

管理規約改正・使用細則の制定及び改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が管理規約改正・使用細則制定及び改正を決議した第30期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 制定及び改正箇所

管理規約 第19条 ・ 第21条 ・ 第22条 ・ 第24条 ・ 第32条 ・ 第36条
第37条 ・ 第40条 ・ 第53条 ・ 第58条 の一部改正

2. 効力発生 2024年3月31日

3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2024年 3月 31日

イトーピア流山管理組合

理事長 酒井 正喜



「管理規約一部改正及び追記（案）承認の件」

【議案上程の経緯】

当マンションの管理規約は、設立当時から現在に至るまで大きな変更点なく運用して参りました。

しかし、国土交通省が作成する「マンション標準管理規約（マンションの管理規約を決める際の標準的なモデル）」は時代背景とともに改正しております。

第 30 期理事会では、当マンションの管理規約と、現代の時代背景に則っているマンション標準管理規約との相違点や不足文言などが多く存在することから、今後のマンションの適切な運営・管理を行う為にも、マンション標準管理規約に準拠していない条文を一部改正及び追記を行うことと致しました。

よって、下記の通り当マンションの管理規約一部改正及び追記を行う方向性としたので本議案の上程に至るとともに、ご承認の程宜しくお願い致します。

【主な変更点】

- ・第 19 条 ・第 21 条 ・第 22 条 ・第 24 条 ・第 32 条 ・第 36 条 ・第 37 条
- ・第 40 条 ・第 53 条 ・第 58 条

【施行実施日】

第 30 期通常総会で本議案ご承認後、即日

※一部改正及び追記は別紙の通り。（赤文字、下線部）

本議案は特別決議事項に該当する為、組合員総数の 3/4 以上及び議決権数 3/4 以上の賛成が必要となります。

旧	新
第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。	第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。 <u>(暴力団員の排除)</u> 3 <u>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</u> <u>(1) 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</u> <u>(2) 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</u> <u>(3) 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</u> 4 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

旧	新
第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行なうものとする。 ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行なわなければならない。	第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行なうものとする。 ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行なわなければならない。 <u>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。</u> <u>3 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u> <u>(窓ガラス等の改良)</u> <u>4 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。</u> <u>5 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、使用細則を定めることができる。</u> <u>6 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電子的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</u>

旧	新
(必要箇所への立入り) 第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	(必要箇所への立入り) 第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 <u>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であっても、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与える恐れがある時は、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u> 5 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。
第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。 (1) 管理費 (2) 特別修繕費 (3) 組合費	第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。 (1) 管理費 (2) 修繕積立金 (3) 組合費

旧	新
(業 務) 第 3 2 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。 (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 4 7 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (2) 組合管理部分の修繕 (3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理 組合が行なうことが適当であると認められる管理行為 (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営 (6) 修繕積立金の運用 (7) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務 (8) 官公署、自治会等の渉外業務 (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 (10) 防災に関する業務 (11) 広報及び連絡業務 (12) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	(業 務) 第 3 2 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。 (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 4 7 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (2) 組合管理部分の修繕 (3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理 組合が行なうことが適当であると認められる管理行為 (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営 (6) 修繕積立金の運用 (7) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務 (8) 官公署、自治会等の渉外業務 (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 (10) 防災に関する業務 (11) 広報及び連絡業務 (12) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務 (13) <u>修繕等の履歴情報の整理及び管理等</u>

旧	新
第36条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。	第36条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。 <u>(利益相反取引の防止)</u> 3 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 <u>(1) 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u> <u>(2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u> <u>(役員の欠格条項)</u> 4 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。 <u>(1) 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</u> <u>(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</u> <u>(3) 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</u>

旧	新
(理事長) 第 37 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた業務を遂行する。	(理事長) <u>37 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。</u> <u>2 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</u> <u>3 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇 すること。</u>
(監 事) 第 40 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たときは、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。	(監 事) 第 40 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たときは、臨時総会を招集することができる。 <u>3 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</u> <u>4 監事は、いつでも、理事及び第 37 条第 1 項第 (2) 号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u> <u>5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</u> <u>6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。</u> <u>7 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</u>

旧	新
第53条 理事会は、本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) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案 (3) その他の総会提出議案 (4) 第64条に定める勧告又は指示等 (5) 共用部分等の管理に関する事項 (6) 総会から付託された事項	第53条 理事会は、本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) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案 (3) その他の総会提出議案 (4) 第64条に定める勧告又は指示等 (5) 共用部分等の管理に関する事項 (6) 総会から付託された事項 <u>(7) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</u>
(管理費等の徴収) 第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60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おいて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おいて、管理組合は、その未払い金について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。 4 組合員は、納付した管理費等及び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。	(管理費等の徴収) 第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60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おいて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おいて、管理組合は、その未払い金について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。 4 組合員は、納付した管理費等及び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。 <u>5 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、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。</u>

第30期通常総会議事録

イトーピア流山管理組合

開催日時 2024年3月31日(日) 10時00分～11時00分

開催場所 当マンション集会室

出席状況

	総数 (a)	会場出席者 (b)	行使書 (c)	委任状 (d)	出席計 (b+c+d)	出席率 (b+c+d)/a
組合員数	89	10	53	23	86	96.6%
議決権数	89	10	53	23	86	96.6%

陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ(株) (以下「管理会社」) 金井氏・駒場氏・武井氏

- 議 案 第1号議案「第30期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】
第2号議案「管理委託契約締結(更新)」承認の件【普通決議】
第3号議案「管理規約一部改正(案)」承認の件【特別決議】
第4号議案「防犯カメラ更新」承認の件【普通決議】
第5号議案「第31期事業計画案及び管理費等収支予算案」承認の件【普通決議】
第6号議案「第31期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

議 事

1. 酒井理事長が総会の開催を宣し、本日の出席組合員の議決件数が議決権総数の半数以上を占めたことを確認し、管理規約第46条第1項に基づき総会が有効に成立したことが報告された。
2. 管理規約第41条第5項に基づき、理事長の酒井氏が議長に就任した
3. 議事録署名人として、議長及び舟守副理事長と金田理事が指名された。
4. 議案の審議に入った。

・第1号議案「第30期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社(駒場氏)より「第30期事業報告及び管理費等収支決算報告」についての説明がなされた。
- ・ 安江監事より、監査の結果、業務の執行及び財産の状況を会計帳簿・証拠書類の提示を受け適正に処理され公正且妥当である旨の報告がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者10票・議決権行使書53票・委任状23票 計86票

・第2号議案「管理委託契約締結(更新)」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社(駒場氏)から「管理委託契約締結(更新)」についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者10票・議決権行使書53票・委任状23票 計86票

・第3号議案「管理規約一部改正（案）」承認の件【特別決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（駒場氏）から「管理規約一部改正（案）」についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上に達し承認された。

賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 53 票・委任状 23 票 計 86 票

- ・ [質問内容]

(質問)：議案書 (P. 33) の改正案の管理規約第 21 条 5 項に「～使用細則を定めることができる」とあるが、使用細則は定められているのか。

(回答)：当該条文における使用細則は、現時点では定められていません。今後、必要に応じて理事会で検討し、使用細則を定めていくこととなります。

・第4号議案「アーバンカメラ更新」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（駒場氏）から「防犯カメラ更新」についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者 9・議決権行使書 53 件・委任状 23 件 計 85 票

反対：会場出席者 1 票

- ・ [質問内容]

(質問)：添付資料内に、新プラン①（総会上程されている内容）と更新プラン②があるが違いはどこか。

また、なぜ更新プラン①を総会上程へ採用したのか。

(回答)：更新プラン①と更新プラン②の違いは下記の通りである。

	更新プラン①	更新プラン②
月額金額	18,370 円 (税込)	22,099 円 (税込)
カメラ台数	10 台 (現状台数)	12 台 (エントランスと東敷地境界の増設)

更新プラン①を採用した経緯としては、理事会にて当該 2 つのプランを検討した際、これまで現状台数（10 台）で特段生活上問題等がなかったことから、現状台数である「更新プラン①」を総会上程することといたしました。

・第5号議案「第31期事業計画案及び管理費等収支予算案」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（駒場氏）から第31期事業計画案及び管理費等収支予算案の説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 53 票・委任状 23 票 計 86 票

・[質問内容]

（質問）：第31期の積立金会計の予算案では、前期（第30期）に予算計上していた「屋上防水工事費」「鉄部塗装工事費」が予算計上されなくなったがなぜか。

（回答）：屋上防水工事費に関しては、大規模修繕工事を行った際のアフターサービス対応期間が3年間残っている為、第31期では予算計上しておりません。（屋上防水は10年保証）

また、鉄部塗装工事費に関しては、理事会にて検討した結果、発錆等による鉄部塗装は緊急性を要して早急に行う必要のない工事であるとともに、第30期で予算計上していた金額は概算金額であった為、第31期では予算計上を行わずに、来期（第31期）の理事会にて鉄部塗装工事についての詳細な見積書等を取得し検討してから予算計上を行う方向性としたため、第31期では予算計上しておりません。

また、管理費会計や組合費会計の余剰金を積立金会計に繰り入れてはどうか、との意見があった。第31期理事会への引き継ぎ事項として検討することとした。

・第6号議案「第31期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（駒場氏）から、第31期管理組合役員選任の説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 53 票・委任状 23 票 計 86 票

※総会にて役員選出が承認されたため、総会後に「第31期第1回理事会」を開催し、下記の通り役職が決定しましたのでご報告いたします。

役 職	部 屋 番 号	氏 名
理事長	404 号室	舟守 晋二
副理事長	119 号室	鈴木 警
会計理事	208 号室	羽鳥 登美子
書記理事	301 号室	高見澤 千鶴
書記理事	507 号室	局 博美
監 事	516 号室	安江 巧

・その他「事前質問」

質問①：重要事項説明書の P. 8 にある「本マンションの表示及び管理対象部分」の「二 所在地」に記載されている「地番表示」はまだ「千葉県流山市加字八重塚 1 0 2 3 番 5」なのでしょうか。

回答①：「地盤表示」は変更なく「千葉県流山市加字八重塚 1 0 2 3 番 5」となります。

質問②：第 3 号議案「管理規約一部改正（案）承認の件」にある第 22 条 4「前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であっても～」とあるが「～発生した場合において～」ではないでしょうか。

回答②：当該文章表記は「マンション標準管理規約」を引用し準拠させている為、「～場合であっても～」の文章表記を採用しております。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は 11 時 00 分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2024 年 3 月 31 日

名称 イトーピア流山管理組合

議 長

酒井 正吾



議事録署名人

舟 寺 智 一



議事録署名人

金 田 昭 一



管理規約改正・使用細則の制定及び改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が管理規約改正・使用細則制定及び改正を決議した第29期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 制定及び改正箇所

①管理規約第51条・52条・53条の一部改正

2. 効力発生 2023年3月26日

3. 添付書面 ① 総会議案（写し）

② 総会議事録（写し）

以上

2023年 3月 26日

イトーピア流山管理組合

理事長

酒井 正寿



イトーピア流山

第29期通常総会

議 案 書

開催日時 : 2023年3月26日(日)
14時00分～(管理会社重要事項説明会後)

開催場所 : 1F集会室

イトーピア流山管理組合

通 常 総 会 次 第

I 開 会 の 辞 (議 長)

II 総 会 成 立 の 報 告

議 事 録 署 名 人 の 指 名

書 記 の 指 名

III 議 事

第1号議案 『第29期事業報告及び管理費等収支決算報告』承認の件 普 通 決 議

第2号議案 『管理委託契約締結(更新)』承認の件 普 通 決 議

第3号議案 『アーバンクラブオフ及びポイントバンク廃止』承認の件 普 通 決 議

第4号議案 『Web会議システム等の理事会に係る管理規約改定』承認の件 特 別 決 議

第5号議案 『第30期事業計画及び管理費等収支予算』承認の件 普 通 決 議

第6号議案 『第30期事業計画及び管理費等収支予算』承認の件 普 通 決 議

IV 閉 会 の 辞 (議 長)

第 29 期 管 理 組 合 役 員

《 敬 称 略 》

理 事 長 酒 井 正 喜 (118 号室)

副 理 事 長 小 野 田 茂 浩 (203 号室)

書 記 理 事 板 垣 学 (308 号室)

書 記 理 事 斉 藤 裕 二 (417 号室)

会 計 理 事 金 田 昭 一 (510 号室)

監 事 田 邊 崇 (405 号室)

【特別決議】

Web 会議システム等の理事会に係る管理規約改定承認の件

2020年、ウイルス感染症が流行し、人と人の接触を減らすことが求められた他、生活様式の変化が余儀なくされました。そのため、管理組合活動である理事会についても、その一部が制限され、開催方法の見直しが求められることとなりました。

現在では、パソコンやスマートフォンの普及や通信環境の充実化により、リモートでの各種作業が社会に浸透してまいりました。

今後、管理組合活動の一部である理事会でも同様にリモートでの開催が可能となり、以下のメリットが享受できるため、当マンションの管理規約改定をご提案いたします。

<メリット>

- ・ 同一の空間に集まることなく会議が行えるため、感染症対策ができる
- ・ 場所を問わず、どこからでも参加できるため、遠方の区分所有者も役員に就任できる
- ・ 土日に拘らず理事会スケジュールが自由に選択できる 等

<議決事項>

1. 管理規約第51条・第52条・第53条の一部改正（改正箇所：下線）
2. 施行時期2023年3月26日

【管理規約】

現況の管理規約	変更後の管理規約（改正箇所：下線）
第51条（招集）	第51条（招集）
理事会は理事長が招集する。 2 理事が2名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 理事会の招集手続きについては、第42条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。	理事会は理事長が招集する。 2 理事が2名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 理事会の招集手続きについては、第42条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。 <u>4 理事会を有線、無線その他の電磁的</u>

	<u>方式により、符号、音響又は影像を送り、伝え、又は受ける方式で適時的確な意見表明が互いにできる方法（以下、「Web 会議システム等」という。）により開催する場合、その参加方法（システムの設置場所、ダイヤルイン番号、パスコード等）は、招集権者が決定して通知するものとする。</u>
第 5 2 条（理事会の会議及び議事）	第 5 2 条（理事会の会議及び議事）
理事会の会議は、理事の半数以上の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。	理事会の会議は、理事の半数以上の出席しなければ開くことができず、<u>理事は各 1 個の議決権を保有し、理事会の議事は出席理事の過半数で決し可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</u> <u>2 議事録については、第 49 条（第 4 項を除く）の規定を準用する。</u> <u>3 Web 会議システム等にて出席した理事は、出席理事とみなし、議事に参加できるものとする。</u> <u>4 理事全員が Web 会議システム等で出席している場合は、理事長の所在場所を開催場所として記載する。</u>
第 5 3 条（議決事項）	第 5 3 条（議決事項）
理事会は、本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。 ・・・・（以下同文）	<u>理事会（Web 会議システム等による開催を含む）は、本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。</u> ・・・・（以下同文）

※ 本議案は特別決議事項に該当するため、（組合員／区分所有者）総数の 3／4 以上及び議決権総数の 3／4 以上の賛成が必要となります。

第29期通常総会議事録

イトーピア流山管理組合

開催日時 2023年3月26日(日) 14時00分～14時45分

開催場所 当マンション集会室

出席状況

	総数 (a)	会場出席者 (b)	行使書 (c)	委任状 (d)	出席計 (b+c+d)	出席率 (b+c+d)/a
組合員数	89	10	50	25	85	95.5%
議決権数	89	10	50	25	85	95.5%

陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ㈱(以下「管理会社」) 長田・武井

- 議 案
- 第1号議案「第29期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】
- 第2号議案「管理委託契約締結(更新)」承認の件 【普通決議】
- 第3号議案「アーバンクラブオフ及びポイントバンク廃止」承認の件
【普通決議】
- 第4号議案「Web会議システム等の理事会に係る管理規約改定」承認の件
【特別決議】
- 第5号議案「第30期事業計画案及び管理費等収支予算案」承認の件【普通決議】
- 第6号議案「第30期管理組合役員選任」承認の件 【普通決議】

議 事

1. 通常総会に先立ち、管理会社による重要事項説明会が開催され、管理業務主任者である長田氏から主任者証が提示され重要事項説明書に基づき契約内容等の説明が行われた。
2. 酒井理事長が総会の開催を宣し、本日の出席組合員の議決件数が議決権総数の半数以上を占めたことを確認し、管理規約第46条第1項に基づき総会が有効に成立したことが報告された。
3. 管理規約第41条第5項に基づき、理事長の酒井氏が議長に就任した
4. 議事録署名人として、議長及び小野田副理事長と斉藤理事が指名された。
5. 質問状が1件提出された。
6. 引き続き、議案の審議に入った。

・第1号議案「第29期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社(長田氏)より第29期事業報告及び管理費等収支決算報告についての説明がなされた。
- ・ 田邊監事より、監査の結果、業務の執行及び財産の状況を会計帳簿・証拠書類の提示を受け適正に処理され公正且妥当である旨の報告がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者10票・議決権行使書50票・委任状25票 計85票

・第2号議案「管理委託契約締結(更新)」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）から管理委託契約締結(更新)についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 50 票・委任状 25 票 計 85 票

・第3号議案「アーバンクラブオフ及びポイントバンク廃止」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）からアーバンクラブオフ及びポイントバンク廃止についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 49 票・委任状 25 票 計 84 票
反対：議決権行使書 1 票

・第4号議案「Web 会議システム等の理事会に係る管理規約改定」承認の件【特別決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）からWeb 会議システム等の理事会に係る管理規約改定についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 件・議決権行使書 49 件・委任状 25 件 計 84 票
反対：議決権行使書 1 票

・〔質問書〕

(質問) 当マンションにおける運用上での環境づくりやハード・ソフト面での問題点などのリスクやデメリットについては検討されたのでしょうか。

(回答) 現在、理事会は集会室で役員が集まって開催しておりますが、コロナ禍に伴ないリモート会議が社会に浸透してきました。現行管理規約においては、リモート会議に関する記載がないため、もし開催する場合に備えました。管理会社では「Cisco Webex Meeting」というアプリを活用してWeb 理事会を開催しており事例も多々あります。
デメリットに関しては、役員の方がパソコンかスマートフォンを所持されていない場合には開催が困難となる点です。

・第5号議案「第30期事業計画案及び管理費等収支予算案」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）から第30期事業計画案及び管理費等収支予算案の説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。
賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 50 票・委任状 25 票 計 85 票

