

3365-2980

# クオリア銀座

管 理 規 約  
使 用 細 則  
駐 車 場 運 営 細 則  
自 転 車 置 場 運 営 細 則  
ミ ン ン バ イ ク 置 場 運 営 細 則  
ト ラ ン ク ル ー ム 運 営 細 則  
宅 配 ボ ッ ク ス 使 用 細 則

原 本 (写)

管 理 委 託 契 約 書 (案)

クオリア銀座管理組合

# 目 次

	頁
「ケオリア銀座」管理規約集	
第 1 章 総 則	
第 1 条 (目 的)	1
第 2 条 (定 義)	1
第 3 条 (規約等の遵守義務)	1
第 4 条 (対象物件の範囲)	2
第 5 条 (規約等の効力)	2
第 6 条 (管理組合)	2
第 2 章 専有部分等の範囲	
第 7 条 (専有部分の範囲)	2
第 8 条 (共用部分等の範囲)	2
第 3 章 敷地及び共用部分等の共有	
第 9 条 (共 有)	3
第 10 条 (共有持分)	3
第 11 条 (分割請求及び単独処分の禁止)	3
第 4 章 用 法	
第 12 条 (専有部分の用途)	3
第 13 条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)	4
第 15 条 (駐車場の使用)	4
第 16 条 (自転車置場の使用)	4
第 17 条 (ミニバイク置場の使用)	5
第 18 条 (トランクルームの使用)	5
第 19 条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	5
第 20 条 (専有部分の修繕等)	6
第 21 条 (附属規程)	6
第 22 条 (専有部分の貸与等)	7
第 5 章 管 理	
第 1 節 総 則	
第 23 条 (区分所有者の責務)	7
第 24 条 (対象物件の管理)	7
第 25 条 (専有部分の特別管理)	8
第 26 条 (必要箇所への立入り)	8
第 27 条 (事故等の調査)	9

第28条（損害保険）	9
第2節 費用の負担	
第29条（管理費等）	10
第30条（承継人に対する債権の行使）	11
第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス 利用料及び町会費）	11
第32条（修繕積立金）	11
第33条（使用料）	12
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第34条（組合員の資格）	12
第35条（届出義務等）	12
第2節 管理組合の業務	
第36条（業務）	12
第37条（ホームセキュリティー業務）	13
第38条（業務の委託等）	14
第3節 役員	
第39条（役員）	14
第40条（役員の任期）	14
第41条（役員の誠実義務等）	15
第42条（理事長）	15
第43条（副理事長）	15
第44条（理事）	15
第45条（監事）	16
第4節 総会	
第46条（総会）	16
第47条（総会の招集手続）	16
第48条（組合員の総会招集権等）	16
第49条（出席資格）	17
第50条（議決権）	17
第51条（総会の会議及び議事）	17
第52条（総会の議決事項）	18
第53条（総会の決議に代わる書面による合意）	19
第54条（議事録の作成、保管等）	19
第5節 理事会	
第55条（理事会）	19

第56条 (理事会の招集手続)	19
第57条 (理事会の会議及び議事)	20
第58条 (理事会の議決事項)	20
第 7 章 会 計	
第59条 (会計年度)	20
第60条 (管理組合の収入、支出及び会計区分)	20
第61条 (収支予算の作成及び変更)	21
第62条 (会計報告)	21
第63条 (管理費等の徴収)	21
第64条 (管理費等の過不足)	21
第65条 (預金口座の開設)	22
第66条 (借入れ)	22
第67条 (帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管)	22
第 8 章 雑 則	
第68条 (義務違反者に対する措置)	22
第69条 (理事長の勧告及び指示等)	22
第70条 (防火管理者)	23
第71条 (合意管轄裁判所)	23
第72条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	23
第73条 (承認事項)	23
第74条 (規約外事項)	27
第75条 (規約原本)	27
附 則	
第 1 条 (規約の発効)	28
第 2 条 (管理組合の成立)	28
第 3 条 (初年度会計期間)	28
第 4 条 (修繕積立基金)	28
別表第 1 対象物件の表示 (第 4 条 (対象物件の範囲) 関係)	29
別表第 2 専有部分の専用に供される設備の帰属 (第 7 条 (専有部分の範囲) 第 3 項関係)	29
別表第 3 共用部分等の範囲 (第 8 条 (共用部分等の範囲) 関係)	31
別表第 4 敷地及び共用部分等の共有持分割合 (第 10 条 (共有持分) 関係) 並びに議決権割合 (第 50 条 (議決権) 第 1 項関係)	32
別表第 5 バルコニー等の専用使用権 (第 14 条 (バルコニー等の専用使用権) 第 1 項関係)	33

別図第1	給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第一号関係）	34
別図第2	ガス管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第三号関係）	34
別図第3	排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第四号関係）	35
別図第4	電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属） 第五号関係）	35
別図第5	ホームセキュリティー機器等の分界（別表第2（専有部分の専用に 供される設備の帰属）第七号関係）	36
別記様式第1	玄関鍵等引渡書（第35条（届出義務等）第2項第一号関係）	37
別記様式第2	確認書（第35条（届出義務等）第2項第二号関係）	38
別記様式第3	緊急連絡先届出書（第35条（届出義務等）第2項第三号関係）	39
別添資料1	インターネットフロントサービス業務委託契約書（案）	40
別添資料2	Mansion 246 基本契約書（案）	42
別添資料3	Mansion 246 保守サービスに関する覚書（案）	48
別添資料4	Mansion 246 インターネット利用サービス契約約款	51
別添資料5	24サービスに関する覚書（案）	53
使用細則		56
駐車場運営細則		66
自転車置場運営細則		73
ミニバイク置場運営細則		79
トランクルーム運営細則		85
宅配ボックス使用細則		90
管理委託契約書（案）		93
別紙業務仕様書第1（組合運営業務）		102
別紙業務仕様書第2（保守点検業務）		108
別紙業務仕様書第3（緊急対応業務）		109
別紙業務仕様書第4（保全計画業務）		110
別紙業務仕様書第5（建物診断業務）		111
別紙業務仕様書第6（清掃業務）		112
別紙業務仕様書第7（フロント業務）		113
別紙業務仕様書第8（建物点検業務）		115
別紙業務仕様書第9（ホームセキュリティー業務）		116
管理規約等承認書（見本）		118

# クオリア銀座管理規約

## 第 1 章 総 則

### (目 的)

第 1 条 この規約は、クオリア銀座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 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：構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう。（「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）

二 区分所有者：区分所有権を有する者をいう。（区分所有法第 2 条第 2 項）

三 占有者：区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。（区分所有法第 6 条第 3 項）。

四 専有部分：区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第 2 条第 3 項）。

五 共用部分：専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう（区分所有法第 2 条第 4 項）。

六 敷地：建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第 2 条第 5 項）。

七 共用部分等：共用部分及び附属施設をいう。

八 専用使用権：敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九 専用使用部分：専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

十 包括承継人：他人の権利と義務を一括して承継することを包括承継（一般承継ともいう）といい、承継する者を包括承継人という。（相続人）

十一 特定承継人：他人の権利を個々に取得することを特定承継といい、承継する者を特定承継人という。（売買、交換、贈与、競落等）

### (規約等の遵守義務)

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、附属規程（第 21 条（附属規程）に定める附属規程をいう。以下同じ。）及び総会（第 40 条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）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、附属規程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 (対象物件の表示) に記載された敷地、建物 (専有部分を含む。) 及び附属施設 (以下「対象物件」という。) とする。

(規約等の効力)

第 5 条 この規約、附属規程及び総会の決議は、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、附属規程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 (目的) に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってクオリア銀座管理組合 (以下「管理組合」という。) を構成する。

2. 管理組合は、事務所をクオリア銀座 (本敷地内) に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章 (管理組合) に定めるところによる。

## 第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉及び玄関扉枠は、内部塗装部分、錠 (レバーガードを含む。)、ドアクロージャー、ドアスコープ及び蝶番 (外気に接する面を除く。) を専有部分とする。
  - 三 外気に接する窓枠 (クレセントを除く。) 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帰属については、別表第 2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) に掲げるとおりとする。

(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 3 (共用部分等の範囲) 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（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）の割合に基づき算出するものとし、別表第 4（敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）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、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する。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合（以下「事務所併用住宅」という。）はこの限りではない。なお、第 20 条（専有部分の修繕等）第 1 項の承認があったときであっても同様とする。

2. 専有部分の区分所有者及びその占有者が当該専有部分を事務所併用住宅として使用する場合は、所定の書面（使用細則別記様式第 5）により管理組合の承認を得なければならない。また、その専有部分を不特定多数の人間の出入りを業とする用途に供してはならない。なお、管理組合が設立されるまでは売主がその承認を行い、管理組合設立後は承認した内容を管理組合が継承するものとする。

3. 前項の区分所有者が、専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとするとき及び業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理事長に書面により届出をし、その承認を得なければならない。

4. 専有部分を事務所併用住宅として使用する区分所有者及びその占有者は、共用部分等に看板等、営業目的の表示を一切することができない。

(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 5 (バルコニー等の専用使用権) に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、アルコーブ、メーターボックス、表札 (ネームプレートを除く。)、室外機置場、メールボックス (以下「バルコニー等」という。) について、同表に掲げるとおり専用使用権を有することを承認する。

2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専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 管理組合はその管理する駐車場について、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に、駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、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 項により駐車場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人 (区分所有者又は占有者が法人の場合には、その役員又は従業員) にその駐車場を使用させることができる。

4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

一 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占有者及び第三者に譲渡又は貸与したとき。

二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき。

三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。

(自転車置場の使用)

第 16 条 管理組合はその管理する自転車置場について、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に、自転車置場使用許可証を交付することにより使用させることができる。

2. 前項により自転車置場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、別に定めるところにより管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。

3. 第 1 項により自転車置場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人 (区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員) にその自転車置場を使用させることができる。

4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者の自転車置場使用許可は効力を失う。

一 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占有者及び第三者に譲渡又は貸与したとき。

二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき。

三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変

更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。

(ミニバイク置場の使用)

第 17 条 管理組合はその管理するミニバイク置場について、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に、ミニバイク置場使用許可証を交付することにより使用させることができる。

2. 前項によりミニバイク置場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、別に定めるところにより管理組合にミニバイク置場使用料を納入しなければならない。

3. 第 1 項によりミニバイク置場を使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にそのミニバイク置場を使用させることができる。

4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者のミニバイク置場使用許可は効力を失う。

一 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占有者及び第三者に譲渡又は貸与したとき。

二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき。

三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。

(トランクルームの使用)

第 18 条 管理組合は、その管理するトランクルームについて、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に対し、トランクルーム使用契約により使用させることができる。

2. 前項によりトランクルームを使用することができる者は、別に定めるところにより管理組合にトランクルーム使用料を納入しなければならない。

3. 第 1 項によりトランクルームを使用することのできる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にそのトランクルームを使用させることができる。

4. 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者のトランクルーム使用契約は効力を失う。

一 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。

二 区分所有者又は占有者（区分所有者又は占有者が法人の場合には、その役員又は従業員）が現に居住しないこととなったとき。

三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更したとき。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 19 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無償で使用させることができる。

一 管理員室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設

＜管理業務を受託し、又は請負った者＞

二 電気室 ＜東京電力株式会社＞

三 MDF盤設置場所 ＜東日本電信電話株式会社＞

2. 管理組合は、第36条（業務）第1号、同第十号又は同第十二号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。

3. 前二項に定めるもののほか、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、自転車置場、ミニバイク置場、トランクルーム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 20 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上材の変更を含む。）又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第39条（役員）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、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表、その他理事長が指定する書面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き共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第55条（理事会）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。ただし、共用部分等又は他の組合員又は占有者に影響を及ぼす恐れがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

4. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、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。

5. 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。

6. 前五項の規定は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第七号から第九号に掲げる設備等について、移設、変更、その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。

