

重要事項に係る調査報告書

※送付先に間違いが御座いましたら、誠に恐縮ですが、弊社までご一報いただきますよう、お願ひ致します。

ご依頼のマンション名と部屋番号	サンビレッジ一番町		401	
依頼日	令和 3 年 6 月 8 日	依頼者	(株)南海	
記入日	令和 3 年 6 月 8 日	担当者	電話 03-6231-7412 Fax 03-6231-7484	

マンション管理適正化法による登録番号	国土交通大臣(4)第030205号		
管理会社名	有限会社 サンコアー・ホームビルサービス		
担当者	山下		
住所	東京都東大和市清水 3-770-1		
電話/Fax	042-562-2580 / 042-595-5038		

1. 管理組合関係について

管理組合	有	サンビレッジ一番町 管理組合	無	
管理組合理事長	部屋番号 403 号室	氏名 鈴木圭次		
管理組合会計係	部屋番号 202 号室	氏名 斎藤君男		
定期総会開催時期	毎年 6 月			

2. 管理形態について

管理形態・範囲	全部委託	一部委託	自主管理	
管理員の勤務形態	常駐	日勤	巡回	巡回の場合の契約回数 週 2 回
勤務曜日(休日)	勤務曜日 / 月	火 水 木 金 土 日	休日 祝日・土日	
勤務時間	勤務時間 /	9 : 00 ~ 17 : 00		※巡回の場合は 弊社営業時間
管理員氏名(巡回員)	氏名 島田	管理事務室 有 無	電話番号	

3. 対象住戸の管理費等について

管理費	月額 ¥ 13,000	令和 3 年 5 月末現在	円
管理費における滞納額	無 有 ¥ -	令和 3 年 5 月末現在	円
修繕積立金	月額 ¥ 9,000	令和 3 年 5 月末現在	円
修繕積立金における滞納額	無 有 ¥ -	令和 3 年 5 月末現在	円
管理費等以外の徴収	無 ・ 自治会費等	管理費に 含まない 含む	年額 円
専用使用権	専用庭 ルーフバルコニー	無 有	月額 円
管理費等の支払い方法	毎月 末 日 当月分	翌月分 を 自動送金 振込	
管理費等納入の指定口座開設要否	不要 必要		
管理費の改定予定	無 有 検討中	有の場合⇒ 平成 年 月から	金額 円値上
修繕積立金の改定予定	無 有 検討中	有の場合⇒ 平成 年 月から	金額 円値上
管理組合銀行口座	振込先 : サンビレッジ一番町管理組合 銀行名 :りそな銀行 東大和 口座番号: 3985849 普通		

4. マンション全体の管理費等について

修繕積立金の積立額	総額 ¥ 17,278,230 円	令和 3 年 5 月末現在
管理組合の借入残高	無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 借入先 円
備考	※修繕積立金の総額にはすまいる債も含まれております。	

5. 修繕工事について

大規模修繕工事	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	平成 15 年	平成 28 年	平成 年	
	外壁改修	ペランダ防水 その他	外壁改修	ペランダ防水	外壁塗装	シーリング 鉄部塗装
過去に行われた工事	平成 内容	19 年 増圧直結給水工事	18 年 駐車場塗装補修	21 年 鉄部塗装工事	22 年 電波障害防除設備工事	22 年 BSTアンテナ工事
今後の工事予定	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	検討中	有の場合⇒ 時期と内容	平成	
一時負担金	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	検討中	有の場合⇒ 時期と金額	月	
借入予定	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	検討中	有の場合⇒ 時期と金額	月	
備考						

6. マンション全体の専用使用権について

専用庭	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料	円	
ルーフバルコニー	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料	円	
トランクルーム	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料	¥ 一 円	
宅配ボックス	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料	¥ 一 円	
駐車場	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料 空き状況 無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/>	¥ 6,000 (25台) ※現在、1台使用中 円	
自転車置場	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料 無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/>	¥ 一 円 シール貼付 有 ¥ 100 円	
バイク置場	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	有の場合⇒ 月額使用料 空き状況 無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/>	¥ 500 円 シール貼付 有 ¥ 100 円	
備考	大型のバイクは止められません。 バイク置場に屋根はありません。 現在、使用されている駐車場は引き続きご利用出来ます。				

7. 対象住戸の使用制限

対象住戸の使用制限	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	居住用に限る	事務所可	店舗可	
マンション全体の使用制限	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	居住用に限る	事務所可	店舗可	
備考						