・第6号議案「第30期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

- ・議長より、第30期管理組合役員選任の説明がなされた。
- ・質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者 10 票・議決権行使書 50 票・委任状 25 票 計 85 票

役 職	部 屋 番 号	氏 名
理 事	118 号室	酒井 正喜
理 事	208 号室	羽鳥 登美子
理 事	308 号室	板垣 学
理 事	404 号室	舟守 晋二
理 事	510 号室	金田 昭一
監 事	516 号室	安江 巧

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は 14 時 45 分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2023 年 3 月 26 日

名称 イトーピア流山管理組合

議 長

酒井 正喜



議事録署名人

小野田 茂治



議事録署名人

齊藤 裕二



管理規約改正・使用細則の制定及び改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が管理規約改正・使用細則制定及び改正を決議した第26期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 制定及び改正箇所

①管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則制定

2. 効力発生 2020年3月29日

3. 添付書面 ① 総会議案（写し）

② 総会議事録（写し）

以上

2020年 3 月 29 日

イトーピア流山管理組合

理事長

中 島 正 光



イトーピア流山

第26期通常総会

議 案 書

開催日時 : 2020年3月29日(日)
午前10時00分 ~ 午前11時00分

開催場所 : 1F集会室

イトーピア流山管理組合

通 常 総 会 次 第

I 開 会 の 辞（ 議 長 ）

II 総 会 成 立 の 報 告

議 事 録 署 名 人 の 指 名
書 記 の 指 名

III 議 事

- | | | |
|-------|--|---------|
| 第1号議案 | 『第26期事業報告及び管理費等収支決算報告』承認の件 | 普 通 決 議 |
| 第2号議案 | | 特 別 決 議 |
| 第3号議案 | 使用細則第8条(組合の承諾事項)に係る運用附則の別紙内装工事規則改正承認の件 | 普 通 決 議 |
| 第4号議案 | 『第27期事業計画及び管理費等収支予算』承認の件 | 普 通 決 議 |
| 第5号議案 | 『第27期管理組合役員選任』承認の件 | 普 通 決 議 |

IV 閉 会 の 辞（ 議 長 ）

第 26 期 管 理 組 合 役 員			《 敬 称 略 》
理 事 長	齊 藤 豊	(204 号室)	
副 理 事 長	原 田 昌 彦	(505 号室)	
理 事	高 橋 一 夫	(410 号室)	
理 事	清 水 勝 彦	(111 号室)	
理 事	北 嶋 存	(316 号室)	
監 事	山 尾 和 己	(302 号室)	

【特別決議】

管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則制定

承認の件

本議案は、管理規約47条第4項（規約の変更及び使用細則等の制定又は変更）に基づき、組合員に対し、以下の内容について、総会承認を求めるものです。

記

【承認を求める事項】

管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則の制定

【上程理由】

現行管理規約第58条(管理費等の徴収)において、管理費等滞納者への督促方法を明確化し、理事会でより迅速に対応を諮るため、別紙のとおり、使用細則を制定することとします。皆様のご承認をお願いいたします。

本細則は、2020年3月29日より施行するものとする。

以上

イトーピア流山

管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則

(目 的)

第1条 この細則は、イトーピア流山管理組合の組合員が管理費等を滞納した場合の当該組合員に対する督促の手続き及び遅延損害金の計算並びに督促、収納するまでの間に要した費用の徴収について、管理規約第58条（管理費等の徴収）の規定に基づき必要な事項を定めることを目的とする。

(督 促)

第2条 管理費等について3ヶ月以上滞納ある場合、理事長は、当該組合員に対し期限を指定（以下「納期限」という。）して督促するものとする。

2 前項の督促について、理事長は管理会社に代行させることが出来る。

(督促状)

第3条 前条の督促は、別に定める督促状を発して行うものとする。この場合において、納期限は、督促状を発する日から起算して14日以上を経過した日とする。

2 督促状には、振込先として管理組合収納口座を明記し、振込手数料は滞納組合員負担とする。

(遅延損害金)

第4条 遅延損害金は、第2条の督促をし、且つ納期限までに納付のなかった場合、理事会での協議により、納期限の翌日から完納の日の前日までの日数について、管理規約第58条第2項に従い、年14%の割合をもって計算した額とし、管理費等及び遅延損害金の合計額を督促することができることとする。

2 前項の遅延損害金額に1円未満の端数があるときはこれを切り捨てるものとする。

(管理費等の一部納付)

第5条 前条の適用後、管理費等の一部について納付があった場合、滞納となった最初の月からの駐車場使用料、その他の専用使用料、組合費、修繕積立金、管理費、遅延損害金の順で納付があったものと見做す。

(支払計画書の提出)

第6条 督促状が送付された滞納組合員が、支払計画書と滞納理由を文書で回答した場合は、第4条の督促について、理事会決議により免除される。

但し、支払計画書に明記した期限を過ぎても納付されない場合は、この限りではない。

(駐車場使用契約の強制解除)

第7条 理事会は、第4条の督促に該当する組合員が管理組合との駐車場使用契約を締結している場合、駐車場使用細則第11条及び駐車場使用契約書第2条規定義務違反により、理事会決議をもって当該契約を強制解除できるものとする。

(費用の徴収)

第8条 第1条に規定する収納するまでの間要した費用とは、督促し、当該組合員が完納するまでの間、組合が支出した督促の費用、収納に要した費用とする。

2 前項の費用を請求するときは、その内訳明細を付して当該組合員に請求するものとする。

(訴訟提起)

第9条 訴訟提起は1年で行なうこととする。

附 則

この細則は、2020年3月29日から施行するものとする。

(3ヶ月延滞時に渡す書面)

令和 年 月 日

号室 様

イトーピア流山管理組合
理事長

(お問合せ先)

伊藤忠アーバンコミュニティ(株)

千葉支店

047-460-5811

管理費等のお支払について

表題の件につきお知らせ致します。

貴殿が所有しておりますイトーピア流山 号室の未納管理費等につきまして、平成 年 月分～ 月分合計金額 円(令和 年 月 日現在)が未だご入金を頂けていない旨報告がありました。

管理費等のお支払いは、管理規約第24条において、敷地及び共用部分等の管理の経費に充てるため、全区分所有者に納入義務が課されております。

つきましては、 月末日までに全額を下記の管理組合口座へお振込みをお願い致します。

期日までにお支払いできない場合は、管理組合宛に、滞納理由と滞納解消の見通しについて、直ちに書面にて回答をお願いします。

尚、期日までにご入金されない場合は、管理規約第58条に基づき、滞納金額について年利14%の遅延損害金及び裁判所への法的対応の申立(支払督促・少額訴訟)を執ること、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収に要した諸費用も加算して請求させていただきます。

また、貴殿がご契約の駐車場 番を、駐車場使用契約書第10条(契約の解除)に基づき、契約を解除し、次の使用者に権利を譲渡させていただきますことを予めお知らせ致します。

貴殿の速やかな対応を願っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

尚、この書面と行き違いにお振込みの際はご容赦下さい。

記

■お振込み口座

●●●●銀行

●●●●支店

普通預金口座

●●●●●●●●

イトーピア流山管理組合

以上

(3ヶ月延滞時に渡す書面)

令和 年 月 日

イトーピア流山管理組合
理 事 長 殿

号室 氏名 印

支 払 予 定 書

この度、管理組合から管理費等支払いの督促状を受け取りましたが、
平成 年 月分～ 月分合計金額 円を以下の通り、
指定の口座に振込むことをお知らせ致します。

記

振込期日：令和 年 月 日
金 額： 円

支 払 計 画 書

この度、管理組合から管理費等支払いの督促状を受け取りましたが、
平成 年 月分～ 月分合計金額 円は以下の理由に
より、分割して振込みますのでご了承下さい。

滞 納 理 由

支 払 計 画

	振込予定金額	支払期日
年 月分	円	月 日に支払予定
年 月分	円	月 日に支払予定
年 月分	円	月 日に支払予定

(注記) 支払予定書もしくは支払計画書のどちらかに記入の上、管理事務室まで
ご提出下さい。

第26期通常総会議事録

イトーピア流山管理組合

開催日時 2020年3月29日(日) 10時00分～10時30分

開催場所 当マンション集会室

出席状況

	総数 (a)	会場出席者 (b)	行使書 (c)	委任状 (d)	出席計 (b+c+d)	出席率 (b+c+d)/a
組合員数	89	10	55	18	83	93.2%
議決権数	89	10	55	18	83	93.2%

陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ㈱(以下「管理会社」) 長田・武井

- 議 案 第1号議案「第26事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件 【普通決議】
 第2号議案「管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則制定」承認の件 【特別決議】
 第3号議案「宅配ボックス設置工事」承認の件 【普通決議】
 第4号議案「第27期事業計画案及び管理費等収支予算案」承認の件 【普通決議】
 第5号議案「第27期管理組合役員選任」承認の件 【普通決議】

議 事

1. 斉藤理事長が総会の開催を宣し、本日の出席組合員の議決件数が議決権総数の半数以上を占めたことを確認し、管理規約第44条第1項に基づき総会が有効に成立したことが報告された。
2. 管理規約第41条第5項に基づき、理事長の斉藤氏が議長に就任した
3. 議事録署名人として、議長及び原田副理事長と高橋理事が指名された。
4. 引き続き、議案の審議に入った。

・第1号議案「第26期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社(長田氏)より第26期事業報告及び収支決算報告についての説明がなされた。
- ・ 山尾監事より、監査の結果、業務の執行及び財産の状況を会計帳簿・証拠書類の提示を受け適正に処理され公正且妥当である旨の報告がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者10件・議決権行使書55件・委任状18件 計83件

・第2号議案「管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則制定」承認の件

【特別決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社(長田氏)から管理費等滞納の督促及び遅延損害金等の徴収に関する細則制定についての説明がなされた。
- ・ 質疑応答の後、採決の結果、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上に達し承認された。

賛成組合員数：会場出席者 10 件・議決権行使書 55 件・委任状 18 件 計 83 件
賛成議決権数：会場出席者 10 件・議決権行使書 55 件・委任状 18 件 計 83 件

・第 3 号議案「宅配ボックス設置工事」承認の件【特別決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）から宅配ボックス設置工事についての説明がなされた。

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者 10 件・議決権行使書 53 件・委任状 18 件 計 81 件

反対：議決権行使書 2 件

・第 4 号議案「第 27 期事業計画及び管理費等収支予算案」承認の件【普通決議】

- ・ 議長の指名により、管理会社（長田氏）から第 27 期事業計画及び収支予算案の説明がなされた。

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者 10 件・議決権行使書 55 件・委任状 18 件 計 83 件

[主な質疑応答内容]

- ① 管理費会計予算案におけるコピー機リース・レンタル契約料について、コピー機を購入する場合とリース・レンタル契約する場合だとどちらが得と思われますか。

→理事会にて見積りを取得失比較検討した結果、コピー機の性能や消耗品費・故障時の対応を考慮するとリース・レンタル契約の方が得であると判断しました。

・第 5 号議案「第 27 期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

- ・ 議長より、第 27 期管理組合役員選任の説明がなされた。

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

賛成：会場出席者 10 件・議決権行使書 55 件・委任状 18 件 計 83 件

役 職	部 屋 番 号	氏 名
理 事	101 号室	須藤 とも子
理 事	204 号室	斉藤 豊
理 事	314 号室	中島 正光
理 事	410 号室	高橋 一夫
理 事	509 号室	斎藤 隆史
監 事	302 号室	山尾 和巳

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は 10 時 30 分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2020 年 3 月 29 日

名称 イトーピア流山管理組合

議 長

齊藤 豊 

議事録署名人

原田 昌彦 

議事録署名人

清水 勝彦  印

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第25期通常総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所

- ・ 管理規約改定（宅建業法改定対応）
- ・ 使用細則第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則の別紙内装工事規則改正

2. 効力発生 2019年4月1日

3. 添付書面 ① 総会議案書（写し）
② 総会議事録（写し）

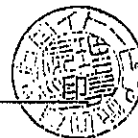
以上

2019年 4月 / 日

イトーピア流山管理組合

理事長

齊藤 豊



管理規約改定（宅建業法改定対応）承認の件

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）の一部改正が2018年4月1日に施行され、宅地建物取引業者が売買に係る重要事項説明をする事項として「建物状況調査の実施」等が追加されました。

建物状況調査報告制度とは、マンションの売買時に売主等からの依頼・負担により基礎・外壁等の部位毎のひび割れ・雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するもので調査範囲は専有部分だけではなく、共用部分が含まれます。

これに伴い、理事会では区分所有者から共用部の建物状況調査の申し入れあった場合の手続き方法及び調査方法等を明確化することを目的として、管理規約の改正案を上程いたします。

なお、本議案は管理規約第46条3項に基づき組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決めます。

1. ご承認頂きたい事項

1) 管理規約第70条（専有部分の売却等を目的とした共用部分調査）の追加

専有部分の売却等を目的とした共用部分調査

第70条 区分所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。

5 第1項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

2) 申請書及び承認書については次頁以降

3) 施行日

2019年4月1日より

建物状況調査(共用部分調査)申請書

年 月 日

イトーピア流山管理組合
理事長 様

号室 氏名 印
電話番号 — —

下記により、建物状況調査(共用部分調査)を実施したいので、イトーピア流山管理規約第70条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 号室
- 2 調査内容 ※共用部分調査における調査範囲や調査方法、閲覧対象書類等
が分かる書類を添付すること
- 3 調査希望日時 年 日 午前・午後 時から午前・午後 時予定
- 4 調査者 氏名
電話番号 — —

※宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定
める者であることを証する書類の写しを添付すること
- 5 申請事項
 - ・コンクリート圧縮強度試験を行う場合は非破壊試験にて実施します
 - ・調査終了後に調査報告書の写しを管理組合に提出します
 - ・共用部分の調査を行う場合は管理員勤務時間内で実施します
 - ・調査に必要な保管書類については管理室にて閲覧します

以上

建物状況調査(共用部分調査)承認書

年 月 日

号室 氏名 殿

年 月 日に申請のありました 号室における建物状況
調査(共用部分調査)については、実施することを承認します。

イトーピア流山管理組合

理事長

使用細則第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則の

別紙内装工事規則改正承認の件

今期、内装工事時の合意書について申請者の手続きに瑕疵が無いものの近隣住戸に合意して頂けず、理事会が間に入り対応した案件がございました。

本件を受け、理事会では第4期に制定されました「使用細則第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則の別紙内装工事規則」の改正について検討して参りました。つきましては、以下内容にて上程致しますのでご承認のほどお願い申し上げます。

1. ご承認頂きたい事項

- ① 使用細則第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則の別紙内装工事規則の以下改正

改正前

1. 作業時間は、月曜日から金曜日までの9時から17時まで以内とすること。又、土曜日、日曜日及び祝祭日には作業をしないこと。音が出ない工事でも作業はできません。



改正後

1. 作業時間は、月曜日から金曜日までの9時から17時まで以内とすること。又、土曜日、日曜日及び祝祭日には作業をしないこと。音が出ない工事でも作業はできません。なお、音の出る工事は近隣住戸に十分に説明を行い、作業時間を調整し、合意に向けて努力を行うこと。

② 施行日

2019年4月1日

別紙内装工事規則

２０１９年３月３１日

- １．作業時間は、月曜日から金曜日までの９時から１７時まで以内とすること。又、土曜日、日曜日及び祝祭日には作業をしないこと。音が出ない工事でも作業はできません。
なお、音の出る工事は近隣住戸に十分に説明を行い、作業時間を調整し、合意に向けて努力を行うこと。
- ２．工事日程（含変更）を近隣の居住者に事前に通知しておくこと。上下両隣り
- ３．物の構造、外観を変更しないこと。
- ４．管理規約にある電気、ガス、給排水の許容容量に注意すること。
- ５．共用部分を使用する時は管理組合に事前に届けること。
- ６．機材搬入の時には、共用部分の床、壁、エレベーター等の養生を行うこと。
- ７．作業に伴い生じた塵芥、廃材、残材等はマンション構内に放置せず、当日、必ず持ち帰ること。
- ８．建物、環境、安全の維持に注意を払うこと。
- ９．改裝図面、及び工程表を提出のこと。
- １０．作業中、緊急事態が生じた場合は、すぐに管理員に連絡をすること。

イトーピア流山管理組合

第25期通常総会議事録

イトーピア流山管理組合

開催日時 2019年3月31日 10時00分～10時30分

開催場所 当マンション集会室

出席状況 議決件数86名（出席者11名、議決権行使書49名、委任状26名）

陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ㈱（以下「管理会社」） 伊藤氏・武井氏

議 事

1. 定刻、総会の開催を宣した後、本日の出席組合員の議決件数が議決権総数の半数以上を占めたことを確認し、管理規約第44条第1項に基づき総会が有効に成立したことが報告された。
2. 管理規約第41条第5項に基づき、理事長の原田氏が議長に就任した。
3. 議事録署名人として議長及び清水理事と北嶋理事が指名された。
4. 引き続き、議案の審議に入った。

・第1号議案「第25期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第2号議案「管理規約改正（宅借業法改正対応）」承認の件【特別決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、組合員総数及び議決権総数の4分の3以上に達し承認された。

・第3号議案「使用第即第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則の別紙内装工事規則改正」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第4号議案「第26期事業計画及び収支予算案」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第5号議案「第26期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は10時30分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

2019年3月31日

名称 イトーピア流山管理組合

議長

原田 昌彦 (原田)

議事録署名人

清水 勝彦 (清水)

議事録署名人

北原 存 (北原)

管理規約改正・使用細則の制定及び改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が管理規約改正・使用細則制定及び改正を決議した第24期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 制定及び改正箇所

- ①管理規約別表第2改正
- ②個人情報取扱細則制定
- ③防犯カメラ使用細則改正

2. 効力発生 2018年3月26日

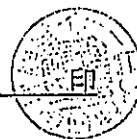
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2018年8月15日

イトーピア流山管理組合

理事長 原田昌彦



管理規約別表第2改正承認の件

今期理事会では共用部分の範囲である管理規約別表第2に「インターホン設備」の追記を検討して参りました。

他マンションで落雷によりインターホン設備が全戸故障した際に共用部分の範囲（別表第2）に「インターホン設備」の記載が無かった事からマンション総合保険が適用されなかった事例があった事、当マンションでは昨年8月にインターホン設備の更新の際に管理組合で住戸内のインターホン更新を行った事を勘案し、「インターホン設備」については共用部分である事から、管理規約別表第2に追記する事としました。

