

(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. 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6月1日から翌年5月31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。

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行することができる。

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、修繕維持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 区分所有者又占有者（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も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迫行すること

- (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、説明会の日々の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。

（管理組合設立準備金及び、修繕維持積立基金）

第4条 本マンションを最初に購入する者は、管理組合設立準備金及び修繕維持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. 管理組合設立準備金は、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. 修繕維持積立基金は、修繕維持積立金（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わる事項は占有者に対しても遵守させるものとする。

1. 本マンション建物の指定の部分には、建築基準法等関係法令、近隣住民との取り決め、またはプライバシー保全のため、型板ガラス・網入透明ガラス・網入型板ガラスが設置されており、将来にわたり形状・形質を維持すること。
2. 本マンションの長期的な保守管理のためには、本マンション管理組合にて長期修繕計画を策定する必要があること。なお、将来において本マンション管理組合決議により、区分所有者に対して修繕維持積立金の金額の変更および別途負担金が発生する場合があること。
3. 本マンション建物竣工後に建築基準法等関係法規の改正が行なわれた場合、本マンション建物と同一規模の建物の再建築が法的に許容されなくなる場合があること。
4. 本マンション東側の敷地は都市計画道路の指定を受けており（名称「3・5・6 柳瀬新河岸川通線」、計画決定 昭和39年8月20日、都市計画変更 昭和59年1月10日、事業決定未定）、当該事業が施行された場合、本マンション敷地内に幅員12m道路の一部（約360㎡）が設置されること。なお、当該事業施工後は本物件建物と同一規模の建物は現行法規内においては再建築できないこと。
5. 本マンション北側道路は建築基準法第42条2項道路であり、竣工時までに約4.00m～4.35mに拡幅されること。建築確認は拡幅部分を除いた敷地で建築確認済証を取得していること。なお、拡幅部分は道路用地として建物竣工時までに、富士見市に上地し、維持管理についても富士見市が行なうこと。
6. 本マンション土地および共用部分等の管理・点検のため専用庭、ルーフバルコニーに立ち入る場合があること。なお、801号室・1001号室・1104号室に面する屋上に立ち入る場合、専有部分内より立ち入る場合

があること。

7. 本マンションの建設に起因して近隣住民が電波障害を被る場合には、必要に応じて、川口土木建築工業株式会社が費用を負担して対策を行なうが、その際に締結する各種契約については、川口土木建築工業株式会社の地位を本マンション管理組合に継承すること。また、施設の設置や既存施設への加入等を行なった場合、この施設に関わる電気料・電柱共架料・道路占用料・各契約許可等の更新手続費用・施設利用料およびその他修繕費等は本マンション管理組合が負担すること。なお、上記費用における概算費用のイニシャルコストは管理準備金、ランニングコストについては管理費にそれぞれ含まれていること。
8. BS・CS について以下のことを了承すること。
  - (1) 本マンションには衛星放送(BS および CS)受信のため、BS・CS110°のパラボラアンテナが設置され、各住戸にその受信ケーブルが配線されているが、当該衛星放送の視聴にはチューナー等が別途必要となること。また、株式会社 WOWOW (WOWOW)、株式会社スカイパーフェクト・コミュニケーションズ等の有料放送を視聴する場合には、買主が個別に放送事業者と受信契約を締結のうえ、視聴料が必要となること。(他に、NHK 衛星放送受信料は別途負担すること。)
  - (2) 株式会社スカイパーフェクト・コミュニケーションズの提供する有料放送のうち、視聴できるチャンネルは「パーフェク TV! サービス」のスカイパーフェク TV110 に限定されること。また、一部のチャンネルの視聴にはチューナーと電話回線との接続が必要な場合があること。
9. 川口土木建築工業株式会社は株式会社メディアッティ東上とケーブルテレビ受信に関する「覚書」を締結する予定であること。本マンション管理組合に当該契約の川口土木建築工業株式会社の地位を継承すること。なお、当該契約に基づく通常の地上波テレビジョン放送の再送信サービスの利用料は、本マンションが竣工し、サービス利用が可能になった月から地上波アナログ放送が終了する平成 23 年 7 月 24 日までの期間については川口土木建築工業株式会社が負担すること。  
(NHK 等の放送受信料は買主が負担すること。また、有料多チャンネル放送サービスおよびインターネットサービスを利用する場合には、本マンション居住者が個々に株式会社メディアッティ東上と加入契約(有償)と締結するものとする。)ただし、地上波アナログ放送終了後、管理組合にて株式会社メディアッティ東上と協議の上サービス利用の継続の有無を決定すること。
10. 本マンションには、ソフトバンク BB 株式会社およびヤフー株式会社



