

∞ ∞

ヴェル・ステージ武蔵浦和

管 理 規 約 集

∞ ∞

管	理	等	に	係	る	承	認	書
管			理		規			約
使			用		細			則
専	用	庭	造	園	設	置	基	準
ペ	ット	の	飼	育	に	関	す	細
集	会		室	使	用		細	則
駐	車		場	使	用		細	則
駐	車		場	運	用		規	程
駐	輪		場	使	用		細	則
バ	イ	ク	置	場	使	用	細	則
修	繕		委	員	会		細	則
大	規	模	修	繕	特	別	委	員
駐	車	場	使	用	契	約	細	則
防	災		委	員	会		細	則
マ	ン	シ	ョ	ン	内	慶	弔	規
植	栽		委	員	会		細	則
個	人	情	報	取	扱	細		則
防	犯	カ	メ	ラ	運	用	細	則

管理規約改定履歴

第2期定期総会	平成12年8月27日可決	使用細則改定（玄関扉二重ロック化）
第3期定期総会	平成13年8月26日可決	マンション内慶弔規約制定
第4期定期総会	平成14年8月4日可決	管理規約改定（役員定数）
第5期定期総会	平成15年8月24日可決	別表改定（修繕積立金）
第6期定期総会	平成16年8月29日可決	駐輪場使用細則制定
第7期臨時総会	平成16年11月21日可決	駐輪場使用細則改定
		バイク置場使用細則制定
第7期定期総会	平成17年8月28日可決	バイク置場使用細則改定
第8期定期総会	平成18年8月27日可決	防犯カメラシステム運用内規制定
第10期定期総会	平成20年8月31日可決	修繕委員会細則制定
第11期定期総会	平成21年8月23日可決	修繕委員会細則改定
第12期臨時総会	平成22年2月28日可決	管理規約改定（管理費等徴収方法）
第12期定期総会	平成22年7月17日可決	管理規約改定（役員任期）
第13期定期総会	平成23年8月28日可決	管理規約改定（フローリング材等級）
第16期定期総会	平成26年8月24日可決	管理規約全面改定
		修繕委員会細則改定
		大規模修繕特別委員会細則制定
		別表改定（修繕積立金）
第19期定期総会	平成29年6月25日可決	管理規約改定（第12条 専有部分の用途）、防災委員会細則制定
第20期定期総会	平成30年6月24日可決	管理規約改定（第12条 専有部分の用途）、別表改定（修繕積立金）、植栽委員会細則制定、個人情報取扱細則制定、防犯カメラ運用細則制定及び防犯カメラシステム運用内規の廃止
第21期臨時総会	平成31年3月23日可決	別表第3－(2)改定（駐車場使用料2台目契約金額）
第21期定期総会	令和元年6月30日可決	玄関扉追加錠設置申請書制定
第22期定期総会	令和2年1月26日可決	バイク置場使用細則改定（第3条 使用の承認）
第23期定期総会	令和3年6月20日可決	管理規約改定（第55条 理事会の会議及び議事）
第24期定期総会	令和4年6月25日可決	集会室使用細則改定（第5条 使用料、第6条 使用申込み、第10条 火災予防、第12条 使用後の遵守事項）、集会室使用申込書改定

平成 年 月 日

管理等に係る承認書

野村不動産株式会社 御中

野村住宅管理株式会社 御中

ヴェル・ステージ武蔵浦和

号室

住 所

区分所有者氏名

印

住 所

区分所有者氏名

印

住 所

区分所有者氏名

印

私は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の敷地及び共用部分ならびに付属施設（以下「管理物件」という）の管理、使用その他に関し、下記事項を承認致します。

また、区分所有権ならびに管理物件の持分権を譲渡するときは、その譲受人に下記承認事項を承継致します。

記

1. ヴェル・ステージ武蔵浦和の引渡しと同時に管理物件の管理及び使用を行うため、区分所有者全員をもってヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合（以下「管理組合」という）を結成し、他の組合員と共同して管理組合の運営を行うこと。
2. 添付した管理規約・使用規則等を承認し、これを遵守すること。
3. 管理組合は売主から最初に専有部分の引渡しがあった日に成立すること。
4. 管理規約は、区分所有者全員の規約承諾書がその原本に添付された時点で、前項の日付に遡って効力を発生すること。
5. 管理組合の総会において最初の役員が選任されるまで、野村住宅管理株式会社が暫定的にヴェル・ステージ武蔵浦和の「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者となり、総会を招集し、当該総会において理事及び監事の候補を推薦すること。なお、野村住宅管理株式会社が理事及び監事の候補を推薦するにあたっては、立候補者募集・公開抽選などの適切な方法によること。
6. 管理組合の総会において最初に選任される役員の互選により選出される理事長と、野村住宅管理株式会社との間において、添付管理委託契約書により管理委託契約が締結されるとともに、添付覚書により管理委託契約書による管理委託料の額が定められること。

7. 第3項に定める日付に、野村住宅管理株式会社の受託管理業務が開始されること。
ならびに前項の管理委託契約が、第3項に定める日付に遡って効力を発生すること。
8. 前項に定める受託管理業務の開始から第6項に定める管理委託契約の締結までの間の、前項に定める受託管理業務の対価については、添付した管理委託契約書及び覚書に定める管理委託料（期間が1ヶ月に満たないときは日割計算による）の月額を、第13項に定める管理組合の銀行口座から、毎月10日までに野村住宅管理株式会社がその指定する方法により受領するものとし、この対価の授受は、第6項に定める管理委託契約の締結をもって、第7項の定めにより、第3項に定める日付に遡って、添付した管理委託契約書及び覚書に定める管理委託料の授受として取り扱われるものとする。
9. 管理組合の総会において最初の収支予算が議決されるまでの間、管理物件に対する火災保険その他の損害保険及びヴェル・ステージ武蔵浦和に係る個人賠償責任保険の付保、管理物件の管理業務遂行のために必要な公租公課・公共料金・保守点検費等の支出、及び什器・備品・消耗品等の購入は、野村住宅管理株式会社が、その相当と認める範囲において、管理組合の負担により、管理組合名義で行うこと。
10. 管理組合の総会において管理費、修繕積立金及び専用使用料（以下「管理費等」という）のおおのの専有部分もしくは専用使用部分の額が議決されるまで、管理規約別表第3がヴェル・ステージ武蔵浦和の管理費等のおおのの専有部分もしくは専用使用部分の額の定めとしての効力を有すること。
また、売主から専有部分の引渡しを受ける際に、管理費等の2ヶ月分、ならびに管理規約別表第3に定める修繕積立基金および管理準備金を、売主の指定する方法により、管理組合に前納すること。
なお、専有部分の引渡しを受ける日がその月の1日でないときの管理費等のその月の日割分は、管理規約第59条に基づき開設する預金口座から初回の自動振替に加えて振替をすること。
11. 管理組合の総会において管理規約第33条第三号及び第48条第五号に定める計画（以下「長期修繕計画」という）が議決されるまで、添付長期修繕計画書がヴェル・ステージ武蔵浦和の長期修繕計画としての効力を有すること。
12. 管理規約、使用規則等、添付管理委託契約書、添付覚書（管理委託料の額に係るもの）、添付管理費等一覧表、及び添付長期修繕計画書は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の販売開始時点で相当と思われる維持管理等の内容により作成されたものであり、その後の社会情勢・経済情勢及び技術水準等の変動、法令等の制定・改廃、公租公課等の増減、ヴェル・ステージ武蔵浦和の敷地・建物及びそれらに係る維持管理等の内容等の変動等は考慮されていないため、将来にわたってその内容が保証されるものではないこと。
特に長期修繕計画の実施にあたっては、時期・仕様・金額等の詳細な検討が必要であること。

- 1 3. 野村住宅管理株式会社が、管理組合の会計業務を遂行するため、管理組合名義の預金等口座を、あさひ銀行武蔵浦和支店及び東京三菱銀行赤羽支店ならびに野村證券新宿野村ビル支店に開設すること。
- 1 4. 第6項に定める管理委託契約の締結までの間、管理費等の余裕資金の運用等は、野村住宅管理株式会社が、その相当と認める方法により、管理組合の名義で行うこととし、この運用等に係る利息等は、すべて管理組合に帰属すること。
- 1 5. 駐車場の当初の使用者及び使用区画は、売主又はその指定する者が決定し、管理組合はその決定を承継すること。
また、当初の駐車場使用契約は、野村住宅管理株式会社が、管理組合の名義で、売主又はその指定する者により決定された駐車場の使用者と締結し、管理組合に承継すること。
- 1 6. 管理組合の総会において最初の役員が選任されるまでの間、管理規約及び使用細則に定める次の管理組合（理事長）の業務を、野村住宅管理株式会社が、ヴェル・ステージ武蔵浦和の管理者として行うこと。
①置敷タイルのバルコニー等への設置 使用細則第5条（3）
②専有部分等工事申請 管理規約第17条他
③ペット飼育申請 管理規約第19条他
なお、③に関しては、規約発効前に売主において管理規約（案）等で飼育ができるペットにつき、「ペット飼育者登録書」を発行した申請については、これを追認して承認を行うこと。
- 1 7. 売主がヴェル・ステージ武蔵浦和建設のために地方自治体、近隣住民等と取り決めた協定書等を管理組合が承継することを承認の上、これらを遵守すること。
- 1 8. 売主又はその指定する者が、ヴェル・ステージ武蔵浦和の残余の工事及び販売等のため、敷地及び集会室等の共用部分を含む建物の一部を工事事務所、販売センター、モデルルーム等として電気料等の実費を除き無償で一定期間（集会室については、時間外・休日を含むものとし、総会の会場等に管理組合が使用するため、退去期間を見込んだ管理組合からの退去通知に定められた時期まで）使用し、これらへの来訪者等が売主の指定する駐車場を使用し、当該来訪者及び売主又はその指定する者が敷地、建物等に立入ること。
また、販売活動に伴い建物の外壁の一部又は敷地の一部に看板等を無償で設置すること。
- 1 9. ヴェル・ステージ武蔵浦和の残余の工事等の行われている現場にみだりに立ち入る等、工事等の妨げになるような行為をしないこと。また、工事等のための囲い等によるヴェル・ステージ武蔵浦和内の通行等の差し止め、ならびに工事等により生ずる騒音、振動、粉塵、その他一切の影響等について、名目のいかんを問わず、金銭その他一切の要求を行わないこと。

以 上

目 次

管	理	規	約	
第 1 章	総	則	.....	1
第 2 章	専有部分等の範囲	.....		2
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有	.....		2
第 4 章	用	法	.....	3
第 5 章	管	理	.....	5
第 1 節	総	則	.....	5
第 2 節	費用の負担	.....		6
第 6 章	管 理 組 合	.....		8
第 1 節	組 合 員	.....		8
第 2 節	管理組合の業務	.....		8
第 3 節	役	員	.....	9
第 4 節	総	会	.....	10
第 5 節	理 事	会	.....	13
第 7 章	会	計	.....	14
第 8 章	雑	則	.....	15
	附	則	.....	18
使	用	細	則	 27
専 用 庭 造 園 設 置 基 準	.....			30
ペットの飼育に関する細則	.....			31
集 会 室 使 用 細 則	.....			33
駐 車 場 使 用 細 則	.....			36
駐 車 場 運 用 規 程	.....			38
駐 輪 場 使 用 細 則	.....			40
バ イ ク 置 場 使 用 細 則	.....			42
修 繕 委 員 会 細 則	.....			44
大 規 模 修 繕 特 別 委 員 会 細 則	.....			46
防 災 委 員 会 細 則	.....			47
マ ン シ ョ ン 内 慶 弔 規 約	.....			49
植 栽 委 員 会 細 則	.....			50
個 人 情 報 取 扱 細 則	.....			51
防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則	.....			53

ヴェル・ステージ武蔵浦和 管 理 規 約

ヴェル・ステージ武蔵浦和の各専有部分を所有する区分所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号制定、昭和58年法律第51号改正）に基づき、次のとおり「ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約」（以下「規約」という）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

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

- | | | |
|---|-------------|---|
| 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上部について、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、この規約及び総会の決議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総会の決議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、別表第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 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

- 第 6 条 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ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をヴェル・ステージ武蔵浦和内に置く。
 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。
 - (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) 窓枠、窓ガラス及び網戸（プリーツ網戸を含む）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。
 4. 前項の規定にかかわらず、専有部分内に設けられた自動火災報知設備、ガス漏れ感知器、住宅情報盤並びにそれらに付随する配線・配管等（以下「警報装置」という）は、共用部分とする。

(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 1 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り別表第 3 に掲げるとおりとする。
2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

- 第 11 条 区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできない。
2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分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。

2. 前項の「他の用途」には、次の各号に掲げる場合を含む。
 - 一 旅館業法第2条に定める旅館業（同法第3条の許可を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 二 国家戦略特別区域法第13条に定める特例により旅館業法の適用を受けない営業（同法第13条の認定を受けないで行われる場合を含む。）を営む用途
 - 三 前二号のほか、法令により旅館業法の適用が除外される営業を営む用途
 - 四 不特定の第三者に対する募集を行うことにより一つの住戸に多数の人数を居住させる用途
3. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（第3条第1項の届出を行わないで営まれる住宅宿泊事業を含む。）に使用してはならない。
4. 区分所有者は、前項二号の宿泊者等を募集するためのウェブサイト又はインターネットへの登録もしくは広告等の掲出等を行ってはならない。