つきましては、以下内容について上程致しますのでご承認のほどお願い申し上げます。

なお、本議案は管理規約第46条3項に基づき組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決します。

1. ご承認頂きたい事項

共用部分等の範囲別表第2（2）建物の附属物（イ）に「インターホン設備」の追記
変更前

（別表第2）

（2）建物の付属物

（イ）エレベーター設備、給排水衛生設備、給排気設備、受配電設備、空調設備、消火設備、消防・防災設備、テレビ共同視聴設備、衛星放送共同視聴設備等建物の附属設備



変更後

（別表第2）

（2）建物の付属物

（イ）インターホン設備、エレベーター設備、給排水衛生設備、給排気設備、受配電設備、空調設備、消火設備、消防・防災設備、テレビ共同視聴設備、衛星放送共同視聴設備等建物の附属設備

2. 施行日

2018年3月26日より

個人情報取扱細則（案）制定承認の件

1) 経緯

昨年5月30日に改正個人情報保護法が施行されました。改正前までは、5,000件以下の個人情報を取り扱う事業者は同法の適用外とされてきましたが、改正後は全ての事業者に個人情報保護法が適用されます。これに伴い、マンション管理組合も個人情報取扱事業者に位置づけられ、同法が適用されることとなりました。

そこで、当管理組合におきましては、今までも組合員等の個人情報を慎重に取扱ってまいりましたが、より個人情報の取扱いに関するルールを明確にするべく個人情報取扱細則案を作成しました。

2) ご承認頂きたい使用細則制定・改正内容

① 個人情報取扱細則（案）制定

※次ページ以降をご参照下さい。

3) 個人情報取扱細則に規定した主なルール（参考）

- ① 利用目的の特定、目的外利用の禁止（第2条、第4条）
- ② 利用目的の通知・公表（第3条）
- ③ 安全管理措置（第5条）
- ④ 第三者提供の制限（第6条）
- ⑤ 保有する個人情報の訂正等（第7条）
- ⑥ 役員の遵守義務（第8条） ※誓約書あり。
- ⑦ 管理会社への委託（第9条）

※委託先の監督（第1項）

※捜査等を理由とする防犯カメラ映像の閲覧要求に対する対応のIUCへの一任（第2項）

4) 施行日

2018年3月26日より

個人情報取扱細則（案）

イトーピア流山管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理組合が取得する区分所有者、占有者その他の第三者（以下「区分所有者等」という。）にかかる個人情報の取扱いについて、以下のとおり個人情報取扱細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条 （定義）

本細則において使用する次の各号の用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- 一 個人情報保護法
個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号。その後の改正を含む。）をいう。
- 二 個人情報
個人情報保護法第2条第1項に定める個人情報をいう。
- 三 個人データ
個人情報保護法第2条第6項に定める個人データをいう。
- 四 保有個人データ
個人情報保護法第2条第7項に定める保有個人データをいう。
- 五 本人
個人情報保護法第2条第8項に定める本人をいう。
- 六 規約
イトーピア流山管理規約をいう。
- 七 規約等
規約その他管理組合の定める細則、規則等をいう。
- 八 本マンション
管理組合の管理するイトーピア流山（千葉県流山市加4-9-1）をいう。
- 九 帳票類
管理組合が、規約等または建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。）その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のために取得し、または作成する、個人情報の含まれる書面または電磁的記録をいう。
- 十 理事長
規約第37条に定める理事長をいう。
- 十一 役員
規約第34条に定める役員をいう。

第2条 （利用目的の特定）

管理組合が取得する個人情報の利用目的は、次の各号のとおりとする。なお、管理組合が、管理組合所定の様式により、本人から直接書面（電磁的方法を含む。）で個人情報を取得する場合、当該個人情報は、各様式の内容に応じた目的の達成のために利用するほか、次の各号の利用目的の範囲内で利用するものとし、管理組合は、その取得にあたって本人に対しあらかじめその旨明示するものとする。

- 一 組合員名簿その他の帳票類の作成のため
- 二 総会開催案内その他管理組合から区分所有者等に対する連絡文書の配布のため
- 三 日常管理における事務連絡または災害その他緊急事態発生時の緊急連絡のため
- 四 管理組合に対する申請・問合せ等に対応するため
- 五 前各号のほか、規約等または区分所有法その他の法令に基づく管理組合の業務の遂行のため

第3条 （利用目的の公表）

管理組合は、前条各号に定める個人情報の利用目的について、前条の定めをもって、個人情報保護法第18条第1項に定める利用目的の公表とするほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 2 組合員が第三者にかかる個人情報を記載した書面を提出する場合、組合員から当該第三者に対し、利用目的を説明することとする。

第4条 （利用目的の範囲内での利用）

管理組合は、第2条各号に掲げる利用目的、または同条なお書きに基づきあらかじめ本人に明示した利用目的の範囲を超えて、個人情報を利用してはならない。ただし、あらかじめ本人の同意を得た場合、または個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めのある場合は、この限りでない。

第5条 （安全管理措置）

管理組合は、個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のため、次の各号を遵守するものとする。

一 帳票類の保管

理事長は、帳票類を、管理組合の事務所に設置された施設可能な場所で保管しなければならない。

二 電磁的記録の保護

前号にかかわらず、電磁的記録による帳票類を、管理組合の事務所に設置されたコンピュータ（以下「コンピュータ」という。）において保管する場合は、コンピュータ及び当該帳票類に各々パスワードを設定しなければならない。また、当該パスワードは、一定期間の経過毎に変更するものとする。

三 消去・廃棄

帳票類またはこれに含まれる個人情報のうち、利用目的の達成のために不要となったものを消去または廃棄するときは、完全消去または破砕処分その他これらを復元または再利用することのできない方法により行わなければならない。

四 持ち出しの制限

帳票類は、第2条に定める利用目的の達成のために必要な場合を除き、管理組合の事務所内から持ち出してはならない。

第6条 （第三者提供の制限）

管理組合は、次の各号に定める場合を除き、個人データを本人以外の第三者に提供してはならない。

- 一 あらかじめ本人の同意がある場合
 - 二 個人情報保護法において本人の同意を要しない旨の定めがある場合
 - 三 管理組合から管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。その後の改正を含む。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者（以下「管理受託者」という。）に対して提供する場合
 - 四 管理受託者のほか、個人情報保護法において、個人データの提供にあたりあらかじめ本人の同意を要する第三者に該当しない旨の定めのある者に対して提供する場合
- 2 組合員名簿その他個人情報の含まれる帳票類について閲覧請求があったときは、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることとする。

第7条 （保有個人データにかかる事項の公表）

管理組合は、個人情報保護法第27条第1項に基づき、保有個人データにかかる以下の各号の事項について、本条の定めをもって公表するほか、本マンション内の見やすい場所に掲示する方法によりこれを公表する。

- 一 個人情報取扱事業者の名称
イトーピア流山管理組合
- 二 すべての保有個人データの利用目的
第2条に定めるとおりとする。
- 三 区分所有者等から保有個人データにかかる利用目的の通知の求め、または保有個人データの開示、内容の訂正、追加もしくは削除、利用の停止もしくは消去、もしくは第三者への提供の停止の請求があった場合の、当該求めまたは請求の受付方法、本人または代理人が、イトーピア流山管理組合事務所へ、管理組合事務所に備え付けの所定の書面で申し出る方法により受け付ける。
なお、この申し出を行う者は、当該書面のほか、別途イトーピア流山管理組合の指定する本人確認書類をあわせて提出しなければならない。

四 当管理組合における保有個人情報の取扱いに関する苦情等の申出先
イトーピア流山管理組合事務室 04-7159-3370

第8条 (役員の遵守義務)

総会の決議により役員に選任された者は、その就任（再任を含む。）にあたり、管理組合に対し、所定の様式による誓約書を提出し、当該誓約書に記載された事項を遵守しなければならない。

第9条 (管理会社への委託)

管理組合は、管理受託者に対し、個人情報の取り扱いを含む業務を委託するときは、管理受託者との間で締結する管理事務の委託にかかる契約（以下「管理委託契約」という。）において、管理受託者が管理委託契約に基づき知り得た情報に関する守秘義務その他当該情報の適切な取扱いに関する規定を設けるものとする。

- 2 管理組合は、警察、検察、税務機関その他の公的機関から、法令に基づく強制執行または任意の捜査、質問、調査等（以下「捜査等」という。）への協力として、管理組合の保有する個人情報の開示（防犯カメラの閲覧提供を含む。）を求められた場合の、当該捜査等への協力にかかる次の各号の事務を、管理受託者へ一任する。
 - 一 捜査等への協力の求めの根拠となる法令の確認、精査、協力の可否の決定または協力を行うこととした場合の協力の範囲もしくは手段等の決定
 - 二 捜査等への協力の求めの内容が、当マンションに設置された防犯カメラの映像の閲覧提供（複写を含む。）であるときは、閲覧提供にかかる立会いその他の付帯事務

第10条 (規定外事項)

本細則に定めなき事項は、規約等、個人情報保護法、区分所有法その他の法令に従うものとする。

第11条 (改廃)

本細則の改廃手続は、規約第47条（4）によるものとする。

附 則

第1条 (発効日)

本細則は、2018年3月26日より発効する。

イトーピア流山管理組合 御中

誓 約 書 (案)

私は、貴管理組合役員に就任するにあたり、任期中および任期満了後といえども、その職務上知り得た区分所有者、居住者その他の第三者にかかる個人情報を適切に取り扱うとともに、漏えい又は第三者に対する無断開示その他の不正な取扱いを行わないことを誓約いたします。

_____年____月____日

第_____期 理事 ・ 監事
(※該当するものに○)

イトーピア流山_____号室

氏 名 _____ 印

防犯カメラ使用細則（案）改正承認の件

1) 経緯

昨年5月30日に改正された個人情報保護法に対応した防犯カメラ使用細則について管理会社から提案を受け検討を行いました。

当マンションにおいても法に対応した細則に改正する必要があると判断し以下内容で上程致しますのでご承認のほどお願い申し上げます。

2) ご承認頂きたい使用細則制定・改正内容

① 防犯カメラ使用細則（案）改正

- ・既存の防犯カメラ使用細則を全ての条文を差替えます。
- ・条文については次ページ以降をご参照下さい。

3) 施行日

2018年3月26日

防犯カメラ使用細則（案）

イトーピア流山管理組合（以下「管理組合」という。）は、イトーピア流山管理規約（以下「規約」という。）第18条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 本細則は、区分所有者又は占有者並びにそれらの同居の家族（以下「居住者等」という。）の防犯に供するため設置された防犯カメラシステム（防犯用カメラ、デジタルレコーダー、テレビモニター、映像分割装置などのシステム、以下「本システム」という。）が、適正に運用されることを目的とする。

2 管理員の勤務時間内は、管理室のモニターに防犯カメラの映像を写すこととし、管理員は、管理室在室中は、モニターにて防犯カメラの映像は確認することができるが、常にモニター監視を行うわけではない。

（利用期間）

第2条 本システムの利用期間は、管理組合とリース会社との間におけるリース契約の存続期間とする。

（居住者等の承諾事項）

第3条 居住者等は、次の各号に定める事項を承諾する。

（1）防犯カメラを設置した箇所の共用部分等では、居住者等の容姿・行動が常時撮影されるとともに、録画されていること。

（2）録画された画像は次条に基づき取扱われ、管理組合の理事長、理事長の許可を受けたもの及び警察等の公的機関の要請に基づく場合のみ画像の再生、ダビングができること。

（録画された画像の取扱）

第4条 デジタルレコーダーに録画された画像の管理権限を有する者は、管理組合の理事長とする。

2 居住者等が録画された画像の再生を要請することができる者は、防犯カメラが設置された箇所において犯罪行為等何らかの被害を受けた居住者等とする。

3 前項の要請を受けた場合、理事長は、他の理事又は管理受託者を同席させ、要請した者が被害にあった場面の確認に要する最小限の範囲で閲覧させるものとする。

4 理事長は、居住者等又は管理組合が被害を受けた場合で、録画された画像を確認することが、事実の確認又は予防保全措置を講じる上で極めて有効であると判断したときは、関係者からの要請の有無にかかわらず当該画像の再生及び証拠品としての使用ができるものとする。ただし、理事長は、同様の被害の発生が懸念される場合は、または、周知することで居住者の安全の確保に寄与すると判断される場合は、プライバシー保護を配慮した上で理事会の決議を経て記録画像を公表することができる。この場合には、他の理事、被害者、管理受託者の何れかが同席し被害者の同意を得なければならない。

5 録画画像の再生を要請する者は、別記様式1による書面をもって理事長に申請をしなければならない。

（公的機関からの要請に基づく画像の取扱）

第5条 前条の規定にかかわらず、警察、検察、税務機関その他公的機関から、法令に基づく強制執行または任意の捜査、質問、調査等（以下「捜査等」という。）への協力として、画像の閲覧提供を求められた場合は、管理受託者（個人情報取扱細則第6条1項3号の「管理受託者」をいう。）が管理組合に代わって下記事務を行うものとする。

（1）捜査等への協力の求めの根拠となる法令の確認、精査、協力の可否の決定または協力を行うこととした場合の協力の範囲もしくは手段等の決定

（2）捜査等への協力の求めの内容が、当マンションに設置された防犯カメラの映像の閲覧提供（複写を含む。）であるときは、閲覧提供にかかる立会いその他の付帯事務

(画像の保存)

第6条 画像の保存期間は、約1ヶ月とする。保存期間が終了した映像データは、自動的に新たなデータを上書きする方法により消去するものとする。ただし、この期間は理事会の決議により変更できるものとする。

(定めなき事項)

第7条 本細則に定めなき事項については、理事会にて協議し決定する。

(変更)

第8条 本細則の改廃及び変更については、規約第57条によるものとする。

附 則

- 1 本細則は、2018年3月26日から施行するものとする。
- 2 本システムは、リース会社とのリース契約により設置されたものを使用するものとする。

防犯カメラ閲覧申請書

届出日 年 月 日

イトーピア流山管理組合

理事長 様

申請者

イトーピア流山 号室

氏名 印

連絡先

以下のとおり、防犯カメラの録画画像の閲覧申請を致します。尚、閲覧にあたっては、本細則を遵守致します。

(1) 閲覧申請理由

(2) 閲覧希望の録画日時

年 月 日 時頃 ~ 年 月 日 時頃

(3) 閲覧希望の録画場所

(記入例：駐車場〇〇〇番が映っている録画映像)

(4) 閲覧立会い希望日時

年 月 日 時頃

※ 保存期間を過ぎた場合は、録画画像の閲覧が出来ない場合があります。

第24期通常総会議事録

イトーピア流山管理組合

開催日時 平成30年3月25日 10時00分～11時00分

開催場所 当マンション集会室

出席状況 議決件数83名（出席者9名、議決権行使書49名、委任状25名）

陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ㈱（以下「管理会社」） 伊藤氏・武井氏

議 事

1. 定刻、総会の開催を宣した後、本日の出席組合員の議決件数が議決権総数の半数以上を占めたことを確認し、管理規約第44条第1項に基づき総会が有効に成立したことが報告された。
2. 管理規約第41条第5項に基づき、理事長の出口氏が議長に就任した。
3. 議事録署名人として議長及び大本副理事長と遠藤理事が指名された。
4. 引き続き、議案の審議に入った。

・第1号議案「第24期事業報告及び管理費等収支決算報告」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第2号議案「管理委託契約締結（更新）」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第3号議案「管理規約別添第2改正」承認の件【特別決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上に達し承認された。

・第4号議案「個人情報取扱細則改正」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第5号議案「防犯カメラ使用細則改正」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第6号議案「防犯カメラリース契約締結」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第7号議案「専有部内戸壁紙ひび補修規程制定」承認の件【普通決議】

- ・ 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第8号議案「第25期事業計画及び収支予算案」承認の件【普通決議】

- 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

・第9号議案「第25期管理組合役員選任」承認の件【普通決議】

- 質疑応答の後、採決の結果、出席議決件数の過半数に達し承認された。

以上の議案をもって本日の議事が終了したので、議長は11時00分閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印する。

平成30年3月25日

名称 イトーピア流山管理組合

議長

出口良子 (印)

議事録署名人

下平みづ香 (印)

議事録署名人

遠藤秀美 (印)

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約において、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第22期総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 第12条（専有部分の用途）の一部改正
2. 効力発生 2016年3月28日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2016年5月22日

イトーピア流山管理組合

理事長

灯内 亮



管理規約改定（民泊対応）承認の件

今期理事会では、最近TVや新聞等で報道されております民泊問題について検討してまいりました。国土交通省の見解によりますと、管理規約第12条で「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。」と記載があり、民泊を認める場合はこの条文の改定の必要があり、裏を返せばこのままの規約でも民泊は禁止であるという報道がございました。

一方で、この規約条文の記載があるにも関わらず民泊登録がされ問題になっているマンションもございます。

このような状況を鑑み、今期理事会では、当マンションにおいては民泊について明確に禁止するために、規約改正を行うこととしました。つきましては、以下規約改定案についてご承認のほど宜しくお願い申し上げます。

なお、本議案は管理規約第46条3項により特別決議となりますので、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上で決します。

※ 民泊とは、自宅の一部や空き別荘、マンションの空室などを活用して宿泊サービスを提供するもの。

1. 管理規約第12条（専有部分の用途）改定内容

【変更前】

管理規約第12条（専有部分の用途）

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。

【変更後】

管理規約第12条（専有部分の用途）

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. 区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、広告等（紙媒体、インターネット等その他方法は問わない。）を通じる等して、専有部分を民泊として不特定又は多数の者を募集し、かつ、それらの者を居住、宿泊、又は滞在させ、若しくは専有部分に出入り利用等させてはならない。
3. 理事長は、専有部分が前項に供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。
4. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が第2項に供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が第2項に供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入ることを請求することができる。
5. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、区分所有者又は占有者が専有部分を第2項の用途に供していると認めたときは、当該区分所有者又は占有者に対しその用途の中止を請求することができる。

2. 施行日

2016年3月28日より施行

イトーピア流山 第22期 通常総会議事録

- ・日 時 平成28年03月27日(日) 午前10時00分～10時50分
- ・場 所 イトーピア流山--集会室
- ・議決権 議決権総数 89名
議決権数 89名(100%)
(出席者12名、委任状24名、議決権行使書53名)
- ・資 料 第22期通常総会議案書
- ・陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ(株)伊藤氏、栗原氏、近藤氏、武井氏(管理室)