7. 前各項に規定するもののほか、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、附属規程で定める。

（附属規程）

第 21 条 対象物件の使用については、別に附属規程（使用細則、駐車場運営細則、自転

車置場運営細則、ミニバイク置場運営細則、トランクルーム使用細則、宅配ボックス使用細則)を定めるものとする。

2. 区分所有者及び占有者は、小鳥及び観賞用の魚類以外の動物を一切飼育(餌付けを含む。)してはならない。ただし、盲導犬、聴導犬、介護犬、その他これに類する動物を除く。

(専有部分の貸与等)

第 22 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第35条(届出義務等)第2項第二号及び同第三号の書面を管理組合に提出させなければならない。

3. 第1項の場合において、区分所有者が第29条(管理費等)に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料、その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合はその専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書、その他の書面の閲覧を求めることができる。

4. 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者(区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。)を変更する場合に準用する。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第 23 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。

(対象物件の管理)

第 24 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(窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃、その他の管理をいう。)については、専用使用权を有する者(第14条(バルコニー等の専用使用权)第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者)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. 第7条(専有部分の範囲)第3項に基づく別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)第七号から第九号までに掲げる設備等があるときは、当該専有部分の区分

所有者の責任と負担において、常にその適正な管理を行わなければならない。

3. バルコニー等について専用使用权を有する者は、第1項ただし書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(専有部分の特別管理)

第25条 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。）並びに塵芥処理、その他これらに準ずる管理
- 二 経常的な補修
- 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
- 四 不測の事故、その他特別の事由により必要となる修繕
- 五 撤去、改造、取替等の変更
- 六 その他専有部分の管理に関し、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. 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第32条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ。）をもってその支払に充てることのできるものとし、管理組合がその費用の借入れをした場合は、第32条（修繕積立金）第2項の規定を準用する。

3. 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第29条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。

4. 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が第64条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し、必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は正当な理由の有無にかかわらず、その支払を拒否することができない。

(必要箇所への立入り)

第26条 第24条（対象物件の管理）第1項及び前条（専有部分の特別管理）第1項により管理を行う者（第38条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法、その他の法令の定めるところによる点検、整備等を含む。）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。ただし、正当な理由の有無にかかわらず、その立入りができないときは、当該専有部分の区分所有者又は当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。
3. 前項本文の場合において、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、すみ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。
5. 第1項、第2項本文、第3項及び前項の規定は、第37条（ホームセキュリティ業務）の規定の適用を妨げない。

（事故等の調査）

- 第27条 対象物件内における事故及び異常（以下「事故等」という。）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分又は共用部分等へ立入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。
2. 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、事故等の原因箇所の如何にかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。
  3. 第1項の調査等について、管理組合は事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。
  4. 第42条（理事長）第6項の規定は、前二項の場合に準用する。
  5. 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第24条（対象物件の管理）第1項の規定による。）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

（損害保険）

第28条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。この契約に係る証券等については理事長が保管する。

- 一 共用部分等の火災保険
- 二 共用部分等（専用使用部分を除く。）のガラス保険
- 三 施設所有管理者賠償責任保険
- 四 昇降機賠償責任保険
- 五 個人賠償責任保険
- 六 その他、総会において決議された損害保険の付保

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く。）の請求及び受領を行う。
3. 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
4. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

## 第 2 節 費用の負担

（管理費等）

第 29 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第 25 条（専有部分の特別管理）第 1 項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）及び第 33 条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第 63 条（管理費等の徴収）第 1 項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第 64 条（管理費等の過不足）第 2 項の場合の費用についても同様とする。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 インターネット使用料
- 四 インターネットフロントサービス利用料
- 五 町会費

2. 前項の管理費等の内、一及び二の額については、別表第 4（敷地及び共用部分等の共有持分割合）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、管理費は 10 円の位を四捨五入して 100 円単位とし、修繕積立金は 1 円の位を四捨五入して 10 円単位とする。
3. 前項の管理費等の内、三、四及び五の額については、専有面積の差異にかかわらず、1 住戸につき一律金額とする。
4. 区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等及び第 33 条（使用料）に定める使用料の納入を行わせることができる。ただし、この場合においても理由の如何にかかわらず、区分所有者はその支払の責めを免れることができない。
5. 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び第 33 条（使用料）に定める使用料の負担については連帯債務とする。第 63 条（管理費等の徴収）第 1 項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第 64 条（管理費等の過不足）第 2 項の場合の費用の負担についても同様とする。

(承継人に対する債権の行使)

第 30 条 管理組合が管理費等及び第33条(使用料)に定める使用料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。管理組合が第63条(管理費等の徴収)第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条(管理費等の過不足)第2項の場合の費用について有する債権についても同様とする。

2. 前項の規定は、第63条(管理費等の徴収)第2項の場合の遅延損害金に準用する。(管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費)

第 31 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 第38条(業務の委託等)の場合における管理委託費

二 第37条(ホームセキュリティ業務)に定める業務の実施に要する費用、共用設備の保守維持費、植栽保守費、清掃費(一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要する費用を含む。)並びにごみ処理費、その他これらに準ずる費用(前号の費用として支出される場合を含む。)

三 共用設備の運転等に必要な水道光熱費

四 備品費、消耗品費、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及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料

六 経常的な補修費

七 管理組合が負担すべき第27条(事故等の調査)第2項及び同第3項の費用(ただし、著しく多額の費用を要するものを除く。)

八 会議費、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用

九 その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

2. インターネット使用料は、管理組合が契約するインターネット設備に関する経費に充当する。

3. インターネットフロントサービス利用料は、管理組合が契約するインターネットフロントサービスの利用に関する経費に充当する。

4. 町会費は、管理組合が加入する「銀座6・7丁目東町会」への町会費に充当する。

(修繕積立金)

第 32 条 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 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

二 災害、不測の事故、その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 その他、敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2. 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、修繕積立金をもつ

てその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金については、管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 33 条 専用使用料、駐車場使用料、自転車置場使用料、ミニバイク置場使用料、トランクルーム使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）に定める費用に充てるほか、第32条（修繕積立金）に定める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 34 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。

(届出義務等)

第 35 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。

2. 前項の場合において組合員となった者は、管理組合が次条（業務）第十二号の業務を行うため、直ちに管理組合へ次の各号に掲げる書面を提出しなければならない。

- 一 玄関鍵等引渡書（別記様式第1）
- 二 確認書（別記様式第2）
- 三 緊急連絡先届出書（別記様式第3）

3. 組合員又は占有者は、当該住戸部分の玄関鍵等又は前項各号に掲げる書面の届出内容に変更等が生じたときは、直ちに管理組合へその変更した玄関鍵等を引渡し、又は前項各号に掲げる書面によりその変更等を届け出なければならない。

4. 組合員又は占有者は、理由の如何を問わず、前二項により引き渡した玄関鍵等の使用を請求することができない。

### 第 2 節 管理組合の業務

(業 務)

第 36 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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理（第24条（対象物件の管理）第1項ただし書の場合の管理を除く。）
- 二 敷地及び共用部分等の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 共用部分等に係る火災保険、その他の損害保険に関する業務
- 五 区分所有者等（第69条（理事長の勧告及び指示等）の区分所有者等をいう。以下同じ。）が管理する専有部分又は専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 対象物件の安全及び良好な住環境を確保するため、管理組合が行うことが適当な次に掲げる専有部分の防犯、防災に関する業務（以下「ホームセキュリティー業務」という。）
  - ア. 火災警戒
  - イ. 非常通報警戒
  - ウ. 侵入警戒
- 十三 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（ホームセキュリティー業務）

第37条 管理組合は、ホームセキュリティー業務を次の各号に定めるとおり遂行する。

- 一 専有部分のホームセキュリティー機器からの火災警戒、非常通報警戒、侵入警戒の信号を受信したときは、当該専有部分へ電話で連絡し、異常事態の発生と判断した場合においては、その確認に着手するとともに、特段の理由があるときを除いて、遅滞なく関係機関へ電話で連絡するものとする。
  - 二 前号の確認を行うために、承諾を得ることなく、第35条（届出義務等）第2項又は第3項により引き渡しを受けた玄関鍵等を使用して当該専有部分へ立入りを行うことができる。
  - 三 前号の場合において、その立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用については、別途、組合員又は占有者が負担しなければならない。
2. 次の各号の一に該当するときは、管理組合（次条（業務の委託等）第1項の受託者及び請負人を含む。）は、ホームセキュリティー業務を適正に遂行できないことにより発生した損害に係る一切の責めを免れるものとする。

- 一 第35条（届出義務等）第2項及び同第3項の規定による書面の提出を行わないとき。
- 二 故意又は過失により専有部分内の電気が遮断されたとき。
- 三 消防用設備、ホームセキュリティ機器及びその設備が故障又は断線したとき。
- 四 区分所有者又は占有者が第20条（専有部分の修繕等）の規定に違反したとき。
- 五 前項第一号の信号を受信することができないとき。
- 六 前項第二号の立入りを行うことができないとき。
- 七 第25条（専有部分の特別管理）第1項の規定により、総会の決議を経て管理組合が行う専有部分の特別管理が実施できないとき。
- 八 前各号に掲げるもののほか、管理組合（次条（業務の委託等）第1項の受託者及び請負人を含む。）の責めに帰すことのできない事由により、ホームセキュリティ業務を遂行できないとき。

（業務の委託等）

- 第38条 管理組合は、前二条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
2. 前項の規定は、第28条（損害保険）第1項、第54条（議事録の作成、保管等）第3項、第67条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）及び第75条（規約原本）第2項の場合に準用する。

### 第 3 節 役 員

（役 員）

第39条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 1名
  - 三 理事（理事長及び副理事長を含む。以下同じ。） 5名
  - 四 監事 1名
2. 理事及び監事は、クオリア銀座の組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）のうちから総会で選任する。
  3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

- 第40条 役員任期は、就任後1年内の決算期に関する定期総会終結のときまでとする。ただし、再任を妨げない。
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 41 条 役員は、法令、規約及び附属規程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することができる。

(理事長)

第 42 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、附属規程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をその業務として遂行する。

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、第 53 条 (管理費等の徴収) 第 1 項の期日までに所定の管理費等、第 33 条 (使用料) に定める使用料、その他の費用を納入しない区分所有者等に対して、当該費用に係る支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等並びに訴訟等に関し訴訟進行権を有する。配当要求及び破産債権 (財団債権を含む。) の行使についても同様とする。

4. 理事長は、前項前段により原告若しくは被告 (又は債権者若しくは債務者) 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。この場合には、第 47 条 (総会の招集手続) 第 2 項及び同第 3 項の規定を準用する。

5. 理事長は、第 46 条 (総会) 第 2 項に定める定期総会において、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。

6. 理事長は、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第 52 条 (総会の議決事項) 第二号又は第五号にかかわらず、第 60 条 (管理組合の収入、支出及び会計区分) 第 2 項に定める一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、すみやかにその旨を理事会に報告しなければならない。

7. 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 43 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 44 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 45 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 46 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
  3. 理事長は、定期総会を毎年会計年度終了後 2 カ月以内に招集しなければならない。
  4. 理事長は、必要と認める場合には理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
  5. 総会の議長は、理事長が務める。

(総会の招集手続)

- 第 47 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに会議の日時、場所及び目的を示して、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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け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け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 項の通知を発する場合において、会議の目的が第 51 条（総会の会議及び議事）第 3 項第一号、同第二号若しくは同第四号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  5. 第 49 条（出席資格）第 2 項の場合には、本条第 1 項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
  6. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権等)

- 第 48 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 50 条（議決権）第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集

を請求した場合には、理事長は2週間以内に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. 第45条（監事）第2項及び前三項により招集された臨時総会においては、第40条（総会）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つ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49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50条 各組合員の議決権の割合は、別表第4（敷地及び共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合）に掲げるとおりとする。