(以下 SBB という) が提供する「yahoo!BB 光マンション」サービス  
(以下本サービスという) のインターネット設備が設置されること。  
下記内容に同意の上、ご契約をいただくことで、SBB 等が提供する常  
時インターネット接続サービスと各種オプションサービスをご利用い  
ただけること。

- (1) 川口土木建築工業株式会社はソフトバンク BB 株式会社との間で「回  
線・設備設置契約」を締結する予定であること。本マンション管理組  
合は当該契約の川口土木建築工業株式会社の地位を継承すること。
- (2) 本マンション区分所有者が本サービスを利用するためには、SBB 等  
の「重要事項説明書」に同意いただいた上、利用契約申込書にて加入  
申し込みを行なうこと。また、利用に際しては、各種サービス規約の  
内容を遵守すること。
- (3) 本サービスの利用料は月額 4,189 円 (消費税込み) /戸とし、希望  
利用者が直接 SBB 等に支払うこと。
- (4) 本サービスを利用するための、パソコン等の端末、LAN カード、LAN  
ケーブル等は各自で準備すること。
- (5) 前項でご準備いただいたパソコン等に保存されているデータは、当  
該パソコン等の所有者にて管理すること。
- (6) 建物共用部分に設置するインターネット関連設備について、SBB 等  
は予め定められた場所を無償で使用できるものとし、インターネット  
設備の保守点検管理のため、SBB 等または SBB 等の指定する保守事業  
者が建物共用部に立ち入り作業する場合があること。その際一時的に  
サービスが停止または中断される場合があること。また、当該設備の  
共用部分の電気料金については、本マンション管理組合の負担となる  
こと。
- (7) 建物共用部分に引き込まれる光ファイバーケーブル、建物共用部に  
設置されるメディアコンバータ、スイッチング HUB、住戸内に設置さ  
れる光 BB ユニット、HUB 設備は、SBB 等の所有となること。
- (8) 利用契約は任意加入方式になること。また諸般の事情によりサービ  
ス内容が変更になる場合があること。
10. 本マンションに設置される防火水槽は、本マンション並びに近隣の火  
災等非常時に使用されること。また、この防火水槽の維持管理および給  
水は本マンション管理組合の責任と負担において行なっていただくこと。
11. 本マンション建物内の電気室につきましては、川口土木建築工業株式  
会社と東京電力株式会社 (以下「東京電力」と言う) との間で使用賃貸  
借契約を締結する予定であり、本マンション管理組合には当該使用賃貸