8. ペットの飼育制限について

飼育の制限[可否・範囲]	無 <input checked="" type="radio"/>	有 <input type="radio"/>	一切不可	小鳥・観賞用 魚類のみ可	犬・猫 不可	
※犬猫の飼育について具体的に	条件 ⇒ 届出 必要 不要	詳細				
備考	犬・猫の飼育は不可となっております。					

9. 内装工事の制限について

事前届出の要否	不要	必要	⇒ 書式	所定書式	書式は問わない が書面	口頭のみで可	
	着工前	14	届出先	管理事務室	理事長	管理会社	
隣接住戸承諾の要否	不要	必要	⇒	上下左右室	上下室	左右室	
フローリング材の使用制限	無	有	有の場合⇒	一切不可	遮音等級 (材質)	L : 45 以上のもの	
備考	工事工程表・設計図(三面図)等を届出の際添付して下さい。 工事に先立ち、掲示より居住者にお知らせする必要があります。						

10. 楽器の使用制限について

演奏制限〔可否・範囲〕	無	有	有の場合⇒	一切不可	時間帯により可	⇒	
ピヤノ類の制限	無	有	有の場合⇒	搬入不可	届出要	届出不要	
備考							

11. 専有部分・共用部分における特記事項について

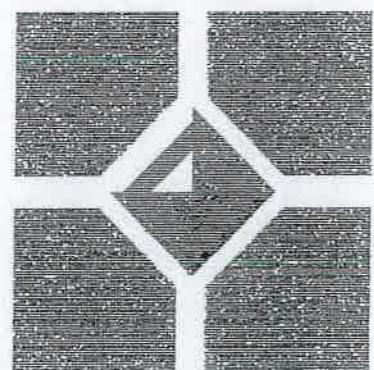
所有者が負担すべき費用を 特定の者に減免する旨	無	・	有	有の場合⇒			
アスベスト使用の調査記録	無	・	有	有の場合⇒			
耐震の診断記録	無	・	有	有の場合⇒			
分譲会社による瑕疵担保責任	無	・	有	有の場合⇒			
土壤汚染の掌握	無	・	有	有の場合⇒			
火災・漏水・雨漏	無	・	有	有の場合⇒			
自殺等の事件	無	・	有	有の場合⇒			
トラブル等	無	・	有	有の場合⇒			
光ケーブル	無	・	有	有の場合⇒	フレッツ光 (NTT)	ヒカリone (KDDI/au)	
CATV	無	・	有	有の場合⇒	JCOM	JCNマイテレビ	
ゴミ出し	無	・	有	有の場合⇒	曜日指定 (市指定内容)	時間 朝 8:00 市指定ゴミ袋が 有 無	
備考	燃えるごみ・燃えないごみ・プラゴミ、資源物等は、決められた曜日等の朝出して下さい。 粗大ごみは市発行のパンフレットで必ず、確認してください。 ※違法なごみに対しては、出した号室がわかる場合には、出した方に返す事があります。 ※暴力団関係者は住戸所有も居住もできません。民泊・シェアハウスとしての使用は出来ません。						

その他の事項

今回の重要事項報告書は税込¥1,080請求させて頂きます。この他に規約が必要な場合は、規約複写代¥1,080請求させて頂きます。郵送で届きましたらご入金ください。

売買契約が決まりましたら、所有権移転の為、譲渡通知書の提出をお願い致します。また、新しい区分所有者の方が、第3者に使用させる場合も提出書類が御座いますので、お問い合わせください。

管理規約 使用細則



サンビレッジ一番町管理組合

管 理 規 約

第 1 章 総 则

(目的)

第 1 条 この規約は、サンビレッジ一番町の管理又は使用に関する事項など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。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）
第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう

(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、この規約及び別記、使用細則を誠実に遵守しなければならない。

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

(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 この規約は、区分所有者の包括継承人及び特定継承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)

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サンビレッジ一番町管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

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とする。

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内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、別表第3に掲げるとおりとする。

（分割請求および単独処分の禁止）

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

2 区分所有者は、区分所有権を第三者に譲渡する場合は、専有部分の所有権と共に共有部分及び敷地に対する共有持分を同時に移転するものとする。

3 区分所有者は、他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、専有部分と敷地及び共用持分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