定刻となり、管理規約第41条5項に基づき島田理事長が議長となり、第22期通常総会の開会を宣言した。また、本日の出席組合員の議決権数が議決権総数の半数以上あったことを確認し、管理規約第46条に基づき本通常総会が有効に成立したことが報告された。次に、管理規約第49条及び、第49条2項に基づき議事録署名人及び書記に、大森理事と塚本理事が指名され、議案の審議に入った。

議 事

・第1号議案(普通決議)

『第22期事業報告及び管理費等収支決算報告』承認の件
監査報告(監事)

まず島田議長から、「第22期理事会と管理組合の活動実績」が報告された。次に議長から指名された伊藤忠アーバンコミュニティ(株)の伊藤氏から議案書に沿い、「第22期事業報告及び決算報告」が行なわれた。報告終了後、太田監事から「第22期監査報告書」に沿って全て、適正、公正且、妥当であることが報告された。特に質疑は無く本議案の採決に入り、採決の結果賛成多数(100%)で、管理規約第46条2項により可決承認された。

・出席12(賛成12 反対0) ・議決権行使書53(賛成53 反対0)
・委任状24(賛成24 反対0) ・合 計 89(賛成89 反対0)

・第2号議案(普通決議)

『大規模修繕工事』承認の件

議長から本議案についての主旨説明があり、指名された伊藤忠アーバンコミュニティ(株)の近藤氏から議案書に沿って、「大規模修繕工事検討経緯」及び「大規模修繕工事の予定工期、工事概要、施行業者、工事金額等決議案の内容」について説明が行なわれた。質疑応答後本議案の採決が行われ、採決の結果賛成多数(100%)で、管理規約第46条2項により可決承認された。

・出席12(賛成12 反対0) ・議決権行使書53(賛成53 反対0)
・委任状24(賛成24 反対0) ・合 計 89(賛成89 反対0)

・第3号議案(特別決議)

『管理規約改定(民泊対応)』承認の件

議長から本議案についての主旨説明があり、指名された伊藤忠アーバンコミュニティ(株)の伊藤氏から議案書に沿って、「議案上程の経緯」及び「決議案の内容」について説明が行なわれた。質疑応答後本議案の採決が行なわれ、採決の結果賛成多数(100%)で、管理規約第46条3項により可決承認された。

・出席12(賛成12 反対0) ・議決権行使書 53(賛成53 反対0)
・委任状24(賛成24 反対0) ・合 計 89(賛成89 反対0)

・第4号議案（普通決議）

『第23期事業計画及び管理費等収支予算』承認の件

議長から指名された伊藤忠ア-ルコミュニティ（株）の伊藤氏から議案書に沿い、「第23期事業計画案及び予算案」の説明が行なわれた。質疑応答後本議案の採決が行なわれ、採決の結果賛成多数（100％）で、管理規約第46条2項により可決承認された。

・出席12（賛成12 反対0）・議決権行使書 53（賛成53 反対0）
・委任状24（賛成24 反対0）・合計 89（賛成89 反対0）

・第5号議案（普通決議）

『第23期管理組合役員選任』承認の件

議長から「第23期役員候補者」が紹介され、採決の結果賛成多数（100％）で、管理規約第46条2項により承認された。

・出席12（賛成12 反対0）・議決権行使書 53（賛成53 反対0）
・委任状24（賛成24 反対0）・合計 89（賛成89 反対0）

以上で本通常総会議案の審議が全て終了し、議長が、第22期通常総会の閉会を宣言した。

書記は本通常総会の議事録を作成し、その内容が正しく記載されている証として、議長並びに議事録署名人が署名押印した。

平成28年03月27日

議長

島田正博 (315号)

議事録署名人・大嶽千鶴子 (412号)

議事録署名人・塚本竹義 (504号)
(書記)

使用細則制定の内容に係る確認書

イトーピア流山使用細則において、使用細則制定を決議した第21期臨時総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 ①マンションエネルギー管理システム使用細則制定
2. 効力発生 2014年12月7日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
② 総会議事録（写し）

以上

2015年 / 月 / 日

イトーピア流山管理組合

理事長

島田 正博



マンションエネルギー管理システム使用細則（案）

本マンションには、エネルギー管理システム及び設備において、経済産業省のスマートマンション導入加速化推進事業費補助金の事務執行団体である一般社団法人環境共創イニシアチブ（以下「SII」という。）の認定に基づく補助金の交付を受け、電力消費量（従量）の10%低減を目標としたマンションエネルギー管理システム（以下「MEMS」という。）並びにエネルギー管理サービス（以下「MEMSサービス」という。）が導入されている。MEMS及び設備（以下「補助対象設備」という。）にかかわる補助金交付の要件を満たすため、補助対象設備の使用・維持・管理及び組合員のサービス加入について、本細則は下記事項を定める。

第1条 （補助対象設備の使用・維持・管理）

1. 管理組合は、補助対象設備につき、その処分制限期間の間、補助金の交付目的にしたがって適切に管理しなければならない。
2. 管理組合は、処分制限期間内に共用部の補助対象設備を処分・譲渡・販売等しようとする場合、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「MEMSアグリゲータ」という。）を通じてSIIの事前の書面による承諾がない限り行わない。

第2条 （MEMSサービスについて）

各住戸の区分所有者または占有者（以下「居住者」という。）のうち、MEMSサービスの申込みを行った者（以下「利用者」という。）は、原則として、MEMSアグリゲータが提供するMEMSサービスについて、以下の各号の定め同意の上、サービス加入しなければならない。

- (1) サービスの加入期間は導入工事日から5年が経過する日までとし、速やかにサービス加入すること。
- (2) サービス加入後に、HEMS補助金を申請することは補助金の重複申請にあたり申請できないこと。
- (3) サービス加入の期間中において、MEMSアグリゲータがMEMSサービス開始後1年間の電力消費の実績報告を含む国及びSII（以下「執行団体等」という。）への情報提供を行うこと。
- (4) MEMSアグリゲータは、管理組合及び利用者の電力使用状況を含むエネルギーの使用状況を執行団体等に報告する場合があること。
- (5) 執行団体等は、MEMSアグリゲータから報告されたエネルギーの使用情報について、統計的な処理等を行った上で公表する場合があること。

第3条 （その他）

各住戸の区分所有者は、専有部を売買・賃貸に供する場合、本細則を売買或いは賃貸契約時の重要事項として説明し、その同意を得ることとする。ただし、第2条(3)については、当該専有部において既に1年以上のMEMSサービスの加入実績がある場合、その限りではない。

（附則）

本細則は導入工事日より施行するものとする。

イトーピア流山 第21期 臨時総会議事録

- ・日時 平成26年12月7日(日) 午前10時30分～10時50分
- ・場所 イトーピア流山 集会室
- ・議決権 議決権総数89名
議決権数 80名(89.8%)
(出席者4名、委任状23名、議決権行使書53名)
- ・資料 第21期臨時総会議案書、重要事項説明書
- ・陪席者 伊藤忠アーバンコミュニティ(株)伊藤氏、松本氏、福石氏、内堀氏(代理人)

定刻となり、管理規約第41条5項に基づき島田理事長が議長となり、臨時総会の開会を宣言した。また、本日の出席組合員の議決権数が議決権総数の半数以上あったことを確認し、管理規約第46条に基づき本臨時総会が有効に成立したことが報告された。次に、議事録署名人及び書記に、滝島理事と塚本理事が指名され、議案の審議に入った。

議 事

・第1号議案(特別決議)

MEMS・一括受電サービス導入並びにインターホン更新工事承認の件

議長から本議案についての主旨説明があり、指名された伊藤忠アーバンコミュニティ(株)の伊藤氏から議案書に沿って内容説明が行なわれた。質疑応答後本議案の採決が行なわれ、採決の結果賛成多数(85.3%)で可決承認された。

・出席 4(賛成 4 反対0)・議決権行使書 53(賛成49 反対4)
・委任状23(賛成23 反対0)・合計 80(賛成76 反対4)

・第2号議案(普通決議)

管理委託契約更新(総合化)承認の件

議長から議案書に沿って本議案についての説明があり、質疑応答後本議案の採決が行なわれた。採決の結果賛成多数(100%)で可決承認された。

・出席 4(賛成 4 反対0)・議決権行使書 53(賛成53 反対0)
・委任状23(賛成23 反対0)・合計 80(賛成80 反対0)

以上で本臨時総会議案の審議が全て終了し、議長が閉会を宣言した。

書記は本臨時総会の議事録を作成し、その内容が正しく記載されている証として、議長並びに議事録署名人が署名押印した。

平成26年12月7日

議長

島田 正博



(315号)

議事録署名人

滝島 敏勝



(219号)

議事録署名人

塚本 竹義



(504号)

管理規約・使用細則の改正内容に係る確認書

イトーピア流山管理規約付則にもとづき、本改正規約の内容が規約原本及び規約変更を決議した第17期臨時総会の議事録の内容と相違ないことを確認した証として、本書面に署名押印したうえ、管理規約原本とともに保管する。

記

1. 改正箇所 使用細則 第1条(5)を削除
 使用細則 第1条2を新設
 ペット飼育細則
 ペット・身体障害者補助犬 飼育申請書：誓約書
 ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届
2. 効力発生 平成22年12月1日
3. 添付書面 ① 総会議案（写し）
 ② 総会議事録（写し）

以上

2010年11月21日

イトーピア流山管理組合

理事長 中村 康弘



イトーピア流山第17期 臨時総会議事録

1. 日時 平成22年11月21日(日) 10:00~10:45
2. 場所 イトーピア流山 集会室
3. 総会出席状況 組合員数 89名、総議決権数 89
出席者 10名、委任状 12、議決権行使書 58、合計 80

第17期臨時総会は上記の通り総議決権に対し過半数に達したので有効に成立した。

4. 議事

第1号議案「使用細則変更、及びペット飼育細則(案)新設の件」

本議案は普通決議で賛成78票(出席者10名、委任状12、議決権行使書56)

反対2票(議決権行使書2)にて出席者決議件数の過半数に達し承認された。

(質疑応答)

Q: 体長60cmとはどの位の大きさのイメージになるのか。

A: 肩の端又は胸骨の端より後躯の坐骨の端までの長さとなり、尻尾は入らないので小型の芝犬程度のイメージに近いと思料される。

Q: 最近ペットショップで表示される大きさは体長よりも、体高が多いようだが体長でよいのか。

A: ITCUの管理している他のマンションの規約を参考としており、他のマンションでも体長としている例が多い。

Q: マンションのエレベーターを使えないのは5階に居住している人は外階段で上がり降りしなければならず大変である。例えばケージに入れている場合はエレベーターが使えるようにならないか。

A: 今回提示したペット飼育細則をこの場で変更することはできないため、次回の通常総会までに検討する方向で考えたい。

Q: 他のマンションでエレベーターを使用しているケースはないのか。

A: 使用しているケースでは、除菌や換気機能のあるエレベーターに改修するなど大きな費用が必要になることが見込まれる。

Q: 当マンションには2台のエレベーターがあるため、どちらか1台をペットが乗れるエレベーターにしてはどうか。

A: エレベーターの種類により、運転を制御できるタイプとできないタイプがあるので調査が必要。2台を1台ずつ別々に切り離れた運転ができなければ、待ち時間などで支障が生じるのは避けられない。制御できるタイプであれば切替を前提に入居者の意向をアンケートなどで確認することも考えられる。

Q: ペットアレルギーの人は入居者の方でいらっしゃるのか。

A: 複数名いらっしゃる。ペットアレルギーは近くにいないければ大丈夫というものではなく同じエレベーターに同乗するだけでもだめな場合も考えられる。次回の通常総会までにペットのエレベーター使用については理事会で検討していきたい

議事録の内容に相違ありません

中村 康弘

(408) 中村 康弘

矢野 大輔

(109) 矢野 大輔

松沢 登

(503) 松沢 登

ご意見のある方は、管理組合のポストに投函して下さい。

号室

イトーピア流山管理組合 第17期臨時総会

日 時：平成22年11月21日（日）

午後10時開催

場 所：当マンション1F集会室

イトーピア流山管理組合
第17期 臨時 総 会

1. 開 会 の 換 拶

2. 総会成立の要件（資格審査報告）

3. 議 事

第1号議案

「使用細則変更、及びペット飼育飼育細則（案）新設の件」

5. 閉 会 の 換 拶

第1号議案

「使用細則の変更、及びペット飼育細則（案）新設の件」

ペット飼育につきましては、以前より検討がなされており、平成21年7月に実施されたアンケートの結果、当マンションでは3割強の居住者が飼育されている状況にあります。アンケートの結果に表れておりますとおり、飼育ルールが明確でないことによる居住者間トラブルについて、飼育者のマナーだけに頼って解決することは難しい状況になってきております。理事会としましては、この状況を踏まえペット飼育細則の作成に取り組んでまいりました。

今回作成しました飼育細則（案）には、飼育の届出・飼育条件・飼育方法が織り込んでありますので、現行の使用細則「第1条（5）」を削除し、「ペット飼育細則（案）」の新設をご審議の上、ご承認頂きますようお願い申し上げます。

【削除】 使用細則 第1条（5）

他の居住者に迷惑又は危険を及ぼすおそれのある動植物の飼育、栽培をすること。



【新設】 使用細則 第1条2

ペット飼育については、別に飼育細則を定めるものとする。

別紙添付

- ・ ペット飼育細則（案）
- ・ ペット・身体障害者補助犬 飼育申請書：誓約書
- ・ ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届

ペット飼育細則(案)

アンケート実施時からの変更点

皆様に、ご協力いただきました「ペット飼育細則新設に関するアンケート」を基に、理事会にて再度検討した結果、記載の内容を訂正いたしました。ご理解の程、よろしくお願い申し上げます。

「削除」

アンケート配布時 第8条

飼育者は、年1回、定期的に最新の飼育動物の写真を理事長に提出しなければならない。

「日付けの確定」

付則(細則の発効)

この細則は、平成22年12月1日から効力を発する。(案)

「追加」

付則(救済措置)

この細則が発効した時点に限り、第3条2項の飼育基準を超えるペットを飼育している飼育者は、「ペット飼育・身体障害者補助犬飼育申請書:誓約書」(別記様式第1)の提出後、理事長承認を得たうえで、当該ペット一代に限り飼育をすることができるものとする。

「申請書:誓約書の変更・追加」

- ・必須事項・任意事項の区分け

- ・体長／体重(成犬時の予定)の追加

- ・確認事項の追加

10)敷地、共用分等及びバルコニー等での散歩はいたしません。

↓

10)敷地、共用分等及びバルコニー等で遊ばせたり、散歩させたり、長時間留まらせることは、いたしません。

イトーピア流山ペット飼育細則（案）

イトーピア流山管理規約（以下「管理規約」という。）第18条及び使用細則第1条第5項の規定に基づき、本マンションにおけるペットの飼育に関し、イトーピア流山区分所有者および占有者が遵守すべき事項を、次の通りイトーピア流山ペット飼育細則（以下「飼育細則」という。）を定める。

（定義）

第1条 本細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 1) 区分所有権 規約第2条(定義)第1号に規定する区分所有権をいう。
- 2) 区分所有者 規約第2条(定義)第2号に規定する専有部分をいう。
- 3) 占有者 規約第2条(定義)第3号に規定する占有者をいう。
- 4) 専有部分 規約第2条(定義)第4号に規定する専有部分をいう。
- 5) 共用部分 規約第2条(定義)第5号に規定する共用部分をいう。
- 6) 敷地 規約第2条(定義)第6号に規定する建物の敷地をいう。
- 7) 共用部分等 規約第2条(定義)第7号に規定する共用部分及び付属施設をいう。
- 8) 専用使用权 規約第2条(定義)第8号に規定する敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 9) 専用使用部分 規約第2条(定義)第9号に規定する専用使用权の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 10) 理事長 規約第37条に規定する理事長をいう。
- 11) 身体障害者補助犬 身体障害者補助犬法第2条に規定する盲導犬・介助犬・聴導犬をいう。

（本細則の効力及び遵守義務）

第2条 本細則は、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ものとする。また、占有者は、区分所有者が本細則に基づいて追う義務と同一の義務を負うものとし、同居するものに対して本細則に定める事項を遵守させなければならない。

（飼育できる動物）

第3条 本マンションで飼育できる動物は、社会通念上一般家庭において専ら愛玩の目的で飼育されると認められる動物であり、身体障害者補助犬を除き、原則として以下の基準とする。

- 1) 飼育できる動物の種類は、成長時の体長50cm程度（肩の端又は胸骨の端より後駆の挫骨の端までの長さ）までの犬・猫・小動物（フェレット・うさぎ・ハムスター・リス等）及び観賞用魚類・小鳥等、ごく一般的な室内飼育に適するものとする。なお、人に危害を加える恐れのある爬虫類、猛禽類・猿の飼育は禁止とする。
- 2) 飼育できる動物の数は、犬・猫は合計2匹まで、その他の小動物はかごもしくは水槽内で一般的に飼育できる数を限度とする。

（飼育開始等の届出）

第4条 動物の飼育を開始しようとする者および動物の死亡等により動物を飼育しなくなった者は、「ペット飼育・身体障害者補助犬飼育申請書；誓約書」（別記様式第1）、「ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届」（別記様式第2）を理事長に提出しなければならない。ただし、かごや水槽内で飼育する小動物・観賞用魚類・小鳥はこの限りではない。出生等で追加して動物を飼育する場合も前項の手続きを行うこととする。

（申請書の添付書類）

第5条 申請書には、最新の飼育動物の写真を添付しなければならない。

- 1) 犬の飼育を申請する場合は、保健所の鑑札の写し・法定注射済票の写しを添付しなければならない。
- 2) 身体障害者補助犬の飼育を申請する場合は、身体障害者補助犬法に定める指定機関の認定を確認できる書面を添付しなければならない。

（禁止動物）

第6条 次の各号に掲げる事項の一に該当する動物は飼育してはならない。

- 1) 第3条で定められた動物以外の動物
- 2) 人の身体やその財産に危害を加えた事のある動物
- 3) 習性上人や他の動物およびその財産に危害を加えることが予想される動物
- 4) 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物
- 5) 毒を有する動物
- 6) 他の居住者に不快感を催される動物

