

No. 2019-061194

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	コスモ梶ヶ谷プレスティージュ
総戸数	46 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	46 戸
物件所在地	〒213-0033 川崎市高津区下作延 2-25-1
対象住戸	605 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	コスモ梶ヶ谷プレスティージュ管理組合
管理組合の組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 4 名 監事 1 名
管理組合役員の選任方法	輪番制
総会・決算関係	定期総会開催月 2 月 (決算月 11 月)
理事会活動状況	12 回開催 (2018 年 2 月 ~ 2019 年 2 月)
管理規約	変更 2018 年 3 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	使用細則、防犯カメラシステム運用細則、修繕委員会会則、窓ガラス等の改良に関する細則、外部自転車置場運用ルール、宅配ボックス使用細則、共用部分に係る建物状況調査に関する細則、防犯カメラ運用細則

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

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	1991 年 5 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
専用使用に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

駐車場

駐車場の有無	有			
駐車区画数	敷地内	平面自走式 1 台	立体自走式 - 台	機械式 15 台
	敷地外	平面自走式 - 台	立体自走式 - 台	機械式 - 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。			
駐車場権利承継可否	全区画不可			
車種制限の内容	管理規約・使用細則等を参照して下さい。			
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)			
空き待ち数(待機者数)	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。			
空き区画補充方法等	ウェイティング優先後、先着順			
駐車場使用料	20,000 円～ 20,000 円/ 月額			
特記事項				

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

自転車置場

自転車置場の有無	有		
駐輪区画数	17	区画	
空き区画の有無	有	(本書発行日現在)	
使用料の有無	有	1,000 円～	1,000 円／ 月額
特記事項	内部駐輪場4区画、外部駐輪場13区画、ステッカー有		

バイク置場

バイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
特記事項	

ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
特記事項	

トランクルーム

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

3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2019年10月11日現在)

滞納額：(2019年10月31日現在)

管理費	18,900 円 (滞納額 18,900 円)
修繕積立金	20,600 円 (滞納額 20,600 円)
町内会費	200 円 (滞納額 200 円)
遅延損害金の定め	年利12% 詳細は管理規約参照
管理費等支払方法	当月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	※弊社管理開始前の滞納額については、本報告書発行日現在において把握している金額とします。

4 管理組合収支関係

収支及び予算の状況

(決算：2018年11月30日 現在)

(予算：2019年2月17日 現在)

一般会社

収入総額	収支報告	14,264,666 円	収支予算	12,736,024 円
支出総額	収支報告	13,238,365 円	収支予算	12,257,078 円
繰越額	収支報告	15,327,359 円	収支予算	15,808,305 円
資産総額	収支報告	16,939,146 円		
負債総額	収支報告	1,611,787 円		

修繕積立金会計

収入総額	収支報告	9,220,800 円	収支予算	9,220,800 円
支出総額	収支報告	13,002,120 円	収支予算	562,096 円
繰越額	収支報告	28,989,177 円	収支予算	37,637,881 円
資産総額	収支報告	28,989,777 円		
負債総額	収支報告	20,600 円		

管理費等滞納及び借入の状況 ; (2018年11月30日現在)

管理費	14,200 円
自転車置場使用料	1,000 円
修繕積立金	15,400 円
町内会費	200 円
借入金残高	— 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等

(本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	

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

修繕積立金の定め

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

管理費等の減免措置

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

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	有 使用細則（リフォーム工事申請）参照
② 内装工事に関する規程等	有 使用細則（リフォーム工事申請）参照
③ ペットに関する規程等	有 使用細則（禁止事項）参照
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則（禁止事項）参照
※詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。	

マンション全体の契約等による規制

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

6 大規模修繕計画関係

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

大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無
上記以外に予定されている主な工事	
※大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。	

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

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

増改築を行った住宅である場合

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

既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合

建設住宅性能評価書	その他
-----------	-----

建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合

定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	その他
-----------------------	-----

昭和58年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合（地震に対する安全性に関する書類）

新耐震基準等に適合していることを証する書類	その他
-----------------------	-----

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

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

10 管理形態

マンション管理者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(4)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託（受託）形態	全部委託

11 管理事務所関係

管理業務	有		
体制	日勤		
勤務時間	月曜日	8:00～17:00	休憩時間を含む
	火曜日	8:00～17:00	休憩時間を含む
	水曜日	9:00～13:00	
	木曜日	8:00～17:00	休憩時間を含む
	金曜日	8:00～17:00	休憩時間を含む
	土曜日	9:00～13:00	
休務日	国民の祝日及び国が定める休日 年末年始 弊社創立記念日（5月1日） 有給休暇 研修参加時		
管理事務所電話番号	044-871-7372		
担当事務所	東京西支店営業チーム C		
お問合せ先	0120-011-109 （お客様センター）		

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

12 備考

① インターネット設備	有 NTT、KDDI、イッツコミュニケーションズ
② テレビ共聴設備	有 CATV、BS、イッツコミュニケーションズ
③ 専有部サービス	有
(④ その他特記事項)	

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

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

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

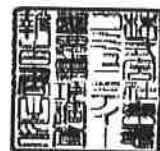
2019年11月12日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (4) 第030095号

株式会社東急コミュニティー

マンション企画戦略事業部 業務管理部

部長 三宅 康夫



建物:F963 コスモ梶ヶ谷プレスティージュ

工事履歴

100万円以上

No.	発注年月	仕 名	金額(円)
1	2010/04	屋内消火栓ホース消火器更新他工事	1,039,500
2	2014/06	大規模修繕コンサルタント業務	1,684,500
3	2014/06	大規模修繕工事	84,818,626
4	2018/05	屋上防水改修工事(C-1' 案:置敷型人工芝+箱型ベンチ1カ所)	9,180,000
5	2018/07	加圧給水装置更新工事	1,587,600

コスモ梶ヶ谷プレステージ

管理に係る同意書

管 理 規 約

使 用 細 則

平成23年2月20日改定

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

目 次

管理に係る同意書

管 理 規 約

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)	2
第 6 条	(管理組合及び管理者)	2

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条	(専有部分の範囲)	2
第 8 条	(共用部分の範囲)	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 部 分)	2
第 11 条	(分割請求及び単独処分 of 禁止)	3

第 4 章 用 法

第 12 条	(専有部分の用途)	3
第 13 条	(敷地及び共用部分等の用法)	3
第 14 条	(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	(集 会 室)	4
第 17 条	(敷地及び共用部分等の第三者の使用)	4
第 18 条	(使 用 細 則)	4
第 19 条	(専有部分の貸与)	4

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条	(区分所有者の責務)	5
第21条	(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	5
第22条	(必要箇所への立入り)	5
第23条	(損 害 保 険)	5

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)	6
第26条	(管 理 費)	6
第27条	(修繕維持積立金)	6
第28条	(修繕維持積立基金)	6
第29条	(専 用 使 用 料)	7

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

第30条	(組 合 員 の 資 格)	7
第31条	(届 出 義 務)	7

第2節 管理組合の業務

第32条	(業 務)	7
第33条	(業 務 の 委 託 等)	8

第3節 役 員

第34条	(役 員)	8
第35条	(役 員 の 任 期)	8
第36条	(役員の誠実義務等)	8
第37条	(理 事 長)	9
第38条	(副 理 事 長)	9
第39条	(理 事)	9
第40条	(監 事)	9

第4節 総 会

第41条	(総 会)	9
第42条	(招 集 手 続)	10
第43条	(組合員の総会招集権)	10
第44条	(出 席 資 格)	10
第45条	(議 決 権)	11
第46条	(総会の会議及び議事)	11
第47条	(議 決 事 項)	12
第48条	(総会の議決に代る書面による合意)	12
第49条	(議事特の作成、保管)	13

第5節 理 事 会

第50条	(理 事 会)	13
第51条	(招 集)	13
第52条	(理事会の会議及び議事)	13
第53条	(議 決 事 項)	13

第7章 会 計

第54条	(会 計 年 度)	14
第55条	(管理組合の収支及び支出)	14
第56条	(収支予算の作成及び変更)	14
第57条	(会 計 報 告)	14
第58条	(管理費等の徴収)	14
第59条	(管理費等の過不足)	15
第60条	(預金口座の開設)	15
第61条	(借 入 れ)	15
第62条	(帳票類の作成、保管)	15

第8章 雑 則

第63条	(義務違反者に対する措置)	15
第64条	(理事長の勧告及び支持等)	15
第65条	(合意管轄裁判所)	16

第66条	(官公署及び近隣住民との協定の遵守)	16
第67条	(規約外事項)	16
第68条	(規約原本)	16
第69条	(その他特約条項)	16

付 則

第1条	19
第2条	19
別表第1	20
別表第2	20
別表第3	21
別表第4	21
別表第5	24
使用細則	26
防犯カメラシステム運用細則	33
修繕委員会 会則	35
届出様式	37

コスモ梶ヶ谷プレステージ 管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本規約は、コスモ梶ヶ谷プレステージの管理又は使用に関する事項当について定めるものであって、区分所有者の共同の利益を維持増進し良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

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

- 1) 「区分所有権」 建物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) 「占有者」 専有部分を貸借その他の事由により専有する者をいう。
- 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項の敷地をいう。
- 7) 「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。
- 8) 「共用部分等」 共用部分及び附属施設をいう。
- 9) 「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。
- 10) 「専用使用部分」 専用使用嫌悪対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

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

(対象物件の範囲)

第4条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1、第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。

(規約の効力)

第5条 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 占有者は対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合及び管理者)

第6条 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「コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合」を結成し、同時に理事長は区分所有法第25条に定める管理者となる。

- 2 管理組合は事務所を「コスモ梶ヶ谷プレステージ」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

(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（以下「住戸部分」という。）とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 1) 天井、床及び壁は躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 3) が行きに面する窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、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＜別表4記載のとおり＞の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地利用権と専有部分と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。

第4章 用 法

（専有部分の用途）

第12条 本物件を住居以外の用途に供してはならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

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

（特定箇所等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ドライエリア、アルコーブ、玄関ポーチ、室外機置場、玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

但し、ルーフバルコニーは有償とする。

- 2 区分所有者から専用部分の貸与を受けたものは、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。

（駐車場の専用使用権）

第15条 各区分所有者は共有敷地の駐車スペースを、管理者が賃貸駐車場として有償にて一部の現に居住する区分所有者及び占有者に専用使用させることを承認する。

- 2 駐車場の賃貸借契約は、管理組合と区分所有者の間で締結する。この場合、駐車場の賃貸契約を結んだ区分所有者（以下「駐車場契約者」という）は、その専有部を占有する者にこれを転貸することができる。また、駐車場契約者は毎月一定の駐車場使用料を管理者に納付すること。

- 3 賃貸駐車場使用者が（以下「賃貸駐車場使用者」という）が、そ

の所有する又は占有する専有部分を他に譲渡又は貸与若しくは占有が終了したときは賃貸駐車場の専用使用权を管理組合に返還すること。

- 4 駐車場の管理運営については、別に定めるコスモ梶ヶ谷プレステージ使用細則並びに別途締結するコスモ梶ヶ谷プレステージユ駐車場賃貸借契約書による。

(集 会 室)

第16条 区分所有者は集会室の使用にあたっては使用細則に従うものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 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該当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、その他対象物件の管理の執行場必要な施設」対象物件の管理の執行上必要な施設の管理業務を受託し、又は請負ったもの
- 2) 「電気室」東京電力株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(使 用 細 則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19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、本規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第20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。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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。

（必要箇所への立入り）

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

4 立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を現状に復さなければならない。

（損 害 保 険）

第23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（第37条に定める理事長をいう）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費 用 の 負 担

（管 理 費 等）

第24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（専用使用料を含む）
 - 2) 駐車場使用料
 - 3) 修繕維持積立金
 - 4) 修繕維持積立基金
- 2 管理費、修繕維持積立金、守善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。

（承継人に対する債務の行使）

第25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行うことができる。

（管 理 費）

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 1) 共用施設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、消毒及び塵芥処理費
- 6) 管理員人件費及び管理員報酬
- 7) 組合の経費
- 8) その他敷地及び共用部分等の通常管理による費用

（修繕維持積立金）

第27条 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる特別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) 付則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な修繕
- 2 管理組合は、前項各号の経費にあ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。
- 3 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。

（修繕維持積立基金）

第28条 区分所有者は、修繕維持積立基金として管理費の1ヶ年分を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。

(専用使用料)

第29条 専用使用料は別表第4のとおりとし、管理費に充当する。

第6章 管 理

第1節 総 則

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者で無くなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(義務)

第32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「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) 管理費等の収納、保管、運用、支払い等の事務
- 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) 防災に関する業務
- 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

(業務の委託等)

第 3 3 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。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 3 4 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) 書記 | 1名 |
| 5) 監事 | 1名 |
- 2 役員はコスモ梶ヶ谷プレステージに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 選任にあたっては、立候補を原則とする。立候補がない場合、輪番制とする。
- 4 理事長、副理事長、会計担当、書記、監事は役員の互選とする。
- 5 役員の留任は1期までとする。

(役員任期)

- 第 3 5 条 役員の任期は、定期総会就任後から次期定期総会終了までとする。また、定期総会終了半年後に役員の改選を行うものとし、改選された役員の任期については、次期改選のときまでとする。
- 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続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

- 第 3 6 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、別にさだめるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理 事 長)

第 3 7 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) 理事長の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委託することができる。

(副 理 事 長)

第 3 8 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

(理 事)

第 3 9 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

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

(監 事)