2. 専有部分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つ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、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
  - 一 組合員と同居する者
  - 二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者
  - 三 組合員の専有部分を借り受けた者
  - 四 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員
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51条 総会の会議は、前条（議決権）第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の変更

- 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）
  - 三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、同法第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は同法第60条（占有者に対する引渡し請求）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25条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同項第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施
  - 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. 区分所有法第62条（建替え決議）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. 前四項の場合において、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な影響を及ぼすべきときは、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認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47条（総会の招集手続）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。

（総会の議決事項）

第52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、第33条（使用料）に定める使用料、第63条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び附属規程の制定又は変更
- 五 第32条（修繕積立金）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
- 六 第25条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施
- 七 第28条（損害保険）第1項第六号の損害保険の付保

八 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項、同法第58条（使用禁止の請求）第1項、同法第59条（区分所有権の競売の請求）第1項及び同法第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え

十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十二 第38条（業務の委託等）の場合における管理業務委託契約の締結

十三 第19条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（駐車場、自転車置場、ミニバイク置場、トランクルーム及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認

十四 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53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54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。この場合において、議長はその責任において組合員の中から書記を指名することができる。

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組合員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55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。

（理事会の招集手続）

第56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、理事長はすみ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47条（（総会の招集手続）第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。  
（理事会の会議及び議事）

第57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54条（（議事録の作成、保管）第4項を除く。）の規定を準用する。

（理事会の議決事項）

第58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 規約の変更及び附属規程の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第20条（専有部分の修繕等）第3項本文の場合及び附属規程等に定める承認事項等の承認又は不承認
- 六 第63条（管理費等の徴収）、第5項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起（訴訟代理人の選任を含む。）並びに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。）に充てるための第60条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第2項に定める一般会計の取崩し
- 七 第69条（理事長の勧告及び指示等）に定める措置等
- 八 総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

（会計年度）

第59条 管理組合の会計は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

（管理組合の収入、支出及び会計区分）

第60条 管理組合の会計における収入は、第29条（管理費等）に定める管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）及び第32条（修繕積立金）に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第32条（修繕積立金）に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計として区分する。

(収支予算の作成及び変更)

第 61 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料の収納並びに第31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）に掲げる通常の管理に要する経費の支出についてはこの限りでない。

2. 収支予算を変更（少額の場合を除く。）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. 第1項本文及び前項の規定は、第27条（事故等の調査）第2項及び同第3項、第42条（理事長）第6項並びに第58条（理事会の議決事項）第六号の規定の適用を妨げない。

(会計報告)

第 62 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 63 条 管理組合は、第29条（管理費等）に定める管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に区分所有者等が各自開設する口座から自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日に一括して徴収する。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. 区分所有者等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その期日の翌日から起算して支払日まで年利18%（年365日割計算）の遅延損害金を加算して、その区分所有者等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31条（管理費、インターネット使用料、インターネットフロントサービス利用料及び町会費）に定める費用に充当する。

4. 区分所有者等は、納付した管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

5. 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者等に対し、第57条（理事会の会議及び議事）第1項の決議を経て、支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起をすることができる。

(管理費等の過不足)

第 64 条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第29条（管理費等）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 65 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預金等の口座を開設するものとする。

(借入れ)

第 66 条 管理組合は、第 25 条（専有部分の特別管理）第 1 項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）及び第 32 条（修繕積立金）第 1 項に定める特別の管理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、管理関係諸資料及び什器備品等の保管)

第 67 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組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。

2. 理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等、その他の什器備品等並びに竣工図、その他の管理関係諸資料及び第 35 条（届出義務等）第 2 項若しくは同第 3 項により引渡しを受けた玄関鍵等を保管する。

3. 理事長は、組員、利害関係人、宅地建物取引業者及び優良中古マンション調査技術者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は閲覧をさせることができる。この場合において、貸出し又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。

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恐れがある場合には、区分所有法第 1 章第 7 節（（義務違反者に対する措置）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、規約又は附属規程に違反したとき、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附属規程に違反したとき、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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。
4. 管理組合は、前三項の措置等に要する費用並びに第52条（総会の議決事項）第八号及び第58条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟費用等（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、当然に請求することができる。

（防火管理者）

第70条 管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として区分所有者等のうちから、総会で防火管理者を選任する。ただし、役員の間選により選任することを妨げない。

2. 第41条（役員の間選義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

（合意管轄裁判所）

第71条 この規約に関する管理組合と区分所有者等の間の訴訟等については、東京地方裁判所（又は東京簡易裁判所）をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第52条（総会の議決事項）第八号に関する訴訟等及び第58条（理事会の議決事項）第六号に関する訴訟等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72条 区分所有者等は、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。

（承認事項）

第73条 組合員は、次の各号に定める事項を承認するものとする。

一 電波障害について

- ① 建物引渡し以前に電波障害が発生し、対策設備（対象物件の共視聴アンテナから近隣住家軒先の保安器までの設備又はCATVを利用した設備等、以下「対策設備」という。）を売主にて設置した場合、これを近隣住家に無償で使用させること、及び管理組合の責任と負担により対策設備の維持管理を行うこと。
- ② 上記①の場合、対策設備に要する維持管理費用並びにこれに関連する電柱使用料等の費用は管理組合が負担すること。
- ③ 上記①の場合、管理組合と対策設備設置会社等との間で対策設備の「維持管理業務委託契約」を締結すること。
- ④ 対象物件引き渡し以降に近隣住家より電波障害発生申し出を受けた場合は、

管理組合の責任と負担において処理解決すること。

## 二 窓先空地について

- ① 窓先空地は「東京都建築安全条例」に基づき配置されているため、当該部分の用途は将来にわたり変更することができないこと。
- ② 窓先空地には物置等避難の妨げになるものを設置できないこと。
- ③ 窓先空地の維持管理については、管理組合が責任と負担において行うこと。  
また、管理組合から委託を受けた者が当該部分に立入る場合があること。

## 三 備蓄倉庫について

組合員は、対象物件の備蓄倉庫に地震・災害に備え、売主から無償で提供された防災用品が保管されており、必要に応じて管理組合の責任と負担において補給・交換等を行うこと、並びに補給・交換等にかかる費用は管理組合会計から負担すること。

## 四 近隣協定について

組合員は、売主が対象物件を建設するにあたり、対象物件東側隣接土地（地番：東京都中央区銀座7丁目209番6）所有者に対し、以下の各事項を承認していること。

- ① 対象物件東側隣接建物は、事務所及びハイヤーの営業所として利用されているため、夜間等についても照明が点灯している場合があること。
- ② 対象物件東側隣接建物の機械式駐車場により騒音が発生する場合があるが、その音が東京都公害防止条例等の基準値内である限り、売主、販売会社及び東側隣接土地所有者に苦情等を申し立てないこと。
- ③ 東側隣接建物は、新築又は増改築により形状が変更になる場合があり、建築基準法、その他の関連法規に適合する建築物である限り、売主、販売会社及び西側隣接土地所有者に異議等を申し立てないこと。

## 五 インターネット関連設備について

- ① 対象物件の組合員への引渡しまでに対象物件で使用できるインターネット関連設備（以下「インターネット設備」という。）に関し、売主がイツ・コミュニケーションズ株式会社との間で契約を締結する「Mansion 246 基本契約書」（別添資料2参照）及び「Mansion 246 保守サービスに関する覚書」（別添資料3参照）を管理組合が継承すること及び各組合員は単独で上記契約を解除できないこと。
- ② 対象物件の組合員及びその占有者は、イツ・コミュニケーションズ株式会社が定める「Mansion 246 インターネット利用サービス契約約款」（別添資料4参照）の該当条項を遵守すること。
- ③ インターネット設備の電気代、専用線代等及びインターネットプロバイダー契約料は使用の有無にかかわらず管理費会計より支払われるため、組合員はインタ

ーネット設備を利用しない場合も管理費とともに使用料を徴収されること。ただし、イツ・コミュニケーションズ株式会社が個別に提供する有料サービスについては、使用料の中に含まれておらず、別途使用者の負担になること。

- ④ 各住戸に割り当てられるメールアドレスは、居住者のみを対象とすること。
- ⑤ インターネット設備や各住戸内設備のパソコン等のハード部分、そのハード内のソフト及びデータ等は、常に改竄及びウイルス等の影響を受ける場合があること。なお、当該影響に対し各使用者は必要に応じ、その責任と負担により回避又は対策等を行うこと。
- ⑥ インターネット設備は機器の性能上限度があるため、各使用者の利用状況の変化又は使用頻度によりネットワーク環境が悪化する場合があること。
- ⑦ 前記⑤、⑥に関し、売主、販売会社、管理会社及び(株)イツコミュニケーションズ等に一切の異議を唱えないこと。
- ⑧ インターネット設備に関する管理組合とイツ・コミュニケーションズ株式会社との所有区分は、共用部分に設置される回線終端装置までをイツ・コミュニケーションズ株式会社、回線終端装置を含む以降の設備を管理組合とすること。
- ⑨ 住戸内ハブ（専有部分に設置）を含み二次側を専有部分とすること。また、共用のケーブル配線が専有部分内を通過していること。

#### 六 B・S・C・Sアンテナについて

- ① B・S・C・S放送を視聴するための契約手続費用、各戸チューナーの機器費用及び取付調整費、月々の基本料金等は各組合員等利用者の負担となること。
- ② C・S放送の視聴可能なチャンネルは、平成14年4月25日現在の「スカイパーフェクTV」のうち「パーフェクTV」を対象としていること、及び使用料は使用者負担となること。
- ③ NHK受信料、NHK衛星放送受信料は別途、各区分所有者等利用者の負担となること。
- ④ 対象物件引渡し以降のB・S・C・S放送の改良工事については、管理組合の責任と負担において行うこと。
- ⑤ 対象物件に配管、配線されるB・S・C・S放送設備は、組合員全員の共用設備となること。
- ⑥ B・S・C・S放送設備の維持管理のため、関係者が対象物件に立入る場合があること。

#### 七 インターネットフロントサービスについて

- ① 対象物件のインターネットフロントサービスについて、売主と(株)アスクが締結する委託契約（別添資料1参照）を管理組合が承継すること、及び各組合員は単独で上記契約を解除できないこと。
- ② ①の契約により利用料をインターネットフロントサービスの利用の如何にかか

ならず、管理費とともに管理組合に支払うこと。ただし、有料サービスについては、利用料には含まれておらず別途個々の負担となること。

- ③ ①の契約は1年更新であり、組合員は単独でこの契約を解約できないこと。
- ④ インターネットフロントサービスは、インターネットの対象物件建物専用ホームページ上でのサービス提供となり、フロントサービスの提供を受けるには組合員自身の責任と負担でインターネットへの接続を行う必要があること。
- ⑤ インターネットフロントサービスの運営は働アスクが行い、働アスクの都合により変更又は中止される場合があること。また、その場合売主、販売会社、管理会社に対して一切異議を申し立てないこと。

#### 八 宅配ボックスについて

- ① 宅配ボックスは組合員全員の共有であり、専用の使用説明書及び「宅配ボックス使用細則」に従い使用すること。
- ② 宅配ボックスの維持管理については、管理組合の責任と負担において行うこと。
- ③ 日本宅配システム㈱が行う「24サービス」については本宅配システム㈱と売主が取交わす覚書（別添資料5参照）に基づき、宅配ボックスを以下の条件にて利用すること。
  - a. 前記覚書の内容は、対象物件の管理組合結成後、管理組合に承継すること。
  - b. 24サービスを利用するにあたり、口座振替・自動振込の申込が必要となること。
  - c. 日本宅配システム㈱の24サービス提供条件（内容・料金等）は、将来、変更又は中止となる場合があること。
- ④ また、24サービスに関する各サービス・商品等のトラブル及びクレーム等については、売主と販売会社は一切責任を負わないこと。