（専有部分の用途）

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

（敷地及び共用部分等の用法）

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

（バルコニー等の専用使用権）

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、一階に面する庭（以下この条、第21条及び別表第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 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有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、敷地内の駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前掲により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（敷地および共用部分等の第三者の使用）

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

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請負った者

二 電気室 東京電力株式会社

三 （削除）

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。別表第6を参照のこと。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第33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49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。

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 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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。尚、該当する区分所有者は、賃借人等第三者が遵守事項を守るように契約時に十分注意すると共に、違反の事実を管理区組合等から指摘された場合には、区分所有者が自らその解決に当たらなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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 区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、暴力団構成員、暴力団組織及びこれらの支配下にある者並びに団体規制法の該当団体とその構成員等に譲渡又は貸与してはならない。

4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、賃借人等が下記各号のいずれかに該当したときは、賃貸契約を解除することができ、賃借人等は当該専有部分を明渡さなければならぬ旨を明記した契約を締結しなければならない。

一 賃借人等が暴力団構成員であることが判明したとき

二 賃借人等がその貸与をうけた専用部分を暴力団の事務所として使用し、若しくは第三者に暴力団の事務所として使用することを許容し、又は暴力団構成員およびこれらの支配下にある者を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき

三 賃借人等若しくはその同居人、又は賃借人等が貸与をうけた専有部分に反復継続して出入りしている者が、対象物件又はこれに近接する場所において暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、ほかの入居者、管理者、出入りの者等に迷惑、不安感、不快感などを与えたとき

5 前項各号の規定に該当する事由が生じたときは、区分所有者は、賃貸借契約等を解除するなどして賃借人等を排除しなければならない。

6 区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合において、区分所有者、賃借人等が第1項至第4項に定める事項を遵守するようにするため、賃借人等に別紙第18条に定める様式の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

7 区分所有者が前項の義務を怠った場合には、理事長は、当該区分所有者に代わり、賃借人等に対して、前項に定める誓約書の提出を求めるものとする。

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)

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な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なうことができる。

(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 立入をした者は、速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 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32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。

一 管理費

二 特別修繕費

2 管理費等の額については、各区分所有者の共有部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

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も行なうことができる。

(管理費)

第 26 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 27 条 管理組合は、特別修繕費を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。
 - 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。
- 4 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 28 条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの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。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 29 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 30 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

(業務)

第 31 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 46 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との涉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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 32 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、又は請負させて執行することができる。

第 3 節 役員

(役員)

第 33 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）3名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、サンビレッジ一番町に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事は、理事の互選により選任する。監事は、前年度の役員から選出する。

(役員の任期)

第 34 条 役員の任期は 1 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引

き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第 35 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、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払を受けることができる。

(理事長)

第 36 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任することができる。

(副理事長)

第 37 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 38 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 39 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財政の状況を監査し、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、臨時総会を召集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第 40 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以降2ヵ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招

集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第 41 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

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

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

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第43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 42 条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内に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40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使用する者を含む。）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 43 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 44 条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

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者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の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 45 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。
 - 一 規約の変更
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又その専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、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41条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 46 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
 - 一 収支決算及び事業報告

- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 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積立金の取崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三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
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 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 47 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、保管等)
- 第 48 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、場所等を指定することができる。
 - 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

- 第 49 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。
- (召集)
- 第 50 条 理事会は、理事長が召集する。
- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の召集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を召集しなければならない。
- 3 理事会の召集手続きについては、第41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 51 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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第 52 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

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

第 7 章 会計

（会計年度）

第 53 条 管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月30日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第 54 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及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28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 55 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 56 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 57 条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員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%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第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 58 条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費等に充当する。

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24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 59 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 60 条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

（帳票類の作成・保管）

第 61 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。

第 8 章 雜則

（義務違反者に対する措置）

第 62 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。

2 前項及び規約違反、管理費等の滞納等による義務違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

（理事長の勧告及び指示等）

第 63 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の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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は、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、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。

(合意管轄裁判所)

第 64 条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所八王子支部又は立川簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 65 条 区分所有者は、管理組合が立川市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第 66 条 規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則又は法令のい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 67 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。

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、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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附

則

(経過措置)

第 1 条 (削除)

(規約の発効)

第 2 条 この規約は、総会による決議が行われた日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名	サンビレッジ一番町		
敷 所 在 地	東京都立川市一番町4-24-2		
地 面 積	1,163.05m ²		
建 構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根・地上 5 階・地下 1 階・塔屋 1 階		
物 建築面積	456.10m ²		
延床面積	2,031.65m ²		
附 属 施 設	駐車場、駐輪場、電気室、ごみ集積所、外構施設、植樹、その他の建物に附属する施設		