第 4 0 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。

第 4 節 総 会

(総 会)

第 4 1 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を毎年 1 回新会計年度開始以後に 3 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招 集 手 続)

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員に対しては、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46条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は同乗第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44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。

(組合員の総会招集権)

第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条大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 前2項の場合においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出 席 資 格)

第44条 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、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ものは、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ものは予め理事長にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第 4 5 条 組合員は、その所有する住戸 1 戸につき各 1 の議決権を有する。

2 住戸 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされるものは、議決権を行使するものの 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け出なければならない。

4 組合員は、書面または代理人によって、議決権を行使することができる。その際、賛否は議決毎の委任表示とする。

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、他の組合員もしく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を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第 4 6 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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

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

1) 規約の変更

2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分。

3) 区分所有法第 5 8 条第 1 項、第 5 9 条第 1 項又は、第 6 0 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の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議事することとした事項。

4 区分所有法第 6 2 条第 1 項の建替えに関する事項は第 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 第 4 項の場合において、書面または代理人によって議決権を行使

するものは、出席組合員とみなす。

- 6 第3項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。
- 7 第3項第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、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。
- 9 総会においては、第42条第1項により予め通知した事項についてのみ、議決することができる。

(議 決 事 項)

第47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) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 4) 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択
- 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
- 10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 11) 専門委員会の設置
- 12) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代る書面による合意)

第48条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管)

第49条 総会の議事については、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、相当の日時を掲示の日時、場所等を指定することができる。

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

第3節 理 事 会

(理 事 会)

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

3 理事のほか、理事会が必要と認めたものは、理事会に出席することができる。

(招 集)

第51条 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 理事会の招集手続については、第42条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第52条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第49条(第4項を除く)規定を準用する。

(議 決 事 項)

第53条 理事会は、この規定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64条に定める勧告又は指示等
- 5) 専門委員会の勧告・助言等
- 6) 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会 計 年 度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年12月1日から翌年11月末日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55条 管理組合の会計における収入は、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、第28条に定めるところによる諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第56条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 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57条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び、第29条に定める専用使用料等について、管理組合が指定する金融機関に組合員等が各自開設する預貯金口座から自動振替の方法により、当月分は、当月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合に於ては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項に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12%の延滞損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

- 3 前項の延滞損害金は、第26条に定める費用に充当する。

- 4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その変換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59条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度の費用に充当する。

2 管理費等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第24条第2項に定める管理費等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。

(預金口座の開設)

第60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。

2 前項にかかわらず、第33条により第三者に委託又は請負させた場合第三者がコスモ梶ヶ谷プレステージ専用預金口座を開設するものとする。

(借 入 れ)

第61条 管理組合は、第27条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第62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簿類を作成して保管し、組合員また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、これらを閲覧されなければならない。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

(義務違反者に対する措置)

第63条 区分所有者また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取ることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第64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、その是正のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置を取ることができる。

(合意管轄裁判所)

第65条 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(官公署及び近隣住民との協定の遵守)

第66条 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。

(規約外事項)

第67条 規約及び使用細則の定めない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則又は法令のい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68条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した管理に係る同意書を規約一通に添付し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(その他特約条項)

第69条 本物件の建設に起因して近隣住民に電波障害を与えた場合、この防除策として、売主がその費用を負担し、屋上に共同視聴アンテナおよび、これに付帯する配線・配管等（共同視聴アンテナから各戸

軒先の保安気部分を含む。)を取りつけ、当該近隣住民に当該施設を無償で使用させること。また当該施設の維持管理費(電柱共架料を含む)、取替費用は本物件管理組合が負担すること。

- 2 売主が神奈川県川崎治水事務所(所在地:川崎市多摩区生田4丁目25番1)との間で平成3年2月14日付で土地使用貸借契約を締結しており、(重要事項説明書の特約条項参照)その権利・義務を本物件管理組合に継承すること。
- 3 本物件西側隣接地(地番:川崎市高津区下作延字辰ノ谷382番1:所有者 川崎市高津区久本512)武笠俊平氏と、同隣接地(地番:川崎市高津区下作延字辰ノ谷387番1:所有者 川崎市高津区下作延429)尼野清氏との取り決めにより、同氏および同氏の関係者が本物件敷地の一部を非常用通路としてのみ使用すること。また、非常用通路として使用するに当たり、売主が門扉を取りつけ、維持・管理は本物件管理組合が行うこと。
- 4 本物件区分所有者・占有者は下作延第2町内会(平成2年11月22日 現在、月会費200円)に入会すること。なお、月会費は、管理費とともに区分所有者・占有者が管理組合に支払い、管理組合が一括して支払うものとする。
- 5 本物件は、株式会社東急ケーブルテレビジョン(以下「東急ケーブル」という:所在地:東京都渋谷区南平台町5番6号)のCATVに加入に関し、平成12年11月に契約の締結を行う。

なお、本物件一棟谷の契約のため、区分所有者個人による個別契約解除は出来ないこと。

①本物件に対する放送事業者のテレビジョン(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、放送大学)の供給については、電波障害の保障としてその保障期間、原因者である溝口駅北口地区再開発事業施設建築物建設の責任において行われるものであり。本契約の内容には含まれないこと。

②本物件の取り付けられている放送センターから保安器までの施設の幹線、引込み線は、東急ケーブルの所有であり、維持管理も東急ケーブルが行うものとし、当該保安器の出力端子以降で、室内テレビ端子の出力端子までに施設を管理組合所有とし、維持管理を管理組合が行うものとする。 (室内の配線・機器類の維持管理および故障等による修繕は区分所有者の責任と負担により行うものとする。)

なお、維持管理の必要上、放送の提供が一般的に停止する場合があること。

③区分所有者。占有者の変更、その他契約事項に変更が生じる場合には、管理組合より東急ケーブルに届け出るものとする。ただし、居住者内での変更が生じる場合等については、区分所有者・占有者地震により東急ケーブルに届け出るものとする。

④当該施設の点検、検査、修理を行うため、東急ケーブルの関係者が本物件敷地、建物および、専有部分内に立ち入り場合があること。

6 本物件敷地には、東京電力株式会社との間で、昭和63年3月20日に締結された「送電線路架設に関する契約書」に基づき東京電力株式会社所有の送電線路が架設されていること。また、その保証料として、1平方メートルにつき年額1,069円が数年分を一括して本物件管理組合に支払われ、管理費に充当されること。

7 建築基準法により、網入りガラスが指定の部分に設置されており、破損の場合は同等品にて修復、交換をすること。

8 本物件屋内駐車場は、機械式のため駐車できる車輛の全長、車高、車幅、車重は以下の通りであること。

但し、車長、車幅、車高において規格外ではあるが限りなく基準値に近いものに関しては、利用者の申請により一台づつ理事会にて審査し、使用上、特に問題なしと判断できるものについてその車輛に限り使用を認めるものとする。

・全長	4,700mm以下	・全高	1,500mm以下
・全幅	1,700mm以下	・全重	1,500Kg以下

但し、不具合があった場合使用者の責任により解決することを前提に、駐車できる車両の全長、車高、車幅、車重を以下まで認めることとする。

・全長	4,700mm以下	・全高	中段、下段1,550mm以下 上段 1,580mm以下
・全幅	1,800mm以下	・全重	1,500Kg以下

9 重要事項説明書に記載された特約条項を確認、遵守すること。

10 本物件は、株式会社東急ケーブルテレビジョン（以下「東急ケーブル」という：所在地：東京都渋谷区南平台町5番6号）のCATVに加入に関し、平成12年11月に契約の締結を行う。

なお、本物件一棟谷の契約のため、区分所有者個人による個別契約解除は出来ないこと。

①本物件に対する放送事業者のテレビジョン（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、放送大学）の供給については、電波障害の保障としてその保

障期間、原因者である溝口駅北口地区再開発事業施設建築物建設の責任において行われるものであり。本契約の内容には含まれないこと。

- ②本物件の取り付けられている放送センターから保安器までの施設の幹線、引込み線は、東急ケーブルの所有であり、維持管理も東急ケーブルが行うものとし、当該保安器の出力端子以降で、室内テレビ端子の出力端子までに施設を管理組合所有とし、維持管理を管理組合が行うものとする。こと。（室内の配線・機器類の維持管理および故障等による修繕は区分所有者の責任と負担により行うものとする。こと。）

なお、維持管理の必要上、放送の提供が一般的に停止する場合があること。

- ③区分所有者。占有者の変更、その他契約事項に変更が生じる場合には、管理組合より東急ケーブルに届け出るものとする。こと。ただし、居住者内での変更が生じる場合等については、区分所有者・占有者地震により東急ケーブルに届け出るものとする。こと。

- ④当該施設の点検、検査、修理を行うため、東急ケーブルの関係者が本物件敷地、建物および、専有部分内に立ち入り場合があること。

付 則

（規約の効力）

第1条 この規約は、最先建物引渡し時から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、本物件購入者の内最も早い者に建物が引き渡しされた日に成立したものとする。

別表第1 対象物件の表示

物件名		コスモ梶ヶ谷プレステージ
所在地		神奈川県川崎市下作延字辰ノ谷378番3
敷地	地目	宅地
	面積	2,602.27㎡
建物	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権
	総戸数	住戸46戸（他に集会室1戸、管理事務室1戸、管理用倉庫1戸）
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 陸屋根、地上9階、塔屋1階建、共同住宅1棟
	建築面積	1,488.30㎡
	建築延面積	5,289.20㎡ （容積率計算対象外の駐車場面積339.04㎡を含む）
	分譲後の権利形態	専有部分・・・区分所有権 共用部分・付属施設・・・区分所有者全員の専有面積割合による所有者の共有

別表第2

- 1) 建物部分：主体構造部、エントランスホール、メールコーナー、外部廊下、外部階段、バルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ、ドライエリア、玄関ポーチ、ポンプ室、エレベーターホール、メーターボックス、室外機置場、パイプスペース、エレベーター機械室、電気室、管理事務室等専有部分に属さない建物部分
- 2) 附属設備：エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ガス設備、配電盤、消火水槽、泡消火ポンプ、給排水衛生設備、電話通信設備、消火設備、照明設備、避難設備、自動火災報知器、衛星放送受信アンテナ設備、窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠および内部塗装部を除く）、プラントボックス、連結送水設備、屋内消火栓、等専有部分に属さない附属設備
- 3) 附属施設：屋外駐車場、ゴミ置場、受水槽、メッシュフェンス、ネットフェンス、プレイロットおよび植込等専有部分に属さない附属施設
- 4) 規約共用部分：集会室、屋内駐車場、管理用倉庫

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部 分	バルコニー、ルーフバルコニー、ドライエリア、アルコーブ、玄関ポーチ、室外機置場、玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）
専用使用が 出来る者	その附属する住戸の区分所有者・占有者

別表4 管理費・修繕維持積立金及び使用料等

●管理費・敷地権割合・修繕維持積立金・修繕維持積立基金一覧表

住戸番号	共有持分 (下記数字) 400258	管理費 ＜月額＞	修繕積立金 ＜月額＞	ルーフバルコニー 使用料 ＜月額＞	町会費 ＜月額＞
101	9452	16,600	18,100		200
202	11500	20,300	22,100	700	200
203	9735	17,200	18,700		200
207	9134	16,100	17,500		200
301	8952	15,800	17,200	1,100	200
302	8536	15,100	16,400		200
303	8003	14,200	15,400		200
304	11480	20,200	22,000		200
305	11522	20,300	22,100		200
306	11391	20,100	21,900		200
307	9121	16,100	17,500		200
402	7283	12,900	14,000		200
403	7319	13,000	14,100		200
404	7719	13,600	14,800		200
405	7724	13,600	14,800		200
406	8044	14,200	15,400		200
407	9121	16,100	17,500		200
408	6188	10,900	11,900		200

住戸番号	共有持分 下記数字 400258	管理費 ＜月額＞	修繕積立金 ＜月額＞	ルーフバルコニー 使用料 ＜月額＞	町会費 ＜月額＞
502	7283	12,900	14,000	1,300	200
503	9630	17,000	18,500		200
504	9516	16,800	18,300		200
505	9510	16,800	18,300		200
506	8037	14,200	15,400		200
507	7969	14,100	15,300		200
508	7238	12,800	13,900		200
603	6939	12,200	13,300	1,300	200
604	7719	13,600	14,800	1,500	200
605	10731	18,900	20,600		200
606	9847	17,400	18,900		200
607	7969	14,100	15,300		200
608	7238	12,800	13,900		200
703	7797	13,800	15,000	1,500	200
704	6704	11,900	12,900	700	200
705	12994	22,900	24,900	2,300	200
706	8545	15,100	16,400	1,300	200
708	6125	10,900	11,800	1,900	200
709	10714	19,000	20,600		200
710	6741	11,900	12,900		200
711	6979	12,300	13,400		200
806	10118	17,800	19,400	2,700	200
809	10714	19,000	20,600	2,100	200
810	6741	11,900	12,900		200
811	6979	12,300	13,400		200
909	13420	23,700	25,800		200

住戸番号	共有持分 (下記数字) 400258	管理費 ＜月額＞	修繕積立金 ＜月額＞	ルーフバルコニー 使用料 ＜月額＞	町会費 ＜月額＞
910	6741	11,900	12,900		200
911	7096	12,500	13,600		200
合計	400258	706,800	768,400	18,400	9,200