(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2に掲げるバルコニー、テラス、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ（門扉含む）、アルコーブ、花台、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、専用庭及び当該専有部分内の警報装置、（以下この条及び第22条第1項において「バルコニー等」という）について、別表第2に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
2. ルーフバルコニーまたは専用庭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. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

- 第15条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す駐車場（以下「駐車場」という）について以下の各号に該当する区分所有者（以下「居住の区分所有者等」という）との間で駐車場使用契約を締結することができる。尚、本条の規定は居住の区分所有者等により駐車場が満車となる場合に適用するものとする。但し、各々1台迄とする。
- 一 本人またはその同居の親族が使用するために、駐車場使用契約の締結を希望する居住の区分所有者
 - 二 区分所有者が法人である場合、その法人の代表取締役・その他の役員もしくは従業員が社宅等として入居する場合の当該役職員またはその同居の親族が使用

するために駐車場使用契約の締結を希望する法人の区分所有者

2. 前項により駐車場使用契約を締結した区分所有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. 第1項において区分所有者が他の区分所有者または第三者にその専有部分を譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。但し、当該譲渡が同居の親族に対するもの、またはその専有部分の利用者に変更を伴わない場合等（別表駐車場運用規程の概要についてのA使用欄）については、継続してその駐車場を使用することができる。

（敷地及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、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、または請負った者
- 二 電気室—東京電力株式会社
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・模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取り付け、取り替え、間取りの変更等、以下「修繕等」という）を行おうとするときは、予め、理事長（第39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専有部分修繕等工事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、または不承認しようとするときは、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。
 4. 理事長は前項承認に先立ち第2項の専有部分修繕等工事申請書を所定の掲示場所に提示し、2週間の間、区分所有者及び占有者の縦覧に供するものとする。
 5. 前項の縦覧期間内に当該修繕等により騒音・振動等の影響を被る恐れがある区分所有者もしくは占有者より申し出があった場合には理事長は当該修繕等の申請者からそれらの者に対し説明させることができる。
 6. 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。
 7. 理事長またはその指示を受けた者は、本条の施行に必要な範囲において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則等）

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。

（ペットの飼育）

第19条 区分所有者および占有者（以下「居住者」という。）はその所有する専有部分

内において、前条使用細則（以下「使用細則」という）により限定列举されたペットについて、予め理事長に必要事項を記入のうえ飼育の申請を行い、書面による承認を受けることによって当該ペットを飼育することができるものとする。（但し、使用細則で申請の不要のものを除く）

2. 理事長は前項規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、理事会の決議を経なければならない。
3. 理事長は第1項の申請内容を所定の掲示場所に掲示し、2週間の間、居住者の縦覧に供するものとする。
4. 前項の縦覧期間内に当該ペットの飼育等により、その臭気・泣き声・体毛・羽毛等の飛散により影響を被る恐れのある居住者より申出があった場合には理事長は申請者からそれらの者に対し説明させることができる。
5. 第1項により承認を受けた居住者（以下「ペット飼育者」という）は当該ペットの飼育にあたり使用細則を遵守しなければならない。
6. 理事長は前項ペット飼育者が使用細則を遵守しない場合もしくは当該ペットの存在が他の居住者の共同の利益に反すると判断した場合には、理事会の決議を経て第1項の承認を取り消すことができる。
7. 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内においてペット飼育者の専有部分に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において当該ペット飼育者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（補助犬に対する配慮）

第19条二 居住者が、身体障害者補助犬法第2条に規定される身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）（以下「補助犬」という。）を必要とする場合においては、居住者はその必要性に十分配慮するものとする。

2. 補助犬については、第19条及びペットの飼育に関する使用細則を適用しない。

（専有部分の貸与）

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、第三者使用に関する届出書兼誓約書を管理組合に提出し、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。

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第三者使用に関する届出書兼誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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

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

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

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

(必要箇所への立入り)

第24条 前2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または専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

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

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

第2節 費用の負担

(管理費等)

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

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

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

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 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 専門的知識を有する者の活用に要する費用（第35条参照）
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 会議費、広報及び連絡業務に要する費用、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用
- 十二 防災倉庫に保管する備品・食料等に関する費用
- 十三 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

（修繕積立金）

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 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
2. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 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。

（管理準備金・修繕積立基金）

第30条 （削除）

2. （削除）

（専用使用料及び使用料）

第30条 第14条第2項の専用使用料及び第15条の使用料（以下「使用料等」という）は、管理費に充てるほか、修繕積立金として積み立てることもできる。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第31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32条 新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、直ちに組合員資格変更届出書を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33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49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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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當であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長 1名
 - (3) 会計担当理事 1名
 - (4) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 5名
 - (5) 監事 1名
2. 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
 3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、定期総会から翌々期の定期総会までの2年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 任期の満了また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業務を行う。
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38条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)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と報酬を受けることができる。

(理事長)

第39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。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 3. 理事長は、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40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41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42条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に

報告しなければならない。

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第43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後3ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合においては、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44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした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48条第3項第一号、第二号も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. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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46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47条 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。

2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を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. 前項の組合員の議決権行使にあたり、総会招集権者は、総会開催の通知に、議決権行使書と委任状の双方を添付しなければならない。
6. 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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
7. 組合員が法人である場合で、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は前項のほか当該法人の役員又は従業員でなければならない。
8. 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48条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、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 規約の制定、変更又は廃止（但し、管理費等及び使用料等の額を除く）
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 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 第75条第3項の決議
- 六 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. 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、書面また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、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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。
- 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44条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第49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または変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1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29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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50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51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をしなければならない。

3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

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

第5節 理 事 会

(理 事 会)

- 第53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。

(招 集)

- 第54条 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事が4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44条（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。）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55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. 第1項に定めるほか、電話回線やインターネット回線等の電気通信により映像、画像、音声等が即時に他の出席者に伝わる会議システム（以下「WEB 会議システム」という。）を用いることができる。なお、WEB 会議システムは、会議参加者が会議体で開催するのと同等で、参加者相互の十分な議論が可能なものとする。
 3. 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 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19条に定める承認又は不承認及び取り消し
- 七 第69条に定める勧告又は指示等
- 八 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条に定める管理費等及び第30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30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。
- 3. 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費に支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することをやむを得ないと認められるもの。
- 4. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(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30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5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14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、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. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第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。
6. 理事長は、第3項により、原告（又は債権者。）となったときは遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合は第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

（管理費等の過不足）

第63条 収支決算の結果、管理費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。

（帳簿類の作成、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。

（消滅時の財産の精算）

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

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第68条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をする

おそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

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

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、次の措置を講ずることができる。
 - (1) 行為の差止め、排除又は原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
 - (3) その他法的措置をとることができる。
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. 第3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44条第2項及び第3項の規定を準用する。
7. 理事長は、違約金として、第1項及び第2項の措置等に要する費用並びに区分所有法第57条第2項、第58条乃至第60条各第1項の措置に要する費用及びこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し当然請求することができる。

(合意管轄裁判所)

第70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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第49条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民等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。

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。

(暴力団、不良入居者等の排除責任)

第75条 区分所有者は、共同生活環境を侵害する恐れのある者、又は暴力団若しくはその構成員及び同準構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の提示又は購入
 - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復して出入りさせる行為
 - 三 対象物件内又は対象物件に近接する場所においての暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪行為
2. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、「借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき、又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何ら催告を要せずに当該賃貸借契約は、当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない」旨を明記した賃貸借契約書を交わさなければならない。
 3. 区分所有者が第1項又は、第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者に対して、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

附 則

(会計年度)

第 1 条 管理組合の会計年度については、第 58 条の規定にかかわらず、平成 28 年 4 月 1 日より改定することとする。

(規約の発効)

第 2 条 本管理規約は、令和 3 年 6 月 20 日より改定、施行する。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		ヴェル・ステージ武蔵浦和	
敷 地	所在地番	埼玉県浦和市鹿手袋四丁目 3 9 7 番 1、同所 3 9 8 番、同所 3 9 9 番、同所 4 0 0 番 (合筆予定)	
	地 目	田 (3 9 7 番 1、3 9 8 番、4 0 0 番)・畑 (3 9 9 番) (宅地に変更予定)	
	面 積	登記簿面積	2, 5 0 9 m ² ※登記簿面積は地目変更・合筆後
		実 測 面 積	2, 5 3 0. 6 6 m ² のものとなります。
	権利関係	敷地利用権 (所有権)	
建 物	種 類	共同住宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 地上 8 階塔屋 1 階建	
	面 積	建 築 面 積	1, 0 9 3. 4 9 m ² (建築確認申請面積)
		延 床 面 積	5, 1 1 4. 7 6 m ² (") (上記延床面積には容積対象外 7 9. 1 5 m ² を含む)
	専有部分	6 2 戸	
共 用 持 分		①基礎・外壁・界壁・床スラブ・屋上・柱等建物構造部分、エントランスホール、階段、開放廊下、アルコーブ、ポーチ、バルコニー、ルーフバルコニー、サービスバルコニー、室外機置場、花台、メーターボックス、パイプスペース、エレベーター機械室、管理事務室、風除室、メールコーナー、電気室、開閉器室、防災倉庫、その他の専有部分に属さない「建物の部分」。	
		②電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、消防設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、防犯・防災設備、照明設備、集合郵便受、宅配ロッカー、その他の専有部分に属さない「建物の付属物」。	
附属施設		駐車場 (機械式駐車設備含)、自転車置場 (駐輪設備含)、植栽、塀 (ウォール)、フェンス、ライトコート、テラス、専用庭、集会室、受水槽・ポンプ室、ゴミ置場、敷地内歩道、自主管理歩道、自主管理道路、プレイロット (付設ベンチ含)、その他敷地の附属施設。	

別表第2

敷地及び共用部分等における専用使用部分等の表示

区 分 専用使用部分等	1. 位 置	2. 専用使用権者 使 用 者	3. 用 法	4. 期 間	5. 条 件
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各 住 戸 の 区 分 所 有 者	通 常 の 用 法	区分所有権の 存続期間中	無 償
テ ラ ス	101・102・103・ 107・108・109号室 に付設のテラス	同 上	同 上	同 上	同 上
サービスバルコニー	A・Aa・J・M・Nタイ プに付設のサービスバルコ ニー	付 設 住 戸 の 区 分 所 有 者	同 上	同 上	同 上
ルーフバルコニー	409・501・507・ 701号室に付設のルーフ バルコニー	同 上	同 上	同 上	有 償
ポ ー チ	A・Aa・D・G・J・ Ja・KR・L・LR・ M・MRタイプに付設の ポーチ	同 上	同 上	同 上	無 償
ア ル コ ー プ	B・Ba・C・Ca・E・ F・H・Ha・I・Ia・ N・NRタイプに付設のアル コープ	同 上	同 上	同 上	同 上
花 台	H・Ha・M・MRタイプ に付設の花台	同 上	同 上	同 上	同 上
室 外 機 置 場	J・Jaタイプ以外に付設 の室外機置場	同 上	同 上	同 上	同 上
玄関扉、窓枠 窓ガラス、網戸 面格子	各住戸に付属する玄関扉、窓 枠、窓ガラス、網戸、面格子	各 住 戸 の 区 分 所 有 者	同 上	同 上	同 上
警 報 装 置	各住戸に附属する自動火災報 知設備、ガス漏れ感知器、住 宅情報盤、侵入センサー（1 階住戸のみ）、それらに付随す る配線配管等	同 上	同 上	同 上	同 上
専 用 庭	101・102・103・ 104・105・106・1 07・108・109号室に 接する専用庭	付 設 住 戸 の 区 分 所 有 者	同 上	同 上	有 償
駐 車 場	敷地内 計42台 機械式（三段） M型：24台・L型：18台	駐車場使用契約 を締結した区分 所有者	「駐車場使用 細則」及び駐 車場使用契約 による	駐車場使用 契約による	同 上

別表第3－（1）

専有面積・専用使用部分面積・管理費・修繕積立金・管理準備金・修繕積立基金・共有持分・議決権割合

（単位：円）

室番号	タイプ	専有面積 (㎡)	専用使用部分面積(㎡)		管理費	修繕積立金	管理準備金	修繕積立基金	共有持分 (分母:10 万)	議決権 割 合
			バルコニー等 ※2	専用庭						
101	Aa	85.12	T 9.80 (S3.82) (P3.08)	13.36	15,200	18,020	45,600	219,600	1,817	18
102	Ba	75.06	T10.68	14.04	13,400	15,890	40,200	193,600	1,602	16
103	Ca	71.18	T10.57	13.98	12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
104	Ea	70.08	T 8.24	4.80	12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
105	Fa	73.52	T10.04	6.00	13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
106	Ga	86.73	T 8.56 (P5.99)	7.92	15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
107	Ha	71.18	T11.10	13.49	12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
108	Ia	68.13	T11.64	13.26	12,100	14,420	36,300	175,100	1,454	15
109	Ja	75.35	T10.70 (P4.80)	10.28	13,400	15,950	40,200	193,800	1,608	16
201	A	85.12	7.74 (S3.82) (P3.08)		15,200	18,020	45,600	219,600	1,817	18
202	B	75.06	8.52		13,400	15,890	40,200	193,600	1,602	16
203	C	71.18	8.86		12,700	15,070	38,100	189,500	1,520	15
204	D	70.23	8.86 (P2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
205	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,495	15
206	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
207	G	86.73	8.56 (P5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
208	H	71.18	9.02		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
209	I	68.13	8.24		12,100	14,420	36,300	175,100	1,454	15
210	J	75.35	8.70 (S5.10) (P4.80)		13,400	15,950	40,200	193,800	1,608	16
301	A	85.12	7.74 (S3.82) (P3.08)		15,200	18,020	45,600	219,600	1,817	18
302	B	75.06	8.52		13,400	15,890	40,200	193,600	1,602	16
303	C	71.18	8.86		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
304	D	70.23	8.86 (P2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
305	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
306	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
307	G	86.73	8.56 (P5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
308	H	71.18	9.02		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
309	I	68.13	8.24		12,100	14,420	36,300	175,100	1,454	15
310	J	75.35	8.70 (S5.10) (P4.80)		13,400	15,950	40,200	193,800	1,608	16
401	A	85.12	7.74 (S3.82) (P3.08)		15,200	18,020	45,600	219,600	1,817	18