（飼育の明示）

第7条 飼育者は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

(健康診断等)

第8条 飼育者は必要に応じ、動物に獣医師による健康診断を受けさせるものとする。

- 1) 飼育動物が犬の場合、飼育者は、毎年、「狂犬病予防法」(昭和25年法律第247号)第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射を行わなければならない。
- 2) 飼育者は、前項の予防注射及び登録について、理事長に文書で報告しなければならない。
- 3) 飼育者は、人または他の動物に伝染する恐れのある伝染病にかからないよう、伝染病疾病の予防ワクチンの接種等の適切な措置を講じるものとする。万一発病した場合は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等の適切な措置を取らなければならない。

(理事長への報告義務)

第9条 理事長が飼育動物に関して報告を求めたとき、飼育者は、遅滞なく必要書類を添付の上、報告しなければならない。

(遵守義務)

第10条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、飼育動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。なお、区分所有者及び占有者は、動物連れ
の来訪者に対し、本状に定める事項を遵守させなければならない。

- 1) 飼育は、専有部分内でのみ行うこととする。
- 2) 敷地、共用分等及びバルコニー等で遊ばせたり、散歩させたり、長時間留まらせてはならない。なお、身体障害者補助犬はこの限りではない。
- 3) バルコニー等の専用使用部分で給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ等の清掃等をしてはならない。
- 4) 住戸内で排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ等の清掃等を行う場合は、必ず窓を閉める等して隣戸等への毛や羽等の飛散、臭いの発生の防止に努めることとする。
- 5) 排泄物、抜け毛等を排水口に流してはならない。
- 6) 動物と共にエレベーターの使用は禁止する。なお、身体障害者補助犬はこの限りではない。
- 7) 敷地及び共用部分等の移動の場合には、必ず引き綱(リード)でつないだ上で飼育動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れることとする。なお、身体障害者補助犬はこの限りではない。
- 8) 飼育者は、散歩等で飼育動物と共に外部から本マンション内へ立ち入る際は、タオル等で拭くなどして足等を清潔に保ち、できるだけ汚れた状態で本マンション内に立ち入らないよう努めることとする。なお、身体障害者補助犬はこの限りではない。

9) 飼育動物が共用部分等を汚損・破損した場合は、飼育者は飼育者の費用と負担にて速やかに清掃等の適切な処置を行うこととする。

1 0) 万一、共用部分等で排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な後始末を行うこととする。

1 1) 飼育者は、飼育動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等で隣戸に迷惑をかけないように注意することとする。

1 2) 飼育者は、飼育動物にマンション内での動物と人との共生に対応できるしつけを行うよう努めることとする。

1 3) 本マンション内で動物を繁殖させて販売する等、営利を目的として飼育してはならない。

1 4) 地震・火災等の非常時には、飼育動物を保護するとともに、飼育動物が他の居住者に危害を及ぼさないよう留意することとする。

1 5) 届出のない動物を一時的にも理事長の許可なく預ることはできない。

(飼育動物の虐待防止)

第 1 1 条 飼育者は、「動物の愛護及び管理に関する法律」(昭和 4 8 年法律第 1 0 5 号)及び「家庭動物等の飼養及び保管に関する基準」(平成 1 4 年環境省告示第 3 7 号)に基づき、適正に飼育するものとし、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第 1 2 条 飼育動物による汚損、破損、障害等が発生した場合、理由のいかんを問わず、飼育者が責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第 1 3 条 飼育者が本細則に違反した場合、理事長はその是正等のため、動物の去勢・不妊手術、専門機関によるしつけ等の必要な勧告または指示もしくは警告を行うことが出来るものとする。なお、それに係る必要な費用については飼育者が負担しなければならない。

(飼育の禁止)

第 1 4 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することが出来る

1) 動物の飼育を禁止された者(以下「飼育禁止者」といいます)は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

2) 飼育禁止者及び飼育禁止者と同居の者は、再度動物を飼育してはならない。

(動物が死亡した場合の処理)

第15条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第16条 本細則の変更または廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。

付 則

(細則の発効)

この細則は、平成22年12月1日から効力を発する。(案)

(救済措置)

この細則が発効した時点に限り、第3条2項の飼育基準を超えるペットを飼育している飼育者は、「ペット飼育・身体障害者補助犬飼育申請書：誓約書」(別記様式第1)の提出後、理事長承認を得たうえで、当該ペット一代に限り飼育をすることができるものとする。

(別記様式1)

ペット・身体障害者補助犬飼育申請書:誓約書

イトーピア流山管理組合 御中

記入日 年 月 日

号室

氏 名 : 印

電話番号 : ()

私は、下記の動物(ペット・身体障害者補助犬)の飼育を希望しますので、使用細則・ペット飼育細則に従い、写真1枚(犬の場合は鑑札・法定注射済票の写し)を添付の上、申請致します。

必須	種類			
	名前			
	性別/色・特徴	性別	オス ・ メス	色: 特徴:
	生年月日(年齢)	年 月 日 (歳 ・ 不明)		
	体長/体重(飼育開始時)	体長	cm	体重 kg
	体長/体重(成犬時の予定)	体長	cm	体重 kg
	登録年月日(犬の場合)	年 月 日	登録番号	
	狂犬病注射年月日 (犬の場合)	年 月 日		
	添付書類(該当項目□印にレ点をつけてください)	☐ 保健所犬鑑札の写し ☐ 狂犬病予防注射済票の写し ☐ 最新の写真		
	身体障害者補助犬の場合	☐ 盲導犬 ☐ 介助犬 ☐ 聴導犬 指定法人名: 認定番号:		
任意	かかりつけの病院名	Tel ()		
	ワクチン接種年月日	年 月 日		

誓約事項

ペット・身体障害者補助犬の飼育にあたり、下記事項を遵守することを誓約します。

1. 管理規約及び使用細則・ペット飼育細則に定める事項を遵守します。
2. 管理組合から飼育改善勧告を受けた場合には、これを改善し、万一、飼育中止の勧告を受けた場合には、速やかにこれに従い飼育を中止致します。
3. 飼育する動物に起因して他の居住者又は第3者に迷惑損害を与えた場合は、自己の責任と費用負担において処理・解決致します。

確 認 事 項

- 1) 飼育は、専有部分内でおこないます。……………□はい □ いいえ
- 2) 敷地、共用分等及びバルコニー等で遊ばせたり、散歩させたり、長時間留まらせることは
いたしません。(身体障害者補助犬はく)……………□はい □ いいえ
- 3) バルコニー等の専用使用部分で給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ等の
清掃はいたしません。……………□はい □ いいえ
- 4) 住戸内で排泄、ブラッシング、抜け毛の処理、ケージ等の清掃等を行う場合は、必ず
窓を閉める等して隣戸等への毛や羽等の飛散、臭いの発生の防止に努めます。
……………□はい □ いいえ
- 5) 排泄物、抜け毛等を排水口に流すことはいたしません。……………□はい □ いいえ
- 6) 動物と共にエレベーターの使用はいたしません。……………□はい □ いいえ
(身体障害者補助犬は除く)
- 7) 敷地及び共用部分等の移動の場合には、必ず引き綱(リード)でつないだ上で
飼育動物を抱きかかえるか、ケージ類に入れ移動します。……………□はい □ いいえ
(身体障害者補助犬は除く)
- 8) 飼育者は、散歩等で飼育動物と共に外部から本マンション内へ立ち入る際は、
できるだけ汚れた状態で本マンション内に立ち入らないよう注意します。 □はい □ いいえ
(身体障害者補助犬は除く)
- 9) 飼育動物が共用部分等を汚損・破損した場合は、飼育者は飼育者の費用と負担にて
速やかに清掃等の適切な処置をします。……………□はい □ いいえ
- 10) 万一、共用部分等で排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な
後始末をします。……………□はい □ いいえ
- 11) 飼育者は、飼育動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における
鳴き声等で隣戸に迷惑をかけないように注意します。……………□はい □ いいえ
- 12) 飼育者は、飼育動物にマンション内での動物と人との共生に対応できるしつけを行うよう
努めます。……………□はい □ いいえ
- 13) 本マンション内で動物を繁殖させて販売する等、営利を目的とした飼育はいたし
ません。……………□はい □ いいえ
- 14) 地震・火災等の非常時には、飼育動物を保護するとともに、飼育動物が他の居住者に
危害を及ぼさないよう留意します。……………□はい □ いいえ
- 15) 届出のない動物を一時的にも理事長の許可なく預ることはいたしません。……………
……………□はい □ いいえ

(別記様式2)

ペット・身体障害者補助犬 飼育終了届

イトーピア流山管理組合

記入日 年 月 日

号室

氏 名 : 印

電話番号 : ()

私は、動物(ペット・身体障害者補助犬)の飼育を終了いたしますので、使用細則・ペット使用細則に従い、
届け出致します。

1) 動物の種類

2) 飼育終了の年月日

年 月 日

3) 飼育終了の理由

イトーピア流山補足事項

管理組合名 イトーピア流山管理組合

通常総会の実施時期

会計年度 毎年1月1日～翌年12月31日 総会実施時期 毎年3月

管理費等の振替

収納代行会社による振替につき、みずほファクター株式会社の預金口座振替依頼書を提出願います。書類は管理室にあります。

当月分当月1日払い(例・5月分管理費等—5月1日払い)

管理費等収納口座 千葉銀行 流山支店 口座名義 イトーピア流山管理組合

普通 口座番号 3023553

修繕積立金・管理費等の改定

第5期	修繕積立金増額改定	H10.7～	戸当たり平均	約 12,000 円
		H12.1～	戸当たり平均	約 15,000 円
第11期	管理費減額改定	H16.11～	戸当たり平均	約 11,293 円
		修繕積立金減額改定	H16.11～	戸当たり平均 約 10,000 円
第12期	修繕積立金増額改定	H18.6～	戸当たり平均	約 12,500 円
		H19.1～	戸当たり平均	約 15,000 円

管理室

平日 9:00～17:00 TEL 0471-59-3370

土 9:00～12:00 管理員 内堀

*休日 日曜、祝日、年末年始、夏季休暇

駐車場の空状況 (空き状況は管理室でご確認ください)

使用料金は、H16.11～ 減額改定		【月額】
1階専用駐車場(専用使用権) 17台		7,000 円
平地駐車場 7台		6,000 円 (N o.1.6 のみ 5000 円)
3段機械式 上段 2台		6,000 円
中段 2台		5,000 円
下段 2台		4,000 円
2段機械式 上段 15台		6,000 円
下段 15台		5,000 円

* 駐車可能サイズ等は管理室で確認ください。

* 売買、賃貸時の承継不可

* 2台以上、賃貸入居者は、空きがある場合のみ一時使用契約

駐輪・バイク使用料 (空き状況は管理室でご確認ください)

使用料金は、H17.3～ 減額改定		【月額】
自転車		250 円
バイク (50cc未満)		1,000 円

フローリング工事等の規制

使用細則 第8条 申請書式有（使用細則を参照ください）

周辺住戸の合意書が必要です。

バルコニーの物干し設置について

使用細則 第1条 (15) 届出書あり（使用細則を参照ください）

ペット

使用細則 第1条 (5) を参照ください。

「他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動植物の飼育、栽培を行なうことは、してはならない」と定められております。

ピアノ、楽器等

使用細則 第1条 (8) 参照

自己居住用以外の使用

管理規約大12条 住宅以外の使用は不可

大規模修繕工事

第1回目大規模修繕工事实施（平成16年2月～7月）

工事に伴う借入金等の検討

現状はなし

その他

特定の者への減免 なし

インターネット Bフレッツ VDSL方式 個人の契約となります。

TV コアラTV (CATV)

BS 屋上の共聴アンテナでの視聴可

アスベスト使用の有無

詳細調査は未実施 目視点検及び図面上では、吹付アスベストの使用はなし。
成形品については含有製品が使用されていると思われます。

耐震診断

特に予定なし

管理規約等の改定

平成15年12月1日付で、それまでの改定を反映させて管理規約を全組合員に配布しております。

その後の主な改定

- ・第11期 管理費等収納方法変更及び管理規約の一部改定
管理費、修繕積立金、駐車場使用料等の改定（減額）
- ・第12期 修繕積立金の改定（増額）
- ・第13期 第58条（管理費等の徴収）の一部改定

5、第5号議案 『管理費等収納方法変更及び管理規約の一部改訂承認の件』

現在、管理費等の引落としは千葉銀行流山支店からしかできず、組合員が自由に引落とし口座を選択することができません。また、駐車場等の契約・解約等に伴う引落とし額の変更の手続には約3ヶ月を要しております。したがって、組合員にとって、下記のような不便を生じております。

- ①給与の支払いや、公共料金の引き落としを他行でしている場合は入金の手間や手数料がかかる
- ②個人の事情による、他銀行口座への変更ができない(転勤等)
- ③駐車場等を新規に契約した場合、手続き完了まで組合員に振込の手間や手数料がかかる
- ④駐車場等を解約した場合、解約後も3ヶ月間程度、使用料が引落されてしまう

組合員の利便性の向上を目的とし、「収納方法の変更」と、変更に伴う「管理規約の一部改訂」を本総会に提案致します。

①管理費等収納方法の変更

	現行	変更後
収納方法	千葉銀行流山支店の自動集金サービス	ファクタリング会社(収納代行会社)による収納
引落可能口座	千葉銀行流山支店の口座のみ	ほとんど全ての金融機関(信用金庫・組合、郵便局等含む)
引落額変更に必要な期間	1日締め翌々月の27日から変更〔約3ヶ月〕 例) 11/1登録 1/27付(2月分)から変更	10日頃締め翌月1日から変更〔約1ヶ月〕 例) 11/10登録 12/1付(12月分)から変更
新規登録に必要な期間	同上	10日頃締め翌々月1日から変更 例) 11/10登録 1/1付(1月分)から変更
引落日	翌月分を前月27日 例) 11月分を10月27日	当月分を当月1日 例) 11月分を11月1日
再引落とし	翌月5日に1回	なし、翌月引落としに加算
駐輪場使用料	利用者が各自で振込	振込が不要(管理費等に加算して引落とし)

予定会社: みずほファクター株式会社

開始予定: 平成17年2月より開始の予定

② 管理規約の一部改訂(管理規約第58条第1項)

(第58条 管理費等の徴収)

現行: 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60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おいては別に定めるところによる。

改訂: 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月1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おいては別に定めるところによる。

管理規約第58条一部改定承認の件

管理費等の滞納問題が長期化し、管理組合が法的な手続きを実施する必要が生じた際の準備として、管理規約の一部改定を提案することとしました。

現行の管理規約では、管理組合が法的な手続きを実施する場合は、その都度総会で承認を得る必要があることから、訴訟時期によっては臨時総会を開催しなければならず、手続きに時間を要します。改定後は、理事会が必要と判断したときに、理事会決議により訴訟その他の法的措置を迫行することが可能となるため、対応までの時間を短縮することが出来るようになります。

尚、本改定の条文案は、国土交通省作成の「マンション標準管理規約」に準拠したものとなっております。

ご承認をお願い致します。

改定案	現行
(管理費等の徴収) 第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の1日まで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おいて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、<u>年利14%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</u>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 <u>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。</u> 4 <u>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26条に定める費用に充当する。</u> 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。	(管理費等の徴収) 第58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の1日まで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おいて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おいて、管理組合は、その未払金額について、<u>年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。</u> 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。 4 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

イトーピア流山管理規約

（平成15年12月1日現在）

イトーピア流山管理組合

目 次

管理規約	5
イトーピア流山使用細則	41
イトーピア流山使用細則 第8条（組合の承諾事項）に係る運用附則	49
物干し設置届出書	59
駐車場使用細則	63
駐車場使用契約書	69
駐輪場使用契約書	73

管 理 規 約

目 次

第1章 総 則	
第1条 (目 的)	9
第2条 (定 義)	9
第3条 (規約の遵守義務)	9
第4条 (対象物件の範囲)	9
第5条 (規約の効力)	9
第6条 (管理組合)	9
第2章 専有部分等の範囲	
第7条 (専有部分の範囲)	11
第8条 (共用部分等の範囲)	11
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条 (共 有)	12
第10条 (共有持分)	12
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	12
第4章 用 法	
第12条 (専有部分の用途)	13
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	13
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	13
第15条 (駐車場の専用使用権)	13
第16条 (駐輪場の専用使用権)	13
第17条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	13
第18条 (使用細則)	14
第19条 (専有部分の貸与)	14
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第20条 (区分所有者の責務)	15
第21条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	15
第22条 (必要箇所への立入り)	15
第23条 (損害保険)	15
第2節 費用の負担	
第24条 (管理費等)	16
第25条 (承継人に対する債権の行使)	16
第26条 (管理費)	16
第27条 (修繕積立金)	16
第28条 (組合費)	17
第29条 (使用料)	17

第6章 管理組合

第1節 組合員

第30条 （組合員の資格） 18

第31条 （届出義務） 18

第2節 管理組合の業務

第32条 （業務） 19

第33条 （業務の委託等） 19

第3節 役員

第34条 （役員） 20

第35条 （役員の任期） 20

第36条 （役員の誠実義務等） 20

第37条 （理事長） 20

第38条 （副理事長） 20

第39条 （理事） 20

第40条 （監事） 20

第4節 総会

第41条 （総会） 23

第42条 （招集手続） 23

第43条 （組合員の総会招集権） 23

第44条 （出席資格） 23

第45条 （議決権） 23

第46条 （総会の会議及び議事） 23

第47条 （議決事項） 24

第48条 （総会の決議に代わる書面による合意） 24

第49条 （議事録の作成、保管等） 24

第5節 理事会

第50条 （理事会） 25

第51条 （招集） 25

第52条 （理事会の会議及び議事） 25

第53条 （議決事項） 25

第7章 会計

第54条 （会計年度） 26

第55条 （管理組合の収入及び支出） 26

第56条 （収支予算の作成及び変更） 26

第57条 （会計報告） 26

第58条 （管理費等の徴収） 26

第59条 （管理費等の過不足） 26

第60条 （預金口座の開設） 26

第61条	（借入れ）	26
第62条	（帳票類の作成、保管）	27
第8章	雑 則	
第63条	（義務違反者に対する措置）	28
第64条	（理事長の勧告及び指示等）	28
第65条	（合意管轄裁判所）	28
第66条	（市及び近隣住民との協定の遵守）	28
第67条	（規約外事項）	28
第68条	（規約原本）	28
第69条	（確認事項）	28
附 則		
第1条	（規約の設定並びに効力発生）	30
第2条	（新規加入）	30
第3条	（役員の選任及び任期）	30
第4条	（第1年度の会計年度）	30
第5条	（第1年度）	30
第6条	（第1年度の管理業務委託契約）	30
第7条	（規約の修正）	30
第8条	（修繕積立一時金）	30
別表第1	（対象物件の表示）	31
別表第2	（共用部分等の範囲）	31
別表第3	（バルコニー等の専用使用权）	32
別表第4	（敷地及び建物共用部分等の共用持分並びに 管理費・修繕積立金）	33
別表第5	（専用使用料）	36