※平成23年2月20日現在

●駐車場使用料（月額） 20,000円（16台収容）

●ルーフバルコニー使用料（月額） 700円（202、704号室）
 1,100円（301号室）
 1,300円（502、603、
 706号室）
 1,500円（604、703号室）
 1,900円（708号室）
 2,100円（809号室）
 2,300円（705号室）
 2,700円（806号室）

●町内会費（月額）下作延第2町会 200円（全戸）

※平成23年2月20日現在

別表第5

売主との管理等に関する特約事項

1. 本物件の所定の引渡し日（平成3年7月下旬予定）以降に、なお未販売の住戸があった場合は、下記事項を承諾する。
 - 1) 売主及び、売主より委託された第三者が販売業者（建物内モデルルーム設置、販売用広告看板の設置等）を行うこと。
 - 2) 未販売及び未引渡しの住戸については、管理に係る費用のうち、管理費・修繕維持積立金及び、当該住戸にかかわる専用使用部分に使用料の負担がある場合は、その費用を売主が負担する事。
又、修繕維持積立基金は、引渡し物件の所有者が管理組合に納入し、売主は拠出ししないものとする。
 - 3) 売主は、本マンション竣工の日から6ヶ月を経過しても、なお未販売の住戸があった場合には、第三者に賃貸することが出来る。
その場合、管理にかかわる費用及び修繕維持積立金・修繕維持積立基金は売主が管理組合に納入するものとする。

コスモ梶ヶ谷プレステージ 使用細則

(総 則)

建物の使用にあたっては、本使用規則を理解、遵守し、全居住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させていただきます。

(共用灯の点滅)

常夜灯以外の共用灯は明暗感知器およびタイマーで定時に点滅致します。

(清 掃)

- (1) 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理受託者が行います。
- (2) 塵芥類は、粗大物、可燃物、不燃物に分け、決められた日に指定の場所において下さい。
- (3) 臨時に大量の廃棄物がある場合は事前に管理受託者に申し出てから処理して下さい。

(消火、防火、避難設備に関すること)

火災予防のため平素から備付けの消火器具、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創吾に協力し被害を最小限に止めるようご協力下さい。下記事項につき特に留意遵守して下さい。

- (1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは館内に持ち込まないで下さい。
- (2) 階段、消火栓、消火器の付近には絶対に物をおかないで下さい。
- (3) 出火発見の場合はただちに非常ベルを押すと共に、119番へ出火場所を通報して下さい。
- (4) 初期消火が大切ですので最寄の消火器を使用して消火に努めて下さい。
- (5) 避難の際は窓扉を閉じ延焼を防いで下さい。
- (6) 各戸になるべく家庭用消火器を備えて下さい。

(管理者の事前承諾または連絡を要する事項)

建物の保全及び館内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の書面による同意を得て下さい。

- (1) 大型金庫等従量物の搬入出、建物の構造物の変更等、建物の耐久力を害し、または外観を損ねるおそれのあること。

- (2) 工作物を築造すること。
- (3) 電気、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去又は変更すること。

下記事項については事前に管理者に連絡して下さい。

- (1) 多数が集まるパーティーを開催すること。
- (2) 所有権者が他人に賃貸等し、入居者が変わることを。

(禁 止 事 項)

- (1) 専有部分を、その用途以外に使用すること。
- (2) 管理規約第8条に定める管理共用物を、定められた用途以外に使用すること。
- (3) 看板等広告物を設置すること。
- (4) 騒音、悪臭をともし行為を行うこと。
- (5) 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
- (6) 電気、給排水などの諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具などを新設、付加または変更すること。
- (7) 共用部分において高音高吟をしたり、故意に足音を響かせること。
- (8) 住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (9) 観賞用の小魚または小鳥以外の動物を飼育すること。
- (10) 共用部分の不法占有及び共用部分に私物を置くこと。
- (11) 塵芥及びタバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄したり放置すること。
- (12) 窓から物を投げること。
- (13) 水栓の開放、溢水のまま放置すること。
- (14) 重量物、発火、爆発のおそれがある危険物または不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造すること。
- (15) 共用部分の内の専用使用箇所等に構築物または建造物を構築または設置すること。
但し、区分所有者が補助錠を取り付ける場合においては、別途定める「補助錠」の使用細則に従い、この限りではない。
- (16) ねまき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
- (17) 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。

- (18) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (19) 周囲の路上に駐車すること。
- (20) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。(特にピアノ、ステレオ等の音量等に注意して下さい。)
- (21) 便器、及びその他排水管に管づまりとなる物等を流すこと。
- (22) その他専有部分・管理共用物を風俗・美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途に使用すること。

(階段)

階段及びその付近には絶対に私物を置かないで下さい。

(外来者)

居住者を訪問された客が廊下、ホール等共用部分またはその付属物を破損した場合はその居住者が賠償の責に於いて下さい。

(賃貸駐車場)

- (1) 使用料金は次のとおりとする。
 - (月額) 20,000円(16台収容)
 - 料金は管理者の定める方法により支払うものとする。
- (2) 駐車場の使用は、コスモ梶ヶ谷プレステージの区分所有者及び占有者に限る。
- (3) 駐車場に欠員が生じたときは、その時点であらかじめ作成された登録名簿のうち受付順の最も早くかつ次に定める優先順位の最も高い者に専用使用権を与える。
- (4) 駐車場の専用使用権は、以下の優先順位(以下「使用優先順位」という)で与えられるものとする。
 - 1. 1台目
 - 2. 2台目(区分所有者に限る)
- (5) 前号の優先順位は、新しく専用使用権が与えられる場合のみ、考慮されるものとし、専用使用開始後は、管理規約及び使用細則または駐車場賃貸借契約書に定める事項に因らない限り、専用使用権の返還義務はないものとする。
- (6) 管理者は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。
- (7) 駐車場使用者は別途締結する駐車場賃貸借契約書記載事項を遵守すること。
- (8) 駐車場使用上の注意事項
 - ア) 登録されている車の変更の際は、前もって管理者に届け出

ること。管理者の承認なくして登録車以外のものを一時といえども駐車しないこと。

又、自転車・オートバイ等の置場としての利用はできない。

イ) 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。

ウ) 駐車場内の走行は最徐行で安全運転すること。

エ) 必要以上にエンジンを高速回転しないこと。特に深夜の車の出入については、騒音等十分注意すること。

オ) 車より離れる場合は、必ず鍵をかけ、貴重品は車内に置かない。

カ) ガソリンその他危険物を駐車場内におかない。

また、駐車場内は火気厳禁とする。

キ) 他車との接触、衝突事故等が起きた場合は、速やかに管理者、又は管理員（又は管理担当）に届出て、その相手方と話し合うこと。

ク) 全各号に掲げるものの他、管理者又は管理員の指示に従うこと。

(集 会 室)

(1) 集会室は、コスモ梶ヶ谷プレステージの維持管理に関する諸事項の協議、居住者の相互親睦及び利便を図ることを目的として使用する。

(2) 集会室は、政治活動、思想活動、宗教活動及び、公序良俗に反する行為、居住者に不快の念を抱かせるような行為などのために使用することはできない。

(3) 集会室は、原則として営利を目的として使用することはできない。また、冠婚葬祭以外に私的な要件で使用することはできない。

(4) 集会室は近隣住民から申し出があった場合（原則として公的なもの）には、使用させることができる。

(5) 集会室の使用に関してその優先順位を次の各号のとおり定める。

イ. コスモ梶ヶ谷プレステージの居住者が冠婚葬祭を行う場合。

ロ. コスモ梶ヶ谷プレステージの維持管理に関する諸事項の協議を行う場合。

ハ. 諸官公庁が居住者の公共の目的に関する説明を行う場合。

ニ. 居住者の相互親睦を目的とする会合、例えば、囲碁、将棋、懇談会及び音楽、学習、料理教室などを行う場合。

ホ. その他管理者が認めた場合。

(6) 集会室の使用時間は午後5時までとする。使用時間を延長する

場合は管理者の許可を得ること。但し、午後10時以降の使用及び宿泊などは一切行わない。

(7) 集会室の使用料は、第5項イ、ロ、ハ、ニの目的による場合は無料とし、その他の場合は、1時間500円とする。使用料は光熱費など集会室の維持費の一部に充てる。

(8) 管理者は、先着申込順に集会室使用許可を発行する。但し、使用許可証発行後と言えども、第5項に定める優先順位により、先に発行した使用許可証を変更することができる。

(9) 集会室を使用する者は、次の各号を遵守しなければならない。

イ. 使用責任者をおくこと。

ロ. 使用責任者は、使用に伴う一切の責任を負い、使用終了後直ちに清掃、備品の整理、火気の点検、戸締まりなどを行い管理者に報告する。

ハ. 備品などを損傷または紛失した場合、使用責任者は故意または過失に係わらずその修復に要する費用を負担する。

(管理用倉庫)

管理用倉庫は、管理員が管理を行うために使用するものとする。

(補助錠)

(1) 区分所有者が玄関扉に補助錠を設置する場合は、「玄関扉補助錠施工申請書」を管理者に届けること。

(2) 申請者は、工事実施の7日前までに提出すること。

(3) 管理者は、申請書受領後3日以内までに内容について審査し、「玄関扉補助錠施工申請書受領書」により承認の通知を行うこと。

(4) 区分所有者が設置する補助錠の使用(種類)と色は、管理組合の推奨するものか同等品とし、添付の施工例に倣うこととする。

(リフォーム工事の申請)

各区分所有者および占有者は、専有部分について、リフォーム工事(以下「リフォーム」といいます)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こととします。

1) 管理会社への連絡および相談

リフォームに伴う建物の躯体および共用部分への影響、内装、床材等の指定について、事前に管理会社と相談することとします。

2) 管理者へのリフォーム施工申請

リフォーム工事について管理会社と相談の後、所定のリフォーム施

工申請書に必要事項を記入の上、施工1ヶ月前迄に管理者に届出ることとします。

3) 管理者の許可

管理者は講じ内容について確認し、必要に応じて管理会社と協議の上、許可することとします。

なお、管理者の許可なくリフォーム工事を行うことはできないこととします。

4) 隣接住戸への通知

リフォーム工事を行う場合は、工事に着手する前に隣接住戸（原則8戸）へ工事期間等について通知することとします。

5) 異なる床材への変更行う場合について

①リフォーム工事に異なる床材への変更（例：カーペットからフローリングへの変更）が含まれる場合は、下階の隣接3住戸の書面による同意を得なくてはならないこととします。

②リフォーム施工申請書を届出る際は、①に定める同意書を添付することとします。

③フローリング床材へ変更する場合は、遮音等級LL40（軽量床衝撃音）同等の防音対策またはそれ以上の防音措置を講じなければならず、この基準を満たさない床材の変更は、認めないこととします。

6) 管理者の許可のないリフォーム工事について

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、当人の責任と費用負担において解決することとします。

（自転車置場）

自転車置場の使用については、以下に掲げる事項を遵守するものとします。

（1） 自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者・占有者に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなった場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。

（2） 自転車置場の使用は、公開抽選により使用者を決定するものとします。その際の抽選優先順位は以下のとおりとします。空きが生じた場合も同様とします。

① 1台目を希望する区分所有者・占有者

② 2台目を希望する区分所有者・占有者

（3） 自転車置場で保管する全ての自転車は、所定の「自転車置場使用届（登録・変更・抹消）」にて登録を行い、管理組合の発行する自転車シールを自転車の所定位置（管理組合指定）に貼付しなければなりません。使用期間は、使用開始日の如何にか

かわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとします。ただし、使用期間終了の1ヶ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より当該使用に関する許可終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とします。また、登録・抹消の場合も同様に所定の「自転車置場使用届（登録・変更・抹消）」にて届けるものとします。

(4) 自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

①使用料 1台 1,000円(月額)

②使用料は毎月27日迄に当月分の使用料を管理組合の定める方法により支払うものとします。なお、契約期間が1カ月に満たない場合、当該月の日数による日割計算を行わないものとします。

(5) 自転車置場には、自転車以外のものを置いてはなりません。

(6) 使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪することとします。

(7) 自転車置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず変更を加えることはできません。

(8) 敷地内での走行は禁止とします、安全に十分留意することとします。

(9) 敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。

(10) 車輛には施錠するなどして、各自で管理することとします。

(11) 自転車置場の使用にあたって、他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車の使用の中止と使用区画の明渡しを命じることが出来るものとします。

(専門委員会)

(1) 理事会は、その責任と権限の範囲において、理事会の諮問機関として居住者を構成員とした専門委員会を設立することができる。

(2) 専門委員会は、理事会の求めに応じて、調査または検討した結果及び途中経過等を理事会に報告すること。

(3) 理事会は、第1項の課題の調査または検討が終了したとき若しくは必要があると判断したときは、その専門委員会を解散させることができる。

- (4) 理事会は、専門委員会の委員（以下「専門委員」という）の選任及び解任、専門委員の人数及び任期を定めることができる。
- (5) 理事会は、専門委員会で要する費用の金額を定めることができる。
- (6) 専門委員が居住者でなくなった場合及び事態により退任した場合には、その専門委員はその地位を失うものとする。
- (7) 専門委員の誠実義務については、管理規約第36条（役員の誠実義務等）に準ずるものとする。

（調 停）

他の居住者に対してのご意見、ご批判などは管理者に直接申し出て下さい。その決定に従って下さい。

（改 廃）

この規定に不都合が生じた場合には、管理規約第47条を準用していつでも改廃できる。

本規定は、最先建物引渡し時より発効する。

以上

コスモ梶ヶ谷プレステージ 防犯カメラシステム運用細則

本規約第16条による「コスモ梶ヶ谷プレステージ」防犯カメラシステム運用細則は次の通りに定めるものとします。

第1条 （目的）

本細則、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、警察署等から録画媒体等または写真等の提出を求められた場合は、理事会の決議を経なければなりません。