借契約の川口土木建築工業株式会社の地位を継承していただくこと。

12. 本マンション敷地内には共用部分等のための変電設備として自家用電気工作物（キュービクル）が設置されており、財団法人関東電気保安協会（以下「保安協会」と言う）と川口土木建築工業株式会社との間で締結予定の「自家用電気工作物（キュービクル）の保安管理業務に関する委託契約書」について、本マンション区分所有者は以下の事項を了承すること。
  - （1）保安協会およびその代理人が保安管理業務を行なうために必要に応じて本物件敷地内に立ち入る場合があること。
  - （2）保安管理業務に関する手数料を、本物件管理組合が一括して、管理費の中から保安協会に支払うこと。
  - （3）当該設備の保守点検のうち、年1回停電点検を行なうため、共用部分の電灯・動力等が一時的に使用できなくなる場合があること。
  - （4）本マンション管理組合は、当該契約の川口土木建築工業株式会社の地位を承継すると共に、名義変更およびその他諸経費を負担すること。
13. 本マンション敷地内の消防用活動空地には消防活動の妨げになるようなものの築造または設置をすることは禁止されていること。
14. 電気・ガス・水道等の共用施設の維持管理のため、当該事業者が共用部分および付属施設ならびに敷地の一部を事業遂行のために無償にて使用すること。
15. 本マンション内には防犯カメラ（録画のみ）が8台設置され、画像は24時間録画され、一定期間保存されること。当該設備について管理組合は、エヌ・ティ・ティリース株式会社と別途リース契約を締結すること。リース契約期間は5年間となり、契約に伴うリース料金として月額29,925円（消費税込み、平成17年4月30日現在）を管理組合が支払うこと。なお、当該リース料金は管理費に含まれること。
16. 本マンション近隣土地所有者およびその所有権等を取得した第三者が将来建築基準法ならびに関係法令に適合する建築物を建築する場合があること。また、将来住環境および近隣関係が変化する場合があること。
17. 買主は、本マンションの所定の引渡し日以後に、なお未契約・未引渡しの住戸があった場合は以下の事項を承認すること。
  - （1）川口土木建築工業株式会社および川口土木建築工業株式会社より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルームの設置・販売用広告看板の設置等）を行い、その際には、共用部分が無償使用すること。
  - （2）本マンションの所定の引渡し日以降なお未引渡し住戸があった場合、

当該住戸の管理費・修繕維持積立金および各種専用使用料については川口土木建築工業株式会社が負担すること。ただし、当該住戸の修繕維持積立基金・管理準備金については、川口土木建築工業株式会社はこれを負担しないこと。

- (3) 川口土木建築工業株式会社は本マンション建物の竣工日（検査済証発行の日）から 6 ヶ月を経過してもなお、未契約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、修繕維持積立基金・管理準備金は川口土木建築工業株式会社が管理組合に納入すること。
- (4) 川口土木建築工業株式会社は本マンション駐車場のうち、未使用区画がある場合はその区画を使用する買主の引渡しの前日まで、空き区画がある場合は全住戸の引渡し完了するまでの間、本マンション管理組合からの請求に基づき、未引渡しの戸数と同台数分を上限としてその使用料を負担すること。
- 18. 本マンションの設備および施設（機械式駐車場・平置駐車場・来客用駐車場・洗車スペース・バイク置場・水景設備・ミニバイク置場・自転車置場・受水槽・雨水貯留槽・給排水ポンプ・防火水槽・エレベーター設備・電気室・キュービクル・MDF・引込開閉器盤・避雷針設備・住戸ドア・自動ドア・給湯器・共同住宅用自動火災報知設備・連結送水管設備・消防用補給水槽・エアコン・換気設備・排水通気口・排水枴・ゴミ置場等）による振動・騒音・臭気等の影響が生じる場合があること。
- 19. 本マンションには、外廊下・ポーチ等があるため、当該部分の歩行音等が伝わる場合があること。
- 20. 本マンション北側敷地の一部に近隣住民の要望に基づき自主管理空地が設けられており、近隣住民等第三者の車等の通行に供される場合があること。なお、当該空地の維持管理は本物件管理組合が行なうこと。
- 21. 本マンション南側隣接地（地番：富士見市水谷東三丁目 3458 番 1、所有者：有限会社金子商事）のブロック塀の一部が本物件敷地内に越境していること。
- 22. 本マンション南側隣接地（地番：富士見市水谷東三丁目 3458 番 13・3460 番 4、所有者：布川洲治氏）の境界塀および建物付属の雨樋が越境していること。
- 23. 本マンション東側に富士見市所有の防災行政無線固定系子局水谷東三丁目受信所増設スピーカーが設置されており、毎日夕焼け放送・随時災害放送等があること。
- 24. 本マンション居住者は水谷東三丁目町会（町会費：平成 17 年 4 月 30 日現在、1 ヶ月 150 円）に入会すること。町会費は管理組合が自治会を