(単位：円)

室番号	タイプ	専有面積 (㎡)	専用使用部分面積(㎡)		管理費	修繕積立金	管理準備金	修繕積立基金	共有持分 (分母:10 万)	議決権 割合
			バルコニー等 ※2	専用庭						
402	B	75.06	8.52		13,400	15,890	40,200	193,600	1,602	16
403	C	71.18	8.86		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
404	D	70.23	8.86 (P 2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
405	E	70.08	8.24		12,500	14,830	27,500	180,700	1,496	15
406	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
407	G	86.73	8.56 (P 5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
408	H	71.18	9.02		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
409	KR	80.55	12.56 (R27.72) (P 7.55)		14,300	17,050	42,900	207,000	1,719	18
501	LR	78.68	8.52 (R38.99) (P 6.52)		14,000	16,660	42,000	202,500	1,679	17
502	C	71.18	8.86		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
503	D	70.23	8.86 (P 2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
504	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
505	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
506	G	86.73	8.56 (P 5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
507	MR	77.43	6.76 (R36.19) (P 6.57)		13,800	16,390	41,400	199,500	1,653	17
601	L	78.68	8.52 (P 6.52)		14,000	16,660	42,000	202,500	1,679	17
602	C	71.18	8.86		12,700	15,070	38,100	183,500	1,520	15
603	D	70.23	8.86 (P 2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
604	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
605	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
606	G	86.73	8.56 (P 5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
607	M	77.43	6.76 (S 3.60) (P 6.57)		13,800	16,390	41,400	199,500	1,653	17
701	NR	87.46	11.98 (R33.07)		15,600	18,510	46,800	225,500	1,867	19
702	D	70.23	8.86 (P 2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
703	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
704	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
705	G	86.73	8.56 (P 5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
801	N	87.46	11.98 (S 5.82)		15,600	18,510	46,800	225,500	1,867	19
802	D	70.23	8.86 (P 2.52)		12,500	14,870	37,500	180,800	1,499	15
803	E	70.08	8.24		12,500	14,830	37,500	180,700	1,496	15
804	F	73.52	10.04		13,100	15,560	39,300	189,400	1,569	16
805	G	86.73	8.56 (P 5.99)		15,400	18,360	46,200	222,900	1,851	18
合 計					834,500	991,710	2,503,500	12,066,100	100,000	1,000

平成30年8月分より改定

※1 室外機置場・アルコーブの専用使用部分面積は省略しております。

※2 バルコニー等の（ ）内のSはサービスバルコニー、Rはルーフバルコニー、Pはポーチの面積及び1階部分のバルコニー面積のTはテラスとなります。

※ 議決権割合の合計は1,000です。

別表３－（２）

専 用 使 用 料

①駐車場使用料（月額）

種		類	台 数	金 額 (月額)
機 械 式	M 型	上 段	8 台	1 1, 0 0 0 円
		中 段	8 台	9, 0 0 0 円
		下 段	8 台	8, 0 0 0 円
	L 型	上 段	6 台	1 2, 0 0 0 円
		中 段	6 台	1 0, 0 0 0 円
		下 段	6 台	9, 0 0 0 円
計			4 2 台	

※2019年4月1日より下記（１）・（２）を施行。

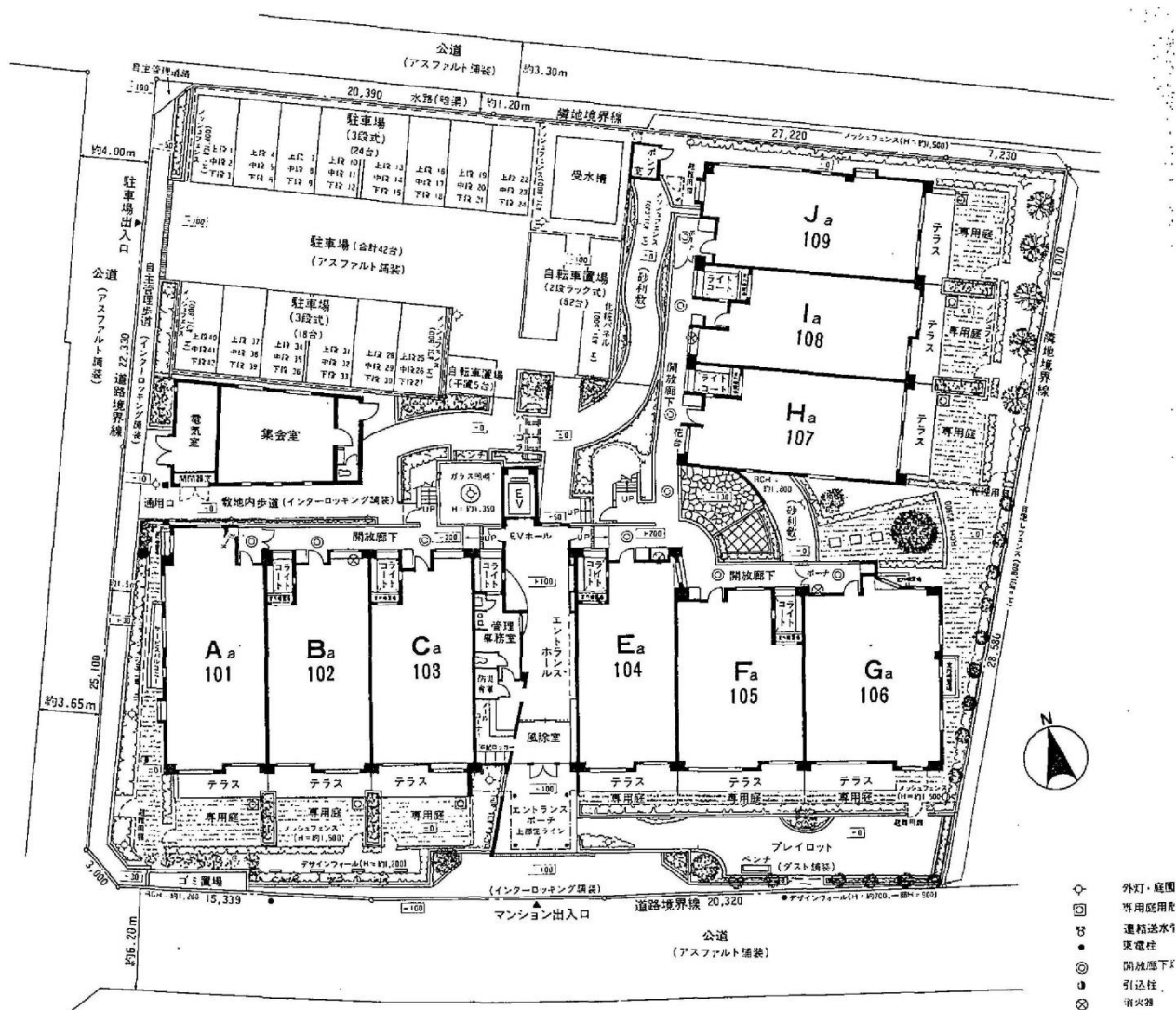
- （１）区分所有者が２台以上駐車場使用契約を管理組合と締結する場合、安価な契約区画１区画を対象とし、駐車場使用料（月額）から３,０００円引いて請求するものとする。
- （２）２台目の契約を解約する場合、解約月の翌月の使用料より、前項（１）の適用から除外される。

②ルーフバルコニー使用料

室 番 号	金 額（月額）	室 番 号	金 額（月額）
409号室	830円	507号室	1,090円
501号室	1,170円	701号室	990円

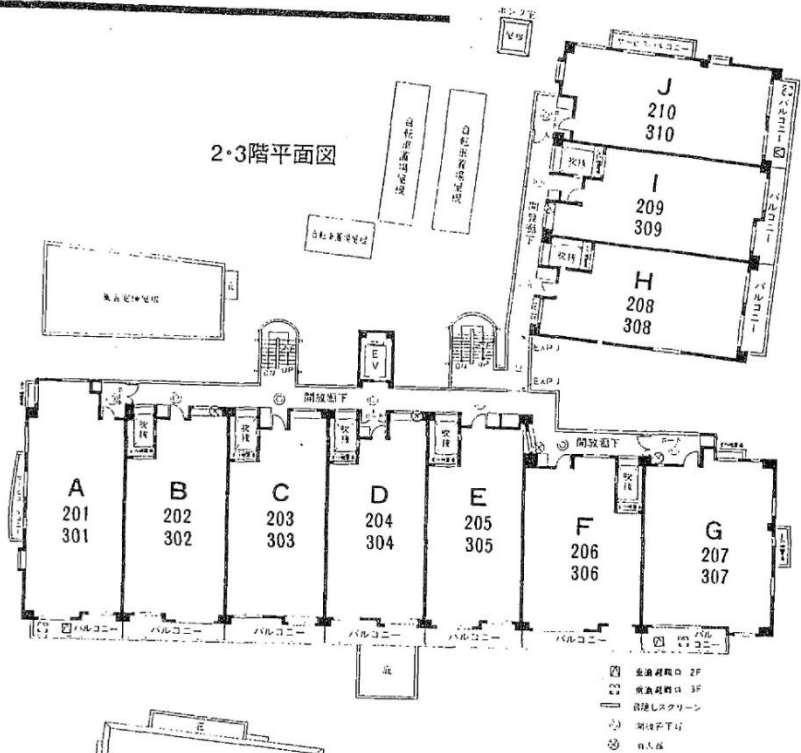
③専用庭使用料

室 番 号	金 額（月額）	室 番 号	金 額（月額）
101号室	400円	106号室	240円
102号室	420円	107号室	400円
103号室	420円	108号室	400円
104号室	140円	109号室	310円
105号室	180円		