別表第2 共用部分の範囲

- 1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、パイプスペース、屋上等専有部分に属さない「建物の部分」、
- 2 エレベーター設備、電気設備、受水槽、給排水衛生設備、集合郵便受箱、テレビ共同視聴設備、電気配線配管、電話配管、感知器・火災報知器等その他専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理用物置

(第10条)

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷 地 及 び 附 屬 施 設	共 用 部 分
101号室	25分の1	25分の1
(他の各号室)	25分の1	25分の1
合 計	25分の25	25分の25

(第14条)

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バ ル コ ニ ー	玄 関 扉 窓 枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス
1 位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	(専用使用庭はない)	(屋上テラスはない)
2 専用使 用権者	当該専有部分 の区分所有者	同 左	無 し	無 し

バルコニーは、ベランダのことです。屋上テラスは、ルーフバルコニーのことです。

(第44条)

別表第5 議 決 権 割 合

住戸1戸につき各1個の議決権とする。

(第17条)

別表第6 「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」の
具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエア
コンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等があります。

(第17条)

専 有 部 分 修 繕 等 工 事 申 請 書

年 月 日

サンビレッジ一番町管理組合組合

理事長 殿

号室 氏 名

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、当マンションの管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 _____ 号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 年 月 日 から
年 月 日 まで
- 4 施工業者
- 5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表

(第17条)

専有部分修繕等工事承認書

(第30条)

届出書

年月日

年月日

サンピレッジ一番町管理組合

号室 殿

理事長 殿

年月日に申請のありました号室における専有部分の修繕等の工事については実施することを承認します。

当マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

(条件)

記

号室

1 対象住戸

サンピレッジ一番町管理組合

理事長

2 区分所有権を取得した者

氏名

3 区分所有権を喪失した者

氏名

(移転先)住所

電話番号

4 区分所有権の変動の年月日

平成 年 月 日

5 区分所有権の変動の原因

(第19条)

第三者的使用に関する届出

(区分所有者)

サンビレッジ一番町管理組合

理事長 _____ 殿

この度、私が区分所有する所を、下記により第三者に使用させることになりましたので、管理組合規約及び使用細則に基づきお届け致します。

尚、管理組合規約又は使用細則その他当マンション諸規則についても、私の責任において遵重されることを誓約致します。

区分所有者	氏名	
	住所	
	号室・電話	(号室) 電話番号
使用者	氏名	
	電話番号	
	家族構成	
	入居日	年 月 日

(届出年月日) 年 月 日

(氏名) _____

(第19条)

第三者的使用に関する届出

(使用者)

サンビレッジ一番町管理組合

理事長 _____ 殿

誓 約 書

私は、上記区分所有者から貸与を受けた対象物件を使用するに際し、管理組合規約第19条及び使用細則に基づき、次の事項を遵守することを誓約すると共に届出致します。

1. 私は対象物件を使用に際しては、本管理組合の管理組合規約及び使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

2. 私が下記事項のいづれかに該当した時には、何ら催告をせずに対象物件について賃貸借権が解除され、対象物件を明け渡さなければならなくなること、及び管理組合から明け渡し断行の処分申請が行われ、その債務者になった場合には、決定に基づく強制執行を受けることを承諾すると共に、それに伴う諸経費（弁護士費用等）その他一切の債務についても私の責任において管理組合に直接支払います。

- (1) 私が暴力団構成員であることが判明した時。
- (2) 私が対象物件を暴力団組織の事務所として使用し、又は暴力団構成員及びこれらの支配下に有る者等を居住させ又はこれらの者を反復継続して出入りさせた時。
- (3) 私もしくは私と同居人又は対象物件に反復継続して出入している者が、本マンションに隣接する場所において、暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理出入りする者等に迷惑、不安感、不快感を与えた時。
- (4) 私が団体規制法該当団体及びその構成員であることが判明した時。

(届出年月日) 年 月 日

(氏名) _____

(部屋番号) _____ 号室

使　用　細　則

(総　則) サンビレッジ一番町管理規約第17条の規定に基づき、サンビレッジ一番町の敷地、建物及び付属施設の使用ならびに模様替、改造及び修繕等（以下「模様替え等」という）に必要な注意・遵守事項について、サンビレッジ一番町使用細則（以下「使用細則」という）を次のとおり定める。