設立し、一括して町会に支払うこと。なお、支払い方法は、町会の定める方法（年払い等）に従うこと。

25. 本マンション北側に東京化学工業株式会社（富士見市水谷東三丁目 34 番 1）の工場が操業していること。
26. 本マンション共用部（ことのはの小径）には、水の流れる水景設備が設置されていること。なお、水は特定時間の中で流されること。また、本オブジェの管理・水道使用料の負担は管理組合が行なうこと。
27. 本マンションには、専用のホームページ（以下「ポータルサイト」と言う）が設置されており、本物件区分所有者または占有者がインターネットを通じて閲覧することができること。なお、ポータルサイトについて以下の事項を承認すること。
  - （1）管理組合はポータルサイトの制作費として、315,000 円（消費税等込み）を株式会社ズームコミュニケーションズに支払うこと。（管理準備金に含む。）
  - （2）管理組合はポータルサイトの管理料として、管理費会計より月額 80,220 円（消費税等込み、平成 17 年 4 月 30 日現在）を株式会社ズームコミュニケーションズに支払うものとする。（管理費に含む。）
  - （3）ポータルサイトには、本物件における生活に必要と思われるお知らせや施設の予約状況等の情報が掲載されること。ただし、その情報の項目および内容について変更のある場合があること。
  - （4）インターネットシステム全般（ポータルサイトが設置されているサーバも含む）の障害、区分所有者または占有者のパソコン等の端末等の障害にてポータルサイトの閲覧ができなくなることがあること。
  - （5）ポータルサイトを閲覧する際に必要な ID およびパスワードが付与されること。なお、その管理は区分所有者または占有者にて行なうものとし、漏洩等による損害の責任は区分所有者および占有者に帰属すること。
  - （6）ポータルサイトを搭載しているサーバのメンテナンス等の点検によるサーバの休止によりサービスが一時停止することがあること。
  - （7）管理会社は、株式会社ズームコミュニケーションズとポータルサイトの制作および管理について契約を締結する予定になっていること。なお、管理組合は管理会社の地位を承継すること。

別表 1 対象物件の表示

| 物 件 名 |             | グランシエロ志木アールコート                                                                                                                   |
|-------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 敷地    | 所在地<br>(地番) | 埼玉県富士見市水谷東三丁目 3441 番 1 の一部、3449 番 6、<br>3449 番 7、3449 番 8、3452 番 1、3452 番 4、3453 番 1、<br>3453 番 2                                |
|       | 住居表示        | 埼玉県富士見市水谷東三丁目 45 番 14 号                                                                                                          |
|       | 面 積         | 7,316.44 m <sup>2</sup> (分譲対象面積)                                                                                                 |
|       | 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 11 階建<br>建 築 面 積 2,692.09 m <sup>2</sup><br>建築延面積 16,537.18 m <sup>2</sup><br>(容積対象外面積 1,905.67 m <sup>2</sup> を含む) |
|       | 専有部分        | 住戸数 191 戸 (他に管理事務室 1 戸、キッズルーム 1 戸)                                                                                               |

別表 2 共用部分の範囲

## 1. 建物部分

主体構造部、メインエントランス、エントランスロビー、サブエントランス、外廊下、メールコーナー、テラス、ルーフバルコニー、バルコニー、ポーチ、室外機置場、外部階段、メーターボックス、パイプスペース、風除室、受水槽・ポンプ室、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、インターホン設備、電気設備、高圧受変電設備、駐車場設備、メールボックス、宅配ボックス、ガス設備、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、門扉、玄関扉枠、玄関扉 (錠および内部仕上り部分は除く)、テレビ共同視聴設備、CATV 設備、衛星放送受信設備 (BS・CS、パラボナアンテナ 1 基含みチューナー除く)、目隠しスクリーン、電話通信設備、空調換気設備、給排水衛生設備、受水槽、加圧給水装置、消防用設備 (消火器、移動式粉末消火設備、共同住宅用自動火災報知設備、連結送水管設備、消防用補給水槽、防火水槽、避難設備)、避雷針設備、乗越え防止柵、住宅情報機器、照明設備、オートロック設備、引込開閉器盤、ゴミ置場脱臭装置、雨水貯留槽、その他各種配線、配管 (専有部分に属するものを除く)、水景設備等専有部分に属さない附属設備