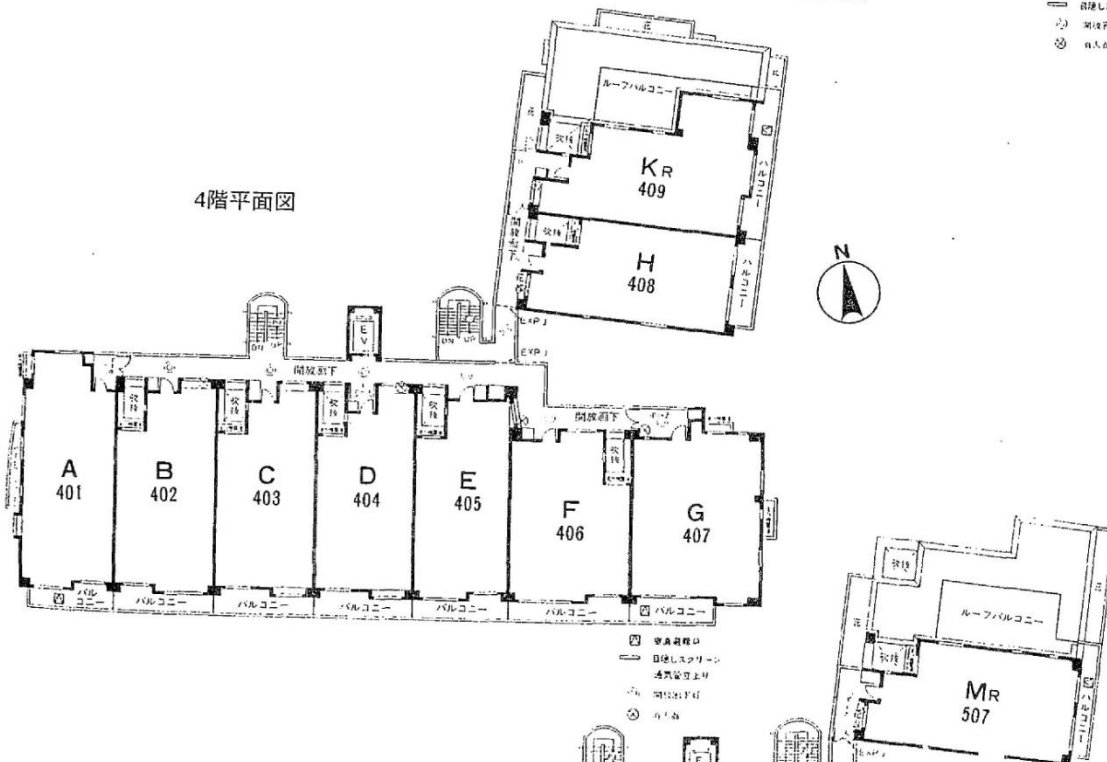


敷地配置図

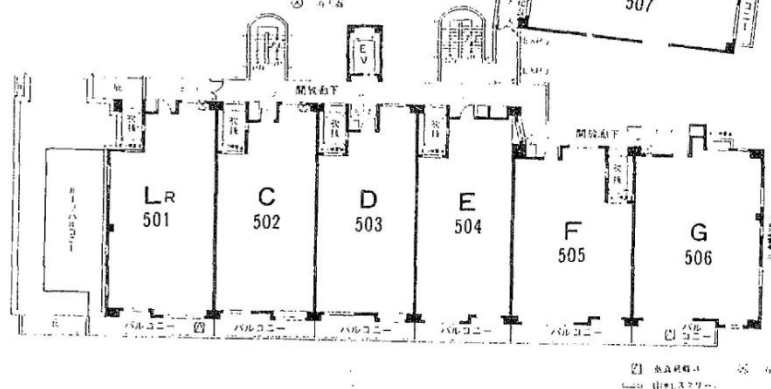
2・3階平面図



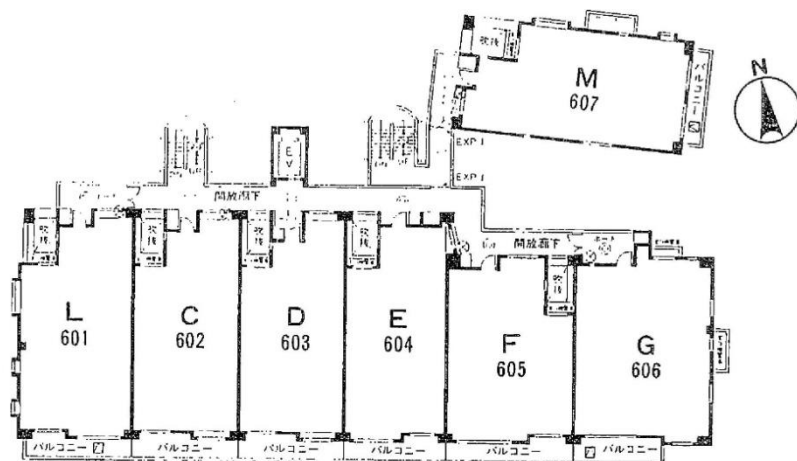
4階平面図



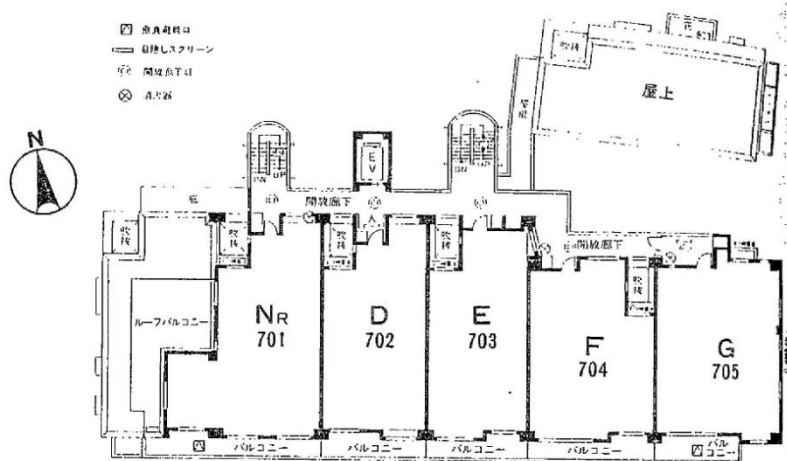
5階平面図



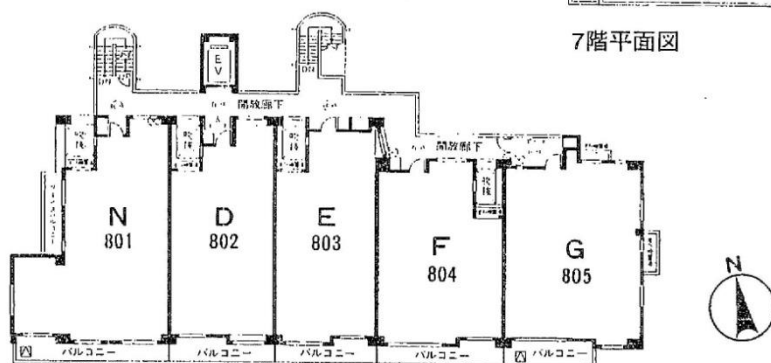
各階平面図



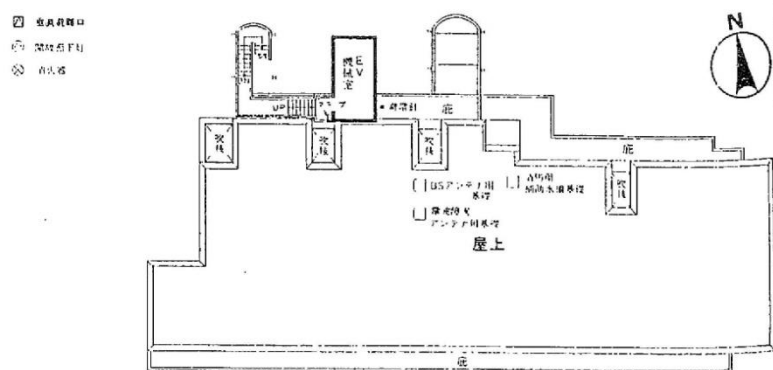
6階平面図



7階平面図



8階平面図



屋上平面図

使 用 細 則

ヴェル・ステージ武蔵浦和の区分所有者及び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に、ヴェル・ステージ武蔵浦和の管理規約第18条に基づき次のとおり「使用細則」を定める。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第1条 ヴェル・ステージ武蔵浦和の専有部分を所有または占有する者並びにその家族（以下「居住者」という）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各住戸は、居住以外の用に供してはならない。
- (2) 建物の外観・躯体に影響を及ぼすような改修工事等を行ってはならない。
- (3) 建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、不潔、悪臭のある物品を持ち込んで서는ならない。
- (4) 玄関扉、窓ガラス・網戸に文字・装飾をいれたり、外観を変更してはならない。ただし、玄関扉の二重ロック化工事については、管理組合への事前の届出をもってこれを認める。
- (5) 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気、ガス、給排水、通信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならない。
- (6) バルコニー、テラス、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ（門扉を含む）、アルコーブ、花台及び室外機置場、専用庭（以下「バルコニー等」という）においては、安全面のみならず美観上及び衛生上の管理を十分に行うこと。
- (7) バルコニー等には物置等の構築物を設置してはならない。
- (8) バルコニー等には物品等を格納したり、放置したりしないこと。
- (9) 専用庭を区画する共用の植栽管理のため、管理者が事前に通知の上、専用庭内への立入を行う場合には、これに協力すること。
- (10) 冷暖房室外機は、バルコニー等の所定の場所に床置（2段積み含）すること。
- (11) バルコニー等及び専用庭に土砂・水等を搬入しないこと。
- (12) バルコニー等及び専用庭に、排水または乾燥の妨げになるようなもの（第5条に基づき組合の承認を得た置敷タイル等を除く）を設置、あるいは放置しないこと。
- (13) 区分所有者は本条第（2）項から第（12）項までの条項に抵触しない範囲でバルコニー等の模様替えを別に定める施工基準に従い、実施できるものとする。この場合、別に定める専用使用部分工事申請書を理事長に提出し、承認を得るものとする。なお、手続きは規約第17条の規定を準用するものとする。
- (14) バルコニー等の手摺及び窓枠等に洗濯物・ふとん等を干さないこと。
- (15) 窓・バルコニー等から物品等を投下しないこと。
- (16) テレビ・ステレオ・楽器等の音量を著しくあげたり、他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動等を発しないこと。
- (17) 当該住戸を各種学校及び教室等（学習塾、カルチャー教室等）として使用し

ないこと。

- (18) 洗面所では必ずトイレットペーパー等水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流さないこと。
- (19) 厨房等の排水口には、排水に支障を来したり腐食を促進するような油類・薬品類・食品くず等を流さないこと。
- (20) 住戸内に水・油・薬品等をこぼさないよう充分注意すること。
- (21) 各住戸を保安上好ましくない目的に使用したり、危険人物の出入りを許したりしてはならない。
- (22) その他各専有部分及び専用使用部分の使用にあたっては、公序良俗に反する行為をしたり、他の居住者に迷惑や危害を及ぼすような行為をしないこと。
- (23) フローリング施行を行う場合、使用するフローリング材の遮音等級はJIS規格LL45等級以上の遮音性能を有する資材を使用すること。

(共用部分等の使用)

第2条 居住者は、共用部分等の使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 電気室、機械室、屋上等に出入りしないこと。
- (2) 階段または開放廊下等の共用部分（指定位置を除く）に、構築物または冷暖房室外機等を設置したり、物品等を放置してはならない。
- (3) 自動車、自転車等を指定場所以外に駐車あるいは保管しないこと。なお、自転車置場は、自転車の駐輪に限るものとする。
- (4) 敷地内の樹木を伐採したり、芝生を剥いではならない。
- (5) ごみ等を投棄したり、悪臭を発する物品及び発火・引火・爆発の恐れのある危険物等を放置しないこと。
- (6) 看板・標識・広告等を掲示・設置してはならない。
- (7) ごみの収集方法、収集日は定められた通り行い、指定場所以外には絶対置かないこと。
- (8) 道路に路上駐車しないこと。
- (9) その他共用部分の使用にあたっては、良識に従い他の居住者に迷惑を及ぼすような行為をしてはならない。

(宅配ロッカーの使用)

第3条 居住者は、宅配ロッカーの使用にあたり次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 宅配ロッカーの使用は、次の目的に限るものとする。
 - ①居住者が不在時に各種配達荷物を当該居住者に代わり受け取る場合。
 - ②居住者が衣類クリーニング等の目的で業者に発送依頼をする場合。
- (2) 宅配ロッカーに保管する荷物は、重量制限、ロッカーサイズ（間口・奥行・高さ）によって制限があること。
- (3) 次のものは保管しないこと。
 - ①生鮮食料品、その他腐敗変質しやすいもの
 - ②動物、植物
 - ③危険物、発火物、油類等
 - ④現金・書留
 - ⑤公序良俗に反する物、その他保管に適さないと認められる物
- (4) 宅配ロッカーに用いる専用カードは、各自責任をもって管理すること。また、第1号②の目的のため、クリーニング業者等に受取専用のカードを無償で貸与すること。

- (5) 居住者が、第1号②の目的でロッカーを利用する場合、その発送荷物は必ずビニール袋等に入れてロッカー内に収めること。
- (6) カードの紛失・破損等の場合は直ちに管理者及び宅配ロッカー業者に届け出ること。
また、紛失・破損等によるカードの再発行は、有償となり、その費用負担は当事者が負担すること。
- (7) 居住者が転居や転売、賃貸等で移動する場合は、直ちに管理者及び宅配ロッカー業者に届け出ること。
- (8) その他、管理者の指示に従うこと。

(管理組合への届出義務)

第4条 居住者は、次の行為をするときは事前に管理組合に届出なければならない。

- (1) 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき。
- (2) 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき（賃貸借・使用貸借等）。
- (3) 転勤、出張等により長期にわたり留守にするとき。

(管理組合の承認事項)

第5条 居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届け出て、その承諾を得なければならない。

- (1) 大型あるいは重量のある物（大型金庫等）の搬入及び据え付けをするとき。
- (2) マンション内で行事、催し物等を行うとき。
- (3) バルコニー・サービスバルコニーに置敷きのタイル等を設置するとき。

(災害防止)

第6条 居住者は、災害防止のため以下の事項に留意しなければならない。

- (1) 居住者は防犯・防火に充分注意し、外出の際は、施錠・火気の確認をする。
- (2) 盗難、火災発生の場合または不審者を発見したときは、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報する。
- (3) バルコニー等及び管理避難用通路は緊急時の避難通路となるので第1条に記載の事項を遵守して、常に支障のない状態にしておく。
- (4) 火災、地震発生時に避難する際は絶対にエレベーターを使用してはならない。

(その他)

第7条 その他本使用細則に定めのない事項及び不明な点については、管理者の指示に従うものとする。

専用庭造園設置基準

ヴェル・ステージ武蔵浦和の使用細則第1条第1項第(13)号に基づき、専用庭内において造園を行う場合に遵守すべき事項について次のとおり庭造園設置基準を定める。

(承認事項)

第1条 造園を行う場合には、区分所有者は予め次の内容を明示した設計図・仕様書及び工程表を添付した専用使用部分工事申請書を理事長に提出し、書面による承認を得なければならない。

- (1) 植栽・樹種・数量
- (2) 設置造形物（照明具・プランター・ハンギングバスケット・灯籠等）の内容・数量・設置位置・設置方法
- (3) 設置付属物（置敷タイル等の床材、イス・テーブル等）の内容・数量
- (4) 工事業者

(遵守事項)

第2条 造園工事の内容は、次の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 建物の外観上、美観を損ねるような工事を行ってはならない。
- (2) 将来的に隣接地または他の専用庭の区画もしくは他の住戸または共用部分へ越境する可能性のないものとする。
- (3) 植栽・設置物ともそれぞれ2階のバルコニーのコンクリートスラブの高さを越えることがなく、維持管理が可能なものにする。
- (4) 他の住戸の居住者に害虫・臭気等の害を及ぼすことのないものとする。
- (5) 容易に除去できるものとし、強固な、または広範囲についてのコンクリート工事（モルタル工事含む）を行うことはできない。
- (6) 建築（増築）確認を要する構築物の設置は行うことはできない。
- (7) 避難通路（敷地・道路境界線から、それぞれ60cm以上もしくは法令の定める幅員の登路）や避難ハッチ開口部の大きさ・操作面積・降下空間・隔板周辺の避難経路が明瞭に確保されるように計画し、維持管理しなければならない。また、実際の避難に支障のある物品や灯油その他の危険物を設置してはならない。
- (8) 排水処理に支障がなく通風の妨げとならないよう計画しなければならない。その他に排水路・排水口を確保し、排水性能を維持しなければならない。
- (9) 管理組合が行う大規模修繕工事・消防設備点検等に際して、植栽・設置物の取り除き等の必要性が生じた場合は、自己の責任と負担で行うほか、管理者の指示に従うこと。