#### 九 町内会について

- ① 当地区の町内会は、「銀座6・7丁目東町会」となり、同町会に加入すること。
- ② 町会費を管理費とともに徴収し、管理費会計から同町会へ支払うこと。
- ③ 一世帯あたりの町会費は月額50円であること。（平成14年4月25日現在）
- ④ 町内会における議決権は、1宅地1議決権（対象物件全体で1議決権）であること。

#### 十 網入りガラス等について

- ① 対象物件において、建築基準法上の延焼の恐れのある部分と乙種防火戸が必要な部分、消防特例基準による部分には、網入りガラスを利用していること。
- ② プライバシーを保護するために、一部型ガラスを使用していること。
- ③ 将来にわたって変更できないこと。

#### 十一 メーターボックスの複数住戸での使用について

対象物件のメーターボックスは、複数住戸で1つのメーターボックスを専用使用

すること。また、メーターボックス内には、共用部分用のメーター等も設置されていること。

## 十二 ディスポーザーシステムについて

- ① 対象物件内に設置されたディスポーザーシステムのうち、対象物件敷地内に埋め込みの排水処理槽設備（以下「排水処理設備」という。）及び対象物件パイプスペース内部の搬送用排水管は共用設備となること。
- ② 専有設備の範囲に準じる部分（以下「ディスポーザー部」という。）について、区分所有者又は占有者が当該部分を処分・仕様・変更・持出し・撤去・他機種への変更等を行えないこと。
- ③ ディスポーザー部は、当該専有部分と分離して処分することができないこと。なお、不要になった場合でも取り外すことはできないこと。
- ④ 共用部分となるディスポーザーシステム一式については、排水処理設備等の施設の日常点検、維持管理、汚泥引抜き作業及び定期的な洗浄費用、機器作動の電気料金等が管理費会計より支払われること。また、ディスポーザーを使用しない場合でもその支払いを拒むことができないこと。

### （規約外事項）

第 74 条 規約及び附属規程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、附属規程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 75 条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び 2 名の区分所有者が記名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。

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

## 附 則

### (規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

### (管理組合の成立)

第 2 条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとす。

### (初年度会計期間)

第 3 条 初年度会計期間については、管理規約第59条(会計年度)にかかわらず、平成 年 月 日より平成 年 月 日までとする。

### (修繕積立基金)

第 4 条 管理組合成立時の区分所有者(以下「当初区分所有者」という。)は、別に定める修繕積立基金(以下「基金」という。)を、当該専有部分取得時に管理組合に納入しなければならない。ただし、未販売又は未引渡しの専有部分がある場合は、売主は当該部分の基金の負担は行わないものとし、一次購入者への引渡し時に当該購入者が管理組合に納入するものとする。

2. 基金は、第60条(管理組合の収入、支出及び会計区分)第2項に定める積立金会計の収入として取扱い、第32条(修繕積立金)第1項に定める費用に充当する。

3. 当初区分所有者は、納付した基金についてその返還請求又は分割請求をすることはできない。

4. 当初区分所有者は、その納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても、基金をもってその弁済に充当することはできない。

5. 本条第1項の定めにかかわらず、売主が未販売専有部分を第三者へ賃貸した場合、売主はすみやかに基金を管理組合へ納入しなければならない。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

名 称	クオリア銀座	
敷 地	所在地	(地番) 東京都中央区銀座7丁目209番8
	面積	675.98 m <sup>2</sup>
地	権利関係	専有面積割合による所有権の共有
建 物	所在地	(住居表示) 東京都中央区銀座七丁目18番(以下未定)
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階地下1階建 共同住宅 延床面積 5,494.27 m <sup>2</sup> (容積対象外部分1,454.78 m <sup>2</sup> を含む) 建築面積 528.93 m <sup>2</sup>
	専有部分	住戸総戸数 107戸 住戸延床面積 3,657.40 m <sup>2</sup>
付 帯 施 設	植栽、排水処理設備等	

別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第7条（専有部分の範囲）第3項関係）

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
一 給水設備及び給湯設備	別図第1（給水管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別量水器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
二 専有部分毎の戸別給湯器		当該専有部分
三 ガス設備	別図第2（ガス管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別計量器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合はその設備の部分まで）	当該専有部分
四 排水衛生設備	別図第3（排水管等の分界）に示すとおり、専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属	
五 電気設備	別図第4（電気設備の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計の二次側配線から専有部分内のその設備の部分まで（ただしバルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分	
六 玄関灯及びその設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	当該専有部分	
	区分所有者の共用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	共用部分	
七 ホームセキュリティー機器及びその設備（ただし、室内消防用設備等については、第八号の規定による。）	別図第5（ホームセキュリティー機器等の分界）に示すとおり、住宅玄関子機から専有部分内のその設備（ただし、中継器を除く。）	当該専有部分	
八 室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、次号の設備を除くもの。）		共用部分	
九 P型3級受信機又はGP型3級受信機による自動火災報知設備	住宅玄関子機から専有部分内のその設備（戸外表示器、感知器、その他の警報機を含む。）	当該専有部分	
十 インターネット接続設備	専有部分内のHUBから専有部分内のその設備まで	当該専有部分	
十一 ダクト及びガラリー			
	共用に供される設備と接続しないもの	当該専有部分	
	共用に供される設備と接続するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
十二 前各号に定めるもの以外の専有部分の専用に供される設備	当該専有部分内にある部分	専有部分	
	共用部分内又は当該専有部分以外の専有部分内にある部分	共用部分	

別表第3 共用部分等の範囲（第8条（共用部分等の範囲）関係）

- ① 区分所有者の専用使用部分  
玄関扉、アルコーブ、窓枠、窓ガラス、バルコニー等
- ② 専有部分に属さない建物の部分  
建物躯体、屋根、外壁、階段、廊下、エントランスホール及びロビー、基礎部分、ポンプ室、管理員室、東電借室等
- ③ 専有部分に属さない建物の附属物  
エレベーター設備、掲示板、オートロック設備、給排水衛生設備、消火水槽、電気幹線設備、ガス配管設備、電話配管設備、テレビ共視聴設備、BS放送用設備、CS放送用設備、非常用照明、共用電灯・コンセント設備、避難ハッチ、消火設備、宅配ボックス、集合郵便受、その他各種配線配管等
- ④ 同一敷地内に存する付帯設備  
植栽、排水処理設備等
- ⑤ 規約共用部分（規約共用部分は管轄法務局の指導により変更になる場合があります。）  
身障者用駐車場、機械式駐車場、ミニバイク置場、ゴミ置場、粗大ゴミ置場、トランクルーム、備蓄倉庫、自転車置場等

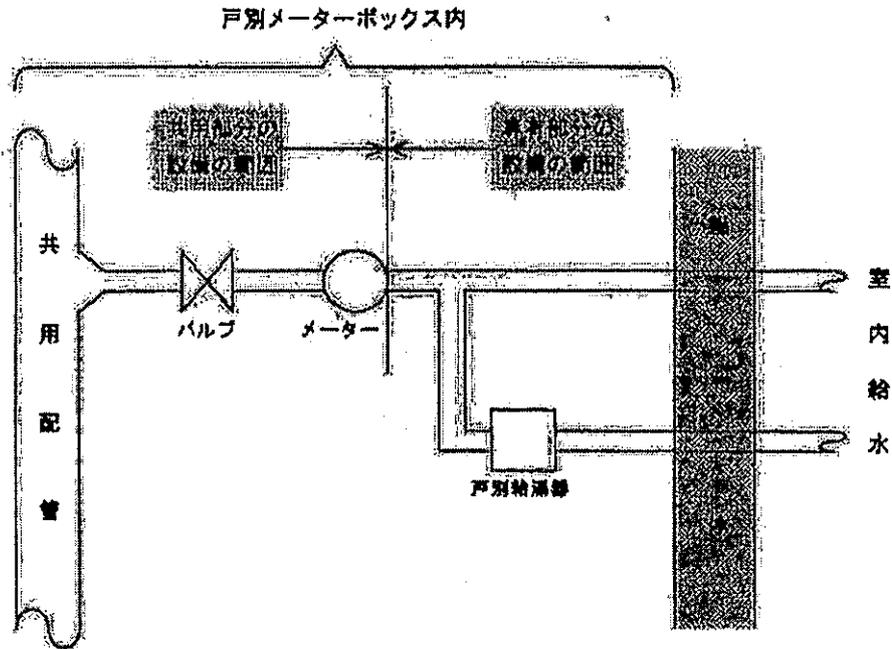
別表第4 敷地及び共用部分等の共有持分割合（第10条（共有持分）関係）並びに議決権割合（第50条（議決権）第1項関係）

タイプ	部 屋 番 号	戸数	専有面積 (㎡)	共有持分割合 分母365,740 に対する分子	議決権割合 分母134に 対する分子
A	201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001	9	51.75	5, 175	2
B	202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002	9	45.44	4, 544	2
C	203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003	9	32.63	3, 263	1
D	204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004	9	30.08	3, 008	1
E	205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005	9	40.67	4, 067	2
F	206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006	9	56.85	5, 685	2
G	307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007	8	20.79	2, 079	1
H	308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008	8	26.51	2, 651	1
I	309, 409, 509, 609, 709, 809, 909, 1009	8	21.93	2, 193	1
J	209, 310, 410, 510, 610, 710, 810, 910, 1010	9	21.91	2, 191	1
K	210, 311, 411, 511, 611, 711, 811, 911, 1011	9	25.92	2, 592	1
L	211, 312, 412, 512, 612, 712, 812, 912, 1012	9	32.23	3, 223	1
M	207	1	27.30	2, 730	1
N	208	1	38.94	3, 894	1
合 計		107	3, 657.40	365, 740	134

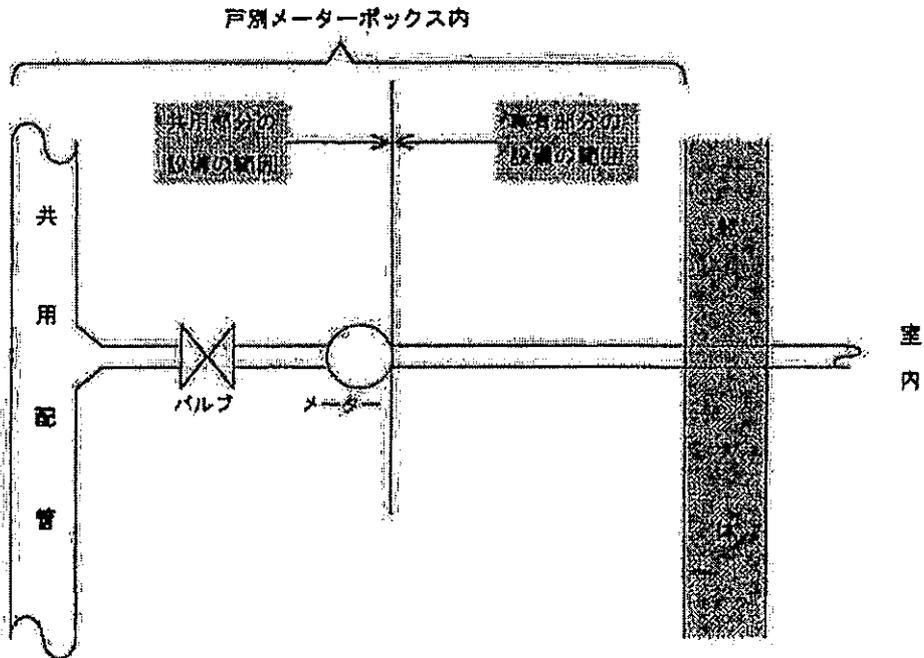
別表第5 バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権）  
第1項関係）