## 3. 附属施設

機械式駐車場、平置駐車場、来客用駐車場、洗車スペース、バイク置場、ミニバイク置場、自転車置場、専用庭、フェンス、コンクリートブロック塀、コンクリート塀、避難通路、避難用扉、管理用扉、自主管理空地、消防用活動空地、植栽等専有部分に属さない附属施設

## 4. 規約共用部

ゴミ置場、電気室、キッズルーム、倉庫

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<br>及び使用料の帰属先                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 専 用 庭                                                     | 有 償 | 101 号室(Cg タイプ) 130 円<br>102 号室(C'g タイプ) 100 円<br>103 号室(D1g タイプ) 120 円<br>104 号室(D2g タイプ) 120 円<br>105 号室(E1g タイプ) 100 円<br>106 号室(E2g タイプ) 120 円<br>107 号室(E3g タイプ) 100 円<br>108 号室(F1g タイプ) 120 円<br>109 号室(F2g タイプ) 130 円<br>110 号室(F3g タイプ) 140 円<br>111 号室(Gg タイプ) 240 円<br>112 号室(Hg タイプ) 150 円<br>113 号室(Ig タイプ) 310 円<br>114 号室(Kg タイプ) 170 円<br>115 号室(Lg タイプ) 130 円<br>116 号室(Mg タイプ) 120 円<br>117 号室(Ng タイプ) 130 円<br>118 号室(Og タイプ) 130 円<br>119 号室(Pg タイプ) 130 円 | その附属する専有部分<br>の区分所有者・占有者<br><br>使用料は一般会計また<br>は積立金会計等に充当<br>する。 |
| ルーフバルコニー                                                  | 有 償 | 421 号室(Ur タイプ) 140 円<br>520 号室(Tr タイプ) 190 円<br>619 号室(Mr タイプ) 210 円<br>701 号室(Qr タイプ) 210 円<br>817 号室(Lr タイプ) 100 円<br>901 号室(Rr タイプ) 200 円<br>915 号室(Kr タイプ) 150 円<br>1014 号室(Sr タイプ) 150 円                                                                                                                                                                                                                                                                                 | その附属する専有部分<br>の区分所有者・占有者<br><br>使用料は一般会計また<br>は積立金会計等に充当<br>する。 |
| テラス、バルコニー、<br>ポーチ、室外機置場                                   | 無 償 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | その附属する専有部分<br>の区分所有者・占有者                                        |
| 門扉、玄関扉（錠お<br>よび内部仕上り部分<br>を除く）玄関扉枠、<br>窓枠、窓ガラス、面<br>格子、網戸 | 無 償 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | その附属する専有部分<br>の区分所有者・占有者                                        |