(植栽管理)

第3条 造園工事に伴ない設置した植栽等の管理にあたっては、自ら日常管理を充分行うとともに定期的な消毒・除虫・除草・剪定等について受託業者に委託する場合は、当該委託費用を支払わなければならない。

(承認手続)

第4条 理事長は承認を行う場合には、管理規約第17条の規定を準用するものとする。

ペットの飼育に関する細則

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約第19条に基づき、ペットの飼育に関して次のとおり、ペットの飼育に関する使用細則を定める。

(ペット飼育者)

第1条 ペット飼育者は規約第19条第1項に基づき、理事長により承認を受けた区分所有者に限るものとする。但し、第2条第1項の(1)号乃至(3)号は申請を要しない。

(飼育できるペットの種類)

第2条 規約第19条第1項により区分所有者が飼育することができるペットは以下のものに限るものとする。(但し、毒性を有するものは不可) 脚注参照1

- (1) 水槽の中で飼育する鑑賞用の魚類
 - (2) 鳥かごの中で飼育する鑑賞用の鳥類 (但し3羽以内)
 - (3) ケージ・水槽で飼育する愛玩用小動物 (体長20cm以下で2匹以内)
 - (4) 体高30cm以下の小型の犬 (成獣)
 - (5) 体高30cm以下の小型の猫 (成獣)
2. 前項第(4)号及び第(5)号の場合は合計数量2頭以内とする。
 3. 前項第(4)号及び第3条(2)項の規定は国家公安委員会の指定する盲導犬協会の証明する盲導犬及びこれに類するものには適用しないものとする。
脚注参照2
 4. 第1項の飼育することのできるペットの種類及び数量については総会の決議で設定または変更することができる。

(遵守事項)

第3条 ペット飼育者は、以下の項目を遵守すること。

- (1) ペットの飼育は、その区分所有者が所有する専有部分の内部に限る。
- (2) ペット飼育者は、ペットを伴い共用部分内を移動させる場合には、持ち運び可能なコンテナに収納し、他の区分所有者及び居住者に迷惑・危害を与えないよう、また、臭気・羽毛等が飛散しないよう運搬しなければならない。
- (3) ペット飼育者はペットの飼育にあたり、鳴き声による騒音、糞尿・体毛・羽毛による汚損・臭気、咬傷事故等、建物・排水設備の維持管理や他の区分所有者及び居住者の生活に影響を及ぼさないよう配慮しなければならない。
- (4) ペット飼育者は、その所有する専有部分より24時間以上離脱する場合には、当該ペットを第(2)号記載のコンテナに収納して持参するか、もしくは他の区分所有者に寄託するものとする。
- (5) 前号寄託の場合において、当該他の区分所有者 (以下「受託者」という) は、受託者とともに理事長の書面の承認を別途取り付けるものとする。
- (6) 前項承認を受けた受託者は、その保管にあたり、規約第19条各項及び本使用細則各項の定めに従うものとする。
- (7) ペット飼育者はペットの健康管理に留意し、病気の伝染や衛生上の問題に対処する為、法令で定める予防注射及び定期検診等を受診させなければならない。
- (8) ペット飼育者のなかで犬 (第2条第1項第(4)号のものに限る) を飼育す

る者は、保健所等が発行する標識を玄関脇の表札に掲示しなければならない。

(9) 前各号に掲げる他、必要に応じて管理者の指示に従うものとする。

(管理者への通知)

第 4 条 ペット飼育者は、ペットが伝染性の病気にかかったとき、また当該ペットが死亡したときは、直ちに管理者に連絡し、必要な処置をするものとする。

(監督責任)

第 5 条 本建物の専有部分または共用部分内で起きた咬傷事故、糞尿による汚損・臭気、病気の伝染等に対する責任はペット飼育者が負うものとし、管理者は一切責任を負わないものとする。

脚注参照 1 体長は鼻の先もしくは頭先从から尻尾の付根まで、体高は肩部の最高点より地上までの垂直の高さでいずれも成獣のもの。

脚注参照 2 (財) 日本盲導犬協会 (財) アイメイト協会
(財) 栃木盲導犬センター (財) 北海道盲導犬協会
(財) 中部盲導犬協会 (財) 関西盲導犬協会
(財) 福岡盲導犬協会 (社福) 日本ライトハウス

集会室使用細則

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約第18条に基づき、本物件の集会室の使用に関して次のとおり本細則を定める。

(使用目的)

第1条 集会室は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の快適な共同生活の維持及び共用部分等の管理保存運営に関する諸事項を協議する場合、あるいは居住者相互の親睦並びに利便を図るための集会等に使用することを目的とする。

(禁止行為)

第2条 集会室を思想活動及びそれに類似するもの、または居住環境を阻害する恐れのあるものなど、集会室本来の使用目的から離反する目的のために使用することを禁止する。

(優先利用権)

第3条 次に該当する目的により集会室を使用する場合、他の申込者に優先して集会室を使用することができる。

- (1) 居住者が快適な共同生活の維持及び共有物の管理、保存等に関する協議のために集会を行う場合。
- (2) 電気・ガス・水道等の公益事業を営むものが居住者に対するサービスを目的として使用する場合及び分譲会社またはその指定する者によるアフターサービスを目的として使用する場合。
- (3) 居住者相互の親睦を目的として料理・手芸等の各種講習会、学習会に使用する場合。
- (4) 居住者が教養を高めることを目的として会合その他に使用する場合。
- (5) 居住者が冠婚葬祭のために使用する場合。
- (6) その他管理者が必要かつ適性と認めたものに使用する場合。

(使用時間)

第4条 集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後9時までとする。なお、管理員の休日には集会室の利用をできないものとする。

(使用料)

第5条 居住者が非営利目的で使用する場合は無償とし、営利目的の使用の場合は有償とする。

2. 使用料金(1時間当り)

利 用 目 的	使 用 料
営利目的による場合	500円

※ 営利を目的とするかどうかは、使用内容にかかわらず月謝等の金銭の授受で判断する。尚、冠婚葬祭のための使用は居住者及び同居家族に限り認める。

(使用申込み)

第6条 集会室の使用申込みは、使用責任者の氏名、日時、目的、人員等を所定の申込書に記入し、原則として利用予定日の1週間前までに管理者まで申し込むこと。

(使用の許可)

第7条 管理者は前条による申し込みがあった場合はその適否を確認のうえ許可する。

尚、使用は第3条の優先利用の場合を除いて原則として申込み順とする。

2. 管理者は前項において使用許可後、その使用に関して目的に反すると判断した場合は使用許可の取り消し、または使用を停止させることができる。
3. 管理者は使用許可後であっても、優先順位により先に許可した使用許可を取り消すことができる。

(使用料の徴収)

第8条 集会室の利用者は、使用許可を受けると同時に第5条に定める使用料を支払うものとする。

2. 徴収した使用料はヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約に定める管理費に充当する。

(使用予定表)

第9条 管理者は使用予定表を作成し、利用希望者が閲覧できるように常備しておくものとする。

(火災予防)

第10条 集会室の利用者は火災予防に心掛け、特に下記事項を遵守すること。なお、室内の喫煙は禁止とする。

- (1) 発火、引火、爆発等の危険性の高い物品を搬入しないこと。
- (2) 灰皿は使用後必ず火気の点検を行い、特に吸いかけのたばこをテーブル、灰皿等に置き忘れることのないよう注意すること。
- (3) 室内でみだりに火気を取扱わないこと。
- (4) 暖房器具の取り扱いに注意し、危険の防止に務めること。
- (5) 利用責任者は、終了後火気の後始末の確認を怠らないこと。

(盗難防止)

第11条 盗難の発生は同室者の迷惑となるので下記事項に留意すること。

- (1) 貴重品の持ち込みは極力これを避けること。
- (2) 利用責任者は使用後、窓の施錠を確認し、管理者に利用終了の旨を必ず連絡すること。

(使用後の遵守事項)

第12条 利用終了後、責任者は必ず下記事項を励行すること。

- (1) 清掃及び備品等を整理整頓し、原状に復すること。
- (2) ゴミは各自で持ち帰り処分すること。
- (3) 利用に際して搬入した物品は、特に許可を得た場合を除き、必ず撤去すること。
- (4) 退出に当たっては、利用責任者は消灯を確認すること。

(損害賠償)

第13条 集会室の利用者の責めに帰すべき事由により、建物・付属設備・備品等を破損または滅失したときは、管理者の指示により原状回復または実費賠償の責めを負うものとする。

(その他の禁止事項)

第14条 墨汁、インク、油その他、床、壁等を汚染する恐れのある物品を取り扱う際は、その取り扱いに充分注意し、特に幼少年者の落書きその他の汚染行為に対しては、その監督を厳にすること。

2. 壁にみだりにビラ、ポスターを貼付しないこと。
3. 大型物品・重量物等の搬入を避けること。

4. 塵芥その他の廃棄物は、すべて所定の場所に処理すること。
5. 悪臭または騒音を発するなど、他に迷惑をおよぼさないこと。
6. その他、管理者の指示に背かないこと。

駐 車 場 使 用 細 則

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約第18条に基づき、駐車場の使用に関して次のとおり駐車場使用細則を定める。

(駐車場の使用者)

- 第 1 条 管理組合は、別表第2及び別添の図に示す駐車場（以下「駐車場」という）について、以下の各号に該当する区分所有者（以下「居住の区分所有者等」という）との間で駐車場使用契約を締結することができる。尚、本条の規定は居住の区分所有者等により駐車場が満車となる場合に適用するものとする。但し、各々1台迄とする。
- (1) 本人またはその同居の親族が使用するために、駐車場使用契約の締結を希望する居住の区分所有者
 - (2) 区分所有者が法人である場合、その法人の代表取締役、その他の役員もしくは従業員が社宅等として入居する場合の当該役職員またはその同居の親族が使用するために駐車場使用契約の締結を希望する法人の区分所有者
 2. 前項により駐車場使用契約を締結した区分所有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. 第1項において区分所有者が他の区分所有者または第三者にその専有部分を譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。但し、当該譲渡が同居の親族に対するもの、またはその専有部分の使用者に変更を伴わない場合等（別表駐車場運用規定の概要についてのA使用欄）については継続してその駐車場を使用することができる。

(遵守事項)

- 第 2 条 駐車場を利用する者は、以下の項目を遵守すること。
- (1) 駐車場の使用者は、車路及び駐車場内は徐行運転を遵守し指定されている区画に整然と駐車すること。
 - (2) 駐車場内に表示されている指示に従い、また周囲の状況をよく把握するなど安全面での注意を怠らないこと。
 - (3) 火災・爆発等の恐れがあるもの、及び危険物や悪臭を発する物などを積載した車輛は駐車してはならない。
 - (4) 駐車場には、駐車場使用契約第3条記載の車輛以外のいかなる物品も放置してはならない。
 - (5) 警笛、空ぶかしなど他人に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
 - (6) 車を離れるときは、必ずサイドブレーキ及びドアの施錠を確認し盗難及び損傷防止に注意する。
 - (7) 敷地内においては、歩行者及び退場車を最優先とすること。

- (8) 駐車場に駐車できる車輛は一般自動車とし、次の寸法・重量内で適正に駐車できる大きさのものとする。

機械式 (M型)	上 段	全長 4. 9 0 m ・ 全幅 1. 8 0 m
		全高 2. 0 0 m ・ 車重 2, 0 0 0 kg
	中 段	全長 4. 9 0 m ・ 全幅 1. 8 0 m
		全高 1. 5 5 m ・ 車重 1, 7 0 0 kg
	下 段	全長 4. 9 0 m ・ 全幅 1. 8 0 m
		全高 1. 5 5 m ・ 車重 1, 7 0 0 kg
機械式 (L型)	上 段	全長 5. 3 0 m ・ 全幅 1. 9 5 m
		全高 2. 0 0 m ・ 車重 2, 3 0 0 kg
	中 段	全長 5. 3 0 m ・ 全幅 1. 9 5 m
		全高 1. 5 5 m ・ 車重 2, 3 0 0 kg
	下 段	全長 5. 3 0 m ・ 全幅 1. 9 5 m
		全高 1. 5 5 m ・ 車重 2, 3 0 0 kg

- (9) 機械式駐車場の使用にあたっては、取扱説明書を熟読し、操作方法等を十分に把握すること。

- (10) 夜間の車の出し入れは、必要最小限度とする。

- (11) 前各号に掲げる他、管理者の指示に従うものとする。

(管理者への通知)

第 3 条 駐車場内の施設器具及び他人の車輛等を破損したときは、直ちに管理者に連絡し、その指示に従うこと。

(監督責任)

第 4 条 車路及び駐車場内での衝突事故あるいは車輛の盗難等に関する責任は使用者が負うものとし、管理者は一切責任を負わないものとする。

(駐車場利用者の少ない場合の駐車場の運用)

第 5 条 駐車場利用者が居住の区分所有者等の間で満車とならず、空き区画が生じているときは、駐車場の効率的な運用のため、別添の駐車場運用規程を発動することができる。