- 2 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとします。

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46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。

付則

第1条 （細則の発行）

本細則は、防犯カメラ設置後から効力を発します。

以上

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 修繕委員会 会則

(名称)

第1条 コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合（以下「管理組合」という。）は、総会決議に基づき、コスモ梶ヶ谷プレステージ管理規約（以下「管理規約」という。）における修繕計画、修繕案件の検討を促進、円滑ならしめるため、以下の通り修繕委員会を設置し、修繕委員会会則（以下「本会則」）を定める。

(名称)

第2条 本委員会は、コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合修繕委員会（以下「本委員会」という。）と称する。

(任務)

第3条 本委員会は、当管理組合理事長の諮問委員会として位置するものとし、原則、理事長からの諮問事項（長期修繕計画の見直し及び資金積立計画の立案／大規模改修工事についての検討／各設備関係の工事案検討等）に関して検討及び提案を行なうものとする。

(役職)

第4条 本委員会に次の役職を置く。

- 一. 委員長 1名
 - 二. 副委員長 1名
 - 三. 委員 若干名（5名程度／委員長、副委員長を含む。）
2. 委員候補者は、当管理組合の組合員（ただし、組合員が法人の場合はその役員または従業員）のうちから一般公募及び理事会の推挙により募集し、理事会の決議により選任する。
3. 本委員は理事会役員を兼務できるものとする。
4. 役職は、委員の互選により選任する。
5. 委員に欠員が生じたときは、理事会の決議により補充できるものとする。
6. 委員会の議長は、委員長が務める。

(運営期間)

第5条 本委員会の運営期間は第3項に定める諮問事項（検討事項）が完了するまでとし、具体的な期日は総会の決議により決定する。

(委員会の会議及び議事)

第6条 本委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数により決する。

2. 議事録については、当管理規約第49条（議事録の作成、保管）の規定を準用する。

(関係者の出席)

第7条 委員長は必要に応じて、組合員及び外部の関係者を委員会に出席させて意見を求めることが出来る。

(雑則)

第8条 本会則に定めのない事項については、当管理規約、総会決議、理事会決議の定めるところによる。

2. 前項のいずれにも定めのない事項については、委員会の決議により定める。

附 則

(会則の施行)

第9条 本会則の成立及び改正は理事会の承認を得た上で総会承認を必要とする。

2. この細則は、平成22年 2月21日から効力を発する。

以 上

区分所有者（組合員）変更届

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御中

記入日 年 月 日

（旧組合員）氏 名 _____ 印

（新組合員）氏 名 _____ 印

この度、コスモ梶ヶ谷プレステージ _____ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により下記のとおり所有名義を変更しましたので、規約第30条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。なお、管理費等については、支払い期日が

平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

〔 記 〕

1. 所有者名義変更年月日： 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

（旧組合員）氏 名 _____ 印

（新組合員）氏 名 _____ 印

3. 新組合員の入居（予定）日： 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先

（住 所） _____

（電話番号） _____

専有部分貸借届；兼誓約書

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御 中

記入日 年 月 日

区分所有者欄

氏 名： 印

住 所：〒

電話番号： ()

携帯電話： ()

私が区分所有する専有部分を、下記の通り占有させることになりましたので届け出ます。

号室

占有者氏名：

開始日： 年 月 日から

また、上記占有使用にあたり、下記事項を遵守することを制約致します。

1. 共用部分の専用使用（駐車場等）に関する権利は、規約に則ったかたちで継承すること。
2. 占有者に、本マンション管理規約、使用細則、その他諸規定を、私の責任において遵守させること。
3. 占有者が、上記諸規定に違反又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決すること。
4. 管理費その他共用部分に関する費用は、占有者との契約に関係なく、区分所有者に支払い義務があること。

占有者欄（占有者の方がご記入ください）

氏 名： 印

電話番号： ()

緊急連絡先： ()

年 月 日より、 号室に入居しますので届け出ます。

また、上記入居にあたり、私及び同居人は、本マンション管理規約・使用細則、その他諸規定を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを制約致します。

仲介会社欄

仲介会社： 担当者：

住 所：〒

電話番号： ()

入 居 者 名 簿

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御中

記入日 年 月 日

_____ 号室

フリガナ

入居者名：_____ 印

(区分所有者・占有者) ※どちらかを○で囲んで下さい。

電話番号：_____

携帯電話：_____

●入居日 年 月 日

●緊急連絡先(勤務先・実家等をお書き下さい)

【第一連絡先】

住 所：_____

氏名・会社等：_____ <ご本人との関係> _____

電 話 番 号：_____

【第二連絡先】

住 所：_____

氏名・会社等：_____ <ご本人との関係> _____

電 話 番 号：_____

●ご家族氏名(お住まいになる方全員)

氏名	生年月日	続柄	緊急時の連絡先(勤務先・学校及び電話番号)

●資料送付先(総会案内等の資料のご送付を別途ご指定される場合にご記入下さい)

住 所：_____

氏名・会社等：_____ <ご本人との関係> _____

電 話 番 号：_____

●請求書送付先(請求書のご送付を別途ご指定される場合にご記入下さい)

住 所：_____

氏名・会社等：_____ <ご本人との関係> _____

電 話 番 号：_____

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合及び管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません。

リフォーム施工申請書；兼誓約書

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御 中

記入日 年 月 日

号室

氏 名： 印

私が所有する専有部分について、使用細則第5条に該当する工事を申請致します。

連絡先	自宅 ()	勤務先 ()
施工内容	場所	部位
使用製品・施工方法	メ-カ-及び型番	
工事予定時期	年 月 日 ～ 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ～ 午後 時 分	
施工会社	会社名	
	担当責任者	TEL

誓 約 事 項

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓約します。

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査及び処理・解決致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、私の責任と費用負担において処理解決致します。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

以上

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません。

同 意 書

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御 中

記入日 年 月 日

号室

区分所有者 印

私は、以下のことを条件として、下記リフォームに同意致します

リフォーム住戸区分所有者	号室 氏名	印
連絡先	自宅 ()	勤務先 ()
施工内容	場所	部位
使用製品・施工方法	メ-カ-及び型番	
工事予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分	
施工会社	会社名	
	担当責任者	TEL

施 工 事 項

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、当該区分所有者の責任と費用負担において、調査及び処理・解決すること。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は、当該区分所有者の責任と費用負担において処理解決すること。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従うこと。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させること。

以上

※管理規約・管理委託契約書に基づき管理組合および管理会社双方に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません。

玄関扉補助錠施工申請書

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御 中

申請日 年 月 日

私が専用使用している玄関扉について、補助錠の施工を申請致します。

区分所有者	号室 氏名	
連絡先	自宅 ()	勤務先 ()
使用製品	メーカー及び型番	
工事予定時期	年 月 日 ~ 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ~	
施工会社	会社名	
	担当責任者	連絡先 ()

※添付資料・・・部品のカタログ

----- キ リ ト リ -----

玄関扉補助錠施工申請書受領書

コスモ梶ヶ谷プレステージ 号室 様

玄関扉補助錠施工申請書を受領致します。

平成 年 月 日

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

理事長 印

自転車置場使用届（登録・変更・抹消）

該当するものに○印をおつけ下さい。

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合 御 中

記入日 年 月 日

号室 氏名 印 TEL ()

年 月 日をもって、年 月からの自転車置場の使用についての（登録・変更・抹消）を致します。

自転車置場の使用にあたっては、使用細則（自転車置場）の内容について遵守履行します。

	台 数	登録番号
登 録	台	
変 更	台	
抹 消	台	

◎登録番号欄は管理組合で記入致します。

----- キ リ ト リ -----

自転車置場使用届（登録・変更・抹消）受付票

年 月 日

号室 氏名 印

年 月からの自転車置場の使用についての（登録・変更・抹消）を受付けました。

	台 数	登録番号
登 録	台	
変 更	台	
抹 消	台	

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

受付者 印

駐 車 場 使 用 契 約 書

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

.....(以下「甲」という。)とコスモ梶ヶ谷プレステージ
管理組合(以下「乙」という。))とは、コスモ梶ヶ谷プレステージ駐車場内に自動車(以
下「登録自動車」という。)を駐車するため次のとおり駐車場使用契約(以下「本契約」という。)
を締結する。

第1条 (登録自動車並びに駐車区画)

甲が駐車する登録自動車並びに駐車区画は次のとおりとする。

車 名
車両登録番号
所 有 者
駐 車 区 画

- 2 甲は、登録自動車を変更しようとする場合は、事前に乙にその旨を申入れ、乙の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため、一時他の車を駐車させる場合も同様とする。
- 3 登録自動車の駐車については、乙が甲に駐車区画を指定した場合、甲は、その区画以外の場所には駐車してはならない。
- 4 登録自動車については、申込制限内(全長・全幅・全高・重量)で甲が使用する区画に収容可能なものとする。

第2条 (契約の期間)

契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙が期間満了の1ヵ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1ヵ年間同一条件をもって契約は更新され以後この例による。

第3条 (駐車場使用料)

甲は、駐車場使用料として毎月下記のとおり乙に支払うものとする。

- 一 駐車場使用料 月額.....円
(ただし、月の途中で契約又は解約した場合は、当該月の日数による日割計算とする。)
- 二 支払い期日管理組合が別に定める日までとする。
- 三 支払い方法管理費と一括払い

第4条 (駐車場使用料の変更)

乙は、施設の改善又は一般物価の変動等により使用料が不相応になったときは、契約期間中といえども、コスモ梶ヶ谷プレステージ管理規約の手続きを経た後、駐車場使用料を変更することができる。

第5条 (甲の賠償義務)

甲又はその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係するものが故意又は過失により、本駐車場若しくはその施設又は本駐車場に駐車中の他の自動車若しくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己責任において、その損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条 (乙の免責等)

乙は、天災、地変、火災、水害(台風又は豪雨による浸水その他の損害を含む。)、盗難その他の事由により甲が自動車につき蒙った損害の責めを負わないものとする。管理者(建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者をいう。)についても同様とする。

2 甲は、前項に掲げる事由により自動車に損害を受けるおそれがあるときは、その責任と負担において自動車を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

第7条 (権利の譲渡・転貸の禁止)

甲は理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

第8条 (禁止行為)

甲は、下記の行為をしてはならない。

- 一 本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
- 二 カーポートその他の構築物を設置すること。
- 三 本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- 四 本駐車場に車の修理工具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- 五 管理規約、使用細則、駐車場運営細則等の各条項に違反すること。

第9条 (期間内解約)

本契約期間中といえども、甲又は乙は書面による1ヵ月前の予告をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲はこの予告期間にかえ、1ヵ月分の駐車場使用料相当額を乙に支払い、即時解約することができるものとする。

第10条 (契約の解約)

乙は、甲が駐車場使用料を所定どおり支払わない場合において、乙が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、駐車場使用契約を解約することができる。

- 2 前項に規定するほか、甲が法令、規約、駐車場運営細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、管理組合は駐車場使用契約を解約することができる。

第11条 (契約の終了)

本契約の期間満了あるいは本契約が解約された場合は、甲は無条件にて車輛を直ちに駐車場外に搬出し、乙に明け渡さなければならない。

第12条 (定めなき事項)

本契約に定めなき事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印のうえ、各1通宛保有する。

平成 年 月 日

コスモ梶ヶ谷プレステージ.....号室

甲（借主）.....印

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

乙（貸主）理事長.....印

平成 年 月 日

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合
理事長 殿

(届け出者)

コスモ梶ヶ谷プレステージ _____ 号室
氏 名 _____ 印

「駐車場使用契約解約（予告）届」

駐車場使用契約の解約について、下記の通り届け出いたします。

[記]

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

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

コスモ梶ヶ谷プレスティージユ管理組合

第23期定期総会議案書

(日 時) 平成26年2月16日(日)
10時00分～12時00分(予定)

(場 所) コスモ梶ヶ谷プレステージ 集会室
(所在地：川崎市高津区下作延 2-25-1)

〈次 第〉

- １．開 会
- ２．総会成立の確認
- ３．議事録署名人の指名等
- ４．議 題 第１号議案 第２３期事業活動報告及び収支決算報告の件
 第２号議案 窓ガラス等の改良に関する細則策定
 及び管理規約改定の件
 第３号議案 第２４期事業計画及び収支予算の件
 第４号議案 第２４期役員選任の件
- ５．閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約書



第 2 号議案 窓ガラス等の改良に関する細則策定及び

管理規約改定の件

現在、当管理組合の管理規約では、窓ガラスや窓サッシュ（以下、「窓ガラス等」という。）は共用部分（専用使用权を有する）と定められております。当該箇所において不具合が発生した場合。または、防犯、防音、断熱等の住宅の性能の向上のために行われる改良工事については、総会の決議を経たうえ、組合員の皆様より徴収している管理費または修繕積立金（以下、「管理費等」という。）から修繕にかかる費用を支出することとなっておりますが、一棟全体で行うための資産が不足している場合や一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が発生した場合、速やかに改良工事を実施することが出来ない状態となっております（故意、過失により破損した場合の改修費用は個別負担となる）。

この度、大規模修繕工事の実施に際し、網戸（枠、網）の不具合が発生している住戸が確認されましたが、網戸は共用部分のため個別負担で改良することが出来ない状態となっております（網戸の網については、管理規約において通常の使用に伴うものとし、専用使用权を有するものがその責任と負担で改修することとなります）。