専用使用 部分 区分	玄関扉、窓枠、 窓ガラス、アル コーブ	メーターボック ス、表札、室外機 置場	バルコニー	メールボックス
位置及 1. び部位	各専有部分に附 属し、外気に接 する玄関扉、窓 枠、窓ガラス及 びアルコーブ	各専有部分に接す るメーターボック ス、表札、室外機 置場	当該専有部分に 接するバルコニ ー	1階共用エント ランスの組合部 屋等のうち各専 有部分毎のメ ールボックス
2. 用法	通常の通常の玄 関扉、窓枠、窓 ガラス及びアル コーブとしての 用法	通常のメーターボ ックス、表札、室 外機置場としての 用法	通常のバルコニ ーとしての用法	通常のメールボ ックスとしての 用法
3. 期 間	区分所有権 存 続 中	区分所有権存続中	区分所有権 存 続 中	区分所有権 存 続 中
4. 条 件	無 償	無 償	無 償	無 償
5. 専用使 用権者	各専有部分の 区分所有者	各専有部分の 区分所有者	当該専有部分の 区分所有者	各専有部分の 区分所有者

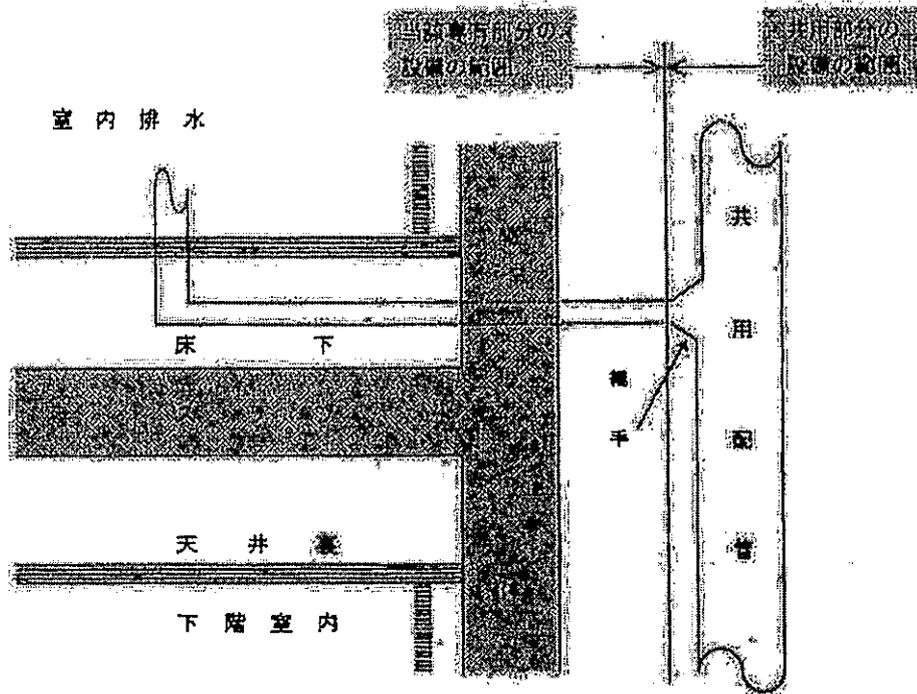
別図第1 給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第一号関係）



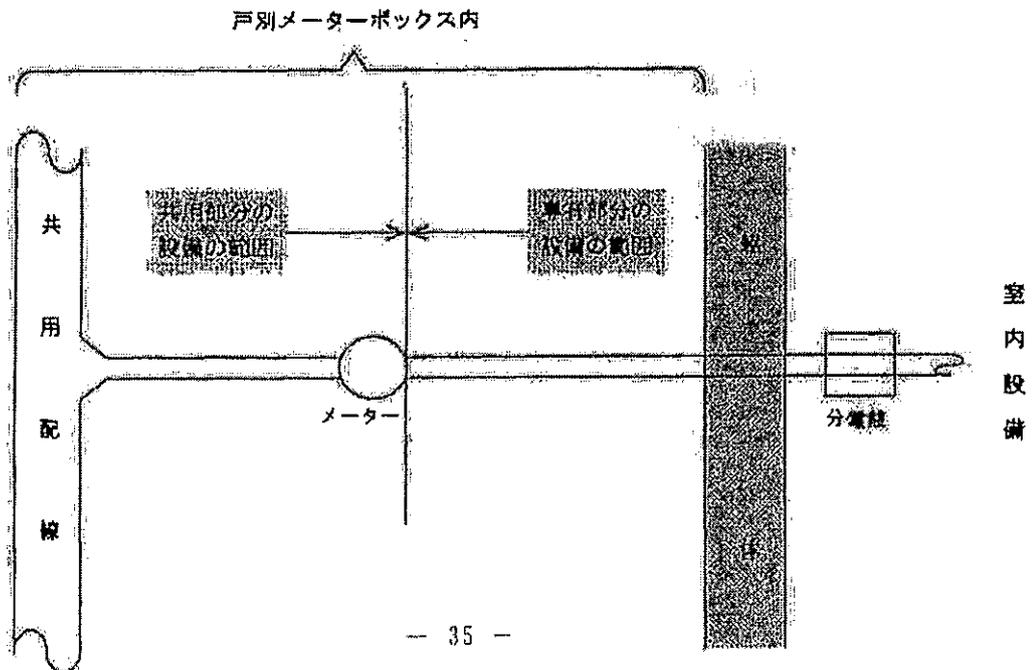
別図第2 ガス管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第三号関係）



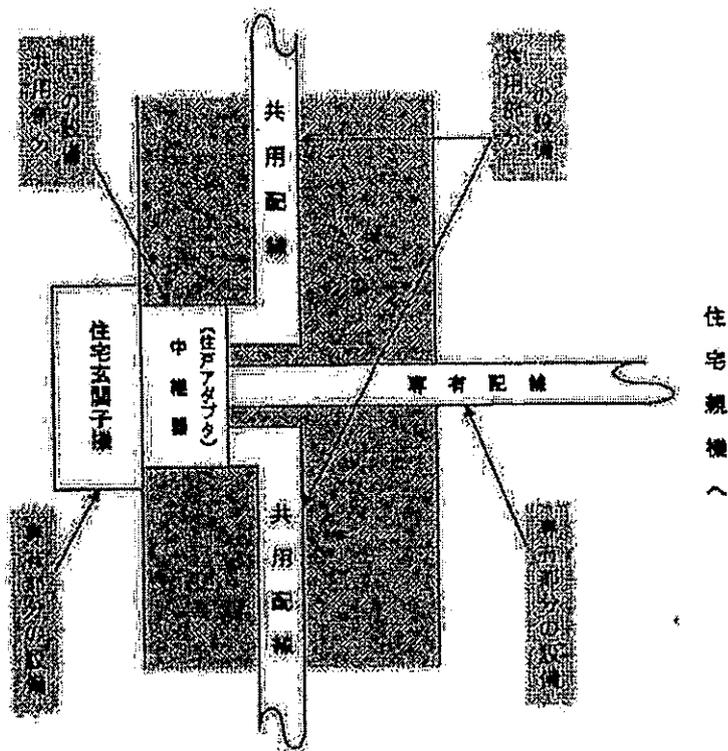
別図第3 排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



別図第4 電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第五号関係）



別図第5 ホームセキュリティー機器等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第七号関係）



別記様式第1 玄関鍵等引渡書（第35条（届出義務等）第2項第一号関係）

No. _____	平成 年 月 日
クオリア銀座管理組合 理事長 殿	
_____号室 区分所有者 _____ ㊟	
玄関鍵等引渡書	
第35条（届出義務等）第2項及び第3項に基づき、下記の私が所有する専有部分の 玄関鍵等1本を引き渡し致します。	
〔記〕	
一、玄関鍵等番号等： _____	
_____ 以上	
_____ 副印 _____ 副印 _____	
No. _____	平成 年 月 日
_____号室 区分所有者 _____ 殿	
クオリア銀座管理組合 理事長 _____ ㊟	
玄関鍵等預り書	
第35条（届出義務等）第2項及び第3項に基づきお引き渡しいただいた、下記の貴 殿所有の専有部分の玄関鍵等1本をお預かり致します。	
〔記〕	
一、玄関鍵等番号等： _____	
_____ 以上	
〔この預り書は、大切に保管して下さい。〕	

別記様式第2 確認書（第35条（届出義務等）第2項第二号関係）

No. _____	平成 年 月 日
クオリア銀座管理組合 理事長 殿	(区分所有者・占有者) クオリア銀座 _____ 号室 氏名 _____
確 認 書	
私は、第22条（専有部分の貸与等）第2項、第35条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティー業務について、下記事項を承認し、一切の異議を申し立てないことを確約致します。	
〔記〕	
一、私が所有又は占有する専有部分の玄関鍵等1本を管理組合が預かること。	
二、入居の時までに緊急連絡先届出書を提出すること。提出後に記載内容に変更事項が生じたときは、すみやかに管理組合へ書面により届出ること。	
三、管理組合が私に通告することなく、預け入れた玄関鍵等を使用して私の所有又は占有する専有部分内へ立ち入ることにより、ホームセキュリティー業務を実施すること。	
四、管理組合がホームセキュリティー業務を実施するため、私の所有又は占有する専有部分への立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用を私が負担すること。	
五、管理組合が、ホームセキュリティー業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行すること。	
六、管理組合からの指示又は勧告に従い、管理規約及び使用細則、その他附属規程を遵守すること。	
以 上	

別記様式第3 緊急連絡先届出書（第35条（届出義務等）第2項第三号関係）

No. \_\_\_\_\_ 平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

（区分所有者・占有者）

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏名 \_\_\_\_\_ ㊤

緊急連絡先届出書

私は第22条（専有部分の貸与等）第2項、第35条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティー業務の実施に係る緊急連絡先等を次のとおり届出致します。

一、連絡先

自宅電話番号			
その他の連絡先	連絡先名称	関係	電話番号

二、居住者（本人を含め全員分）

氏名	生年月日	続柄	職業等

三、その他

ハウスコード

--	--	--

## クオリア銀座使用細則

クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条の規定に基づき、クオリア銀座の敷地、建物及び附属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、次のとおりクオリア銀座使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

### （基本原則）

第1条 クオリア銀座において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各組合員又は占有者（以下「居住者」という。）は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

### （注意事項）

第2条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の玄関扉等の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 二 玄関扉等の開閉は静かに行うこと。
- 三 専有部分においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 四 早朝・深夜における掃除機・洗濯機・デイスポーターの使用及び入浴等は、騒音により他の居住者に迷惑をかけるので、やむを得ないときを除き行わないこと。
- 五 階段、廊下、バルコニーなどを強打するなどして騒音を発生させないこと。
- 六 バルコニーなどにおける植木鉢・フラワーボックスの使用に際しては、土による排水溝等の詰まり、害虫等の発生に十分注意すること。また、バルコニー、階段、廊下からの物品の落下防止に努めること。
- 七 コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- 八 水洗便所はトイレ用の水溶性の紙以外は使用しないこと。
- 九 幼児の遊具等は自宅へ持ち帰り、通路等に放置し通行の妨げとなることがないよう注意をすること。

### （禁止事項）

第3条 居住者は、次の行為をしてはならない。

- 一 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 三 バルコニーなどの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 四 バルコニーなどに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、若干量の搬出入の容易な植木鉢、又はフラワーボックスの

持込みはこの限りではない。

五 バルコニー等で洗濯物、布団等を干すこと。

六 バルコニー、玄関扉・玄関扉枠、窓枠・窓ガラス等の外観、形状、色調を変更すること。

七 敷地及び共用部分（専用使用部分を含む。）等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。

八 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持込むこと。

九 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。

十 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。

十一 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損なう行為をすること。

十二 屋上など管理上立入りを禁止された場所に立入ること。

十三 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により、居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。

十四 観賞用の魚類及び小鳥以外の動物を飼育すること（餌付けを含む。）。ただし、身障者が盲導犬・聴導犬・介助（護）犬等（以下「盲導犬等」という。）の飼育を希望する場合は、この限りではない。なお、盲導犬等は所定の機関による訓練を終了し、盲導犬等の登録がなされているものとし、飼育を希望する場合は管理組合へ届け出るものとする。