（目的）

第1条 サンビレッジ一番町において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という）は管理規約に基づき、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（注意事項）

第2条 共用部分の使用に際して、居住者は日常生活において次の事項に注意をしなければならない。

- (1) 共用廊下においては物置、遊び道具、工作物等を置かないこと。また階段、廊下での話し声や騒音についても注意をすること。
- (2) ベランダの避難器具付近には物置、エアコンの室外機等避難及び消防活動時に邪魔になる物は置かないこと。また洗濯物の干し方については下階及び隣の部屋に迷惑を及ぼさないようにすること。
- (3) ベランダについては、下の階の部屋の上に位置しているので、特に床の騒音について充分な注意をすること。また共用廊下及びバルコニー同様の諸注意も守ること。
- (4) ベランダにある排水口の清掃は各居住者が行うこと。また階下への漏水には充分な注意をすること。
- (5) ベランダで野鳥に餌付けをすると付近の住戸の洗濯物や蒲団に野鳥の排泄物等による汚れの迷惑がかかるので餌付けをしないこと。

2. 専有有部分の使用に際して、居住者は日常生活において次の事項に注意をしなければならない。

- (1) 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し施錠すること。また扉（玄関・内廊下等）の開閉は静かに行うこと。
- (2) 音響機器、楽器等の音量及び使用時間帯（深夜はヘッドホーン等をつける）については他の居住者の迷惑にならないようにすること。
- (3) 洗濯機、ユニットバス等の使用時間帯（深夜の使用は避ける）には充分な配慮をすること。
- (4) イスの床ズリ及び子供の飛び跳ね等の音は発生させないようにすること。
- (5) 床のコンクリートは防水になっていないので、洗濯機、流し台、洗面、ユニットバス、W.C.等水回りから発生しやすい下階への漏水については充分注意すること。

(6) 水周りの各排水口及び排水管は常に清潔に保ち、詰まり等をおこさないよう（特に便器に異物または水溶性のないペーパー等を流すこと）注意すること。

(7) フローリング床が極端な騒音の源となると判断される場合には、フローリング床を防音タイプに変更するなどの対策を講じるために誠実に対応することとする。

（禁止事項）

第3条 居住者は管理上必要と認められた場合または災害その他緊急時を除いて、次の行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造物（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう）に穴を開けたり、切除をすること。
- (3) ベランダの改造、出窓の新設、専有部分の改築を行うこと。
- (4) ベランダへ緊急時の避難を妨げるような物品を放置すること。また物置及び工作物を設置すること。ただし、冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出容易な植木またはフラワーボックスの持ち込みはこの限りではない。
- (5) 敷地及び共用部分などに看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、または共用部分等に傷をつけたり、文字、記号等を表示すること。
- (6) 小鳥、魚類以外の動物（犬、猫、その他居住者等に迷惑及び危害をおよぼすもの）を飼育すること。

（塵芥処理）

第4条 居住者は塵芥の処理については次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各居住者から出される可燃ゴミ、不燃ゴミ、資源ゴミは市の指定した日時に、決められた方法にて（市報等の日程をよく見る）ゴミ集積所の指定された場所へ居住者または近隣の迷惑とならないように置くこと。またゴミ集積所は常に清潔にすること。
- (2) 粗大ゴミについては、市の定める処理方法にて処分するものとする。

（届出事項）

第5条 区分所有者及び居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届けなければならない。

- (1) 専有部分を譲渡する時。（管理規約別記「届出書」）
- (2) 専有部分を貸与する時。（管理規約別記「第三者に使用に関する届出」）
- (3) 建物の区分所有者とその同居者全員、又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を長期間留守にする時、又区分所有者若しくは占有者が連絡の困難な場所に出張等で長期不在となる時。（別記「不在届」）
- (4) 引っ越し、移転等の日時を決めた時。
- (5) その他、上記事項に準ずる行為で理事長が定めた行為をする時。

（承認事項）

第6条 区分所有者及び居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届けなければならない。

(1) 重量物の搬入、据え付け、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をする時。

(2) 電気、給水等の設備容量に影響を及ぼす設備機器の新設、撤去または改修をする時。

(3) 多量の廃棄物を廃棄する時。

(4) 専有部分の改修工事をする時。ただし、模様替え等簡易なものは除く。

(5) その他、上記事項に準ずる行為。

2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、(4)号の場合は工事等の着工予定の15日前までに理由書、工事図面、仕様書を各2通提出しなければならない。(管理規約別記「専有部分修繕等工事申請書」)