また、

- ① 築年数の経過と共に窓サッシュの開閉不良が発生することが想定されること。
- ② 近年、結露対策や断熱対策としてペアガラスへ変更するニーズが高まっていること。

上記①のようなリスクを回避することや上記②のような住宅の性能を向上するための改良工事については、現在の管理規約で行うことが出来ないことから、国土交通省の標準管理規約を参考に窓ガラス等を改良する際の手続きや届出様式を定めた細則を策定し、改良工事の都度、総会決議を求めることなく、各組合員の責任と負担で実施することを可能とすることにより、生活利便の向上に繋がると判断し、ご提案する運びとなりました。

なお、現在の管理規約において、窓ガラス等の改良に関する条文が定められていないことから、併せて管理規約の一部を改定することと致しました。

つきましては、窓ガラス等の改良工事に関する細則の策定と管理規約の一部改定をご提案致しますので、審議をお願い致します（添付書類 20～33 頁）。

以 上

コスモ梶ヶ谷プレスティーヂュ
窓ガラス等の改良に関する細則

窓ガラス等の改良に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、コスモ梶ヶ谷プレステージ管理規約（以下「規約」という。）第21条の2（窓ガラス等の改良）第2項の規定に基づき、共用部分のうち各住戸に附属する窓サッシュ、窓枠、網戸、窓ガラス（以下「窓ガラス等」という。）の改良工事を区分所有者の責任と負担において実施する場合における承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、承認・不承認の決定に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第八号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するコスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合をいう。
- 四 改良工事 規約第21条の2（窓ガラス等の改良）第1項に規定する防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資する工事をいう。
- 五 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第41条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第50条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の1ヵ月前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出してしなければならない。

- 2 申請書には、設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。
- 3 第2項に掲げる申請書に添付すべき書面は、それぞれ次の各号に定める内容のものでなければならない。
 - 一 設計図 修繕等の位置及び施工の方法等が容易に判明するものであること
 - 二 仕様書 施工の内容及び部材等が容易に判明するものであること
 - 三 工程表 工程ごとの所要日数又は所要時間等が容易に判明するものであること

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を審査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者が即日にこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 第3条第1項の期日までの承認申請でないとき。
- 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。

三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。

四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と内容が異なるとき。

(工事計画に関する掲示等)

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、窓ガラス等の改良工事に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第6条 理事長は、申請書受領後1ヵ月以内に理事会の決議を経て改良工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、施工基準等に違反することが明らかであるときは、承認の決定をすることができない。

3 改良工事の承認又は不承認は、別記様式第3による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第7条 改良工事に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、別記基準書によるものとする。

(承認の取消し等)

第8条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て改良工事の承認を取り消すことができるほか、規約第64条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその改良工事の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

一 承認申請と異なる改良工事を行ったとき。

二 改良工事の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。

三 申請者及び改良工事の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。

四 その他改良工事が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(申請書の保管等)

第9条 理事長は、第3条に掲げる書面を保管し、区分所有者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、申請書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。

(審査及び事務の委託)

第10条 理事長は、理事会の決議を経た後この細則に定める事務（第4条第2項及び第6条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

第11条 改良工事に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、改良工事を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなけ

ればならない。

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

（細則外事項）

- 第12条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

（細則の改廃）

- 第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

（細則原本）

- 第14条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。
- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。ただし、区分所有者に細則原本の写しを送付又は配布することをもって、これに代えることができる。

附 則

この細則は、平成26年2月16日から効力を発する。

別記様式第1 申請書（第3条第1項関係）

窓ガラス等改良工事承認申請書

コスモ梶ヶ谷プレスティージュ管理組合 理事長 殿

コスモ梶ヶ谷プレスティージュ窓ガラス等の改良工事に関する細則に基づき、この申請書により、窓ガラス等の改良工事の承認を申請します。この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名（区分所有者） （法人の場合は名称及び代表者の氏名）	印
	住所 （法人の場合は主たる事務所の所在地）	〒 号室
	連絡先 （上記と異なる場合は名称等も記載）	（電話） - -

改良工事を行う住戸番号		号室
施工場所又は部位（具体的な箇所）		窓サッシュ ・ 窓枠 ・ 網戸 ・ 窓ガラス
改良工事の理由		
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）		平成 年 月 日（ ）～平成 年 月 日（ ）
予定工事時間（又は工事時間帯）		（午前・午後） 時 分 ～ （午前・午後） 時 分
施工業者等	名称及び代表者の氏名	
	主たる事務所の所在地	〒
	施工担当者の氏名	
	連絡先 （上記と異なる場合は名称等も記載）	（電話） - -
付帯する承認の申請等		
添付書類の種類		

管理組合

決定：却下・承認（理事長・理事会）・不承認

決定日：平成 年 月 日

使用欄

条件：

期限：

別記様式第2 工事計画のお知らせ（第5条第1項関係）

窓ガラス等の改良工事に係る工事計画のお知らせ

対象住戸		号室
窓ガラス等の改良工事の名称（工事名）		
施工場所又は部位（具体的な箇所）		窓サッシュ・窓枠・網戸・窓ガラス
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）		平成____年____月____日（ ）～平成____年____月____日（ ）
予定工事時間（又は工事時間帯）		（午前・午後）____時____分～（午前・午後）____時____分
施工会社	名称（商号）	
	事務所の所在地	〒 (電話) _____ - _____ - _____
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示年月日		平成____年____月____日
・この書面は、窓ガラス等の改良工事に関する細則第5条の規定により掲示したものです。 ・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。 〔連絡先〕 (電話) _____ - _____ - _____		

別記様式第3 決定通知書（第6条第3項関係）

決 定 通 知 書

平成____年____月____日

コスモ梶ヶ谷プレステージ

____号室____殿

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合
理 事 長 印

平成____年____月____日付で貴殿から申請のあった窓ガラス等の改良工事の承認申請については、次のとおり決定しましたので、窓ガラス等の改良工事に関する細則（以下「細則」という。）第6条第3項により通知します。

☐ 以下の事由により不承認

平成____年____月____日 理事会決議

☐ 承認

☐ ただし、以下の条件を付す

☐ 平成____年____月____日 理事長決定

☐ 平成____年____月____日 理事会決議

☐ 条件

承認したことを証するため、以下の承認印押印欄に理事長印で押印する（理事長印なき承認は無効）

承認印（理事長印）押印欄

※承認に条件又は期限を付すときは、該当項目の□にチェックのうえ記載してする

別記 施工基準書（例）【窓サッシの改良工事】

1. 施工方法

カバー工法とする

2. 仕様

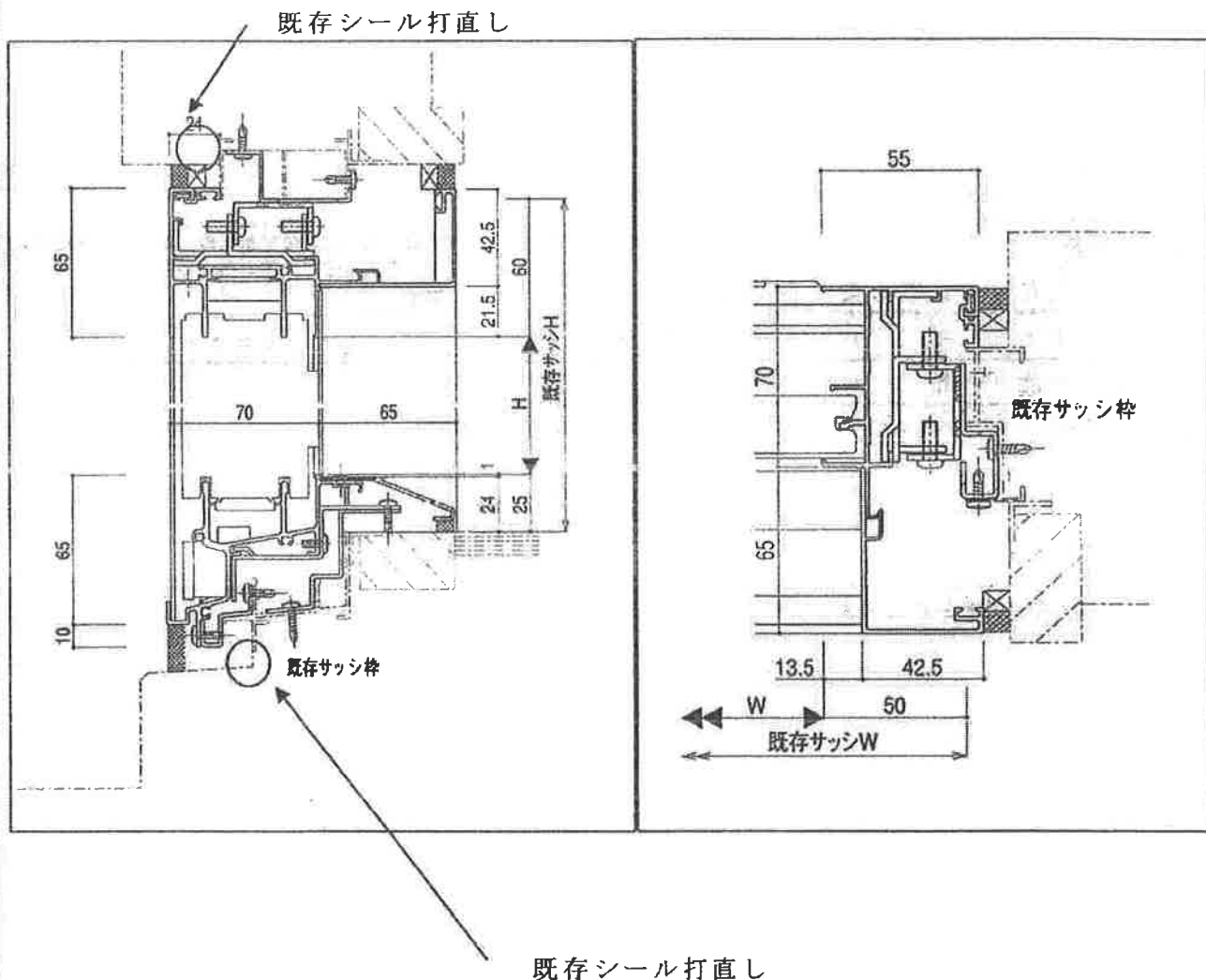
- (1) 既存サッシ枠のシーリングは放置せず打直しすること（断面図表示部分）
- (2) シールのシーリング材はポリサルファイト又は変成シリコン（グレー色）とする
- (3) ガラスは透明色とし、着色ガラス、反射（ミラー）ガラスは禁止する
- (4) 複層ガラスを使用する場合、耐風圧性能は既存ガラスと同等以上とすること
- (5) サッシ及び枠とも既存と同様の色調とすること
- (6) サッシ障子部分は既存形とする。外観形状の変更となる化粧枠及び格子付枠は禁止する