別表 3-2

## 駐車場・自転車置場・バイク置場等の使用部分

| 使用部分               | 条 件 | 月額使用料                                                                                                | 使用をなしうる者<br>及び使用料の帰属先                                                                              |
|--------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場<br>(191 台収容)   | 有 償 | 平置駐車場(2 台)<br>月額 7,000 円/台                                                                           | 本マンション管理組合と<br>賃貸借契約を締結した区<br>分所有者および占有者<br>使用料は一般会計または<br>積立金会計等に充当す<br>る。                        |
|                    |     | 機械式駐車場(189 台)<br>地上 1 段(63 台) 月額 5,000 円/台<br>地下 1 段(63 台) 月額 1,500 円/台<br>地下 2 段(63 台) 月額 2,000 円/台 |                                                                                                    |
| バイク置場<br>(21 台収容)  | 有 償 | 月額 600 円/台                                                                                           | 本マンション管理組合に<br>当該使用部分の「使用届」<br>を提出し管理組合が受領<br>した区分所有者および占<br>有者<br>使用料は一般会計または<br>積立金会計等に充当す<br>る。 |
| ミニバイク置場<br>(6 台収容) | 有 償 | 月額 400 円/台                                                                                           |                                                                                                    |
| 自転車置場<br>(382 台収容) | 有 償 | 上段 月額 100 円/台<br>下段 月額 150 円/台                                                                       |                                                                                                    |
| 来客用駐車場<br>(2 台収容)  | 有 償 | 1 台 1 時間 100 円                                                                                       | 本マンション区分所有者<br>および占有者への来客者<br>使用料は一般会計または<br>積立金会計等に充当す<br>る。                                      |
| 洗車スペース             | 有 償 | 1 台 1 時間 100 円                                                                                       | 本マンション区分所有者<br>および占有者<br>使用料は一般会計または<br>積立金会計等に充当す<br>る。                                           |
| キッズルーム<br>キッズテラス   | 無 償 | (9 時 30 分～16 時 30 分)                                                                                 | 本マンション区分所有者<br>および占有者                                                                              |
|                    | 有 償 | 500 円 (16 時 30 分～21 時)                                                                               | 本物件区分所有者および<br>占有者<br>使用料は一般会計または<br>積立金会計等に充当す<br>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<br>及び使用料の帰属先            |
|--------------------|-----|-------|------------------------------------|
| 管理事務室、倉庫           | 無 償 | ————— | 管理受託者またはその指定<br>する者                |
| 電気・ガス・水道等<br>の共用施設 | 無 償 | ————— | 東京電力㈱、大東ガス㈱、富<br>士見市水道局等の当該事業<br>者 |

別表 4

## 議決権数・専有面積・共有持分

| タイプ                                                                                                   | 議決権数      | 専有面積 (㎡)  | 共有持分分子<br>(分母：1,409,896) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|
| A                                                                                                     | 1         | 82.33     | 8,233                    |
| B、Bp                                                                                                  | 1         | 75.64     | 7,564                    |
| C、Cg、Cp、C'、Cg                                                                                         | 1         | 75.68     | 7,568                    |
| D <sub>1</sub> 、D <sub>1g</sub> 、D <sub>2</sub> 、D <sub>2g</sub>                                      | 1         | 72.00     | 7,200                    |
| E <sub>1</sub> 、E <sub>1g</sub> 、E <sub>2</sub> 、E <sub>2g</sub> 、<br>E <sub>3</sub> 、E <sub>3g</sub> | 1         | 72.00     | 7,200                    |
| F <sub>1</sub> 、F <sub>1g</sub> 、F <sub>2</sub> 、F <sub>2g</sub> 、<br>F <sub>3</sub> 、F <sub>3g</sub> | 1         | 67.26     | 6,726                    |
| G、Gg                                                                                                  | 1         | 77.40     | 7,740                    |
| H、Hg                                                                                                  | 1         | 73.93     | 7,393                    |
| I、Ig                                                                                                  | 1         | 90.62     | 9,062                    |
| J、Jp                                                                                                  | 1         | 62.88     | 6,288                    |
| K、Kg、Kr                                                                                               | 1         | 75.20     | 7,520                    |
| L、Lg、Lr                                                                                               | 1         | 73.20     | 7,320                    |
| M、Mg、Mr、Mp                                                                                            | 1         | 70.21     | 7,021                    |
| N、Ng                                                                                                  | 1         | 75.33     | 7,533                    |
| O、Og                                                                                                  | 1         | 75.33     | 7,533                    |
| P、Pg                                                                                                  | 1         | 80.12     | 8,012                    |
| Qr                                                                                                    | 1         | 87.92     | 8,792                    |
| Rr                                                                                                    | 1         | 87.96     | 8,796                    |
| Sr                                                                                                    | 1         | 76.38     | 7,638                    |
| Tr                                                                                                    | 1         | 88.29     | 8,829                    |
| Ur                                                                                                    | 1         | 88.29     | 8,829                    |
| 合計                                                                                                    | 総議決権数 191 | 14,098.96 | 1,409,896                |