駐 車 場 運 用 規 程

駐車場使用細則第5条に基づき駐車場運用規程を次の通り定める。

- 第 1 条 専有部分の居住の区分所有者等のうち駐車場を必要としない者がいたため駐車場に空区画がある場合、管理組合は、当該空区画について二次募集を行い、管理規約第15条各項に関わらず専有部分の賃借人ためその使用を希望する区分所有者に対し、駐車場使用契約を締結することができる。
2. 前項の募集に対し、希望する区分所有者がなかった場合またはなお空区画がある場合には三次募集を行い、個人所有・法人所有とに関わらず、また居住・非居住に関わらず、2台以上の使用を希望する区分所有者に対し、使用契約を締結することができる。
3. 前2項の使用契約は、本運用規定に基づく制約のあるものとする。
- 第 2 条 前条の使用契約（以下前条第1項のものを「B使用契約」といい、第2項のものを「C使用契約」という）の締結にあたっては、その全てに抽選または先着順により契約者を選定するものとする。この際、B使用契約の順位は、C使用契約より常に上位にあるものとする。
2. 駐車場の使用契約を締結していない居住の区分所有者等より使用の申し出があった場合には、その区分所有者のための使用契約を優先するものとし、前項のB使用契約及びC使用契約のうち最下位のものを解消させてこれにあてるものとする。
3. B使用契約またはC使用契約の解消にあたり、管理組合は、当該解消対象の使用契約を有する区分所有者または当該駐車場の使用者に対し、2ヶ月以上の期間を定めた告知をなさなければならない。
4. 解消の対象となるB使用契約またはC使用契約は、前項の告知に基づき駐車場が明渡され、または告知期間が経過したときに解消される。
- 第 3 条 第1条の措置を行った後、なお空区画があり、管理費等が不足する等の特段の事情がある場合には、四次募集を行い、近隣に居住する第三者等に使用させるために、その者に対する使用契約を締結することができる。但し、四次募集を行う前には、区分所有者に対し、相当の周知期間を設けるものとし、使用に際しては連帯保証人をたてさせるものとする。
2. 前項の使用契約（以下「D使用契約」という）については、前条を準用とするものとし、この場合D使用契約の順位は、C使用契約の常に下位にあるものとし、B使用契約またはC使用契約のためにも、解消させてこれにあてられるべきものとする。
- なお、詳細は添付の「駐車場運用規程の概要について」によるものとする。

駐車場運用規程の概要について

使用区分	契約者	使用者	使用者の変更 のとき	契約者が失効 後再使用を希 望する場合	専有部分の包括承継人が駐車場使用契約を承継 できるか ※	専有部分の特定承継人が駐車場使用契約を承継 できるか ※	備考
A使用 (1台目)	区分所有者 (個人)	区分所有者 本人又は居 住の親族		A区分の中で 選出する。	包括承継人が同居 の親族の場合 承継できる ※	専有部分の特定承継人が同居 の親族の場合 承継できない (別荘駐車場変更 契約を締結し継続使用 可能)	(居住の区分所有者と同等の 者) A区分内で同順位(第一順位) 抽選又は先着順とする。
B使用 (1台目)	区分所有者 (法人)	役員又は その居住の 親族	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	A区分の中で 選出する。		承継できない (居住者に変更を伴 わない場合で別荘駐 車場変更契約を締結 し継続使用可能)	不要
	区分所有者 (個人)	左の所有す る住戸の賃 与を受けた 居住者	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	B区分の中で 選出する。	承継できる ※ (使用者に変更のない場合に限 る)	承継できない (居住者に変更を伴わ ない場合は別荘駐車場 使用契約を締結し継続使 用可能)	(非居住の区分所有者又は役 員) B区分内で同順位(第二順位) 抽選又は先着順とする。
	区分所有者 (法人)	左の所有す る住戸の賃 与を受けた 居住者	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	B区分の中で 選出する。		承継できない (居住者に変更を伴 わない場合で別荘駐 車場変更契約を締結 し継続使用可能)	不要
C使用 (2台目以降)	区分所有者 (個人)	区分所有者 本人又は居 住の親族		C区分の中で 選出する。	承継できる ※	承継できない (別荘駐車場変更 契約を締結し継続使用 可能)	(居住非居住に関わらず2台 目以降) C区分内で同順位(第三順位) 抽選又は先着順とする。
	区分所有者 (法人)	役員又は その居住の 親族	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	C区分の中で 選出する。		承継できない (居住者に変更を伴 わない場合で別荘駐 車場変更契約を締結 し継続使用可能)	不要
	区分所有者 (個人)	左の所有す る住戸の賃 与を受けた 居住者	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	C区分の中で 選出する。	承継できる ※ (使用者に変更のない場合に限 る)	承継できない (居住者に変更を伴わ ない場合は別荘駐車場 使用契約を締結し継続使 用可能)	不要
	区分所有者 (法人)	左の所有す る住戸の賃 与を受けた 居住者	失効(居住者 の変更を伴わ ない場合を除 く)	C区分の中で 選出する。		承継できない (居住者に変更を伴 わない場合で別荘駐 車場変更契約を締結 し継続使用可能)	不要
D使用	近隣居住者等	同左					必要

※ 管理組合は区分所有者の包括承継人に対し駐車場使用料の未納分を請求することが出来る。
 ※※ 承継ができるのは居住者の変更を伴わない場合で、かつ駐車場変更契約を締結した場合に限定する。居住者の変更が生じた場合使用契約は失効する。
 ※ 上記の表で包括承継は相続、贈与等をいい、特定承継は売買、交換等をいいます。
 「使用者(居住者)の変更を伴わない場合」とはいわゆるオーナーチェンジ(賃借人付売買など)をいいます。

駐輪場使用細則

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約第18条に基づき、駐輪場の使用に関して次の通り駐輪場使用細則を定める。

(使用者)

第1条 管理組合は、本マンションの区分所有者及び占有者並びにその同居人に対して駐輪場を使用させることができる。ただし、使用者の名義については区分所有者に限るものとする。

(使用の申込)

第2条 駐輪場の使用希望者は、「駐輪場使用申込書」に必要事項を記入のうえ、管理組合に提出するものとする。

(ステッカーの交付)

第3条 管理組合は、駐輪場の使用者に「ステッカー」を交付する。

2. 前項の「ステッカー」は、駐輪場を使用する自転車及びバイクに貼らなければならないものとする。

(使用の終了)

第4条 駐輪場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1カ月前までに「駐輪場使用終了届」を提出するものとする。

(使用料)

第5条 使用料については次の通りとする。

- (1) 自転車については、各戸1台目は無償とする。
- (2) 各戸2台目以降の自転車の使用については、1台あたり一律月額400円とし、日割計算は行わないものとする。
2. 支払いについては月単位とし、管理規約第59条第1項に定める方法により区分所有者各自の預金口座から自動振替にて支払うものとする。
3. 使用料の徴収については、平成17年1月分から開始するものとする。
4. 使用料は修繕積立金として計上するものとし、駐輪場の整備・管理に要する費用に充当するものとする。

(自転車の1台目使用)

第6条 自転車の1台目の使用については、原則として自転車ラックに収納することとする。

2. 2台目以降の使用については、別に定める区画図に基づいて駐輪する事とする。
3. 自転車ラックについては、年に1回使用場所の抽選を行うものとする。

(遵守事項)

第7条 駐輪場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 所定の場所に駐輪するとともに整理整頓に心がけ、他の使用者に迷惑をかけることのないよう注意すること。
- (2) エントランスホール、廊下、階段、アルコーブ等の共用部分には駐輪しないこと。
- (3) ステッカーの貼っていない自転車は駐輪してはならないこと。
- (4) 敷地内は降車して手押しで移動するものとし、歩行者を最優先とすること。
- (5) 自転車は必ず施錠して駐輪する等、管理は自己の責任において行うこと。
- (6) 駐輪場には指定の自転車の他、いかなる物品も置かないこと

- (7) 他の居住者に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (8) 施設器具及び他人の自転車を破損・汚損せしめたときには、直ちに管理組合に連絡のうえ、その指示に従うこと。
- (9) その他、管理組合にて告示する事項。

(無登録自転車の取扱い)

第8条 登録していない(ステッカーの貼付のない)自転車は、当該車両を処分する旨の掲示をして1カ月間経過した後、理事会の決議により遺失物として取り扱う。

(解除)

第9条 使用者が本細則の各条項の一つにでも違反したときは、管理組合は催告のうえ、駐輪場の使用決定を取り消すことができる。

(使用者の賠償義務)

第10条 使用者は、故意または過失で管理組合、または他のものに損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(管理組合の免責)

第11条 天災地変、火災、盗難、悪戯その他により駐輪場内の自転車に損害が生じても、管理組合は一切その責任を負わない。

バイク置場使用細則

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約第18条に基づき、バイク置場の使用に関して次の通りバイク置場使用細則を定める。

(使用者)

第1条 管理組合は、本マンションの区分所有者及び占有者並びにその同居人に対してバイク置場を使用させることができる。ただし、使用者の名義については区分所有者に限るものとする。

(使用の申込)

第2条 バイク置場の使用希望者は、「バイク置場使用申込書」に必要事項を記入のうえ、管理組合に提出するものとする。

(使用の承認)

第3条 バイクの駐輪の可否については都度、理事会の決議によるものとする。

(使用の終了)

第4条 バイク置場の使用を終了する場合、使用者は、管理組合に対し解約希望日の1カ月前までに「バイク置場使用終了届」を提出するものとする。

(使用料)

第5条 使用料については、1台あたり月額3,000円とし、日割計算は行なわないものとする。

2. 支払いについては月単位とし、管理規約第59条第1項に定める方法により区分所有者各自の預金口座から自動振替にて支払うものとする。

3. 使用料の徴収については、平成17年1月分から開始するものとする。

4. 使用料は修繕積立金として計上するものとする。

(バイクの駐輪場所)

第6条 駐輪場所に関しては、別に定める図に基くものとする。

(遵守事項)

第7条 バイク置場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 所定の場所に駐輪するとともに整理整頓に心がけ、他の使用者に迷惑をかけることのないよう注意すること。
- (2) 敷地内は降車して手押しで移動するものとし、歩行者を最優先とすること。
- (3) バイクは必ず施錠して駐輪する等、管理は自己の責任において行うこと。
- (4) バイク置場には指定のバイクの他、いかなる物品も置かないこと。
- (5) 他の居住者に迷惑を及ぼす騒音を発しないこと。
- (6) 施設器具及び他人の自転車・バイクを破損・汚損せしめたときには、直ちに管理組合に連絡のうえ、その指示に従うこと。
- (7) その他、管理組合にて告示する事項。

(無登録バイクの取扱い)

第8条 登録していないバイクは、当該車両を処分する旨の掲示をして1カ月間経過した後、理事会の決議により遺失物として取り扱う。

(解除)

第9条 使用者が本細則の各条項の一つにでも違反したときは、管理組合は催告のうえ、

バイク置場の使用決定を取り消すことができる。

(使用者の賠償義務)

第 1 0 条 使用者は、故意または過失で管理組合、または他のものに損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(管理組合の免責)

第 1 1 条 天災地変、火災、盗難、悪戯その他によりバイク置場内のバイクに損害が生じても、管理組合は一切その責任を負わない。

(附則)

第 1 条 本細則は令和 2 年 1 月 2 6 日より改定・施行する。

修繕委員会細則

(総則)

第1条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約（以下「規約」という）第57条に基づき、設置された専門委員会である修繕委員会（以下「委員会」という）の活動に関する遵守すべき事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の長期修繕計画に基づいた計画修繕の検討、及び突発的に発生した修繕等を円滑に進めることを目的とし、積極的な情報収集を行うことで、妥当な金額で修繕工事を行うことを目的とする。

(組織)

第3条 委員はヴェル・ステージ武蔵浦和に居住する区分所有者及びその同居する家族から選任するものとし、理事会の承認を得るものとする。

2. 委員会は、管理組合の修繕委員（以下「専任委員」という）4名以上および理事（以下「理事委員」という）1名以上で組織する。
3. 大規模修繕工事については必要に応じて、別途、委員会を立ち上げるものとする。

(任期)

第4条 専任委員の任期は2年とし、ただし、再任は妨げない。理事委員はその任期とする。

2. 専任委員、理事委員の任期途中の交代は、次期交代委員の推薦を行い、理事会の承認をもって成立し、任期を継承する。

(委員長)

第5条 委員長は委員から委員の互選により選出する。

2. 委員長は会務を統括する。

(活動内容)

第6条 委員会は当マンションの管理にかかわる次の事項を審議、実施し理事会に活動をその都度報告、提言するものとする。

- イ. 修繕計画の立案および見直し
- ロ. コンサルタントの活用に関すること
- ハ. 施工業者選定および修繕に関する費用負担について
- ニ. 計画実施に関する情報収集および問題点の検討と対策
- ホ. 円滑な工事監理業務の支援
- ヘ. その他、工事の円滑な達成に必要な事項

(委員会の権限)

第7条 委員会は予算の執行、外部へ業者への発注等、管理組合を代表するいかなる権限も有しない。

(委員会の招集および議決)

第8条 委員会は委員長が招集して会議を開催する。

2. 委員会は委員の2分の1の出席により成立する。議決を必要とする議事は、出席委員の2分の1の同意をもって決する。

(関係者の出席)

第9条 委員長は必要に応じ、関係者を委員会に出席させて意見を求めることができる。

(補則)

第 1 0 条 この細則に定めるもののほかは、委員会で議決のうえ、理事会の承認を得て行うものとする。

ただし細則の改正は総会の承認を必要とする。

(経費)

第 1 1 条 委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

(附則)

第 1 2 条 この細則は管理規約発効の日から効力を発する。

大規模修繕特別委員会細則

(総則)