イトーピア流山管理規約

イトーピア流山の各区分所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」以下「区分所有法」という。）に基づき、イトーピア流山管理規約（以下「本規約」という。）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 本規約は、イトーピア流山の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

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

- （1）区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- （2）区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- （3）占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- （4）専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- （5）共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- （6）敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- （7）共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- （8）専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- （9）専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約の遵守義務）

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

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

（対象物件の範囲）

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

（規約の効力）

第5条 本規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってイトーピア流山管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をイトーピア流山内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

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

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

- （1）天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- （2）玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- （3）出窓、窓枠、面格子及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする。

（共用部分等の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

2 前項のうち、集会室、物入（倉庫）、受水槽室、を規約共用部分とする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第4章 用 法

（専有部分の用途）

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

（敷地及び共用部分等の用法）

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

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、1階住戸に面する庭、1階住戸に面する駐車場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、室外機置場、集合郵便受（以下この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 1階住戸に面する庭（専用庭）及び1階住戸に面する駐車場（1階住戸専用駐車場）について専用使用権を有している者は、別表第5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。

（駐車場の専用使用権）

第15条 区分所有者は駐車場（1階住戸専用駐車場は除く）について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2 前項の駐車場について専用使用権を有している者は、別表第5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 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。

4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居の親族であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用させることができる。

（駐輪場の専用使用権）

第16条 区分所有者は駐輪場について、管理組合が特定の区分所有者又は占有者に対し、駐輪場使用契約により有償にて使用させることを承認する。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第17条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

（1）管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品については、管理受託者及びその指定する者に無償で使用させる。

（2）電気室、配管配線埋設部分の敷地については、東京電力株式会社に無償で使用させる。

2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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

（必要箇所への立入り）

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

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

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

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

（損害保険）

第23条 区分所有者は、管理組合が次の保険業務を行うことを承認する。

（1）対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ. 共用部分等の火災保険

ロ. 施設所有者管理者賠償責任保険

ハ. 個人賠償責任保険

ニ. 共用部分等に係るその他の損害保険

（2）前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ハを除く）の請求及び受領

2 管理組合は前項第（2）号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険特約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

（管理費等）

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- （1）管理費
- （2）特別修繕費
- （3）組合費

2 管理費及び特別修繕費については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費、その他については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

（承継人に対する債権の行使）

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

（管理費）

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する費用に充当する。

- （1）公租公課
- （2）共用設備の保守維持費及び運転費
- （3）備品費、通信費その他の事務費
- （4）共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- （5）経常的な補修費
- （6）清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- （7）管理委託費
- （8）近隣電波障害除去施設の維持費
- （9）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27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- （1）一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- （2）不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- （3）敷地及び共用部分等の変更又は処分
- （4）その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる場合

3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

（組合費）

第28条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

- （1）会議費
- （2）広報及び連絡業務に要する費用
- （3）役員活動費
- （4）自治会費等
- （5）その他管理組合の運営に要する費用

（使用料）

第29条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、第24条に定める管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。

第6章 管 理 組 合

第1節 組合員

（組合員の資格）

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

（届出義務）

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

第2節 管理組合の業務

（業務）

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- （1）管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第47条において「管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- （2）組合管理部分の修繕
- （3）共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- （4）区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- （5）敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- （6）修繕積立金の運用
- （7）管理費等の収納、保管、運用及び支出等の会計業務
- （8）官公署、自治会等の渉外業務
- （9）風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- （10）防災に関する業務
- （11）広報及び連絡業務
- （12）その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務（業務の委託等）

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

（役員）

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- （1）理事長1名
- （2）副理事長1名
- （3）理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。）5名
- （4）監事1名

2 理事及び監事は、イトーピア流山の組合員のうちから総会で選任する。

3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第35条 役員の任期は2年とし、毎年総役員数の半数について改選を行う。ただし、再任をさまたげない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

第36条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

（理事長）

第37条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、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業務を遂行する。

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38条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、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39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。

（監事）

第40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8期通常総会 平成14年3月17日 第35条改定

第4節 総 会

（総会）

第41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か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続）

第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。
ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員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46条第3項第（1）号、第（2）号若しくは第（4）号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、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41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第44条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、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おいては、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45条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

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

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第46条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

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

（1）規約の変更

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

（3）区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

（4）建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

（5）その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前条第4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第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又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第42条第1項により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47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- （1）収支決算及び事業報告
 - （2）収支予算及び事業計画
 - （3）管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - （4）規約の変更及び使用細則等の制定又は変更
 - （5）第27条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
 - （6）区分所有法第57条第2項及び前条第3項第（3）号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - （7）建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - （8）区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - （9）役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - （10）組管理部分に関する管理業務委託契約の締結
 - （11）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48条 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、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49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

（理事会）

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第51条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が他の2名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 理事会の招集手続きについては、第42条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。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52条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第53条 理事会は、本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）規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- （3）その他の総会提出議案
- （4）第64条に定める勧告又は指示等
- （5）共用部分等の管理に関する事項
- （6）総会から付託された事項

第7章 会 計

（会計年度）

第54条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第55条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第29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56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57条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、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58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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60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日まで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おいて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おいて、管理組合は、その未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した管理費等及び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59条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用若しくは特別修繕費に充当することができる。

2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第60条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第61条 管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第62条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

・第4期通常総会 平成10年5月23日 第54条改定

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第63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64条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、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 区分所有者が、本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は、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置を取ることができる。

（合意管轄裁判所）

第65条 本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

第66条 区分所有者は、管理組合が流山市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（規約外事項）

第67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68条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

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

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

（確認事項）

第69条 区分所有者は、次の各号を確認するものとする。

（1）本物件の建物は、集合（共同）住宅であること。

- （２）自治会館新築の為の準備金の負担があること。
- （３）イトーピア流山の建物に起因する電波障害除去の為、近隣住宅の用に供する共同視聴用アンテナが屋上に無償で設置される場合があること。尚、この場合当該共同視聴用アンテナから、近隣建物屋外の保安器までの諸施設については、区分所有者全員の共有物であり、同施設の保守管理、修繕及び諸施設取替等については、区分所有者全員の責任と費用負担によりこれを行い、その運営業務については、管理組合がこれにあたること。

附 則

（規約の設定並びに効力発生）

第1条 本規約は、平成6年3月31日現在におけるイトーピア流山の区分所有者全員が、規約第68条に定める規約原本への記名押印をもって効力を発する。

2 管理組合は本規約発効と同時に設立されたものとする。

（新規加入）

第2条 本規約設定後、新たにイトーピア流山の区分所有者となった者は、規約第68条の規約原本への記名押印をもって本規約の当事者となる。

2 前項により新たに規約の当事者となった者は、当事者となる以前に、管理組合において決議、決定または執行された事項を承認、遵守しなければならない。

（役員の選任及び任期）

第3条 第1年度の役員は、第34条第2項及び第47条第（9）号の定めにかかわらず、抽選で選出する。

2 第1期及び次年度の役員の任期は規約第35条第1項の定めにかかわらず、第1年度については就任した日から平成7年2月28日までとし、次年度については、就任した日から平成8年2月29日までとする。

第10期役員の任期は、第35条第1項の定めにかかわらず、総役員の半数の任期を1年とする。

（第1年度の会計年度）

第4条 第1年度の会計年度は、規約第54条の定めにかかわらず、本規約発効の日から平成7年2月28日までとする。

（第1年度）

第5条 第1年度の予算は、規約第47条第（2）号、第53条第（1）号及び第56条第1項の定めにかかわらず、管理業務受託者から提出されたものを理事会において追認する。

（第1年度の管理業務委託契約）

第6条 第1年度の管理業務委託契約は、規約第47条第（10）号の定めにかかわらず、理事長が管理組合を代表して管理業務委託契約を締結を行う。

（規約の修正）

第7条 区分所有者は、法改正、行政指導等により共用部分及び敷地の利用、管理等につき変更が生じたときは、本規約の一部を変更することを容認する。

（修繕積立一時金）

第8条 修繕積立一時金は、規約第27条第2項に定める費用に充当するため積み立てることとし、修繕積立金に繰り入れる。

対象物件の表示

別表第１

物 件 名		イトーピア流山
敷 地	所 在	千葉県流山市加四丁目９番１号
	面 積	3374 m ²
	権利関係	共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 5階建 共同住宅１棟 床面積 6407.22 m ² 建築面積 1499.92 m ²
	専有部分	延床面積 5499.28 m ²
附 属 施 設		駐輪場、駐車場、外灯、植栽等附属施設一切。

共用部分等の範囲

別表第２

(１) 専有部分以外の建物の部分

(イ) 玄関、エントランスホール、室外機置場、階段、廊下、エレベーターホール、受水槽室、集会室、管理事務室、共同便所、エレベーター機械室、主幹盤室、物入（倉庫）、配管ピット、出窓、バルコニー、ルーフバルコニー、パイプスペース、メーターボックス、その他専有部分に属さないスペース。

(ロ) 建物の基礎、外壁、屋根、戸界壁、床、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物。

(２) 建物の附属物

(イ) エレベーター設備、給排水衛生設備、給排気設備、受配電設備、空調設備、消化設備、消防・防災設備、テレビ共同視聴設備、衛星放送共同視聴設備等建物の附属設備。

(ロ) 門塀、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、集合郵便受、照明器具、その他各種配管等の附属物。

(３) 附属施設

コンクリート擁壁、ネットフェンス、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、雨水貯留槽、受水槽、植栽等附属施設一切。

バルコニー等の専用使用権

(別表第3)

専用使用部分 区分	バルコニー	室外機置場	玄関、窓枠 窓ガラス、網戸、出窓 (郵便受)	ルーフバルコニー	駐車場	1階住戸専用駐車場 専用庭	駐輪場
	位置	当該住戸に接する部分	住戸に取付けられたもの (住戸番号が付されたもの)	当該住戸に接する部分	末尾図のとおり	末尾図のとおり	末尾図のとおり
専用使用権者	区分所有者	当該区分所有者	区分所有者	当該区分所有者	専用使用契約者	1階住戸の区分所有者	専用使用契約者
使用料	無償	無償	無償	有償 別表第5のとおり	有償 別表第5のとおり	有償 別表第5のとおり	有償 別表第5のとおり

敷地及び建物共用部分等の共有持分表並びに
管理費・修繕積立金・組合費

住戸 番 号	専有面積 (㎡)	共有持分 (594,428分比)	管理費 月額/円	修繕積立金 月額/円
101	63.00	6,300	12,500	14,150
102	63.00	6,300	12,500	14,150
103	63.00	6,300	12,500	14,150
106	78.90	7,890	15,700	17,720
107	73.98	7,398	14,700	16,620
108	73.98	7,398	14,700	16,620
109	73.98	7,398	14,700	16,620
110	73.98	7,398	14,700	16,620
111	78.90	7,890	15,700	17,720
112	63.58	6,358	12,700	14,280
113	63.58	6,358	12,700	14,280
114	63.58	6,358	12,700	14,280
115	63.58	6,358	12,700	14,280
116	63.58	6,358	12,700	14,280
117	63.58	6,358	12,700	14,280
118	63.58	6,358	12,700	14,280
119	68.80	6,880	13,700	15,460
201	63.00	6,300	12,500	14,150
202	63.00	6,300	12,500	14,150
203	63.00	6,300	12,500	14,150
204	63.00	6,300	12,500	14,150
205	63.00	6,300	12,500	14,150
206	75.39	7,539	15,000	16,940
207	70.47	7,047	14,000	15,830
208	70.47	7,047	14,000	15,830
209	70.47	7,047	14,000	15,830
210	70.47	7,047	14,000	15,830
211	75.39	7,539	15,000	16,940
212	63.58	6,358	12,700	14,280
213	63.58	6,358	12,700	14,280
214	63.58	6,358	12,700	14,280
215	63.58	6,358	12,700	14,280
216	63.58	6,358	12,700	14,280
217	63.58	6,358	12,700	14,280
218	63.58	6,358	12,700	14,280
219	68.80	6,880	13,700	15,460
301	63.00	6,300	12,500	14,150
302	63.00	6,300	12,500	14,150
303	63.00	6,300	12,500	14,150
304	63.00	6,300	12,500	14,150

住戸 番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (594,428分比)	管理費 月額/円	修繕積立金 月額/円
305	63.00	6,300	12,500	14,150
306	75.39	7,539	15,000	16,940
307	70.47	7,047	14,000	15,830
308	70.47	7,047	14,000	15,830
309	70.47	7,047	14,000	15,830
310	70.47	7,047	14,000	15,830
311	75.39	7,539	15,000	16,940
312	63.58	6,358	12,700	14,280
313	63.58	6,358	12,700	14,280
314	63.58	6,358	12,700	14,280
315	63.58	6,358	12,700	14,280
316	63.58	6,358	12,700	14,280
317	63.58	6,358	12,700	14,280
318	63.58	6,358	12,700	14,280
319	68.80	6,880	13,700	15,460
402	63.00	6,300	12,500	14,150
403	63.00	6,300	12,500	14,150
404	63.00	6,300	12,500	14,150
405	63.00	6,300	12,500	14,150
406	75.39	7,539	15,000	16,940
407	70.47	7,047	14,000	15,830
408	70.47	7,047	14,000	15,830
409	70.47	7,047	14,000	15,830
410	70.47	7,047	14,000	15,830
411	75.39	7,539	15,000	16,940
412	63.58	6,358	12,700	14,280
413	63.58	6,358	12,700	14,280
414	63.58	6,358	12,700	14,280
415	63.58	6,358	12,700	14,280
416	63.58	6,358	12,700	14,280
417	63.58	6,358	12,700	14,280
418	63.58	6,358	12,700	14,280
419	68.80	6,880	13,700	15,460
502	63.00	6,300	12,500	14,150
503	63.00	6,300	12,500	14,150
504	63.00	6,300	12,500	14,150
505	63.00	6,300	12,500	14,150
506	75.39	7,539	15,000	16,940
507	70.47	7,047	14,000	15,830
508	70.47	7,047	14,000	15,830
509	70.47	7,047	14,000	15,830
510	70.47	7,047	14,000	15,830
511	75.39	7,539	15,000	16,940

住戸 番号	専有面積 (㎡)	共有持分 (594,428分比)	管理費 月額／円	修繕積立金 月額／円
512	63.58	6,358	12,700	14,280
513	63.58	6,358	12,700	14,280
514	63.58	6,358	12,700	14,280
515	63.58	6,358	12,700	14,280
516	63.58	6,358	12,700	14,280
517	63.58	6,358	12,700	14,280
89	5944.28	594,428	1,183,300	1,335,230

※組合費 一戸当たり 600円／月
 ※修繕積立金は平成12年1月からの徴収額

・第4期通常総会 平成10年5月23日 改定

（別表第5）

専 用 使 用 料

駐 車 場 使 用 料 1 台 当 り / (月 額)

1 階住戸専用駐車場	A ~ Q	10,000円
平 地 駐 車 場	No. 1 ~ No. 8	9,000円
機械式駐車場（3段）	上段	9,000円
機械式駐車場（2段）	上段	9,000円
機械式駐車場（3段）	中段	8,000円
機械式駐車場（2段）	下段	8,000円
機械式駐車場（3段）	下段	5,000円

駐 輪 場 使 用 料 (月 額)

自 転 車	一 台 当	500円
ミニバイク（50c.c.未満）		1,000円

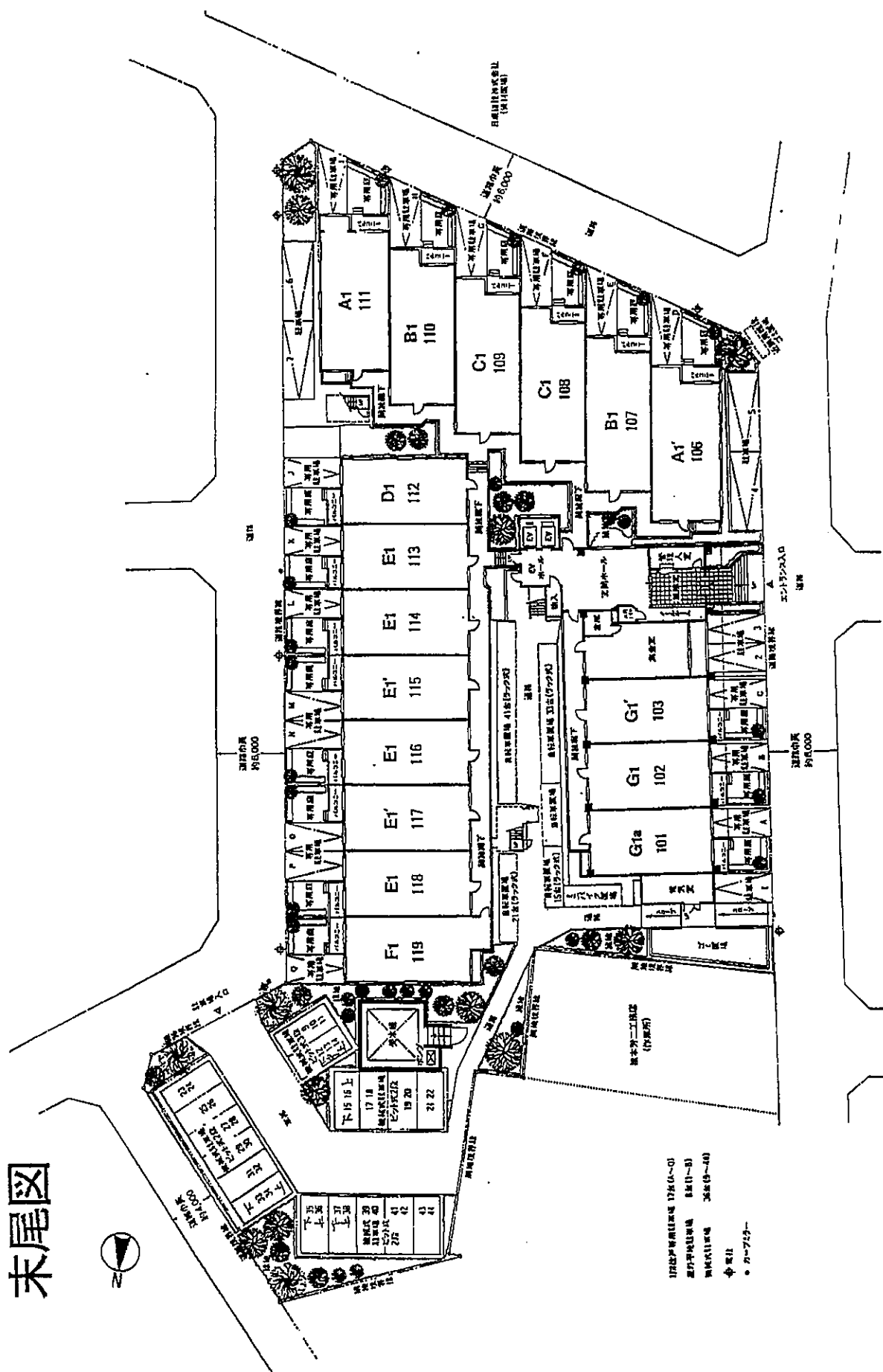
ルーフバルコニー使用料（月額）

部屋番号	面積	使用料
402号室	51.84㎡	1,040円
517号室	115.54㎡	2,310円

専 用 庭 使 用 料 (月 額)