3. 理事長は、承認を与えようとする時は、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

4. 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めた時はその行為を実施中または実施後において当該行為等の実施状況について調査できるものとし、当該居住者はこれに協力をしなければならない。

(共用部分等に係る模様替え等)

第7条 居住者は、共用部分にかかる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共用部分にかかる模様替え等（緊急時に必要とする修繕工事を除く）が必要な場合は理事長が総会の決議で決定する。ただし、理事長は共用部分にかかる模様替え等の必要な理由等を付して、その内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(専有部分を貸与する場合の所有者の義務)

第8条 貸借人が他の居住者の迷惑となる行為を行い、あるいは管理規約または使用細則に違反する行為を繰り返し行うことで他の居住者に迷惑を与えた場合等のときには、理事長は所有者に連絡をとり、所有者はその事実を告げられた時には、直接問題の解決に乗り出し、迷惑行為等を中止させなければならない。

(違反に対する措置)

第9条 理事長は、居住者が使用細則第2条から第7条までに定める事項に違反し、または違反するおそれがある時は当該居住者に対し警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第10条 理事長は、前条第1項に定める警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わない時は、損害賠償を請求することができる。

2. 居住者の訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じた時にはその理由の如何を問わず、当該居住者はその訪問者等と連帶して損害賠償の責任を負うものとする。

附

則

(効力の発生)

第1条 本使用細則は総会等により承認を受けた日から執行する。

改定年月日 2002年 6月23日

サンビレッジ一番町管理組合・使用細則

不 在 届

サンビレッジ一番町管理組合

理事長 殿

私は下記により不在になるため、使用細則に基づき届け出を致します。

号室 氏名

期 間	年 月 日 ~ 年 月 日
理 由	
連 絡 先 住 所	
連絡先電話番号	
緊急時連絡先	
(住 所)	
(電 話)	
届 出 年 月 日	年 月 日

駐 車 場 使 用 細 則

(目的)

第 1 条 サンビレッジ一番町駐車場使用細則は、サンビレッジ一番町管理組合の管理規約に基づきサンビレッジ一番町管理組合（以下「管理組合」という）が、駐車場を管理、運営するために必要な事項を定めることを目的とする。

(使用者の資格条件)

第 2 条 駐車場を使用できる者は本建物に居住している管理組合の組合員及び同居親族とする。但し各戸 1 台当りの駐車場を使用できる間は賃借人の使用を認める。

(使用契約)

第 3 条 区分所有者がその所有する住居部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与した場合はその区分所有者の駐車場の使用契約は消滅する。

2. 区分所有者は駐車場の使用契約を第三者に譲渡又は貸与してはならない。

3. 但し各戸 1 台当りの駐車場を使用できる間は賃借人の使用を認める。

4. 区分所有者から管理組合に一時的に返還された区画（以下「臨時駐車場」という）は、管理組合が他の区分所有者に臨時的に貸し出すことができる。なお臨時使用者はその区画の再使用の申し出を受けた旨の連絡を受けた時から 1 カ月以内に元の区分所有者が使用できるように管理組合に返還する。

(使用できる車両)

第 4 条 使用できる車両は区内に収容できる範囲の車両とする。

(使用申し込み方法と使用者の決定方法)

第 5 条 使用者及び使用区画の決定は、抽選形式により行うものとし、駐車場に空きができた場合には使用希望者から申し込みを受付、抽選方法により使用者及び使用区画を決定する。

2. 臨時に貸し出す場合には、1 項によらないことができる。

(使用契約方法)

第 6 条 使用者と管理組合との間において、別に定める駐車場使用契約を締結する。

(契約期間)

第 7 条 各戸 1 台当りの駐車場を使用できる間は、契約期間は区分所有者である期間とし使用者から契約の解約の申し出がある場合には契約を解除する。

(契約の解除)

第 8 条 駐車場契約者が解約を希望する時は、解約希望日の 1 カ月前までに管理組合に届け出るものとする。

(駐車場使用時間)

第 9 条 駐車場使用時間は 24 時間とし、使用者は隨時所定の場所に駐車できるものとする。

(使用上の注意事項)

