この細則に違反した飼い主に対し、適切な方法を指導すること。
- (7) 理事会に対し、会の組織及び運営状況についての報告すること。
- (8) 「ペットの会」の会員は、原則1世帯月額500円の運営会費を管理組合に管理費と共に支払うものとする。

(居住者の理解)

第6条 居住者は、動物の愛護について理解し、人と動物が共生できる快適な生活環境づくりに協力するものとする。

(飼うことのできる動物の種類)

第7条 区分所有者及び占有者が飼うことのできる動物の種類は次のとおりとし、(2)・(3)を除き事前に管理組合の承諾を得るものとする。なお凶暴なものや毒性のある動物の飼育は禁止とする。

- (1) 犬（102号室及び103号室は大型犬飼育可）及び猫（JR等公共機関等への持込が許可される容器に入り、かつ成長時の体長が約50cm以内で体重が10kg以内のものとする。）
- (2) 小鳥
- (3) 鑑賞用の魚類
- (4) その他の動物については、事前に管理組合の承諾を得ること。

(飼うことのできる動物の数)

第8条 区分所有者及び占有者が飼うことのできる動物の数は次のとおりとする。

- (1) 犬又は猫については、あわせて2匹以内
- (2) 小鳥については、原則として2羽以内
- (3) その他の動物については事前に管理組合の承諾を得ること

(申請者の行う手続)

第9条 居住者は、管理組合に対して次に掲げる手続を行わなければならない。

- (1) 動物を飼う場合（小鳥、観賞用小魚は不要）は、あらかじめ別紙動物飼育承認申請書を提出し、この細則を遵守する旨を誓約すること。
- (2) 犬を飼う場合は、前項の手続を行った後、速やかに狂犬病予防法第4条に規定する登録、及び狂犬病予防法第5条に規定する予防注射を行った旨の証明書を提示すること。
- (3) 管理組合は動物飼育承認申請書及び必要添付書類を受理した後、速やかに動物飼育承認書を発行するものとする。
- (4) 動物を飼わなくなった場合は、その旨を動物飼育終了届で届けること。

(飼い主の義務)

第10条 飼育を承認されたもののうち、犬については毎年法で定められた予防注射及び登録を確実にしなければならない。尚、予防注射及び登録の結果は、速やかに「ペットの会」を経て管理組合の理事長に文書で報告

しなければならない。

(盲導犬等に対する配慮)

第11条 居住者が盲導犬、聴導犬、介護犬等の動物（以下「盲導犬等」という）を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者は、その動物の必要性に十分に配慮するものとする。又、盲導犬等については次に掲げる項目の摘要を除外する。尚、盲導犬等とは、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。

- (1) 第4条4号（マンション内の移動）
- (2) 第7条1号（体長・体重の制限）

(飼い主に対する指導、禁止等)

第12条 飼い主がこの細則に違反し、「ペットの会」の指導にもかかわらず改善が図れない場合には、管理組合がその飼い主を指導することができる。度重なる指導にもかかわらず改善が図れない場合には、管理組合は、その飼い主に対し動物を飼うことを禁止することができる。動物を飼うことが禁止された飼い主は、新たな飼い主を探すなど、速やかに適切な措置をとらなければならない。

(規定外事項)

第13条 本細則に定めのない、具体的事項については理事長の指示に従うものとする。

(動物飼育細則の改廃)

第14条 本動物飼育細則の改廃は、管理組合の総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第1条 本使用細則は、規約発効の日から施行する。

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合理事長 殿

申請人 _____ 号室

氏名 _____ ⑩

連絡先 _____

動物飼育承認申請書

私は、下記の動物を飼育致したく、動物飼育細則の規定に基づき、必要書類を添付の上、下記のとおり申請致します。

尚、動物の飼育にあたっては、法定事項及び管理規約並びに動物飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合は、全責任を負うとともに、動物飼育を禁止されてもこれに従う事を誓います。

〔飼育する動物〕

動物の種類			
名前・性別	名前		雄・雌
誕生年月日	西暦	年 月	日生
動物の体長・体重	cm・		kg

《必要添付書類（○印）》

- ① () 当該動物の写真（L4版1枚）
- ② () 保健所犬鑑札（写）
- ③ () 狂犬病予防注射済票（写）
- ④ () その他

添付書類

① 当該動物の写真

貼付

② 保健所犬鑑札 (写)

貼付

③ 狂犬病予防注射済票 (写)

貼付

平成 年 月 日

_____ 号室

_____ 殿

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理
組合

理事長 _____ ㊟

動物飼育承認書

貴殿から平成 年 月 日付にて申請のあった動物飼育申請書は、下記の関係書類とともに受理いたしました。以降、管理規約及び動物飼育細則を遵守することを前提に、当該動物の飼育を承認いたします。