別表 5

## 管理費、修繕維持積立金、管理準備金、修繕維持積立基金

| タイプ                                                                                                   | 管理費<br>(月額：円) | 修繕維持積<br>立金<br>(月額：円) | 修繕維持積立基金<br>(引渡時一括払い：円) | 管理準備金<br>(引渡時一括払い：円) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| A                                                                                                     | 9,900         | 22,720                | 217,800                 | 19,800               |
| B、Bp                                                                                                  | 9,100         | 20,880                | 200,200                 | 18,200               |
| C、Cg、Cp、C'、C'g                                                                                        | 9,100         | 20,890                | 200,200                 | 18,200               |
| D、D <sub>1g</sub> 、D <sub>2</sub> 、D <sub>2g</sub>                                                    | 8,600         | 19,870                | 189,200                 | 17,200               |
| E <sub>1</sub> 、E <sub>1g</sub> 、E <sub>2</sub> 、E <sub>2g</sub> 、<br>E <sub>3</sub> 、E <sub>3g</sub> | 8,600         | 19,870                | 189,200                 | 17,200               |
| F <sub>1</sub> 、F <sub>1g</sub> 、F <sub>2</sub> 、F <sub>2g</sub> 、<br>F <sub>3</sub> 、F <sub>3g</sub> | 8,100         | 18,560                | 178,200                 | 16,200               |
| G、Gr                                                                                                  | 9,300         | 21,360                | 204,600                 | 18,600               |
| H、Hg                                                                                                  | 8,900         | 20,400                | 195,800                 | 17,800               |
| I、Ig                                                                                                  | 10,900        | 25,010                | 239,800                 | 21,800               |
| J、Jp                                                                                                  | 7,500         | 17,350                | 165,000                 | 15,000               |
| K、Kg、Kr                                                                                               | 9,000         | 20,760                | 198,000                 | 18,000               |
| L、Lg、Lr                                                                                               | 8,800         | 20,200                | 193,600                 | 17,600               |
| M、Mg、Mr、Mp                                                                                            | 8,400         | 19,380                | 184,800                 | 16,800               |
| N、Ng                                                                                                  | 9,000         | 20,790                | 198,000                 | 18,000               |
| O、Og                                                                                                  | 9,000         | 20,790                | 198,000                 | 18,000               |
| P、Pg                                                                                                  | 9,600         | 22,110                | 211,200                 | 19,200               |
| Qr                                                                                                    | 10,600        | 24,270                | 233,200                 | 21,200               |
| Rr                                                                                                    | 10,600        | 24,280                | 233,200                 | 21,200               |
| Sr                                                                                                    | 9,200         | 21,080                | 202,400                 | 18,400               |
| Tr                                                                                                    | 10,600        | 24,370                | 233,200                 | 21,200               |
| Ur                                                                                                    | 10,600        | 24,370                | 233,200                 | 21,200               |



## グランシエロ志木アールコート 使用細則

グランシエロ志木アールコート（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、グランシエロ志木アールコート規約の規定（以下「規約」という。）に基づき、次のとおり、グランシエロ志木アールコート使用細則を（以下「本使用細則」という。）を定める。

（管理者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、事前に管理者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、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、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、悪臭や騒音を発する物品を持ち込むこと。尚、バルコニー、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) 消防法・建築基準法の関係法規に違反した改築・改装及び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) バルコニー等又は窓から物を投げ棄てること。
- (15) バルコニー等より落下、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。
- (16) 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。
- (17) 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。
- (18) 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等の取扱い又は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・藤棚等の工作物は設置することはできないものとする。
- (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。
- (6) 水栓からの水は長期間使用しない時などは、飲料に用いないこと。

(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。

(テラス・ルーフバルコニー等に関する事項)

第6条 テラス・ルーフバルコニー等に物置等、構造物を構築又は設置することはできないものとする。

- (1) 避難通路を妨げないウッドデッキ等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。

(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) 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、ポーチ、専用庭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つ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添うこと。
- (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) |
| (6) マンション内に居住することになった場合<br>居住者に変更があった場合 | 様式(6) |

(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