第 10 条 使用者は次の注意事項を厳守すること。

(1) 排気ガス、エンジン音等を抑制すること（特に空ふかし、暖機運転には充分注意すること）。

(2) 来客等により他の使用者の駐車区画に止める場合には事前に承諾をとること

あるいはそれが不可能な場合にはその旨を前面ガラスなどわかり易いところに表示するなどの工夫をしてトラブルが起こらないようにすること。

- (3) 駐車区画内に可燃物、ゴミ及びタイヤ等の付属物を置かないこと。
- (4) 車両の出し入れには充分注意をし事故の無いように努めること。万一事故が発生した場合には管理組合に届け出るとともに当事者間で解決することとする
- (5) その他、居住者等に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

(使用料金の決定方法)

第11条 施設の改善又は一般物価の変動などにより、駐車場料金を変更する場合には総会の決議により決定する。

(使用料金の支払い方法)

第12条 駐車場の使用料金は管理費等の支払いと同時に、前月末までに当月分を管理組合の預金口座に払い込むこととする。

2. 駐車場使用料金は各住戸当たり1台の区画が配分されているかぎり、区分所有者は原則として空きの状態である場合にも支払うものとする。ただし、管理組合に返還し臨時駐車場として供している場合には、臨時使用している者が使用料を引き継いで支払うこととする。

(使用料金の措置)

第13条 管理組合が徴収した駐車場使用料金は、必要経費を除いて修繕積立金に繰り入れる。但し必要と認めた場合は一部管理費等に充当できるものとする。

(免責事項)

第14条 管理組合は天災地変、火災、盗難、損傷及び駐車場内の事故等において契約者が被った損害について、一切の責任を負わないものとする。

(制裁措置)

第15条 使用者が駐車場使用料金及び管理費等を3ヵ月以上滞納したり、管理規約に定めた事項を守らないような場合には、管理組合は駐車場の使用契約を取り消すことができる。

2. 但し滞納状態が解消した場合には、原状に復帰する。

(細則等の遵守義務)

第16条 契約者及び使用者は本細則及び駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(規定外事項)

第17条 本細則及び駐車場使用契約書に定めなき事項については、管理組合の総会決議によるものとする。

(第三者への業務委託)

第18条 管理組合は駐車場の管理運営業務の全部を第三者に委託することができる。

(使用細則の改定)

第19条 本使用細則が現状の変化により不都合が生じた場合には、総会の決議により改定する。

サンビレッジ一番町

駐車場使用契約書

貸主(甲) サンビレッジ一番町管理組合
借主(乙)

上当事者間において、以下の通り駐車場の使用に関し契約を締結した。

第1条 甲は乙に対し、乙がその使用にかかる後記表示ナンバーの乗用車を、後記区画に駐車することを認める。なお、買い替え等によりナンバーが変更になった時には速やかに届け出こととする。

第2条 乙は甲に対し、月額使用料として、金_____円を支払うものとし、当月末までに翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。

なお、使用料金は駐車場使用細則の規定に基づき、定期的に改定を行う。

第3条 甲は次の事項につき、乙に対し何らの責を負わない。

①駐車中の盗難、損傷、滅失

②乙の駐車すべき場所における不法占拠、またはこれに至る経路の不当駐車による乙の駐車不能
甲は乙の駐車すべき場所に他の者が駐車し乙の使用を妨げている場合には、乙と協力してこれを排除することに努力する。

第4条 乙は駐車場使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

①駐車場使用に際して騒音を抑制すること

②排気ガスを放散しないこと

③たばこの吸殻等、物の廃棄をしないこと

④他の車の駐車位置を侵さないこと

第5条 乙につき、次の事項が生じたときは、甲は本契約を解除し、乙に対し駐車場の使用を差し止めることができる。

①駐車場使用料金の支払を滞ったとき

②管理費等を滞納したとき

③その他駐車場使用細則及び管理規約等に定めた事項を守らなかったとき

第6条 乙の契約期間は転居等により駐車場が不要になるまでの期間とする。ただし、駐車場の規模が縮小した場合には、甲は他の区画の契約の解除と合わせてこの時点で乙との間の本契約を解除する。

第7条 本契約解除の後においては、乙は駐車場を使用することはできない。

(特約事項)

以上、契約の証として本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名捺印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主(甲) サンビレッジ一番町管理組合 印

借主(乙)

印

駐車すべき車の表示 小型 四輪 乗用車 車両番号 _____
駐車場所 N.O. _____

改正年月日： 2001年10月21日

サンビレッジ一番町管理組合・駐車場使用細則