[飼育する動物]

動物の種類			
名前・性別	名前		雄・雌
誕生年月日	西暦	年 月	日生
動物の体長・体重	cm・		kg

《必要添付書類 (〇印)》

- ① () 当該動物の写真 (L4版1枚)
- ② () 保健所犬鑑札 (写)
- ③ () 狂犬病予防注射済票 (写)
- ④ () その他

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理組合理事長 殿

申請人 _____ 号室
氏名 _____ ⑩
連絡先 _____

動物飼育終了届

私は、動物飼育細則第9条第4項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育を終了することを届出致します。

〔飼育を終了する動物〕

動物の種類			
名前・性別	名前		雄・雌
飼育終了年月日	西暦	年	月 日
飼育終了の理由			

以上

防犯カメラ運用細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約（以下「規約」という）の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則を定める。

（目的）

第1条 防犯カメラの設置による居住者の安全確保と、プライバシーの保護及び個人情報保護の管理を図るため、運用に関する細則を定める。

（秘密保持の義務）

第2条 管理組合役員及び管理会社従業員、その他防犯カメラの管理運営に携わる者は、その職務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。管理組合役員がその職を離れた場合又は組合員でなくなった場合、及び管理会社従業員がその職を離れた場合も同様とする。

（モニターによる映像）

第3条 防犯カメラの映像は、管理員によるモニターの常時監視は行わないものとする。

（映像の閲覧）

第4条 映像を閲覧しようとする者は、その目的等を閲覧申請書【様式（8）】に記載し理事長に申請するものとする。警察等捜査機関から協力を求められたときは、捜査令状等により応ずるものとする。

（映像の再生又は再録画）

第5条 システムにより記録された映像を、再生又はテープに再録画する場合は、理事長の承認を要する。なお、映像の再生又は再録画は第三者に委託することができるものとする。

（閲覧の許可）

第6条 理事長は、第4条の申請が正当な事由であると認め許可した場合は、日時及びその場所を指定して閲覧させるものとする。

（閲覧の立会）

第7条 閲覧の際には、理事長又は理事長の指名する者が立ち会うこととする。

（閲覧者の義務）

第8条 閲覧者は、閲覧に際し知り得た情報を目的以外に活用したり、他に漏らしてはならない。

（複製の許可及び貸与）

第9条 理事長は、前条の申請が妥当なものと認めた場合は複製した映像を、申請した者に貸与又は捜査機関に提出することができる。

(細則の改廃)

第10条 この細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、規約発行の日から施行する。

様式(8)

防犯カメラ記録 閲覧申請書

平成 年 月 日

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 管理組合理事長殿

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート 号室

申請書氏名 _____

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート防犯カメラ閲覧及び持ち出しに対し、防犯カメラ運用細則に則り本申請をさせていただきます。

申請理由

閲覧日

平成 年 月 日 時 分 ~ 時 分まで

記録持ち出し

有り ・ 無し

持ち出し理由

宅配ボックス使用細則

レーベンヴィラ西浦和ラフレコート管理規約（以下「規約」という）の規定に基づき、次のとおり宅配ボックス使用細則（以下「本細則」という）を定める。

（遵守事項）

第1条 区分所有者又は占有者（以下「居住者」という）は宅配ボックス（不在時に各種配達小荷物を居住者に代わって受け取り、一時保管する。）を使用できるものとする。

2. 居住者が在宅の場合は、使用できないものとする。

3. 次に掲げるものは宅配ボックスに保管できない。

（1）動物

（2）発火、引火、爆発等の危険のある物、劇薬及び悪臭を発する物品

（3）現金及び株券・債権等の有価証券、宝石・貴金属類

（4）犯罪の用に共される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの

（5）生鮮食品、その他腐敗変質しやすいもの

（6）封書、葉書類

（7）販売サンプル等受取人の不特定なもの

（8）ロッカー内の保管品が盗難、破損する恐れのあるもの

（9）その他保管に適さないと認められるもの

4. ボックスに入庫の通知を受けたら、速やかに受け出すこと。

（免責事項）

第2条 ロッカー内の保管品が盗難、破損等の損害を生じても管理組合はその責任を負わないものとする。

2. 前条3項に掲げる使用、荷物の受け取り時に伴うトラブルについては、当事者間で解決するものとする。

（規定外事項）

第3条 本細則の定めのない具体的事項が生じたときは、理事長の指示に従うこととする。

（細則の改廃等）

第4条 本細則の改廃は、総会の決議を得るものとする。

附 則

（効力発生）

第1条 本細則は、規約発効の日から施行する。