部 屋 番 号	面 積	使 用 料	部 屋 番 号	面 積	使 用 料
101号室	11.52㎡	1,150円	112号室	11.52㎡	1,150円
102号室	10.44㎡	1,040円	113号室	11.52㎡	1,150円
103号室	10.44㎡	1,040円	114号室	11.52㎡	1,150円
106号室	14.34㎡	1,430円	115号室	11.52㎡	1,150円
107号室	12.64㎡	1,260円	116号室	11.52㎡	1,150円
108号室	12.64㎡	1,260円	117号室	11.52㎡	1,150円
109号室	12.64㎡	1,260円	118号室	11.52㎡	1,150円
110号室	12.64㎡	1,260円	119号室	11.52㎡	1,150円
111号室	14.52㎡	1,450円			

圖解



イトーピア流山使用細則

イトーピア流山使用細則

イトーピア流山管理組合（以下「組合」という。）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に、イトーピア流山管理規約（以下「規約」という。）に基づき、次のとおりイトーピア流山使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 イトーピア流山の各専有部分の所有者または占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及びその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ものとする。

- （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。
 - （3）建物の外観を変更すること。
 - （4）外部に面する窓ガラス、バルコニー等に広告等の図画及び文書等を貼付すること。
 - （5）他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動植物の飼育、栽培をすること。
 - （6）住居を楽器の教室及び学習塾の教室として使用すること。
 - （7）騒音を発する楽器等の演奏をすること。
 - （8）テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、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に迷惑をかけること。
 - （10）水栓を開放のまま放置すること。
 - （11）構造体を損傷の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若しくは不潔悪臭のするものを持ち込むこと。
 - （12）体育用具等重量物を室内で投擲、落下させること。
 - （13）専用使用部分の外観を変更すること。
 - （14）バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭等の所定の場所以外に別途に物干を設置すること。
 - （15）バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、1階住戸専用駐車場等に物置等これらに類する構造物を構築又は設置すること。ただし、避難に支障がなく、かつ転倒等の防止措置を講じたものについては、別紙届出書にて届出をすることにより認めることとする。
 - （16）窓、バルコニー、ルーフバルコニー等から物を投げ棄てること。
 - （17）バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、1階住戸専用駐車場等に土砂、塵芥、発火物等を搬入すること。
 - （18）バルコニー、ルーフバルコニー等に突風、強風の際、落下又は飛散等他に害を及ぼすおそれのある物を放置すること。
 - （19）バルコニー、ルーフバルコニー等の所定の場所以外の場所（手摺等）に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
 - （20）その他、公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。。
- （共用部分の使用）

第2条 居住者は、イトーピア流山の専用使用部分以外の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならないものとする。

- （１）電気室、その他立入禁止場所及び危険な場所に立ち入ること。
 - （２）共用部分等に物品を放置すること。
 - （３）階段、廊下等火災発生などの緊急時の避難通路となる場所へ私有物等を置くこと。
 - （４）所定の場所以外に自転車等を放置すること。
 - （５）廊下、階段等から物品を投げること。
 - （６）指定された場所以外の敷地内に車両（車、自転車、バイク等）を無断駐車させること。
 - （７）建物内及び敷地内において自動車、自動二輪車、原付自転車の空吹かしをすること。
- （駐車場の使用）

第３条 規約第１５条により駐車場を使用する区分所有者等は、所定の様式によって組合に申込み、組合と使用契約を締結する。

２ 駐車場に駐車することのできる車両は、一般乗用車又はそれに準ずるもの（以下「自動車等」という。）に限る。

３ 駐車場利用者はつぎの事項を遵守しなければならない。

- （１）指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置等に駐車しないこと。
- （２）警笛、空吹かし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音をできるかぎり発しないこと。
- （３）車を離れる時は、必ずドアの施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷等に留意すること。
- （４）場内の施設又は機器類に損傷汚損を与えた時は、すみやかに組合に連絡し、その指示に従うこと。
- （５）場内においては、退場車を優先すること。
- （６）自動車等以外のものを置かないこと。
- （７）タバコの吸殻、その他の塵芥は必ず所定の場所にすてること。

４ 区分所有者が法人である場合には、区分所有者本人に限らずその使用人等の特定関係者に使用させることができる。

（駐輪場）

第４条 駐輪場の使用者は、自転車に室番号、氏名を明記し、組合の発行するステッカーを貼付するものとする。なお自動二輪車、三輪車・四輪車・乳母車等は置かないものとする。

（集会室の使用）

第５条 集会室は、組合員及び組合員から占有をうけた者（以下「組合員等」という。）のつぎの各号に掲げる目的のために使用するものとする。

- （１）組合の総会、会議等組合の使用
- （２）組合員等の親睦、文化厚生を目的として行う講演、読書、美術、茶道、華道、洋裁、手芸等の懇談会、講習会、文化教室等

２ 前項の規定にかかわらず、つぎの場合には集会室を使用させることができる。

- （１）組合員等が葬儀を行うために使用する場合
- （２）区役所、公立病院、保健所、警察、消防署、その他の官公署が公共の目的のため使用する場合
- （３）電力会社、日本放送協会等の公共事業を営むものが組合員等に対するサービスを目的として使用する場合

- （４）近隣住民との善隣関係を維持するために使用する場合
 - （５）前各号に準ずるものの他、特に理事会が認めるもの
- 3 集会室の目的が次のいずれかに該当する場合は、その使用を認めないものとする。
- （１）公序良俗を乱すおそれがある場合
 - （２）特定の政治活動又は宗教活動を目的とする場合
 - （３）広告宣伝、販売、報酬を得ておこなう学習塾等の営利活動を目的とする場合
（ただし、組合が主催するものを除く）
 - （４）使用申込書記載の目的以外に使用するおそれがある場合
 - （５）危険物、爆発物、毒物等を持ち込むおそれがある場合
 - （６）組合員等以外が参加する場合（ただし、第２項に規定するもの、並びに講師、師範、その他理事会が特に認める者を除く）
 - （７）管理運営上、支障をきたすおそれのあるもの、及び前各号に準ずるものと理事会が認めた場合
- なお、前各号の場合には、集会室を使用中であっても、この使用を中止させることができる。
- 4 使用の目的により、使用順位をつぎのとおり定める。
- 1 位 組合員等の葬儀
 - 2 位 組合の使用
 - 3 位 組合員等が使用する場合
- 理事会は、本項１位、２位の使用上必要ある場合は、優先順位に従い、後順位の申込者に対して申込日時を変更し、又は予約を取り消すことができる。
- 5 集会室の使用を希望する組合員等は、所定の申込書に使用目的、使用日時、参加予定人員、使用器具、使用責任者等を明記し、使用責任者が組合（申込窓口は管理員（事務室））に申し込むものとする。
- 集会室は、その使用目的により、原則としてそれぞれつぎの各号に定める基準に従って申込みを受付けるものとし、この場合において同一の期日または時間に２以上の申込みがあった時は、先に申込みをおこなった者を優先とする。
- （１）組合の業務上使用する場合並びに第４項（第２項第（５）号の場合で、これらに準ずると認められる者を含む。）の場合は、集会室を使用する日の属する月の前月１日午前９時から受付けるものとする。
 - （２）前号以外の場合については、集会室を使用する日の属する月の前月３日午前９時から受付けるものとする。
- 6 組合員等の文化、厚生、懇談グループ（以下「グループ」という。）が第１項第（２）号に掲げる目的のため、集会室等を定期的に使用しようとする場合には、前項の規定にかかわらず、あらかじめそれらの使用目的、使用日時、グループ名、参加予定人員、使用責任者等の必要事項を所定の申込書に記し、各半期ごとに理事会に届け出、使用開始月（４月または１０月）の１ヶ月前までにその承認を受けるものとする。
- ただし、使用回数は週１回および１日４時間を越えないものとする。
- なお、この場合において、同一の期日または時間に２以上の申込みがあり、それらのグルー

プ間で協議しても使用者を決め難い時は、理事会の判断または抽選により決める。

7 集会室の使用責任者は、組合員等で成年に達した者とする。

8 集会室を使用する者は、善良な管理者の注意をもって使用するとともに、つぎの事項を守らなければならない。

- (1) 使用申込書に記載された目的以外に使用しないこと。
- (2) 使用中みだりに高歌放吟したり、騒音を発する等、他の組合員等の迷惑となる行為をしないこと。
- (3) 使用上必要な什器備品の配置は使用者がおこなうこと。
- (4) 使用責任者は、使用後ただちに清掃、タバコの吸殻等火気の後始末、戸締り点検、使用備品の整理、鍵の返還等を遺漏なくおこなうとともに、管理事務室に異状の有無をすみやかに報告すること。
- (5) 空調機器、湯沸器等の設備を使用するときは、使用責任者は事前に管理事務室に申し出て、その指示に従い使用すること。
- (6) 未成年者のみで使用しないこと。

9 集会室を使用する者は、別に定められた使用料を負担するものとし、理事会は必要に応じこれを改定することができる。

使用料は予約を取り消し、又は使用を中止した場合においても、原則として返還しないものとする。ただし、第4項の規定にもとづき他の者の優先使用によるものであるときは、この限りではない。

10 集会室の休館日は、12月31日、1月1日から1月3日までとする。

11 集会室の使用時間は、原則として午前10時から午後9時までとする。（ただし、使用準備、使用後の整理、整頓、清掃等に要する時間を含む。）

12 集会室の使用者が故意又は過失により集会室の建具、設備を損傷し、または什器備品等を毀損し、もしくは紛失したときは、使用責任者の負担において原状に修復するものとする。

（出前食器類の処理）

第6条 近隣の飲食店等より出前を利用した場合、飲食後の食器類は、階段、及び廊下等に放置しないものとする。

（組合への通知事項）

第7条 居住者は次の行為をするときは、事前に組合に通知しなければならないものとする

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- (2) 長期不在
- (3) 引越、移転、売却

（組合の承諾事項）

第8条 居住者は次の行為をするときは、事前に組合に届出てその承認を得なければならないものとする。

- (1) 電気、給排水設備の新設、増設、変更
- (2) 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の営繕工事
- (3) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転
- (4) 本条に定める行為を行う場合は、別に定める運用附則を遵守しなければならない。

（塵芥処理）

第9条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

（1）各専有部分よりの塵芥は、各居住者自身で流山市が定めた要領によりそれぞれの収集日の朝塵芥置場へ持参すること。

（2）粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ流山市に連絡し、その指示に従い処理すること。

（災害防止）

第10条 居住者は、防犯、火災予防に特に注意し、防犯、防災装置及びこれらの操作方法を熟知する一方、火災、盗難等の発生の場合は、直ちに所轄警察署、消防署及び組合に通報するものとする。

2 居住者は、幼児等が危険な行為をしないよう事故災害等の防止につとめるものとする。

（変 更）

第11条 本細則の改廃及び変更については、規約第47条によるものとする。

附 則

本細則は、規約発効の日から施行するものとする。

- ・第4期臨時総会 平成10年9月26日 第8条に係る運用附則制定
- ・第7期通常総会 平成13年3月18日 第1条1項（15）号 改定

イトーピア流山使用細則

第８条（組合の承諾事項）に係る運用附則

第４期臨時総会 平成１０年９月２６日 制定

イトーピア流山使用細則
第８条（組合の承諾事項）に係る運用規程

第１条：組合への申請

居住者は、イトーピア流山使用細則第８条に定める行為（以下「行為」という）を行う場合は、申請書【Ａ―①】を理事会宛に提出し、管理組合の承認を得た上でなければその行為を行ってはならない。

但し、緊急を要する復旧工事（ガス、電気、水道等の故障に伴う復旧工事）についてはその限りでない。

第２条：床材の張替及び材質変更

カーベットの張替え、カーベットからフローリングへの材質変更、（以下「フローリング行為」という）に関しては次の通りとする。

○今後（平成１０年９月以降）カーベットの張替え、フローリング行為を行う場合は、次の①②の条件を満たさなければならない。但し、最下層はその限りではない。

①ローリング行為を行う周辺（直下階とその両隣、同階の両隣、直下階とその両隣次頁参照）の居住者及びその区分所有者との間で合意書（Ａ―２）を締結し、上記（Ａ―１）に添付すること。

②使用する床材は、ＪＩＳ―Ａ―１４１９の「床衝撃音等級」Ｌ―４０以上の遮音性能を有する床材を使用する事。

第３条：申請検討事項

前１条の申請に対する申請検討行為は管理組合が申請受付書（Ａ―３）の申請受付日から１週間以内に行い、承認をする場合は第４条の規程に従いそれを告示するものとする。

第４条：承認

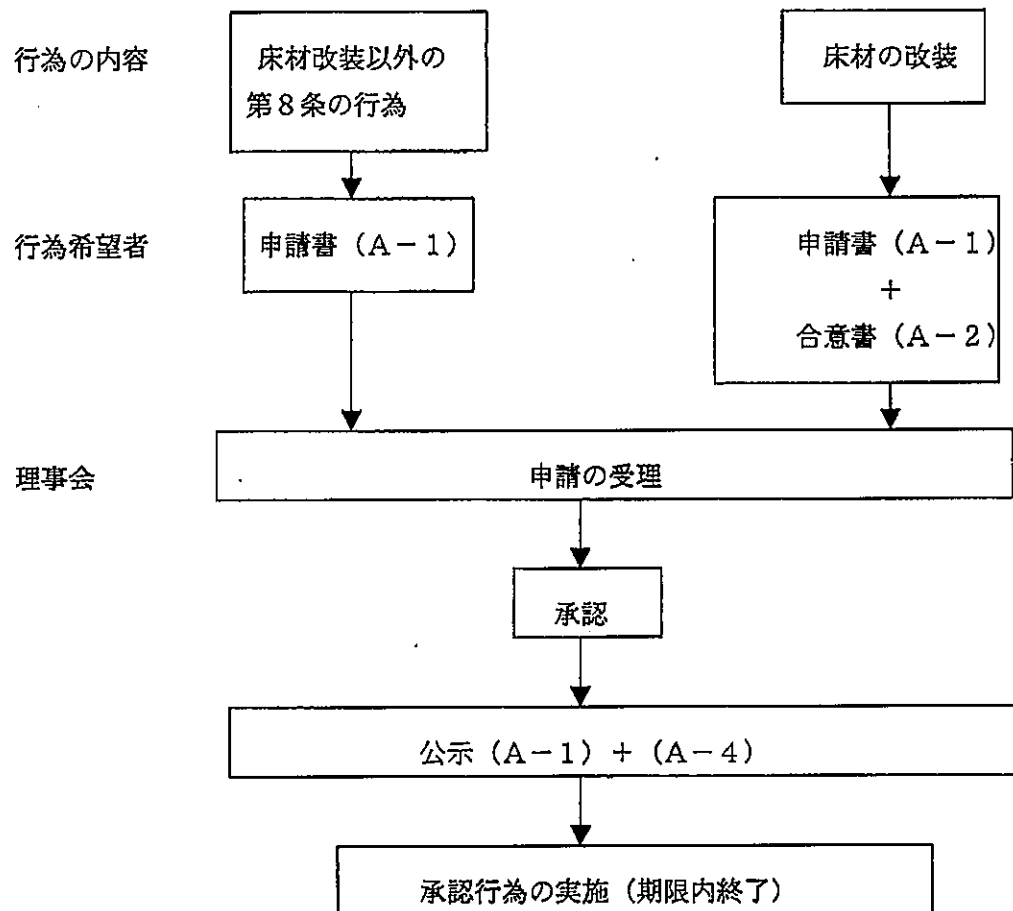
理事会は必要書類（申請書、同意書）を確認するものとする。

第５条：承認の公示

理事会は申請検討行為を行い、承認申請書（Ａ―１）・承認の公示書（Ａ―４）のコピーを掲示板に公示し告示することとする。

本運用附則は組合総会の議決後、平成１０年９月２７日より施行される。

イトーピア流山使用細則第8条（組合の承認事項）
 手続・書類のフローチャート（以下の手順にて処理）



合意書を締結する範囲（例）

3階	A号室	B号室	C号室
2階	D号室	改装予定	E号室
1階	F号室	G号室	H号室

改装の場合A号室～H号室の合意書が必要となります。

イトーピア流山管理組合殿

申請日：平成 年 月 日

受付NO：_____

申請人：区分所有者 _____ 印

申請人：占有者 _____ 印

申請書（A－１）

私は専有部分においてイトーピア流山使用細則第８条に定める行為を下記の通り行いたく、申請致します。

尚、行為に伴う騒音等で迷惑をかける恐れのある住戸の居住者には行為内容を説明し了解を得た上で別紙の工事規則を守り行為を実施することを確認いたします。

記

１．対象住戸：_____ 号室

２．行為内容：_____

（フローリングの場合：床材「床衝撃音レベル遮音要求」＝L－４０以上を使用）

３．行為実施予定日：_____ 年 _____ 月 _____ 日～ _____ 年 _____ 月 _____ 日

作業時間 土、日を除く（９：００～１７：００）

４．工事業者名：_____

５．工事業者連絡先：_____

イトーピア流山管理組合各位

承認の公示書（A－４）

イトーピア流山管理組合 印

受付NO _____ の上記申請に対しその実施を承認することと致したので、ここに公示いたします。

公示日：平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

区分所有者 殿
占有者 殿

イトーピア流山管理組合 印

申請受取書（Ａ－３）フローリング

申請を下記の通り受付ました。

記

行為内容 : _____ (申請者記入)