3. 施行詳細

断面詳細及び平面詳細は下記に準ずるものとする

【断面詳細図】

【平面詳細図】

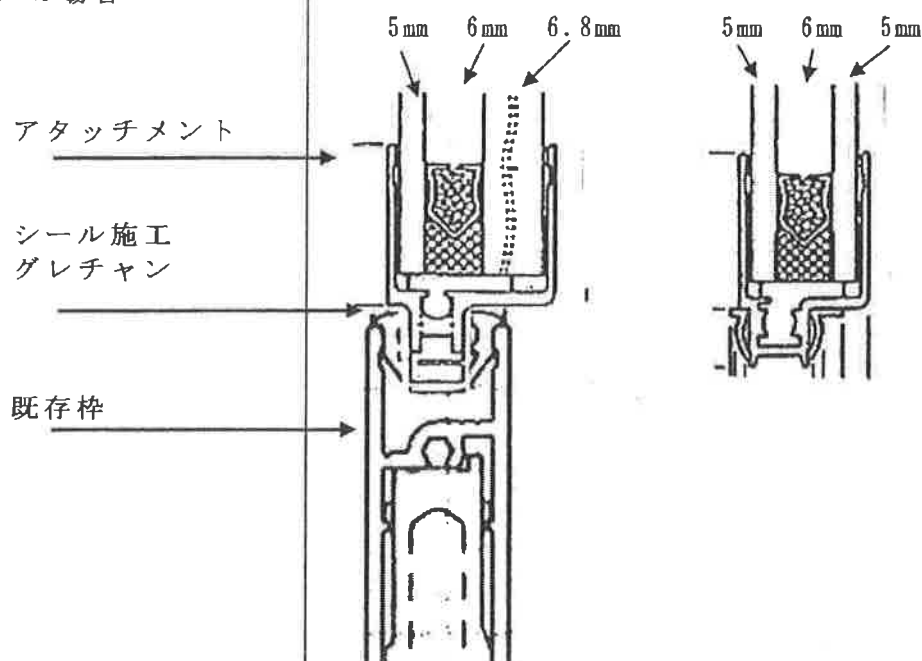


別記 施工基準書（例）【窓ガラス】

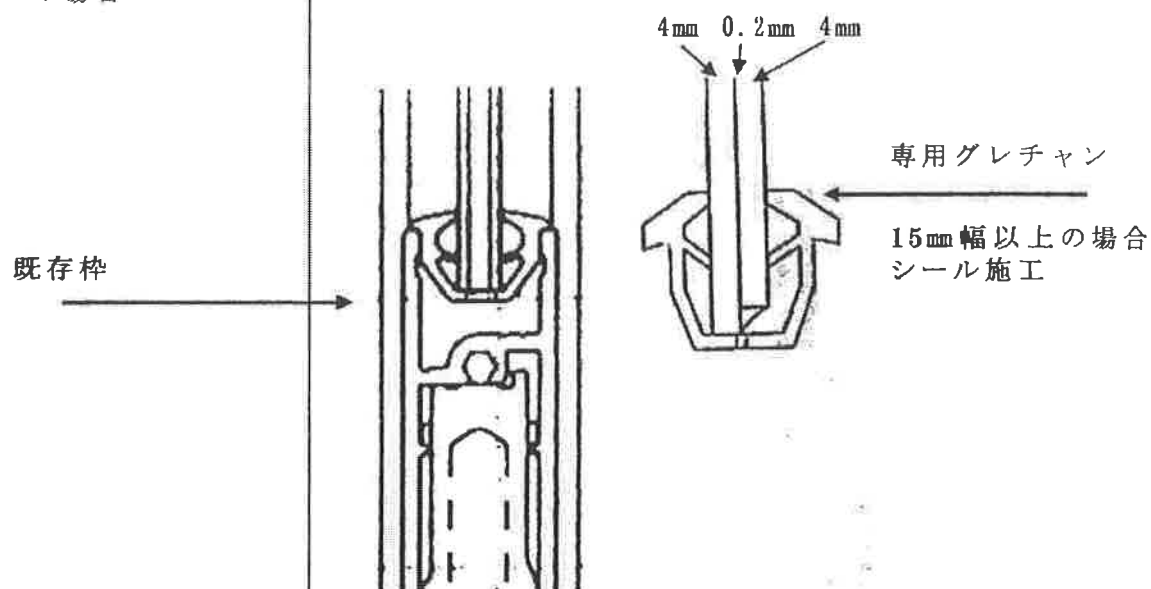
1. 仕様

- (1) 複層ガラス又は真空ガラスとする
- (2) ガラスの色は透明とし色付ガラス又は遮光ガラスは不可とする
- (3) 建築基準法で定められた延焼の恐れのある部分に使用するガラスは、網入りガラスとする
- (4) ガラス厚及び空気層（真空層）厚は下記に準ずるものとする

複層ガラスの場合



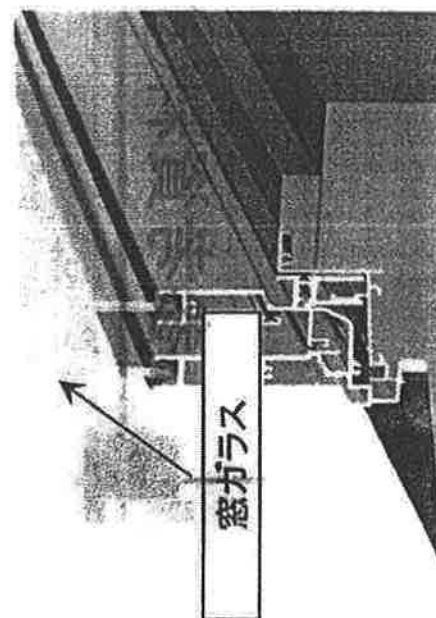
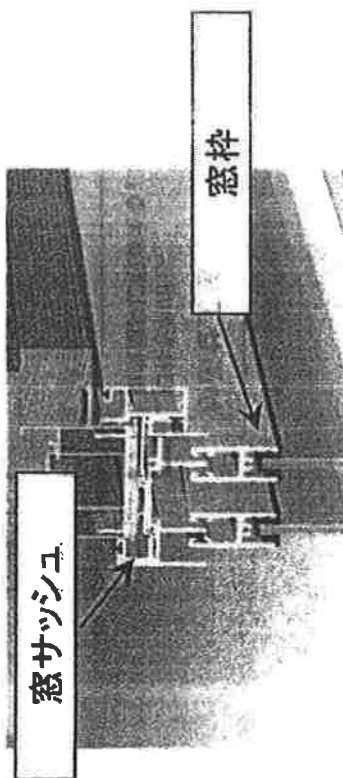
真空ガラスの場合



管理規約 (旧)	管理規約 (新) ※国交省版標準管理規約	管理規約 (新) ※改定案
(特定箇所等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ドライエリア、アルコブ、玄関ポーチ、室外機置場、玄関扉（錠および内部施錠部分を除く）、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。但し、ルーフバルコニーは有償とする。 2 区分所有者から専用部分の貸与を受けたものは、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。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庇及び壁面テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。 2 一階に面する庇について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。 3 区分所有者から専用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。	(特定箇所等の専用使用権) 第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ドライエリア、アルコブ、玄関ポーチ、室外機置場、玄関扉（錠および内部施錠部分を除く）、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。但し、ルーフバルコニーは有償とする。 2 区分所有者から専用部分の貸与を受けたものは、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。
(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担) 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、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。 条文なし	(対象物件の管理) 第21条 変更なし	(対象物件の管理) 第21条 変更なし
	(窓ガラス等の改良) 第21条の2 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、前項の工事をすみ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。	(窓ガラス等の改良) 第21条の2 共用部分のうち各住戸に附属する窓サッシ、窓枠、網戸、窓ガラス、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、前項の工事をすみやかに実施できない場合には、前条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）の規定に関わらず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、附属設備を定めるものとする。 3 前項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。 一 工事により取替えを行った部位の附属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。 二 附属修繕に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。 三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。
附則 条文なし	附則 条文なし	附則 (規約の改定) 第3条 この規約は、平成26年2月16日から一部改定する。
別表第2 2) 附属設備：エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ガス設備、配電盤、消火水槽、泡消火ポンプ、給排水衛生設備、電話通信設備、消火設備、照明設備、避難設備、自動火災報知器、衛星放送受信アンテナ設備、窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠および内部施錠部分を除く）、ブラントボックス、連結水道設備、室内消火栓、等専有部分に属さない附属設備	別表第2 2) 附属設備：エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ガス設備、配電盤、消火水槽、泡消火ポンプ、給排水衛生設備、電話通信設備、消火設備、照明設備、避難設備、自動火災報知器、衛星放送受信アンテナ設備、窓枠（戸車を除く）、網戸（網部分を除く）、窓ガラス、玄関扉（錠および内部施錠部分を除く）、ブラントボックス、連結水道設備、室内消火栓、等専有部分に属さない附属設備	別表第2 2) 附属設備：エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ガス設備、配電盤、消火水槽、泡消火ポンプ、給排水衛生設備、電話通信設備、消火設備、照明設備、避難設備、自動火災報知器、衛星放送受信アンテナ設備、窓枠（戸車を除く）、網戸（網部分を除く）、窓ガラス、玄関扉（錠および内部施錠部分を除く）、ブラントボックス、連結水道設備、室内消火栓、等専有部分に属さない附属設備