第1条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合の大規模修繕工事を円滑に推進するために設置する専門委員会の必要な事項を定める。

(名称)

第2条 専門委員会は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合大規模修繕特別委員会（以下、『修繕特別委員会』という。）とする

(目的)

第3条 修繕特別委員会は、理事会の諮問を受けて、大規模修繕工事に必要な調査・検討を行い、その結果を理事会に答申するものとする。

(委員)

第4条 修繕特別委員会の委員は、区分所有者から募り、理事会の承認により選任する。
2. 当期修繕担当理事は、理事在任期間中は、修繕特別委員を兼務するものとする。
3. 委員の定員は5名程度とする。

(役員)

第5条 修繕特別委員会に、次の役員を置くものとする。
委員長 1名、副委員長 1名

(任期)

第6条 修繕特別委員会の任期は大規模修繕工事完了までとする。
2. 修繕担当理事の任期は、理事在任期間中のみとする。
3. 欠員が生じた場合は理事会で補充できるものとする。

(修繕特別委員会)

第7条 修繕特別委員会は、委員長が必要の都度招集するものとする。
2. 委員長は会議の議事録を作成し保管しなければならない。
3. 理事会役員は任意で修繕特別委員会に出席して、意見を述べることができる。

(内容)

第8条 修繕特別委員会は、本細則第3条の目的を達成するため、次の事項を審議する。
工事計画の作成から工事完了に至るまでの以下の内容に関する事。
①工事内容・資金計画の検討に関する事。
②施工業者の選定に関する事。
③工事の発注に関する事。
④施工業者との打ち合わせに関する事。
⑤その他理事会から要請のあった事項に関する事。

(報告)

第9条 修繕特別委員会は理事会から諮問を受けたことがらの経過及び結果を随時理事会に報告しなければならない。

(経費)

第10条 修繕特別委員会の運営に必要な経費と報酬（委員 1 名；月額 2,000 円）は、管理組合が負担するものとする。

防災委員会細則

(総則)

- 第1条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約（以下「規約」という）第57条に基づき、設置された専門委員会である防災委員会（以下「委員会」という）の活動に関する遵守すべき事項を定めるものとする。

(目的)

- 第2条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の自主防災活動を円滑に進めることを目的とし、共助の考え方に基づいて活動を推進し、主に地震などの災害に備え、災害発生時には被害者を最小限とすることを目的とする。

(組織)

- 第3条 委員はヴェル・ステージ武蔵浦和に居住する区分所有者及びその同居する家族から選任するものとし、理事会の承認を得るものとする。
2. 委員会は、管理組合の防災委員（以下「専任委員」という）4名以上および理事（以下「理事委員」という）1名以上で組織する。

(任期)

- 第4条 専任委員の任期は2年とし、ただし、再任は妨げない。理事委員はその任期とする。
2. 専任委員、理事委員の任期途中の交代は、次期交代委員の推薦を行い、理事会の承認をもって成立し、任期を継承する。

(委員長)

- 第5条 委員長は委員から委員の互選により選出する。
2. 委員長は会務を統括する。

(活動内容)

- 第6条 委員会は当マンションの自主防災にかかわる次の事項を審議、実施し、理事会に活動をその都度報告、提言するものとする。
- イ. 防災意識の啓発に関する活動。
- ロ. 災害に備える日常の活動。
- ハ. 災害発生時における緊急の活動。
- ニ. その他、目的達成のために必要な事業。

(委員会の権限)

- 第7条 委員会は予算の執行、外部業者への発注等、管理組合を代表するいかなる権限も有しない。

(委員会の招集および議決)

- 第8条 委員会は委員長が招集して会議を開催する。
2. 委員会は委員の2分の1の出席により成立する。議決を必要とする議事は、出席委員の2分の1の同意をもって決する。

(関係者の出席)

- 第9条 委員長は必要に応じ、関係者を委員会に出席させて意見を求めることができる。

(補則)

- 第10条 この細則に定めるもののほかは、委員会で議決のうえ、理事会の承認を得て行うものとする。ただし細則の改正は総会の承認を必要とする。

(経費)

第 1 1 条 委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

(附則)

第 1 2 条 この細則は 2 0 1 7 年 7 月 1 日から効力を発する。

マンション内慶弔規約

当マンションの居住者の方が亡くなった場合は、関係する組合員またはその家族は、その旨を管理組合に申し出るものとする。管理組合は弔慰金10,000円を管理費より支払うものとする。この議案は第3期期初に遡って適用とする。

植栽委員会 細則

(総則)

第1条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約（以下「規約」という）第57条に基づき、設置された専門委員会である植栽委員会（以下「委員会」という）の活動に関する遵守すべき事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 委員会は、ヴェル・ステージ武蔵浦和の植栽について、適切かつ良好に管理することを目的に活動する。

(組織)

第3条 委員はヴェル・ステージ武蔵浦和に居住する者から選任するものとし、理事会の承認を得るものとする。

2. 委員会は、管理組合の植栽担当理事（以下「理事委員」という）及び植栽ボランティアクラブ（ラベンダークラブ）代表者（以下「専任委員」という）で組織する。

(任期)

第4条 専任委員の任期は2年とし、ただし、再任は妨げない。理事委員はその任期とする。

2. 専任委員、理事委員の任期途中の交代は、次期交代委員の推薦を行い、理事会の承認をもって成立し、任期を継承する。

(委員長)

第5条 委員長は植栽担当理事とする。

2. 委員長は会務を統括する。

(活動内容)

第6条 委員会は当マンションの植栽管理にかかわる次の事項を審議、実施する。

- イ. 植栽管理作業時の業者対応・窓口
- ロ. その他、目的達成のために必要な事業
2. 年度の活動計画及び実績については、毎年5月頃行われる決算理事会で、理事会に対して報告しなければならない。

(委員会の権限)

第7条 委員会は予算の執行、外部業者への発注等、管理組合を代表するいかなる権限も有しない。

(委員会の招集および議決)

第8条 委員会は委員長が招集して会議を開催する。

2. 委員会は委員の2分の1の出席により成立する。議決を必要とする議事は、出席委員の2分の1の同意をもって決する。

(関係者の出席)

第9条 委員長は必要に応じ、関係者を委員会に出席させて意見を求めることができる。

(補則)

第10条 この細則に定めるもののほかは、委員会で議決のうえ、理事会の承認を得て行うものとする。ただし細則の改正は総会の承認を必要とする。

(経費)

第11条 委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

(附則)

第12条 この細則は平成30年7月1日から効力を発する。

個人情報取扱細則

ヴェル・ステージ管理規約第72条に基づき、区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人および来館者等（以下「居住者等」という。）の個人情報の適正な取扱い等に関し、本細則を定める。

（定義）

第1条 本細則において「個人情報」とは、「個人情報の保護に関する法律（平成十五年五月三十日法律第五十七号）」（以下、「個人情報保護法」という。）第2条第1項に定義するものをいう。

（利用目的の特定）

第2条 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行の範囲内に限り個人情報を利用するものとする。

（適正な取得）

第3条 管理組合が取得する個人情報は、管理規約等の定めにより提出される書類、防犯カメラに保存される映像等、その他管理組合が業務遂行上取得する一切の個人情報とし、管理組合は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

（保管）

第4条 管理組合は、その取得した個人情報について、紛失又は漏洩等に留意し、必要な安全管理措置を講じるものとする。

2 個人情報の取扱責任者は理事長とし、必要に応じた安全管理措置の追加などに努めなければならない。

（委託等）

第5条 管理業務および修繕等に必要な場合は、管理組合が保有する個人情報を管理会社およびその他の委託業者等へ提供することができる。

2 前項に基づく個人情報の提供は、守秘義務条項等を定めた契約を締結することにより行わなければならない。

3 管理組合は委託先等に対し適正な監督を行い、必要に応じて委託先等からの報告を求めることができる。

（第三者への提供）

第6条 第2条にかかわらず、法令に基づく個人情報の第三者への提供依頼があった場合は、理事会の決議を経て提供することができる。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のため緊急を要する場合等、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告するものとする。

2 個人情報の第三者への提供が法令に基づくものでない場合は、あらかじめ本人の承諾を得るものとする。

（開示および訂正）

第7条 居住者等から管理組合が保有する本人の個人情報の開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応をすみやかに取らなければならない。

(個人情報の取扱いについて)

第8条 理事長は、本細則の定めを取りまとめた「個人情報の取扱いについて」を作成し、所定の掲示場所に掲示することができる。

附 則

第1条 この細則は、平成30年7月1日より施行する。

ヴェル・ステージ武蔵浦和 個人情報の取扱いについて

- ① 管理組合は、管理規約等に定める業務遂行のため、個人情報を取得し、その業務遂行の範囲内で利用します。
- ② 管理組合が取得した個人情報は、管理規約等の定めに従い適正に保管します。
- ③ 管理組合が保有する個人情報の取り扱いについて、管理業務遂行のため管理会社等に委託しますが、委託先を適正に監督します。
- ④ 管理組合が保有する個人情報を第三者に提供する場合は、人命の保護等緊急を要する場合を除き、原則としてあらかじめ本人の同意を得ます。
- ⑤ 管理組合が保有する個人情報について、本人からの開示および訂正の請求があった場合、本人の個人情報の開示および訂正の対応をいたします。

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

防犯カメラ運用細則

(趣 旨)

- 第 1 条 この細則は、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、ヴェル・ステージ武蔵浦和の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目 的)

- 第 2 条 防犯カメラの設置は、ヴェル・ステージ武蔵浦和内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の向上及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(組合員等の権利及び義務)

- 第 3 条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者（以下、「組合員等」という。）並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

(設 置 等)

- 第 4 条 防犯カメラの増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置の変更については、総会の決議を経るものとする。
2. 角度の変更及び機器更新については、理事会の決議を経るものとする。
 3. 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

(録画及び記録映像の保存)

- 第 5 条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとする。
2. 防犯カメラによる記録映像の保存期間は、最低 14 日間保存するものとし、保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会は、必要に応じて、この保存期間を延長する事ができる。

(保守)

- 第 6 条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。
2. 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

(記録映像の閲覧)

- 第 7 条 理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断にて閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。
- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
 - 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
 - 三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合
2. 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長、理事会役員及び理事会が必要と認める関係者の立会いのもとで行う。
 3. 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(組合員等からの閲覧申請)

- 第 8 条 組合員等が、自らの所有物等に前条第 1 項各号のいずれかに該当する場合に

において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

2. 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。
3. 前項において、理事長は、前条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要があると判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。
4. 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。
5. 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。
6. 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。
7. 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。
8. 第2項の適否の通知は、別記様式第2によるものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(細則外事項)

第10条 この細則に定めのない事項については、理事会がその扱いを決めるものとする。

(細則の改廃)

第11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。

付 則

(施 行)

第1条 この細則は、平成30年7月1日から効力を発する。

別記様式第1 申請書（第8条第1項関係）

防犯カメラ記録映像の閲覧に係る申請書				
ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合 理事長 様				
私は防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラ記録映像の閲覧を申請します。				
年 月 日				
申請者	氏名			
	住戸番号		電話番号	
閲覧申請理由				
閲覧を希望する記録映像の 月日と時間帯		（記入例： 年 月 日 時 分～平成 年 月 日 時 分まで）		
閲覧を希望する防犯カメラの 記録映像		（記入例： 駐車場〇〇区画が映っている防犯カメラの画像）		
閲覧を希望する同居者の有 無		有（氏名 間柄 ） 無		
警察署への 届出の有無		有（ 年 月 日に、 警察署 担当に届出 ） 無		

別記様式第2 決定通知書（第8条第8項関係）

防犯カメラ記録映像の閲覧に係る決定通知書

年 月 日

号室

様

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合
理事長 印

年 月 日付で貴殿から申請のあった防犯カメラの記録映像の閲覧については、次のとおり決定しましたので、防犯カメラ運用細則第8条第8項の規定に基づき通知します。

☐ 申請を承認します。

承認の条件：

観 覧 場 所	観 覧 指 定 日	観 覧 指 定 時 間
	年 月 日	時 分～ 時 分

☐ 申請を承認しません。

理由（いずれかに○のあるものが該当項目である。）

1. 防犯カメラ運用細則第7条第1項各号の規定に該当しないため。
2. 申請者が閲覧する必要を認めないため。

決定内容は☐にチェックのあるもの。

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理事長 殿

申 請 者

(号室)

氏名 ⑩

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、『ヴェル・ステージ武蔵浦和』管理組合同規約第17条の規定に基づき申請いたします。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日迄
4. 施工業者
5. 添付書類 設計図・仕様書及び工程表

以 上

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 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致します。

【条 件】

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合
理事長

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理 事 長 殿

申 請 者

(号室)

氏 名 ⑩

ペット飼育申請書

この度、私は私の所有する専有部分内において次の通りペットの飼育を希望しますのでその写真を添付のうえ申請いたします。

ペットの種類	小型犬 ()・小型の猫 ()	
ペットの サイズ・数量 (上記の種類毎に)		体長又は体高 (cm) 数量 (匹・羽)
		体長又は体高 (cm) 数量 (匹・羽)
性 別 ・ 年 齢 (上記の種類毎に)		性別 オス (歳 匹)・メス (歳 匹)
		性別 オス (歳 匹)・メス (歳 匹)
緊 急 連 絡 先	住 所	
	氏 名	
	T E L	

誓 約 書

私は、ペット飼育者として承認された場合は、本規約及びペットの飼育に関する細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけません。