申請受付日 : 平成 年 月 日

付NO : _____

フローリング合意書（Ａ－２）

イトーピア流山_____号室（以下「区分」という）の区分所有者_____（以下「甲－①」という）及び区分の占有者_____（以下「甲－②」という）と_____号室の区分所有者（以下「乙－①」という）及び占有者_____（以下「乙－②」という）は区分のフローリング改装工事実施に当たり下記に合意をした。

記

第１条 甲－①及び甲－②は_____号室フローリング改装実施に当たり、改装後乙－①又は乙－②に及ぼす可能性のある生活音等の騒音による迷惑を最小限に抑える様努めることを確約する。

第２条 乙－①及び乙－②は上記第１条に基づき区分のフローリング改装工事を別紙工事規則を遵守することを前提に了解する。

第３条 フローリング改装工事実施後、甲－①・甲－②と乙－①・乙－②との間で生活音等の騒音によるトラブルが発生した場合は甲・乙双方の関係者は誠意を以てその解決にあたる事とする。

但し、フローリング改装工事実施に対する乙－①及び乙－②の了解は本合意書の締結日から６ヶ月とし、その期間内にフローリング改装工事が実施されなかった場合、本合意書は無効とする。

上記合意の証として甲－①、甲－②、乙－①及び乙－②それぞれが本紙一部を保管するものとし、さらに一部をイトーピア流山管理組合宛の申請書の添付書類とする。

合意締結日：平成____年____月____日

甲－①（区分所有者）：_____印

甲－②（専有者）：_____印

乙－①（区分所有者）：_____印

乙－②（専有者）：_____印

区分所有者
占有者

殿
殿

イトーピア流山管理組合 印

申請受取書（A－３）カーペット

申請を下記の通り受付ました。

記

行為内容 : _____ (申請者記入)
申請受付日 : 平成 年 月 日
付NO : _____

カーペット合意書（Ａ－２）

イトーピア流山____号室（以下「区分」という）の区分所有者____（以下「甲－①」という）及び区分の占有者____（以下「甲－②」という）と____号室の区分所有者（以下「乙－①」という）及び占有者____（以下「乙－②」という）は区分のフローリング改装工事実施に当たり下記の合意をした。

記

- 第１条 甲－①及び甲－②は____号室カーペット改装実施に当たり、改装後乙－①又は乙－②に及ぼす可能性のある生活音等の騒音による迷惑を最小限に抑える様努めることを確約する。
- 第２条 乙－①及び乙－②は上記第１条に基づき区分のカーペット改装工事にあたって別紙工事規則を遵守することを確約する。
- 第３条 カーペット改装工事実施後、甲－①・甲－②と乙－①・乙－②との間で生活音等の騒音によるトラブルが発生した場合は甲・乙双方の関係者は誠意を以ってその解決にあたる事とする。

上記合意の証として甲－①、甲－②、乙－①及び乙－②それぞれが本紙一部を保管するものとし、さらに一部をイトーピア流山管理組合宛の申請書の添付書類とする。

合意締結日：平成____年____月____日

甲－①（区分所有者）：____印

甲－②（専有者）：____印

乙－①（区分所有者）：____印

乙－②（専有者）：____印

別紙内装工事規則

平成１０年８月３０日

- １．作業時間は、月曜日から金曜日までの９時から１７時まで以内とすること。又、土曜日、日曜日及び祝祭日には作業をしないこと。音が出ない工事でも作業はできません。
- ２．工事日程（含変更）を近隣の居住者に事前に通知しておくこと。上下両隣り
- ３．物の構造、外観を変更しないこと。
- ４．管理規約にある電気、ガス、給排水の許容容量に注意すること。
- ５．共用部分を使用する時は管理組合に事前に届けること。
- ６．機材搬入の時には、共用部分の床、壁、エレベーター等の養生を行うこと。
- ７．作業に伴い生じた塵芥、廃材、残材等はマンション構内に放置せず、当日、必ず持ち帰ること。
- ８．建物、環境、安全の維持に注意を払うこと。
- ９．改装図面、及び工程表を提出のこと。
- １０．作業中、緊急事態が生じた場合は、すぐに管理員に連絡をすること。

イトーピア流山管理組合

物干し設置届出書

第７期通常総会 平成１３年３月１８日
イトーピア流山使用細則第１条第１項（１５）号改定に伴う届出書

届出日 平成 年 月 日

イトーピア流山管理組合
理事長 殿

イトーピア流山

号室

氏名 印

物干等設置届出書

私は、イトーピア流山使用細則及び、第７期通常総会において制定された物干し等設置の運用細則を守り、下記の届出をいたします。

記

届出内容

- 1、設置しようとするもの(物干台、物干金具等)
- 2、設置する場所(バルコニーのどの位置に置くか明記。避難ハッチ・隔て板に干渉しないこと。)
- 3、設置方法(直置き、専用金具で固定等)

注意事項：バルコニーには垂直避難のための避難ハッチ及び水平避難のための隔て板が設置されています。これらを利用した避難に支障をきたしたり、万が一の時機能しない恐れがある個所への設置は出来ません。(消防 設備法定点検において指摘改善事項となっています。)

駐車場使用細則

駐 車 場 使 用 細 則

（目 的）

第1条 本細則は、管理規約第15条の基づき敷地内の駐車場の使用についての細目を定めることにより、駐車場の円滑な運営を図ることを目的とする。

（使用者の制限）

第2条 駐車場の使用者（以下「使用者」という。）は組合員又はその同居の親族（以下「組合員等」という。）で、かつ、自動車の名義人は、組合員等に限るものとする。

（使用の申込み）

第3条 駐車場の使用を申込み者は、「駐車場使用契約書」（別紙様式）を管理組合に提出するものとし、同時に、車検証を呈示するものとする。

（使用者の決定）

第4条 管理組合は、前条の規定に基づき駐車場の使用申込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める公平な方法により、その使用者を決定するものとする。

（使用契約の締結）

第5条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者と次の条項に定める事項を内容とする駐車場使用契約を締結する。

- （1）契約の期間
- （2）駐車位置及び駐車場使用の証明
- （3）駐車料金及び支払方法
- （4）賠償義務
- （5）免 責
- （6）義 務
- （7）使用権譲渡の禁止
- （8）ステッカー
- （9）駐車料金の変更
- （10）解 約
- （11）契約の解除

（使用契約の期間）

第6条 駐車場の使用契約の期間は5年間とする。

2 管理組合は、第1項に規定する使用契約終了までに第3条、第4条及び前条の規定に基づき、新規契約者を決定し、使用契約を締結しなければならない。

（駐車場使用証明書）

第7条 管理組合は、駐車場の使用契約を締結した者に対して「自動車の保管場所の確保に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

（駐車場の使用）

第8条 駐車場の使用は、契約車両が所定の場所に駐車する時間帯のみ、専用使用することが出来るものとする。

- 2 外来者が止むを得ず駐車しようとするときは、前項に定める以外の時間帯を管理組合の指示に従い、一時的に駐車させることができるものとする。

（使用料金の決定）

第9条 駐車場の使用料は、理事会が定める。

（使用料金等の変更）

第10条 管理組合は、自動車の保護安全のため、駐車場内外の施設に改善を施すときは、これに要する費用を1ヶ月の予告期間をもって現行駐車料金に加算することができる。

（使用料金の支払い）

第11条 使用者は、第9条で規定した使用料を、毎月管理組合の定めた方法で組合に納入するものとする。

- 2 契約期間が1ヵ月に満たない場合の使用料金は、1ヵ月を30日として日割計算（10円未満の端数は切り捨て）して得た額を支払うものとする。

（使用細則の遵守）

第12条 使用者は、別に定めた駐車場使用細則を遵守しなければならない。

（契約書等）

第13条 本細則に定める駐車場使用契約書、使用申込書及び解約届の書式、ならびに駐車場使用細則等は、理事会が決定し又は変更することができる。

第14条 駐車場使用料金の収入金は、規約第29条によるものとする。

（疑義及び細則外事項）

第15条 本細則に疑義が生じたとき、または細則に定めのない事項については、理事会により処理するものとする。

（細則の改廃）

第16条 本細則の改廃は総会の決議によるものとする。

附 則

（使用者の制限）

第1条 1階住戸に面する駐車場（以下「1階住戸専用駐車場」という。）の使用者（以下「専用使用者」という。）で且つ自動車名義人は、当該住戸所有の組合員、その同居の親族、または占有者に限るものとする。

（使用の届け出）

第2条 専用使用者は、1階住戸専用駐車場を使用するに当たり次の各号に定める事項を車検証を呈示の上管理組合に届出て所定のステッカーの交付を受けるものとする。尚、変更が生じた場合は速やかに管理組合に届出なければならないものとする。

- 1) 専用使用者名
- 2) 車両登録番号
- 3) 車名

（駐車場使用の証明）

第3条 管理組合（以下「管理組合」という。）または管理組合の委託した者は専用使用者の請求により「自動車の保管場所の確保等の法律」の規定に基づく、自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明を行う。

（専用使用者の賠償義務）

第4条 専用使用者または、その使用人、運転手、同乗者その他専用使用者の関係人が、故意または過失により1階住戸専用駐車場またはその付属施設並びに駐車場駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えた時は専用使用者の責任として、その損害金を管理組合または損害を受けた相手方に直接賠償しなければならない。

（管理組合の免責）

第5条 管理組合は、1階住戸専用駐車場内に駐車してある自動車を、常に監視する義務を負わないものとする。さらに天災地変、火災、盗難、及び破損その他の被害については、管理組合は、一切責任を負わないものとする。

（1階住戸専用駐車場の使用期間）

第6条 1階専用駐車場の使用期間は区分所有権存続期間とする。

（専用使用者の遵守義務）

第7条 専用使用者は、管理組合または管理組合の委託した者の指示を遵守しなければならないものとする。

- 2 専用使用者は、自動車の保管については事故の責任においてこれを行うものとする。
- 3 専用使用者は、管理組合から貸与されたステッカーを自動車のフロントガラスに表示しておかななければならない。また駐車をする自動車及び専用使用の変更があった場合は速やかにステッカーを管理組合に返還するものとする。
- 4 専用使用者は、1階住戸専用駐車場を管理組合に届出ている自動車の駐車及び自己の所有する自転車、ミニバイクの駐輪の目的にのみ使用するものとする。
- 5 前項の定めにより、自転車及びミニバイクを1階住戸専用駐車場に駐輪する場合は、管理組合に次の事項を届出て、変更ある場合は事前に管理組合の承認を得るものとする。

- ・車両名
- ・登録車両には必ず使用する住戸番号、氏名を明記し管理組合発行のステッカーを貼付するものとする。

（専用使用料）

第8条 当該専用駐車場における区分所有者は、専用駐車場の使用の有無にかかわらず、専用使用料を管理組合に対し支払わなければならないものとする。

（占有者の駐車場使用）

第9条 駐車場に空き区画があり、所定の手続によってもなお、空き区画がある場合には、本細則第2条（使用者の制限）に拘わらず、当マンションの占有者（賃貸入居者等）は以下の各項の条件付きにて別に定める駐車場一時使用契約を管理組合と締結することが出来る。

- 2 一時使用契約の期間は、その占有住戸の占有期間（賃貸借期間等）に拘わらず1年間とする。
- 3 一時使用契約期間中であっても、組合員より正規の使用申込みがあった場合には、2ヶ月の予告期間をもって、当該一時使用契約は解除されるものとする。
- 4 占有者は一時使用契約解除と同時に当該区画を明渡さなければならない。
- 5 占有者は、「駐車場使用細則」及び「駐車場一時使用契約」を遵守することとする。

・第7期通常総会 平成13年3月18日 第9条制定

・第8期通常総会 平成14年3月17日 第7条改定

駐車場使用契約書

駐 車 場 使 用 契 約 書

イトーピア流山管理組合（以下「甲」という。）とイトーピア流山
_____号室区分所有者_____（以下「乙」という。）とは、甲の定めた「駐
車場使用細則」に基づき、下記の指定駐車区画に乙の保有する自動車を駐車するため、次の
通り契約を締結する。

指定駐車区画 No. _____

自動車の表示

(1) 車両登録番号 _____

(2) 車種名 _____

(契約期間)

第1条 本契約の期間は、平成 ____年 ____月 ____日から平成 ____年2月末日までとする。

(駐車場使用料)

第2条 駐車場使用料金は月額金 _____, _____円也とし、乙は、契約締結と同時に当該月分を甲に
支払い、以後毎月管理費等と同時に甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

2 月の途中で契約を締結したとき、又は第9条により解約若しくは、第10条により契約を解
除したときの駐車場使用料は、1ヶ月を30日とする日割計算（10円未満の端数は切り捨て
とする）によるものとする。

(駐車場使用の証明)

第3条 甲又は甲の委託した者は、乙の請求により「自動車の保管場所の確保等に関する法律」

第4条第1項の規定に基づく、自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明を行なう。

(甲の免責)

第4条 甲は、駐車場内に駐車してある自動車を、常時監視する義務を負わないものとする。

2 天災地変、火災、盗難及び破損その他の被害については、甲は一切その責任を負わないもの
とする。

(乙の賠償義務)

第5条 乙又はその使用人、運転手、同乗車その他乙の関係者が、故意又は過失により本駐車場
又はその付属施設並びに、本駐車場に駐車中の他の自動車又は付属品に損害を与えた時は、乙
の責任とし、その損害金を甲又は損害を受けた相手方に直接賠償しなければならない。

(乙の遵守義務)

第6条 乙は、駐車場の使用については、甲の定める駐車場使用細則及び甲又は甲の委託した者
の指示を遵守しなければならない。

2 乙は、自己保有車の保管については、乙の責任においてこれを行なうものとする。

3 乙は、本契約書に記載の自動車の表示に変更があった場合は、別に定める様式により、速や
かに甲に届出なければならない。

(使用权の譲渡等禁止)

第7条 乙は、契約外の自動車を駐車せしめ、又は第三者に本駐車場を使用せしめ、若しくは本
契約上の権利を譲渡することはできない。

2 当該住戸の譲渡又は貸与の相手方が同居の親族であるときは、乙は、当該同居人に駐車場の

使用契約を甲に届出て、譲渡することができる。

（駐車場使用料の変更等）

第8条 甲は、公租公課の改定若しくは施設の改善又は経済事情の変動等により必要と認めたときは、契約期間中といえども1か月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができる。

2 甲は、自動車の保護安全のため、駐車場内外の施設に改善を施すときは、これに要する費用は、1か月の予告期間をもって現行駐車料金に加算することができる。

（解 約）

第9条 本契約期間中に解約しようとするときは、乙は、15日前迄に甲に対して甲の定める書面をもって届出なければならない。乙が住戸を退去する時は、退去する日をもって原則として本契約は解除するものとする。

2 乙が解約届を提出しないで退去したときは、乙は甲が乙の退去を知った日の翌日から起算して、15日目までの駐車場使用料金相当額を支払うものとする。

（契約の解除）

第10条 乙が本契約に違反したときは、甲は、催告を要しないで本契約を解除することができる。

本契約を証するため、契約書2通を作成し、甲・乙それぞれ記名、捺印の上、各1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 イトーピア流山管理組合

理事長 _____ 印

乙 イトーピア流山 _____ 号室

氏 名 _____ 印

駐輪場使用契約書

馬主 車輪 場 使 用 契 約 書

イトーピア流山管理組合（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、駐輪場の使用に関し、次の通り契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 乙は、駐輪場の使用に関し、本契約に定めるところに従い使用するものとする。

第2条 乙は、専用使用料として、以下の区分に応じた金額を支払うものとする。

（1） 自転車置場使用料 : 1台につき月額 500円

（2） ミニバイク（50c.c.未満） : 1台につき月額 1,000円

乙の専用使用料の支払いは、本契約締結と同時に1年分前払いとし、甲の指定する方法により支払うものとする。

なお、月途中の契約及び解除に伴う使用料の日割計算はしないものとする。

第4条 本契約の有効期間は、平成 年 月 日より平成 年 月 日迄の1年間とし、乙より解約の申し出のない場合は、同一条件をもって更新するものとし、以後も又同様とする。又、本契約は一車両一契約とする。

第5条 当施設を使用することができるのは、自転車及びミニバイクのみとする。

第6条 乙が、当施設を使用する車両は次のものとし、変更ある場合は、事前に甲の承認を得るものとする。

- ・登録車両

- ・登録車両には必ず使用する住戸番号、氏名を明記し甲発行のステッカーを貼付するものとする。

第7条 甲は乙及び他の使用者のため、駐輪場の管理業務を行うものとする。

但し、車両の盗難、紛失、その他の事故による車両の故障、毀損、又は人身事故等による損害、その他、甲の責めに帰さない事由による損害については、甲は一切の責任を負わないものとする。

第8条 乙は登録車両以外のものを置いてはならないものとする。又、駐輪場の使用权を他に譲渡又は転貸したり、事実において使用させることはできないものとする。

第9条 乙がイトーピア流山の居住者でなくなった場合には、契約期間中であっても自動的に本契約は消滅する。

第10条 乙が本契約に違反したとき、又は使用料の支払を遅延したとき、もしくはやむを得ない事情のため駐輪場が使用不能となったときは、甲は10日間の予告期間を以て無条件無償にて本契約を解除することができるものとする。

第11条 本契約が解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに当施設を甲に明け渡すものとする。万一、乙において、当施設を明け渡さなかった場合には、甲は任意に乙の車両等に移転させることができ、これに関して乙は異議を述べないものとする。

第12条 本契約に疑義あるとき、又は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。又、何れにも定めのない事項については、総会の決議によって解決するものとする。

本契約成立の証として、本契約書2通を作成し甲・乙各1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 イトーピア流山管理組合

理事長

印

乙

印