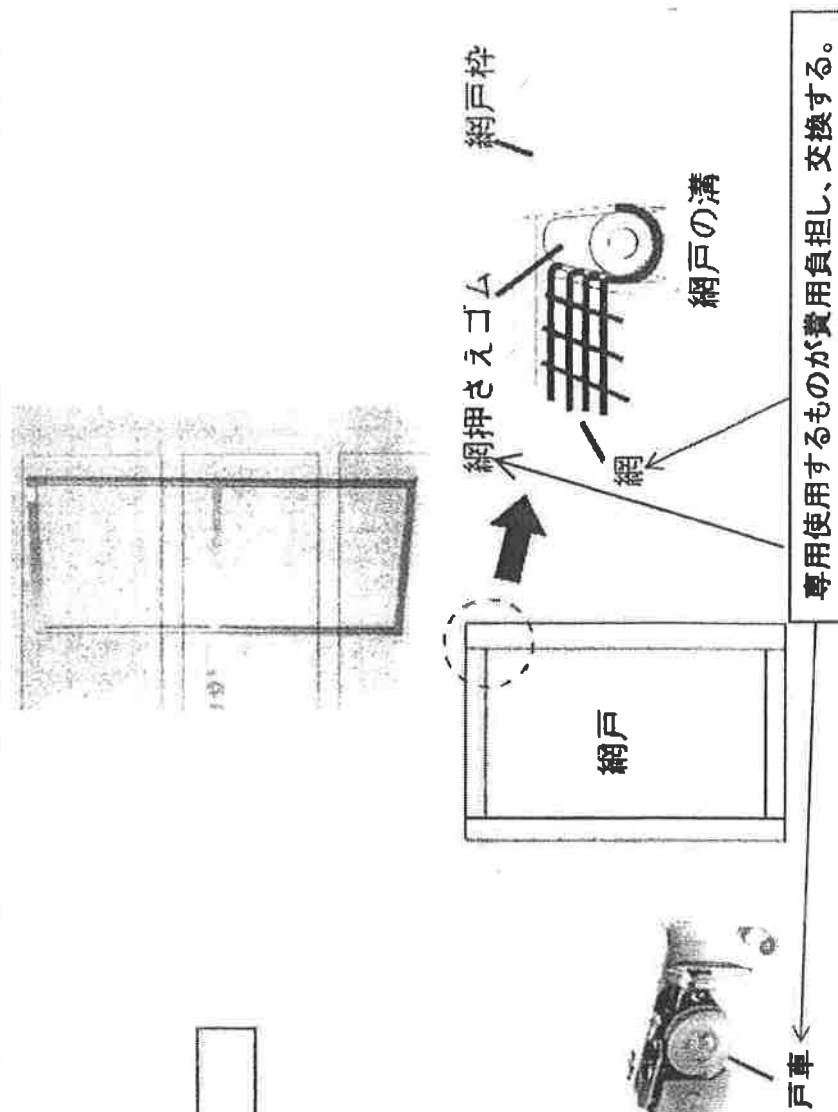
参考資料①

窓ガラス廻り

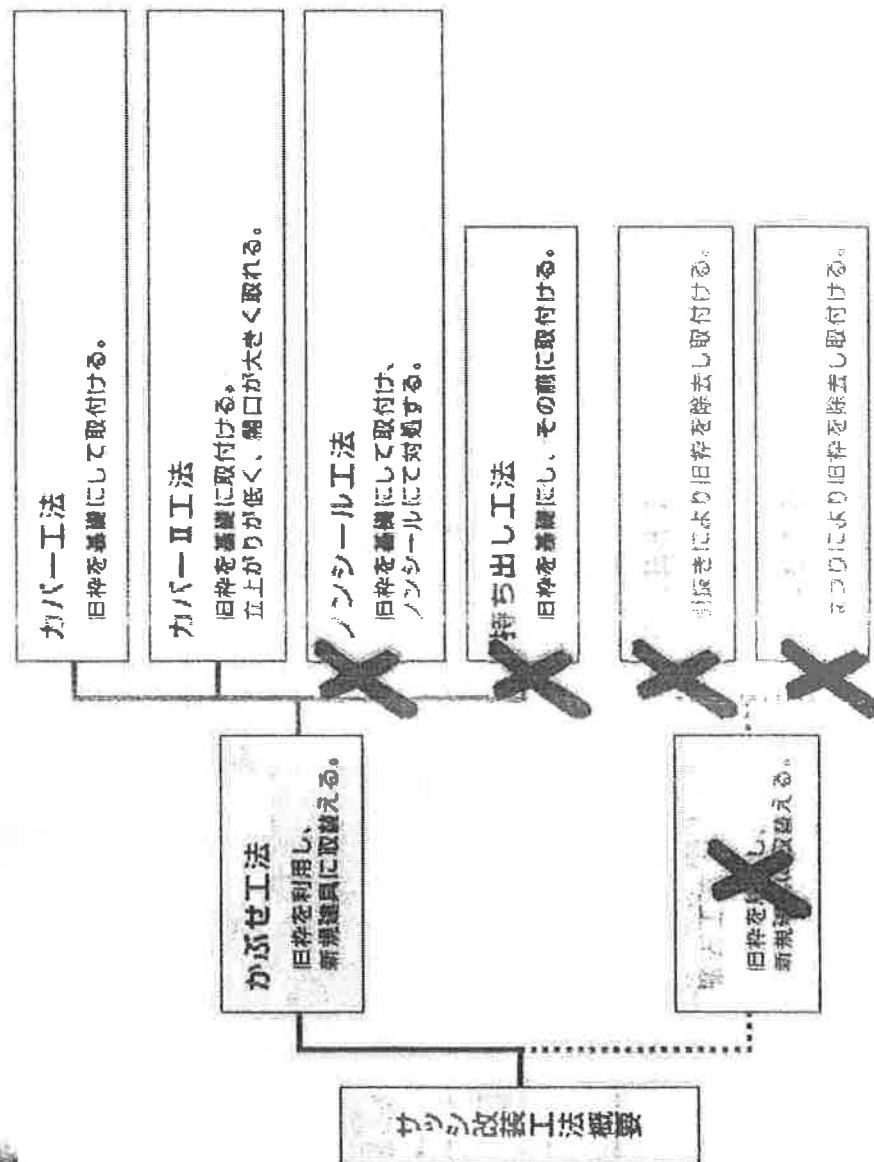


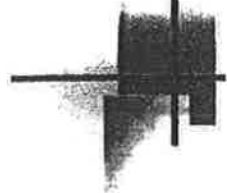
※写真は参考図です。実際に使用されているものとは異なります。

網戸廻り



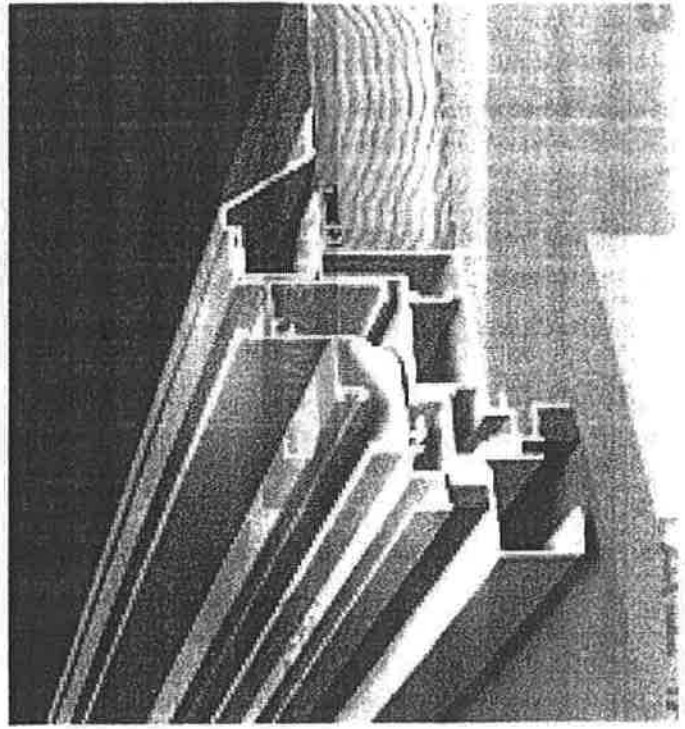
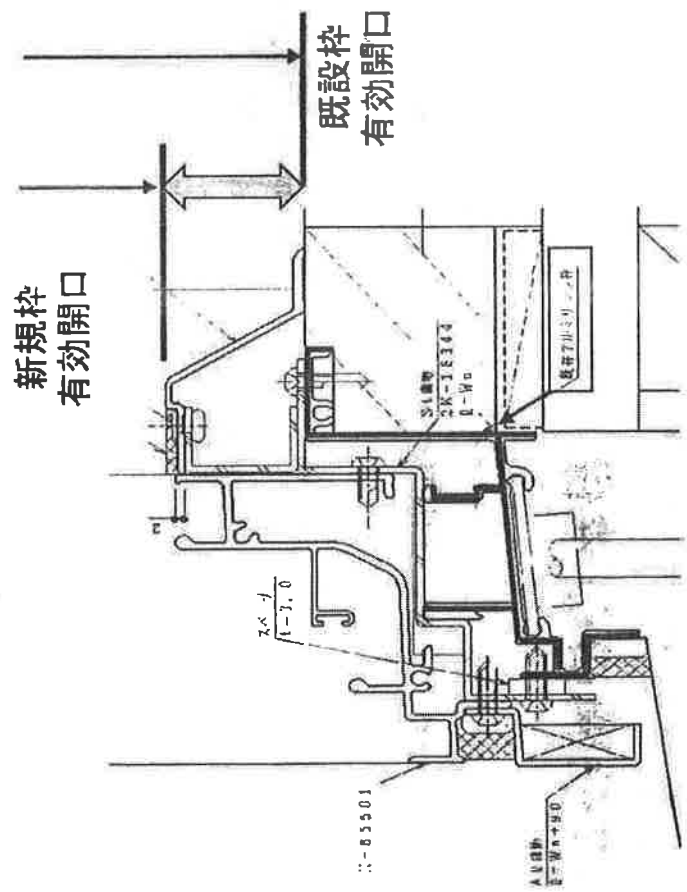
参考資料②





参考資料③

<カバー工法イメージ図(下枠部分)>



集合住宅開口部改修 EXIMA31 [GRAF工法]

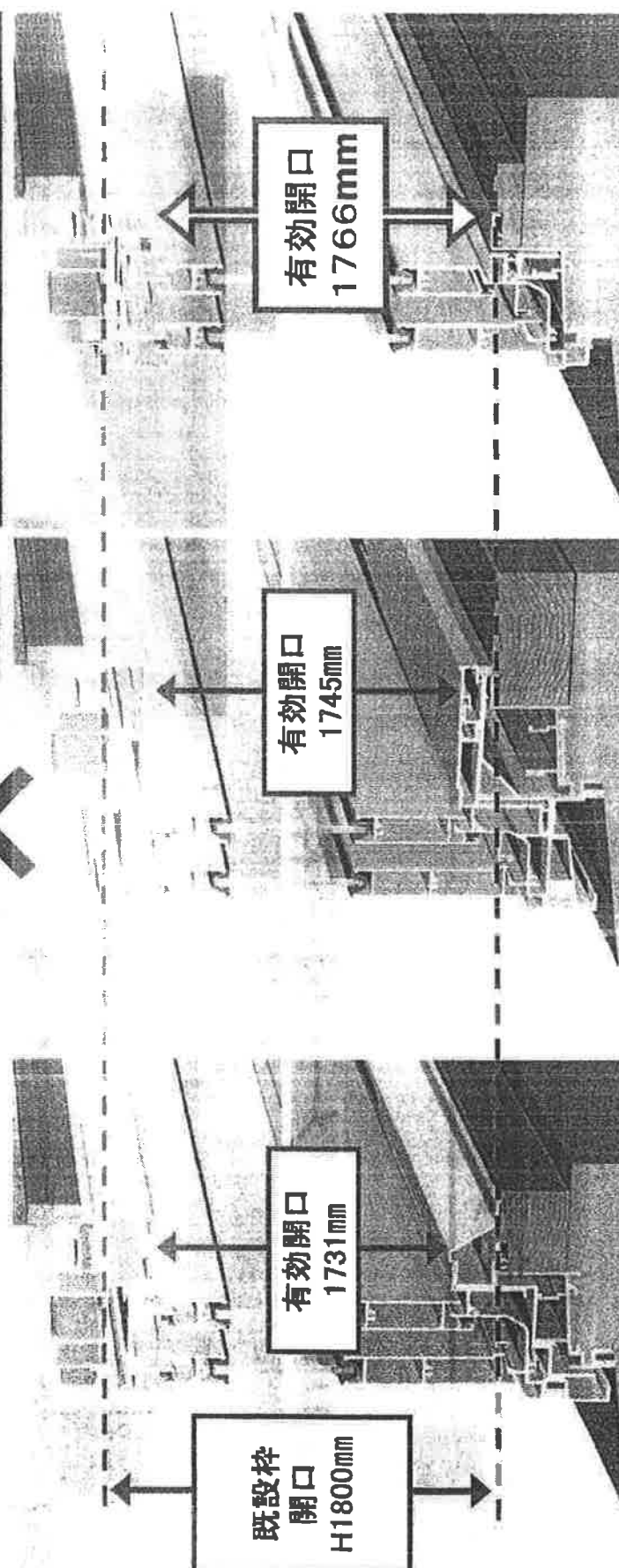
□有効開口の確保

既設の下枠レールをカットしすっきりとした納まりで、
従来工法よりも有効開口高が大きくなります。

従来品 (カバー工法)

従来品 (X) ち出し工法)

EXIMA31 [GRAF工法]



改修前とほぼ変わらぬ自然光、通風を確保いたします。

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

第24期定期総会議案書

〈日 時〉 平成27年2月8日(日)
10時30分～12時00分(予定)

〈場 所〉 コスモ梶ヶ谷プレステージ 集会室
(所在地:川崎市高津区下作延2-25-1)

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

第1号議案 第24期事業活動報告及び収支決算報告に関する件

第2号議案 管理委託契約更新(内容変更含む)に関する件

第3号議案 共用部電気料削減(共用照明LED化)に関する件

第4号議案 町内会費徴収方法変更に関する件

第5号議案 管理規約一部改正に関する件【特別決議】

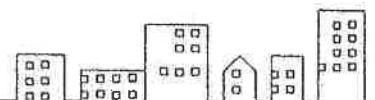
第6号議案 第25期事業計画及び収支予算に関する件

第7号議案 第25期役員選任に関する件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理規約書
3. 管理委託契約更新に係る「重要事項説明書」



第 5 号議案 管理規約一部改正に関する件【特別決議】

昨今、マンション専有部を区画して不特定多数の者に賃貸するといった「シェアハウスとしての利用」が問題となっております。

「シェアハウスとしての利用」は、部屋の大きさに比べて多人数の人間が居住することで騒音や大量のごみ廃棄などが生じ、それがトラブルや居住価値の低下につながるものが問題となります。

今期理事会では、このような「シェアハウス及びそれに準ずる利用」禁止を目的として、管理規約改正について検討を行いましたので、以下の通りご提案致します。

記

【現行】

（専有部分の用途）

第 1 2 条 本物件を居住以外の用途に供してはならない。

【改正案】

（専有部分の用途）

第 1 2 条 本物件を居住以外の用途に供してはならない。

- 2 専有部分を賃貸するにあたり、建築基準法、消防法等に違反する改造を行ってはならない。
- 3 専有部分を不特定多数の者に賃貸したり、居住させてはならない。

以 上

外部自転車置場運用ルール

本運用ルールは「Heart Brilliant 溝の口」の敷地の一部を当管理組合居住者専用自転車置場として借用するため、使用については以下に掲げる事項を遵守するものとします。

(使用者)

1. 外部自転車置場の使用は、本マンションに居住する区分所有者・占有者に限ります。譲渡・貸与・転居等により、本マンションに居住しなくなった場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければなりません。

(使用者の決定)

2. 外部自転車置場の使用は、公開抽選により使用者を決定するものとします。その際の抽選優先順位は以下のとおりとします。空きが生じた場合も同様とします。

① 1 台目を希望する区分所有者・占有者

② 2 台目を希望する区分所有者・占有者

(使用登録、使用期間)

3. 外部自転車置場で駐輪する全ての自転車は、所定の「外部自転車置場使用届（登録・変更・抹消）」にて登録を行い、管理組合の発行する自転車シールを自転車の所定位置（管理組合指定）に貼付しなければなりません。使用期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとします。ただし、使用期間終了の1ヶ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より当該使用に関する許可終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とします。また、登録・抹消の場合も同様に所定の「自転車置場使用届（登録・変更・抹消）」にて届けるものとします。

(使用料)

4. 外部自転車置場の使用料と支払方法は次のとおりとします。

①使用料 1 台 1, 0 0 0 円（月額）

②使用料は毎月27日迄に当月分の使用料を管理組合の定める方法により支払うものとします。なお、契約期間が1ヵ月に満たない場合、当該月の日数による日割計算を行わないものとします。

(遵守事項)

5. 外部自転車置場には、自転車以外のものを置いてはなりません。
6. 使用者は、必ず所定の駐輪スペース内に転倒等の危険のないように駐輪することとします。

7. 外部自転車置場は、理由の如何を問わず変更を加えることはできません。
8. 敷地内での走行は禁止とします。安全に十分留意することとします。
9. 敷地内での事故・盗難等について、管理組合・理事長・管理会社はその責任を負わないこととします。
10. 車輦には施錠するなどして、各自で管理することとします。
11. 外部自転車置場の使用にあたって、他の利用者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行われた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の申入れを行い、それでも改善されないときは、自転車の使用の中止と明渡しを命じることができるものとします。

コスモ梶ヶ谷プレステージ管理組合

第27期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年2月4日(日) 10:00～

〈場 所〉 コスモ梶ヶ谷プレステージ 集会室
(所在地: 神奈川県川崎市高津区下作延2-25-1)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

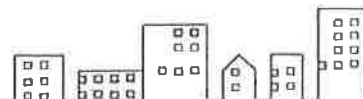
3. 議事録署名人の指名等

- | | | |
|--------|-------|-------------------------------------|
| 4. 議 題 | 第1号議案 | 第27期事業活動報告及び収支決算報告の件 |
| | 第2号議案 | 屋上防水改修工事実施の件 |
| | 第3号議案 | 宅配ボックス設置及び宅配ボックス運営細則制定の件 |
| | 第4号議案 | 使用細則一部変更の件[賃貸駐車場使用料の日割計算について] |
| | 第5号議案 | 管理規約変更の件[住宅宿泊事業法(民泊)等の禁止]
【特別決議】 |
| | 第6号議案 | 管理規約変更[規約原本規定の変更]及び管理規約原本作成の件【特別決議】 |
| | 第7号議案 | 第28期事業計画(案)及び収支予算(案)の件 |
| | 第8号議案 | 第28期役員選任の件 |

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第3号議案 宅配ボックス設置及び宅配ボックス運営細則制定の件

今期理事会では、昨今のインターネット通販の拡大による再配達の急増を踏まえ、居住者の利便性向上と宅配業者の配送業務効率化について検討した結果、エントランスに宅配ボックスを新設することといたしました。