十五 その他、敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為、又は管理組合が禁止した行為をすること。

#### （届出事項）

第 4 条 居住者は、次の各号に掲げる事項について、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、下記の一号、二号、三号に関する届出にあたっては所定の様式（別記様式第 1、2、3）によるものとする。

一 専有部分を貸与するとき。

二 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。

三 長期にわたって建物の区分所有者とその同居者全員又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にするとき、又は海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。

四 引越し、移転等の日時を決めたとき。

五 その他、上記に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

#### （承認事項）

第 5 条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出し、書面による承認を得なければならない。

一 大型金庫等重量物の搬入、掘付、移転等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をす

るとき。

二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。

三 多量の廃棄物を廃棄するとき。

四 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などにかかる簡易な模様替等は除く。

五 その他、上記の事項に準ずる行為。

2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第四号について承認を求める場合は、工事等の着工予定の3週間前までに所定の書面（別記様式第4）に工事図面、仕様書を添付し提出しなければならない。

3. 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえ、その可否を決するものとする。

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

5. 理事長の承認を受けた行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することが出来るものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

6. 専有部分を事務所併用住宅として使用する居住者は、新たに業務を開始・廃止するとき、また業務内容及び業務時間を変更するときは、所定の書面（別記様式第5）による承認を得なければならない。

7. 理事長は、承認を与えた事項につきその実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。この場合、第11条第2項、第12条第1項は、この項に準ずる。

（フローリング工事）

第6条 対象物件入居後、床材の新設、増設及び変更を行う場合は、一定の遮音等級以上（L<sub>L</sub>-45以上）の品質の製品を使用するものとし、前条第2項のとおり管理組合に届出を行うものとする。

（エレベーター使用上の遵守事項）

第7条 居住者はエレベーターを使用する場合には、次の事項を遵守しなければならない。

一 エレベーターにより重量物を運搬したり、多量の物品を運搬するため継続的にエレベーターを使用する場合は、事前に理事長に申し出てその指示に従うこと。

二 幼児のみのエレベーター使用は避けること。また、子供がエレベーターを遊び場として使用しないよう注意すること。

三 エレベーター内で喫煙しないこと。

(共用部分にかかわる模様替等)

第 8 条 居住者は、共用部分（バルコニー等）にかかわる模様替等を自ら行うことができない。

2. 共用部分にかかわる模様替等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）が必要な場合には、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共用部分にかかる模様替等が必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ区分所有者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(防犯及び防災事項)

第 9 条 居住者は、防犯及び防災のために、次に掲げる事項について各自協力しなければならない。

- 一 消火器、火災報知器等消防設備の使用方法及び避難方法を熟知するよう留意すること。
- 二 防犯及び共用部分の保持のため、不審な人を見つけたときは声をかけるか、又は各戸が連絡しあい、場合によっては警察に通報すること。
- 三 自動車、自転車等の盗難、損傷については各自相互に注意すること。
- 四 火災報知機等の非常器具類を、みだりに使用しないように注意すること。
- 五 ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 六 建築材料、カーテン、ジュウタン、人工芝等については防災性のものを使用すること。
- 七 防火・防災訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- 八 盗難、出火等事故発見の場合は、直ちに 110 番、119 番へ通報し、あわせて役員にも通報すること。

(ゴミ処理事項)

第 10 条 居住者は、ゴミ処理において次に掲げる事項について注意し、協力しなければならない。

- 一 ゴミ収集を管轄する地方公共団体及び業者等の指定する方法によってゴミ出しをすること。
- 二 指定された場所以外にはゴミを出さないこと。
- 三 県又は市等の地方公共団体及び業者等の推奨又は指定するリサイクル事業に協力すること。
- 四 生ゴミの処理については、処理できない一部の生ゴミ（排水処理設備に悪影響のあるものを含む。）を除いて、極力ディスポーザーを利用すること。
- 五 ディスポーザーで処理可能な台所の残物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは十分水気を切って、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。
- 六 紙くず、掃除機くず、削りくず等の細かい物は、外へもれないようにして出すこと。

七 古紙、空ビン、空カン、危険物（ガラス・電球等）、有害物（電池・廃油等）及び粗大ゴミ等の処理については、特に指定方法に注意し、場所、事前連絡等を確認すること。

（違反に対する措置）

第 11 条 理事長は、居住者が使用細則第 2 条から第 10 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該居住者等に対し警告を行い又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

（損害賠償の請求）

第 12 条 理事長は、前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

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

（定めなき事項）

第 13 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

（改 廃）

第 14 条 本細則の改廃については、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

（使用細則の施行）

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

（経過措置）

第 2 条 本細則第 4 条、第 5 条及び第 6 条の定めにかかわらず、対象物件分譲時より管理組合が成立し、役員及び理事が決定するまでの間は、各項に関する承認等は対象物件売主及び売主の指定する方法で本細則に定める範囲内で当該届出者に対し与えるものとする。

別記様式第1（管理規約第22条第2項・使用細則第4条第一号関係）

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

（区分所有者）氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有するクオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり、第三者に使用させることになりましたので、管理規約第22条第2項及び使用細則第4条第一号の規定に基づきお届けします。なお、管理規約第29条第1項に定められた管理費等並びに第33条に定められた使用料は管理規約第63条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。

使用建物番号		使用者の氏名 等 姓 名	
使用者氏名			
区分所有者との 関係（当該項目 を㊟印で印す）	費 借 入	親 子	兄弟姉妹 親 族 使 用 人 その他（ ）
使 誓 用 約 者 事 の 項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則及び総会 の決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 （居住者）氏名 _____ ㊟		
区分所有者の 連絡（転出）先	（住 所） （電話番号）		

別記様式第2（管理規約第35条第1項・使用細則第4条第二号関係）

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

（旧組合員）氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

（新組合員）氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

区分所有者（組合員）変更届

この度、クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室を（売買・贈与・相続・その他）により下記のとおり所有名義を変更しましたので、管理規約第35条第1項及び使用細則第4条第二号の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

（記）

1. 所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者（組合員）氏名

（旧組合員）氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

（新組合員）氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

3. 新組合員の入居（予定）日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 （住 所） \_\_\_\_\_

（電話番号） \_\_\_\_\_

別記様式第3 (使用細則第4条第三号関係)

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(居住者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_

不 在 届

私は、下記のとおり平成 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日から平成 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日まで不在

に致しますので、使用細則第4条第三号の規定により、その旨をお届けします。

(記)

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

別記様式第4（使用細則第5条第1項第四号、同第2項及び第6条関係）

平成 年 月 日	
クオリア銀座管理組合 理事長 殿	(居住者) クオリア銀座 _____ 号室 氏名 _____ ㊟
専有部分内装工事実施に関する承認願	
この度、クオリア銀座 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたく、使用細則第5条第1項第四号、同第2項及び第6条の規定に基づきお届けしますので承認をお願いします。	
〔記〕	
1. 工事内容	_____
2. 工事場所	_____
3. 工事期間	平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 から 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
4. 施工業者	_____ TEL ( ) _____ 担当者名: _____
5. フローリング工事	性能評価指数 LL- _____ 使用材料 _____ 製造業者名 _____
6. 添付書類:	(1) 工事図面 _____ (2) 工事仕様書 _____ (3) その他 ( _____ )
承 認 欄	
上記届け出に関し、承認致します。 ※ 条件: 有(別紙)・無	
※ 工事が完了した場合は、管理組合に連絡をすること。	
平成 年 月 日 クオリア銀座管理組合理事長 ㊟	

別記様式第5 (管理規約第12条第2項・使用細則第5条第6項関係)

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(区分所有者又は占有者)  
クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

事務所併用住宅使用に関する承認願

この度、私の所有するクオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり、事務所併用住宅として使用いたしたく、管理規約第12条第2項及び使用細則第5条第6項の規定に基づきお届けしますので、承認をお願いいたします。

使用住戸番号		事務所併用住宅使用開始・変更・廃止日	
事務所の内容			
始業時間	午前・午後	時	分
終業時間	午前・午後	時	分
使用者氏名			
区分所有者との関係		自宅連絡先TEL 事務所TEL	
区分所有者の連絡先 ※使用者が区分所有者本人以外の場合記入	(住所) (電話番号)		

承認欄

上記届出に関し、承認いたします。

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 \_\_\_\_\_ ㊟

## クオリア銀座駐車場運営細則

(総 則)

第 1 条 クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）は、クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条により、対象物件内の自動車駐車場（以下「駐車場」という。）を運営するため本細則を定める。

(区画数)

第 2 条 区画数は総計 16 区画とする。

一 機械式駐車場：15 区画

二 平置駐車場：1 区画（身障者用駐車場）

2. 前項の区画を次のとおり区分し、使用制限する。

一 平置駐車場については、第11条の使用者が身体障害者福祉法による身体障害者手帳を都道府県知事より交付されている者で、その者が使用する場合に限り申し込むことができる身障者用駐車場とする。

二 機械式駐車場については、一般駐車場とする。

(申込制限)

第 3 条 身障者用駐車場及び一般駐車場を申込むことができる者は、クオリア銀座に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

2. 使用申込可能区画数は、原則として専有部分 1 戸につき 1 区画限りとする。

3. 身障者用駐車場の区画寸法及び一般駐車場の各区画に収容することができる車両寸法については、次に掲げる通りとする。ただし、下記の寸法・重量の範囲内であっても車種により、ドアの開閉制限もしくは収容不可能な場合があること、及び車種と駐車区画によっては入出庫に際しては複数回の車の切り返しが必要となる場合があること。

区 分	区画数	全長/mm 以下	全幅/mm 以下	全高/mm 以下	重量/kg 以内
屋 内 平 置 式 (身障者用駐車場)	1	6,000	3,500	2,200	----
屋内機械式 3 段横行昇降式 (上・下段)	4	5,300	1,950	1,550	2,300
屋内機械式 3 段横行昇降式 (中 段)	1	5,300	1,950	2,000	2,300
屋内機械式 4 段横行昇降式	10	4,900	1,850	1,750	2,000

4. 申込者又は第11条の使用人は、身障者用駐車場及び一般駐車場使用開始日以前に駐車予定車両について、自動車検査証上の使用者又は所有者として所轄官庁の車両登録を行っているか、もしくは契約日から6か月以内に当該登録を行うこと。

(駐車場使用契約の締結)

第4条 管理組合は、身障者用駐車場及び一般駐車場について特定の組合員又は占有者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

(使用申込み並びに使用契約者の決定)

第5条 身障者用駐車場及び一般駐車場使用の申込み並びに使用契約をする権利を有する者(以下「使用契約者」という。)の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用契約者は、一定の期間内に身障者用駐車場及び一般駐車場利用の申込により、申込みのあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。
- 二 前号により身障者用駐車場及び一般駐車場の使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- 三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

(契約期間)

第6条 身障者用駐車場及び一般駐車場の使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1か月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用契約者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の解約)

第7条 身障者用駐車場及び一般駐車場の使用契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約解約(予告)届(別記様式第1)を解約希望日1か月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1か月分の使用料を支払うことによって即時解約もできるものとする。

(権利処分の禁止)

第8条 使用契約者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、又は身障者用駐車場及び一般駐車場を使用する権利を他の組合員又は占有者並びに第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第5条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用契約の消滅)

第 9 条 身障者用駐車場及び一般駐車場の使用契約をしている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者並びに第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、駐車場使用契約は終了するものとする。

2. 使用契約者である占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該駐車場を使用する権利は消滅し、駐車場使用契約は終了するものとする。

(使用の特例)

第 10 条 第 5 条の諸手続により使用契約者を決定した後において、なお一般駐車場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により 2 区画目の使用を認められた組合員又は占有者は、一般駐車場未利用組合員又は占有者が 1 区画目の使用を希望した場合、3 カ月の予告期間をもって解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