万一、違反した場合は貴職及び理事会の決定に従うとともに、他の区分所有者の生命・財産等への損害を生じさせた場合は、その損害賠償の責任を負うことを誓約致します。

理事長印		誓約者印	
------	--	------	--

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合
理 事 長 殿

ペット飼育者

(号室)

氏 名 ⑩

ペット飼育受託者選任届け出書

この度、私は都合により私所有の専有部分を下記の期間離脱する為にペットの飼育に関する細則第3条（5）により受託者を選任いたしましたので届け出ます。

なお、受託者には本管理規約及び使用細則の各条項を遵守させ、他の区分所有者・居住者に一切迷惑をかけません。

記

不在期間	平成 年 月 日より平成 年 月 日
緊急連絡先	居 所 T E L
受 託 者	(号室) 氏 名

受託者誓約書

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合
理 事 長 殿

受 託 者

(号室)

氏 名 ⑩

この度、私は標記のとおり受託者に選任されました。付きましては、ペットの飼育にあたり管理規約・使用細則の各条項を遵守し、他の区分所有者・居住者に一切迷惑をかけません。

理 事 長	
承 認 印	

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合 御中

第三者使用に関する届出書兼誓約書

(届出者)

氏名

印

この度、私の所有する専有部分を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、
管理規約第20条および使用細則第4条の規定に基づき届出致します。

専有部分番号	号室	使用者の 入居(予定)日	平成 年 月 日
使用者氏名		連絡先	T E L
区分所有者との 関係(該当項目 を○で囲む。)	賃借人 使用人	親子 その他(	兄弟姉妹 親 族)
使 誓 用 約 者 事 の 項	専有部分に使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 印 なお、専有部分の鍵1本はセキュリティシステムの為に株式会社セコムに 預託されていることを了承します。		
区分所有者の 連絡先または 移転先	住 所 〒		
	電話番号		
海 外 転 出 の 場 合 の 国内代理人	住 所 〒		
	氏 名	電話番号	

平成 年 月 日

組合員資格変更届出書

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合 御中

管理規約第32条に基づき、組合員資格の変更の届出を致します。

尚、新組合員は管理規約の規定により、管理組合の指定する金融機関へ管理費等の支払口座を開設し、下記の管理費等支払開始期日から管理費等を負担致します。

旧組合員 号室

氏名 _____ (印)

転出先 住所：〒

電話：

新組合員 住所：

電話：

氏名 _____ (印)

変更年月日 平成 年 月 日

記

1. 管理費等の支払開始期日

旧組合員 平成 年 月分まで徴収

新組合員 平成 年 月分より支払開始

2. 実際の入居予定年月日：平成 年 月 日

3. 誓約事項

(1) 賃貸借の有無

賃貸に出す時は、第三者使用に関する届出を提出致します。

(2) その他

※旧組合員の方に管理費等の未納分がある場合には、新・旧組合員の双方で負担致します。但し、特定承継の場合の駐車場使用料等は旧組合員が支払います。(建物の区分所有等に関する法律：第8条)

平成 年 月 日

不 在 届 出 書

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合 御中

(号室)

氏名 ⑩

私は、下記のとおり平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在にいたしますので、使用細則により下記の事項を届け出いたします。

1. 理 由

2. 緊急連絡先

(1) 住 所

(2) 電 話

(3) 連 絡 先

3. その他連絡事項

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理 事 長 殿

届 出 者

(号室)

氏 名

重量物搬入・設置届出書

私が所有する専有部分に下記の重量物を搬入・設置したいので申請致します。
尚、次の事項を遵守致します。

1. 使用細則第1条の(2)・(3)に該当しないこと。
2. 本件搬入・設置に起因して第三者の生命・財産等に損害を生じた場合には、私が全責任を負います。

記

搬入・設置物の名称	
寸 法	全長 全幅 全高
重 量	
設 置 場 所	

.....
以 上

管理組合記入欄

受 付 年 月 日	平成 年 月 日
設 置 の 可 否	可 ・ 否
管 理 者 氏 名	

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理 事 長 殿

届 出 者

(号室)

氏 名 ⑩

行事・催し物等届出書

今般、下記の行事・催し物を実施したいので申請致します。

尚、実施にあたっては次の事項を遵守致します。

1. 管理規約及び使用細則の各条項を遵守すること。
2. 本件実施に起因して第三者の生命・財産等に損害を生じた場合には、私が全責任を負います。

記

行事・催し物の内容	
実 施 希 望 日	
実 施 場 所	
参 加 者	

.....
以上

管理組合記入欄

受 付 年 月 日	平成 年 月 日
可 否	可 ・ 否
管 理 者 氏 名	⑩

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合 御中

住戸番号 号室

氏 名 印

置敷タイル設置届出書

私が、専用使用权を有するバルコニー等に置敷タイルを設置したいので申請いたします。設置にあたっては次の事項を遵守します。

1. 避難ハッチや排水口などの開口部を覆わないこと。
2. バルコニー等の床面の乾燥に努め、排水路の確保を行うこと。
3. 管理組合が行う大規模修繕工事・点検等の際して、タイルの取り除き等の必要が生じた場合は、自己の責任と負担で行うこと。
4. その他、管理者の指示に従うこと。

【設置タイルの表示】

メーカー	
型番	
販売業者	
面積 (㎡)	
設置場所	
設置希望日	平成 年 月 日
添付書類	製品カタログ1部

【管理組合記入欄】

受付年月日	平成 年 月 日
設置の可否	可 ・ 否
管理者氏名	印

年 月 日

集会室使用申込書

1. 使用責任者	号室	氏 名	
2. 使用目的			
3. 使用人員	名		
4. 使用日時	月 日 () 時 分～ 時 分		
5. 鍵取得方法	☐ 鍵BOXから取り出し ☐ 長期貸し出し		

(管理組合記入欄)		【使用前】 受付印	【使用后】 確認印
使 用 料 金	円		

平成 年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理 事 長 殿

申 請 者

(号室)

氏 名

㊞

専用使用部分工事申請書

今般、下記により専用使用部分の工事を実施することとしたいので、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約・使用細則の規定に基づき申請いたします。

なお、申請書が掲示される間（2週間）、申出者に対し工事内容を説明いたします。

記

1. 対象住戸： _____ 号室

2. 工事個所：

3. 工事内容：

4. 工事期間：平成 年 月 日から平成 年 月 日迄

5. 施工業者：

6. 添付書類：設計図、仕様書、及び工程表

以 上

縦 覧 期 間				理事長受理印
平成	年	月	日より	
平成	年	月	日まで	

平成 年 月 日

(号室)

殿

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

理 事 長

専用使用部分工事承認書

平成 年 月 日に申請のありました (号室) の専用使用部分の工事
については、下記の条件にて実施することを承認します。

記

本件承認後といえども万一管理規約・使用細則に違反することとなった場
合には承認を取り消すと同時に、貴殿の責任を負担において原状に復する
こと。

使用にあたって管理規約・使用細則を遵守すること。

以 上

駐車場使用契約書

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合（以下「甲」という）と（以下「乙」という）とは、ヴェル・ステージ武蔵浦和管理規約の定めに基づき、次のとおり駐車場使用契約を締結する。

（契約の目的）

第 1 条 甲は、ヴェル・ステージ武蔵浦和区分所有者である乙に対し、駐車場の使用を承諾し、乙は駐車場使用料を甲に支払うことを約した。

（駐車場所）

第 2 条 本契約による駐車場所は次のとおりとする。

駐車場所 NO. _____

（自動車の表示）

第 3 条 乙は、上記駐車場を使用する自動車の車種及び車輛登録番号（変更を含む）をあらかじめ甲に届け出なければならない。

車種 _____ 車輛登録番号 _____

（駐車場使用料）

第 4 条 駐車場使用料は月額金 _____ 円と定め、乙は当月分を当月 5 日までに管理費等と共に、甲の指定する方法により甲または甲の指定する者に支払わなければならない。

2. 乙は、使用開始月については日割計算により駐車場使用料を支払い、本契約終了月については当月分全額を支払うものとする。

3. 駐車場使用料は管理規約に規定する手続きにより増減することができる。

（乙の義務）

第 5 条 乙は駐車場の使用に際しては、駐車場使用細則及び甲または甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。

2. 乙は自動車の車種、車輛登録番号に変更があった場合、すみやかに甲に届け出なければならない。

3. 乙の利用区画が機械式駐車場である場合には、乙は本契約時に甲より貸与を受ける機械式駐車場の操作キーを自己の責任と負担において管理・使用するものとし、紛失・破損等をした場合には速やかに甲に通知し、甲の指示に従い、費用を負担するものとする。

4. 乙は機械式駐車場の操作キーを本契約終了と同時に甲に返還するものとする。

（乙の賠償義務）

第 6 条 乙またはその代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係するものが、故意または過失等により建物、敷地及びその附属施設並びに駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、乙は自己の責任において、その損害を直接相手方に賠償しなければならない。

（甲の免責）

第 7 条 自動車の保管・管理の責任は乙が負うものとする。

（譲渡・転貸の禁止）

第 8 条 乙は本契約上の権利義務を第三者に譲渡・転貸してはならない。

(契約期間及び更新)

第 9 条 本契約の有効期限は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。但し、期間満了の 1 カ月前までに甲または乙より解約の申し出がないときは、本契約は更に 1 カ年更新されるものとし、以後同様とする。

(解約)

第 10 条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は 1 カ月前までに甲に予告しなければならない。但し、乙は第 4 条に定める駐車場使用料相当額を解約金として甲に支払うことにより、即時本契約を解約することができる。

(解除)

第 11 条 乙が本契約に違反したときは、甲は何等の催告を要しないで、直ちに本契約を解除することができる。

(契約の当然終了)

第 12 条 乙が、その所有する住戸部分を他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、本契約は当然に終了する。

(協議による解決)

第 13 条 本契約に定めがない事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上、解決するものとする。

平成 年 月 日

甲

(号室)

乙

年 月 日

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合
理事長 殿

届出者
(号室)
氏 名



玄関扉 追加錠設置届出書

今般、下記の工事を実施することとしたいので、管理規約・使用細則の規定に基づき届出
ます。なお、工事にあたっては管理規約の規定を遵守します。

記

1. 対象住戸 _____ 号室

2. 設置時期 年 月 日

3. 工事内容 _____

4. 施工業者

以 上

.....

理事長受理印

ヴェル・ステージ武蔵浦和

内規、運用ルール

1. 夏祭り賛助金拠出
2. 理事会運営内規

夏祭り賛助金拠出

町内会夏祭り開催に伴う賛助金を毎年３万円拠出することとする。この費用は管理費会計の支払い町内会費からとする。

第２期 定期総会 平成１２年８月２７日可決

理事会運営内規

ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合同規約第72条に基づき、理事会の円滑な運営と迅速な議決を目的とし、理事会の具体的な運営に関して、次の通り理事会運営内規を定める。

(常任メンバー)

第1条 理事会は理事以外に監事、各専門委員会委員長を常任メンバーとする。各専門委員会委員長は、必要に応じ適宜委員を招集し参加させることができる。

(理事長)

第2条 理事長は2年目の役員の中から原則選任し、管理組合活動の継続性を保持する。

(自治会担当)

第3条 自治会担当者は理事会役員の中から選任し、理事会と自治会の円滑な連携を担う。

(防火管理者)

第4条 理事会は役員または組合員の中から防火管理者を選任し、承認しなければならない。ただし、再任はさまたげない。防火管理者は、役員と同様の報酬を受け取ることができる。

(役員報酬)

第5条 管理組合同規約第38条2項に基づく役員の報酬は月額2,000円(定額)とし、各役員の報酬は同額、任期月額分とする。
なお、原則期中に開催された理事会に過半数出席することを支払い要件とする。

(責任規定)

第6条 理事会に付議する事項のうち、次に掲げる軽微な事項及び緊急時については、理事会決議を経ず、理事長が担当理事に合意の上承認することができる。この場合、事後に理事会に報告される。なお、理事長は支出前に書面(メール等)により、品名・目的・時期、支出費目・金額などについて事前に確認し、承認しなければならない。

《軽微な事項》

- ・管理会計各費目のうち、計上予算内の軽微な支出(10,000円以下)

《緊急時》

- ・災害等により緊急支出の必要性が生じた場合の支出(500,000円以下)

(随意契約)

第7条 随意契約により契約する場合、見積り仕様(機能、数量、納期、保証など)及び見積り業者選定理由を明らかにし、次の予定価格に応じ業者から見積も

りを徴収する。

予定価格が	1万円を超え、50万円まで	1社以上
	50万円を超え、100万円まで	2社以上
	100万円を超えるもの	3社以上

業者選定に当たっては、業者選定理由を明らかにしなければならない。

なお、災害等の緊急を要する契約はこの限りでない。

(必要経費)

第 8 条 各役員及び各専門委員会委員長が必要経費を立替えた場合は、立替え者の管理組合管理費と立替額とを相殺する経理処理ができる。

(議案付議)

第 9 条 議案の発議は理事長又は管理会社（以下事務局という）とする。専門委員会等で理事会に議案を付議する場合は、1週間前までに理事長及び事務局に連絡する。事務局は開催通知、議案について1週間前までに、参加者に連絡する。

(鍵保管)

第 10 条 鍵は每期首に鍵の返却と受渡しを行い、管理簿に記帳、捺印（サイン可）し管理する

(改定)

第 11 条 本内規は、第5条を除き理事会の4分の3以上の可決により改定できる。なお、役員報酬等の額については、総会決議事項である。

(附則)

第 1 条 本内規は、令和3年6月20日より改定、施行する。