つきましては、宅配ボックスの設置及び運営細則の制定について、以下の通りご提案させていただきますので、内容ご検討の上、皆様のご承認をお願い致します。

I. 宅配ボックスの設置について

1. 工事内容

宅配ボックス新設工事（暗証番号によるプッシュボタン鍵）

2. 設置業者

株式会社ナスタ

3. 設置時期

2018年3月頃（予定）

※正式な工事日程は決定し次第、別途ご案内致します。

4. 設置タイプ

3ユニット13ボックス

※設置イメージは次ページ以降をご参照ください。

5. 設置金額

税込873,720円

※工事費用は修繕積立金会計から支出します。

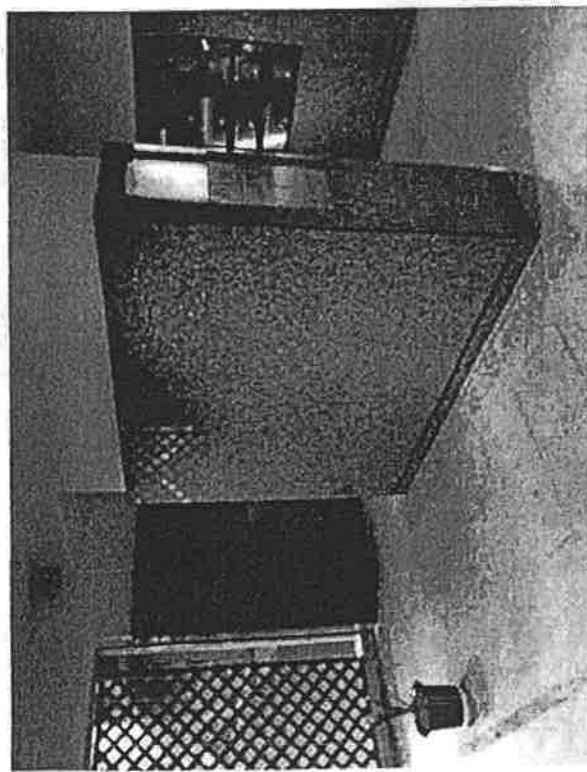
6. その他

工事実施に関わる詳細事項は理事会へご一任願います。

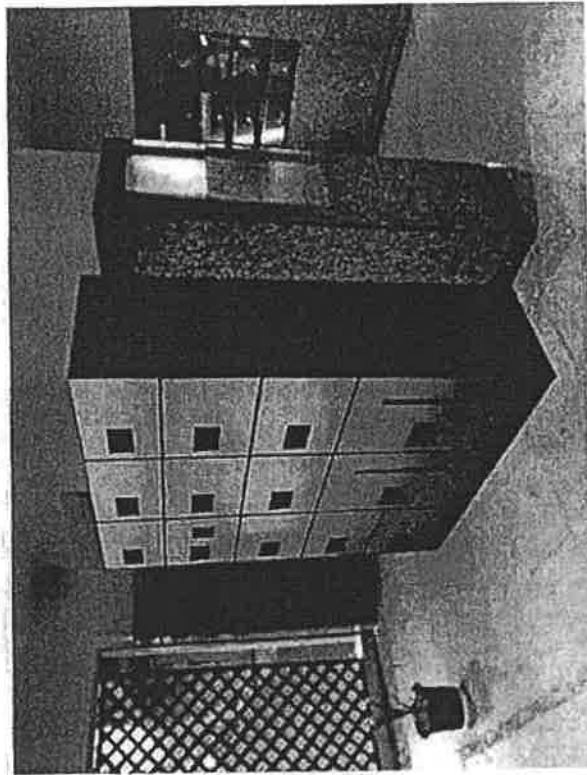
以上

◆ 施工イメージ

【Before】



【After】



【ボックス数】
新設：13ボックス

【扉カラー】
ステンレス

【最大全幅】
1500mm

【最大全高】
1790mm

■ コメント

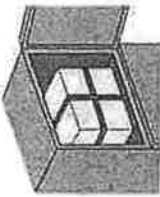
宅配ボックスは幅木を使用し地面にアンカー留めにて設置致します。

NEXT
ARCHITECTURAL
STANDARD

◆宅配ボックス 使用方法

荷物の預け入れ方法

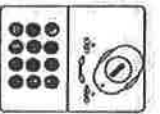
手順 1 錠前の取っ手が OPEN 側にあるボックスに荷物を入れて扉を開めます。



手順 2 錠前のフタを開き、プッシュボタンを任意の番号で押します。



【※】も番号として使用できます。
ボタンを押し間違えた場合、【C】ボタンを押して、一旦クリアにしてください。



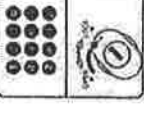
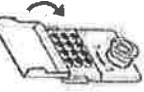
手順 3 不在運結票に荷物を入れたボックス番号と暗証番号を記入してください。



取っ手を回す前に必ず番号を控えてください。
(ロックすると、押した番号が元の状態に戻ります)

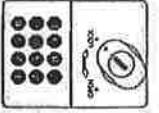


手順 4 暗証番号とボックス番号を記入した不在運結票を郵便室に投函してください。その後、捺印システムで受領印を押してください。

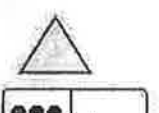



荷物の受け取り方法

手順 1 不在時に荷物が届くと、郵便受等に不在運結票が入っています。
不在運結票に記入されているボックスの錠前のフタを開き、暗証番号を押します。



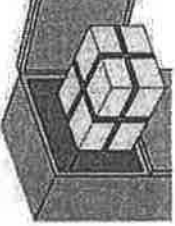
ボタンを押し間違えた場合、【C】ボタンを押して、一旦クリアにしてください。



手順 2 取っ手を左 (OPEN 側) へ回すと、扉が解放されます。解放すると押した番号が元の状態に戻ります。



手順 3 扉を開けて、荷物を取り出してください。



手順 4 扉を閉めて、錠前のフタを閉めてください。



注意

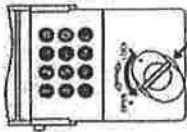
- 扉を開けたままにすると運行の遅延などに繋がってけがをすることがありますので、必ず閉めてください。

◆ 宅配ボックス 使用方法 (管理者様用)

暗証番号を忘れてしまったら (非常解錠方法)

手順 1

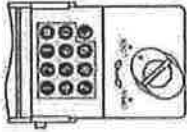
取っ手の隠穴にマスターキーを挿し、
【OPEN】に回します。



マスターキー

手順 2

【C】以外のボタンを全て押し、扉を開けます。



手順 3

錠背面から錠をのぞき、暗証番号を確認します。

この場合は【1】【6】【8】になります。

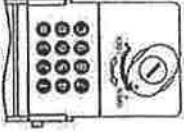
暗証番号 1 6 8

錠は常に 錠は常に 錠は常に

錠は常に 錠は常に 錠は常に

手順 4

【C】を押し暗証番号を入力後、ツマミを
【OPEN】に回し、マスターキーを抜きます。



上記の操作で、暗証番号のリセットが完了し、
初期状態に戻ります。

■ 不具合発生時の連絡先

株式会社ナスタ 東京支店

TEL : 03-6779-8772 (直通) FAX : 03-6779-8773

受付時間 : 9:00 ~ 17:45 休業日 : 土・日・祝日・夏期・年末年始

NEXT
ARCHITECTURAL
STANDARD

コスモ梶ヶ谷プレスティージュ 宅配ボックス使用細則

コスモ梶ヶ谷プレスティージュ管理組合（以下「管理組合」という。）は、コスモ梶ヶ谷プレスティージュ管理規約（以下「管理規約」という。）第18条（使用細則）により、本マンション内に設置する自動受け渡し設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用に関し、次のとおり本細則を定める。

（使用目的）

第1条 宅配ボックスは、組合員ならびに占有者（以下「居住者」という。）が不在時に、各種配達小荷物等を居住者に代わって受取り、一時保管するためのものである。

（保管の禁止）

第2条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

- 一 ボックスの規格以外の物
- 二 動物
- 三 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬および悪臭を発する不衛生な物
- 四 現金および株券・債券等の有価証券類ならびに宝石・貴金属類
- 五 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
- 六 生鮮食料品、その他変質・腐敗しやすい物
- 七 封書・葉書類・書留・小包郵便（郵便法で取扱いが定められているもの）
- 八 販売サンプル等受取人の不特定な物
- 九 ボックスを汚損または破損する恐れのある物
- 十 その他保管に適さないと認められる物

（保管禁止物を入れた場合の処置）

第3条 保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合は集合宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開拔・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

（保管期間）

第4条 保管開始の時から48時間とする。

（経過後の処置）

第5条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管または廃棄する等の処置をとることができる。

（清掃のための開扉）

第6条 管理組合は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃を行うことができる。

（破損等による損害賠償）

第7条 居住者ならびにその関係人が、故意または過失により物品を預かり、ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

（受取り代行の承認）

第8条 宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達小包等を本人に代わって受取るためのものであり、居住者は宅配ボックスが発行する「預かり証」の刻印により、その受取りを代行させることをあらかじめ承認するものとする。

（事故による責任）

第9条 宅配ボックス内の保管品が盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃)

第10条 本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第1条 本細則は、2018年2月4日より施行する。

第4号議案 使用細則一部変更の件〔賃貸駐車場使用料の日割計算について〕

当マンションの使用細則では賃貸駐車場の規定がありますが、駐車場使用料金の支払いについて、契約期間が1ヶ月に満たない場合の規定が記載されていないことから、日割計算の規定を追加することといたしました。

つきましては、使用細則一部変更について、以下の通りご提案させていただきますので、内容をご確認の上、皆様のご承認をお願い致します。

1. 使用細則の一部変更について

添付書類「現行細則・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行細則・変更案対照表 （下線は変更部分を示します。）

1. 使用細則（賃貸駐車場）を次のとおり変更する。

現 行 細 則	変 更 案
（賃貸駐車場） （1）使用料金は次のとおりとする。 （月額） 20,000円（16台収容） 料金は管理者の定める方法により支払うものとする。 ～（2）以降は変更なしのため省略～	（賃貸駐車場） （1）使用料金は次のとおりとする。 （月額） 20,000円（16台収容） 料金は管理者の定める方法により支払うものとする。 <u>なお、契約期間が1ヶ月に満たない場合の料金は、当該月の日数の日割計算とし、算出された額の端数処理は100円単位（10円の位を四捨五入）とする。</u> ～（2）以降は変更なしのため省略～

2. 付則を加える。

現 行 細 則	変 更 案
（新 設）	<u>附 則（2018年2月4日 第27期定期総会）</u> <u>（変更細則の施行日）</u> <u>第1条 この細則の変更は、2018年2月4日から施行する。</u>

第5号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業(民泊)等の禁止〕 【特別決議】

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

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

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

当マンションでは規約第12条（専有部分の用途）で、「本物件を住宅以外の用途に供してはならない」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が不存在である」として、事業の届出が受理される可能性があります。

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

また、第24期定期総会にて専有部分をシェアハウスとして利用することを禁止しておりますが、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止することを、規約第12条の2（用途制限）として明記することと致します。なお、管理規約の変更は、コスモ梶ヶ谷プレステージ管理規約第46条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となりますので、内容をご確認いただき、皆様のご承認をお願い致します。

1. 管理規約の一部変更について

添付書類「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)及び第19条(専有部分の貸与)を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
(専有部分の用途) 第12条 本物件を住居以外の用途に供してはならない。 2 専有部分を賃貸するにあたり、建築基準法、消防法等に違反する改造を行なってはならない。 3 専有部分を不特定多数の者に賃貸したり、居住させてはならない。 (新設) (新設) (新設) (新設)	(専有部分の用途) 第12条 (同左) (同左) (削除 ※第12条の2で明記) 3 <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</u> 4 <u>区分所有者は、前三項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u> 5 <u>前四項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</u> <u>一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること</u> <u>二 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること</u> 6 <u>前五項の定めは、占有者に準用する。</u>
(用途制限) 第12条の2 (新設)	(用途制限) 第12条の2 <u>区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。</u> <u>一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)</u> <u>二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)</u> <u>三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者等が共同で生活するもの)</u> 2 <u>前項各号に定める用途の利用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第4項を準用する。</u> 3 <u>専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長(第38条(役員)に定める理事長をいう。)又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u> 4 <u>第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めたときは、理事会(第54条に定める理事会をいう。)の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。</u>

(専有部分の貸与)

第19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、本規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。

(新 設)

(新 設)

(専有部分の貸与等)

第19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、本規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議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。

3 前二項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。

4 第1項の場合において、区分所有者が第24条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

2. 付則を加える。

現行規約	変更案
(新 設)	附 則（2018年2月4日 第27期定期総会） <u>（変更規約の施行日）</u> 第1条 この規約の変更は、2018年2月4日から施行する。

以上

第6号議案 管理規約変更[規約原本規定の変更]及び管理規約原本作成の件 【特別決議】

当マンションは、第20期定期総会（2011年2月20日開催）で管理規約を整備し、それ以降、数回に亘って管理規約を変更し、現在まで経過して参りましたが、管理規約の原本については確認できない状況になっていたため、今後も管理組合が管理規約に基づいた、より一層適切な管理を行っていくために、管理規約原本を作成することとしました。

また、当マンションの管理規約第68条（規約原本）では、「本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した管理に係る同意書を規約1通に添付し、これを規約原本とする。」と規定されておりますが、区分所有者全員の同意書を取得するのには困難が予想されるため、規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印した規約を1通作成することで規約原本を作成することとします。

つきましては、管理規約を一部変更した上で、規約原本を作成いたしますので、以下内容をご確認の上、皆様のご承認をお願い致します。

なお、管理規約の変更は、コスモ梶ヶ谷プレステイージュ管理規約第46条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。

1. 管理規約の一部変更について

添付書類「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 （下線は変更部分を示します。）

1. 第68条（規約原本）を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
（規約原本） 第68条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した管理に係る同意書を規約一通に添付し、これを規約原本とする。 2 規約原本は、管理者が保管し、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には、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。	（規約原本） 第68条 本規約を証するため、<u>規約承認時の理事長及び2名の区分所有者が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</u> （同 左）

2. 付則を加える。

現行規約	変更案
（新 設）	<u>附 則 （2018年2月4日 第27期定期総会）</u> <u>（変更規約の施行日）</u> <u>第1条 この規約の変更は、2018年2月4日から施行する。</u>