3. 身障者用駐車場について使用契約者がいない場合においては、管理組合は当該区画を一般駐車場として、使用を希望する組合員及び占有者に対して使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

4. 前項により身障者用駐車場の使用を認められた組合員及び占有者は、身障者用駐車場の使用資格のある組合員及び占有者が使用を希望した場合、2 カ月の予告期間をもって、解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならない。

(使用者)

第 11 条 身障者用駐車場及び一般駐車場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第 5 条及び前条の手続きにより身障者用駐車場及び一般駐車場を使用する権利を有した組合員又は占有者並びにその同居人とする。

(証明書の発行)

第 12 条 管理組合は使用者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第 13 条 駐車時間は 1 日 24 時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(使用料)

第 14 条 駐車場使用料は、別に定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第 15 条 施設の改善又は一般物価の変動などにより駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第52条により総会の決議を経て駐車場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第 16 条 身障者用駐車場及び一般駐車場の使用契約者は、当月の27日迄に翌月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、契約期間が1カ月に満たない場合の駐車場使用料は、当該月の日数による日割計算とし、算出された額の端数処理は100円単位（10円の位を四捨五入）とする。

(使用料の用途)

第 17 条 管理組合は本細則に基づき、受領した駐車場使用料は管理規約第33条により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第 18 条 使用者は身障者用駐車場及び一般駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

一 管理組合の指示及び場内標識に従うこと。

二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。

三 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。

四 車両には必ず施錠をすること。

五 施設器具及び他人の車両等を破損・汚損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

六 身障者用駐車場及び一般駐車場には管理組合に届け出た車両1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。

七 身障者用駐車場及び一般駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。

八 身障者用駐車場及び一般駐車場内及びその出入口付近等では歩行者優先、徐行を徹底すること。

九 取扱説明書の操作順序を守ること。

十 人が装置内や付近にいる時及び他の装置で操作中又は入出庫中の時は、装置を操作したり入出庫しないこと。

十一 装置の操作は、装置から離れて周囲の安全を確認しながら行うこと。

十二 車両は必ずドアミラー等の接触に注意し、指定された方法で入庫させること。

十三 装置の使用後は、必ず操作キーを抜き取ること。

十四 操作キー及び取扱説明書一式は管理組合が貸与するものなので、保管には充分注意し、解約の際には必ず管理組合に返還すること。また、操作キーについては複製は行わないこと。

十五 ルーフラック、スキーキャリア、その他積載物などを搭載したまま入庫しないこと。

十六 集中豪雨等により機械式駐車場のピット内に過度の水量の流入が予想されるときは、利用者は駐車している車両を速やかに安全な場所へ避難させること。

十七 操作キー及び取扱説明書一式を紛失、破損、汚損したときは必ず管理組合に届け出るものとし、管理組合の定めに従って処理すること。

十八 その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項等)

第 19 条 管理組合は天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、盗難、その他事由により当該使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2. 当該使用者は、前項に掲げる事由により車両に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において車両を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

(遵守義務)

第 20 条 使用者は本細則の各条項及び別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(解 除)

第 21 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちに駐車場使用契約を解除することができる。

- 一 駐車場使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 22 条 本細則に定めなき事項については、総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 23 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

### (細則の施行)

第 1 条 本細則は管理規約施行の日より施行する。

### (経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する抽選等の方法にて当初の使用契約者及び補充受付順位の決定をすることができるものとする。

別記様式第1 (駐車場運営細則第7条関係)

平成 年 月 日

クオリア銀座  
管理組合理事長 殿

(組合員)  
クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

「駐車場使用契約解約(予告)届」

駐車場使用契約の解約について、駐車場運営細則第7条に基づき届け出いたします。

(記)

1. 使用区画 No. \_\_\_\_\_
2. 使用車両 \_\_\_\_\_
3. 車両登録番号 \_\_\_\_\_
4. 使用者氏名 \_\_\_\_\_
5. 解約(予定)日 平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

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

## クオリア銀座自転車置場運営細則

### (総 則)

第 1 条 クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）は、クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条により、対象物件内の自転車置場（以下「自転車置場」という。）を運営するため本細則を定める。

### (区画数及び使用制限)

第 2 条 区画数は総計107区画とし、使用制限は以下のとおりとする。

- 一 構造上、左右の自転車と籠・ハンドル等の接触が生じること。
- 二 特殊なハンドルの自転車、子供用自転車等については収納できないものがあること。
- 三 下段がスライド式の2段ラック式であるため、後部に籠等の付いた自転車、ストレートハンドルの位置が高い自転車等は、下段に駐車された自転車と接触する場合があること。

### (申込制限)

第 3 条 自転車置場を申込みすることができる者は、クオリア銀座に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

### (使用申込並びに使用許可の決定)

第 4 条 自転車置場使用の申込み並びに区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

- 一 使用許可者は、一定の期間内に自転車置場使用申込書（別記様式第1）により申込みのあった希望者の中から、抽選等の方法にて決定する。
- 二 前号により自転車置場の使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- 三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を許可されなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

### (使用許可期間)

第 5 条 自転車置場の使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間満了日の1ヵ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より、当該使用に関する許可の終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に1年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。

(許可の終了)

第 6 条 自転車置場の使用許可者が自転車置場使用許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める自転車置場使用許可終了(予告)届(別記様式第 2)を使用許可終了希望日 1 カ月前までに管理組合に提出するものとする。

(権利処分の禁止)

第 7 条 使用許可者は理由の如何を問わず、自転車置場を第三者に使用させ又は自転車置場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第 4 条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用許可の消滅)

第 8 条 自転車置場の使用を許可されている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。

2. 自転車置場の使用を許可されている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。

(使用の特例)

第 9 条 第 4 条の諸手続により使用許可者を決定した後において、なお自転車置場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により 2 区画目以降の使用を認められた組合員又は占有者は、自転車置場を未利用の組合員又は占有者が、1 区画目の使用を希望した場合、3 カ月の予告期間をもって使用許可終了について異議を申し立てることなく当該区画を明渡さなければならない。なお、使用許可終了の対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次終了するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(使用者)

第 10 条 自転車置場を使用することができる者(以下「使用者」という。)は、第 4 条の手続きにより自転車置場の使用を許可された組合員又は占有者及びその同居人とする。

(使用許可証の発行)

第 11 条 管理組合は使用許可者に、別に定める自転車置場使用許可証を発行するものとする。

(駐輪時間)

第 12 条 駐輪時間は 1 日 24 時間昼夜駐輪制とし、使用者は随時所定の場所に駐輪するこ

とができるものとする。

(使用料)

第 13 条 自転車置場使用料は、1 台目の使用は無償とし、2 台目以降の使用料については、別に定めるところによる。

(使用料の変更)

第 14 条 施設の改善又は一般物価の変動などにより自転車置場使用料を変更する場合には、管理規約第52条により総会の決議を経て自転車置場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第 15 条 2 台以上の自転車置場の使用許可者は、当月の27日迄に翌月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合においても、当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の使途)

第 16 条 管理組合は本細則に基づき、受領した自転車置場使用料は管理規約第33条により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第 17 条 使用者は自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- 二 管理組合指定のステッカーを外部から見えるところに必ず貼り付けること。
- 三 自転車置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。
- 四 駐輪にあたっては、常に整理整頓に心掛けること。
- 五 施設器具及び他人の自転車等を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 自転車置場には第4条により使用を認められた自転車1台以外、いかなる物品も置かないこと。
- 七 自転車には必ず施錠すること。
- 八 自転車置場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 九 その他、管理組合にて指示・告示する事項。

(免責事項等)

第 18 条 管理組合は、天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、盗難、その他の事由により当該使用者がその自転車につき蒙った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2. 当該使用者は、前項に掲げる事由により自転車に損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担において自転車を安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

る。

(遵守義務)

第 19 条 使用許可者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(取 消)

第 20 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちに自転車假場使用許可を取消することができる。

- 一 自転車假場使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 21 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 22 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めはがかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する方法にて当初の使用許可者及び補充受付順位を決定することができるものとする。

別記様式第1 (自転車置場運営細則第4条関係)

No. \_\_\_\_\_

平成 年 月 日

「自転車置場使用申込書」

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

自転車置場の使用について、下記の通り申込みいたします。

使用開始日	平成 年 月 日
-------	----------

№ \_\_\_\_\_

平成 年 月 日

「自転車置場使用許可証」

号室 \_\_\_\_\_ 殿

クオリア銀座管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ ㊟

申込のあった自転車置場の使用について、下記の通り許可いたします。

使用区画 No. \_\_\_\_\_

使用開始日	平成 年 月 日
-------	----------

- ① 使用の許可を受けている自転車以外は自転車置場に置かないこと。
- ② 自転車置場の使用に際しては、自転車置場運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 自転車置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

別記様式第2 (自転車置場運営細則第6条関係)

平成 年 月 日

タオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

タオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ⑩

「自転車置場使用許可終了(予告)届」

自転車置場使用の終了について、自転車置場運営細則第6条に基づき届け出いた  
します。

(記)

1. 使用区画 自転車置場 No. \_\_\_\_\_

2. 終了(予約)日 平成 年 月 日

## クオリア銀座ミニバイク置場運営細則

### (総 則)

第 1 条 クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）は、クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条により、対象物件内のミニバイク置場（以下「ミニバイク置場」という。）を運営するため本細則を定める。

### (区画数)

第 2 条 区画数は総計 2 区画とする。

### (申込制限)

第 3 条 ミニバイク置場を申込みすることができる者は、クオリア銀座に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

2. 使用申込可能区画数は、原則として専有部分 1 戸につき 1 区画限りとする。

3. ミニバイク置場の区画寸法については、次に掲げるとおりとする。

全 長/mm	全 幅/mm
1, 7 0 0	7 0 0

### (使用申込並びに使用許可者の決定)

第 4 条 ミニバイク置場使用の申込み並びに区画の使用を許可された者（以下「使用許可者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

一 使用許可者は、一定の期間内にミニバイク置場使用申込書（別記様式第 1）により申込みのあった希望者の中から、抽選等の方法にて決定する。

二 前号によりミニバイク置場の使用許可者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用許可者がその権利を放棄し、又は他の事由により許可が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

三 前号の補充申込みの受付は、まず第一号により使用を許可されなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

### (使用許可期間)

第 5 条 ミニバイク置場の使用許可期間は、使用開始日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間満了日の 1 カ月前までに管理組合又は使用許可者の双方より、当該使用に関する許可の終了の申出がなく、かつ当該使用許可者が使用資格を有する限り、更に 1 年間当該使用期間を延長するものとし、以後も同様とする。

### (許可の終了)

第 6 条 ミニバイク置場の使用許可者がミニバイク置場使用許可の終了を希望するとき

は、管理組合が別に定めるミニバイク置場使用許可終了（予告）届（別記様式第2）を使用許可終了希望日1カ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1カ月の使用料を支払うことによって即時終了もできるものとする。

（権利処分の禁止）

第7条 使用許可者は理由の如何を問わず、ミニバイク置場を第三者に使用させ又はミニバイク置場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第4条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

（使用許可の消滅）

第8条 ミニバイク置場の使用を許可されている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該ミニバイク置場の使用許可は終了するものとする。

2. ミニバイク置場の使用を許可されている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該ミニバイク置場の使用許可は終了するものとする。

（使用の特例）

第9条 第4条の諸手続により使用許可者を決定した後において、なおミニバイク置場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2区画目の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により2区画目の使用を認められた組合員又は占有者は、ミニバイク置場を未利用の組合員又は占有者が、1区画目の使用を希望した場合、3カ月の予告期間をもって使用許可終了について異議を申し立てることなく当該区画を明渡さなければならない。

（使用者）

第10条 ミニバイク置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第4条の手続きによりミニバイク置場の使用を許可された組合員又は占有者及びその同居人とする。

（使用許可証の発行）

第11条 管理組合は使用許可者に、別に定めるミニバイク置場使用許可証を発行するものとする。

（駐車時間）

第12条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

（使用料）

第13条 ミニバイク置場使用料は、別に定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第 14 条 施設の改善又は一般物価の変動などによりミニバイク置場使用料を変更する場合には、管理規約第52条により総会の決議を経てミニバイク置場使用料を変更することができる。

(支払い方法)

第 15 条 ミニバイク置場の使用許可者は、当月の27日迄に翌月分のミニバイク置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中からの使用、又は使用を終了する場合でも当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の使途)

第 16 条 管理組合は本細則に基づき、受領したミニバイク置場使用料は管理規約第33条により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第 17 条 使用者はミニバイク置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- 二 管理組合指定のステッカーを外部から見えるところに必ず貼り付けること。
- 三 ミニバイク置場の出入口付近等では歩行者優先・徐行を徹底すること。
- 四 駐車にあたっては、常に整理整頓に心掛けること。
- 五 施設器具及び他人のミニバイク等を破損・汚損したときには、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 ミニバイク置場には第4条により使用を認められたミニバイク1台以外、いかなる物品も置かないこと。
- 七 ミニバイクには必ず施錠すること。
- 八 ミニバイク置場にはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 九 その他、管理組合において指示・告示する事項。

(免責事項等)

第 18 条 管理組合は、天災、地変、火災、水害（台風又は豪雨による浸水、その他の損害を含む。）、盗難、その他の事由により当該使用者がそのミニバイクにつき蒙った損害の責を負わないものとする。管理者（建物の区分所有等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

2. 当該使用者は、前項に掲げる事由によりミニバイクに損害を受ける恐れがあるときは、その責任と負担においてミニバイクを安全な場所へ移動させる等の措置を講じるものとする。

(遵守義務)

第 19 条 使用許可者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

(取 消)

第 20 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちにミニバイク置場使用許可を取消することができる。

- 一 ミニバイク置場使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 その他、本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 21 条 本細則に定めなき事項については、総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 22 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、引渡開始時においては、申込みのあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する本法にて当初の使用許可者及び補充受付順位を決定することができるものとする。

別記様式第1 (ミニバイク置場運営細則第4条関係)

No. _____	平成 年 月 日
「ミニバイク置場使用申込書」	
クオリア銀座管理組合 理事長 殿	
(使用者) クオリア銀座 _____ 号室 氏名 _____ ㊦	
ミニバイク置場の使用について、下記の通り申込みいたします。	
使用開始日	平成 年 月 日
*****	
No. _____	平成 年 月 日
「ミニバイク置場使用許可証」	
号室 _____ 殿 クオリア銀座管理組合 理事長 _____ ㊦	
申込のあったミニバイク置場の使用について、下記の通り許可いたします。	
使用区画 No. _____	
使用開始日	平成 年 月 日
① 使用の許可を受けているミニバイク以外はミニバイク置場に置かないこと。	
② ミニバイク置場の使用に際しては、ミニバイク置場運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。	
③ ミニバイク置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。	

別記様式第2 (ミニバイク置場運営細則第6条関係)

平成 年 月 日

タオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

タオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

「ミニバイク置場使用許可終了(予告)届」

ミニバイク置場使用の終了について、ミニバイク置場運営細則第6条に基づき  
届け出いたします。

【記】

1. 借用区画      ミニバイク置場 No. \_\_\_\_\_

2. 終了(予約)日      平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## クオリア銀座トランクルーム運営細則

### (総 則)

第 1 条 クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）は、クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条により、対象物件内のトランクルームを運営するため本細則を定める。

### (区画数)

第 2 条 トランクルームは総計5区画とする。

### (申込制限)

第 3 条 トランクルームを申込みすることができる者は、クオリア銀座に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。

2. 使用申込可能区画数は、原則として専有部分1戸につき1区画とする。

### (トランクルーム使用契約の締結)

第 4 条 管理組合は、トランクルームについて特定の組合員又は占有者と別に定めるトランクルーム使用契約を締結する。

### (使用申込並びに使用契約者の決定)

第 5 条 トランクルームの使用申込み、並びに使用契約をする権利を有する者（以下「使用契約者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

一 使用契約者は、一定の期間内にトランクルーム利用の申込により、申込のあった希望者の中から抽選等の方法にて決定する。

二 前号によりトランクルームの使用契約者が全て決定した後は、管理組合は補充申込の受付を行い、使用契約者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

三 前号の補充申込の受付は、まず第一号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は理事長又は理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

### (契約期間)

第 6 条 トランクルームの使用契約期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1カ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、かつ当該使用契約者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

### (使用契約の解約)

第 7 条 トランクルームの使用契約者がトランクルーム使用契約の解約を希望するとき、管理組合が別に定めるトランクルーム使用契約解約（予告）届（別記様式第1）を解約希望日1カ月前までに管理組合に提出するものとする。

(権利処分の禁止)

第 8 条 使用契約者は理由の如何を問わず、トランクルームを第三者に使用させ、又はトランクルームを使用する権利を他の組合員又は占有者並びに第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第 5 条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(使用契約の消滅)

第 9 条 トランクルームの使用契約をしている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者並びに第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該トランクルームを使用する権利は消滅し、トランクルーム使用契約は終了するものとする。

2. トランクルームの使用契約をしている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該トランクルームを使用する権利は消滅し、トランクルーム使用契約は終了するものとする。

(使用の特例)

第 10 条 第 5 条の諸手続により使用契約者を決定した後において、なおトランクルームに空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。

2. 前項により使用を認められた組合員又は占有者は、トランクルーム未利用組合員又は占有者が 1 区画目の使用を希望した場合、3 カ月の予告期間をもって解約について異議を申し立てることなく、当該区画を明渡さなければならない。なお、解約対象となる区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。

(使用者)

第 11 条 トランクルームを使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第 5 条及び前条の手続きによりトランクルームを使用する権利を有した組合員又は占有者並びにその同居人とする。

(使用料)

第 12 条 トランクルーム使用料は、別に定めるとおりとする。

(使用料の変更)

第 13 条 施設の改善又は一般物価の変動などによりトランクルーム使用料を変更する場合には、管理規約第 52 条により総会の決議を経てトランクルーム使用料を変更することができる。

(支払方法)

第 14 条 トランクルームの使用契約者は、当月の 27 日までに翌月分のトランクルーム使

用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。なお、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合においても、当該使用料の日割計算は行わない。

(使用料の用途)

第 15 条 管理組合は本細則に基づき、受領したトランクルーム使用料は管理規約第33条により管理費又は修繕積立金に充当する。

(遵守事項)

第 16 条 使用者はトランクルームの使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 トランクルームの改造、模様替等、原状を変更すること。
- 二 発火性、引火性又は爆発性等のある危険物を保管すること。
- 三 汚物又は悪臭、騒音等を発する物品等を保管すること。
- 四 動物の飼育及び植物の栽培をすること。
- 五 その他、本細則の各条項に違反すること。

(免責事項)

第 17 条 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず、当該使用者がその保管物、その他につき蒙った損害の責を負わないものとする。

(遵守義務)

第 18 条 使用者は本細則の各条項及び別に定めるトランクルーム使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(解 除)

第 19 条 管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、何等の通知催告を要しないで直ちにトランクルーム使用契約を解除することができる。

- 一 トランクルーム使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 本細則の各条項に違反したとき。

(定めなき事項)

第 20 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第 21 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

## 附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

(経過措置)

第 2 条 本細則の定めにかかわらず、引き渡し開始時においては、申込のあった希望者を対象に、便宜上売主が指定する方法にて当初の使用契約者及び補充受付順位を決定することができるものとする。

別記様式第1 (トランクルーム運営細則第7条関係)

平成 年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(組合員・占有者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_号室

氏名 \_\_\_\_\_

「トランクルーム使用契約解約(予告)届」

トランクルーム使用契約の解約について、トランクルーム運営細則第7条に  
基づき届け出いたします。

(記)

1. 使用区画 No. \_\_\_\_\_

2. 使用者氏名 \_\_\_\_\_

3. 解約(予定)日 平成 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

## クオリア銀座宅配ボックス使用細則

クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）は、クオリア銀座管理規約（以下「管理規約」という。）第21条により、本マンション内に設置する自動受け渡し設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用に関し、次のとおり本細則を定める。

### （使用目的）

第 1 条 宅配ボックスは、現に居住する区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）が不在時に各種配達小荷物、クリーニング物及び米、水等を居住者に代わって受取り、一時保管するためのものであり、並びに指定された宅配業者及びクリーニング店の回収・集配の窓口として、各種配達小荷物及びクリーニング物を一時保管するためのものである。

### （使用制限）

第 2 条 居住者が在宅の場合には、各種配達小荷物及びクリーニング物は居住者が配達人から直接授受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。また、指定された宅配業者及びクリーニング店に各種配達小荷物及びクリーニング物を出す目的以外に宅配ボックスを使用してはならない。

### （保管の禁止）

第 3 条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

- 一 ボックスの規格外の物
- 二 動物
- 三 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬及び悪臭を発する不衛生な物
- 四 現金及び株券、債券等の有価証券類並びに宝石・貴金属類
- 五 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
- 六 生鮮食料品、その他変質・腐敗しやすい物
- 七 封書・葉書類・書留
- 八 販売サンプル等受取入の不特定な物
- 九 ボックスを汚損又は破損する恐れのある物
- 十 会員バッグに入っていない物
- 十一 その他、保管に適さないと認められる物

### （保管禁止物を入れた場合の処置）

第 4 条 保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開披・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

### （保管期間）

第 5 条 保管開始の時から72時間とする。

(経過後の処置)

第 6 条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管又は廃棄する等の処置をとることができる。

(清掃のための開扉)

第 7 条 管理組合は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃を行うことができる。

(破損等による損害賠償)

第 8 条 居住者並びにその関係人が、故意又は過失により物品を預かり、ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(使用者カードの発行及び返還)

第 9 条 管理組合は使用者カードを居住者に対し、規定枚数無償にて交付し、居住者は解約時には交付を受けた枚数分を速やかに管理組合に返還しなければならない。

(使用者カードの紛失等)

第 10 条 居住者が使用者カードを紛失した場合には、直ちに管理組合に届出をし、再発行の手続きをとるものとする。なお、再発行の手続に要する費用は有償とする。

(受取代行の承認)

第 11 条 宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達小荷物及びクリーニング物を本人に代わって受け取るためのものであり、居住者は宅配ボックスに配達物及びクリーニング物が保管されることにより、その受取りを代行させることをあらかじめ承認するものとする。

(事故による責任)

第 12 条 宅配ボックス内の保管品が盗難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責任を負わないものとする。

(代金の支払い)

第 13 条 宅急便代金及びクリーニング代金は、指定された宅配業者及びクリーニング店の指定する方法にて、直接当該宅配業者及びクリーニング店若しくは提携業者に支払うものとする。

(定めなき事項)

第 14 条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。

(細則の改廃)

第 15 条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

附 則

(細則の施行)

第 1 条 本細則は、管理規約施行の日より施行する。

平成15年5月10日

「クオリア銀座」  
区分所有者各位

株式会社東急コミュニティー

クオリア銀座管理規約訂正領書について

拝啓 貴殿におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。  
また平素におかれましては格別のご高配を賜わり心より御礼申し上げます。  
さて、上記の件につきまして、既に皆様方の御手元にごさいます管理規約に誤表記がございました。下記のとおり、ご契約時にご提示させていただいている「ご購入のしおり<重要事項説明書>」に記載された内容が正しく、管理規約に記載された内容が誤っておりますので、この書面をもって管理規約の訂正をさせていただきます。  
なお、お手数とは存じますが、この書面を管理規約と併せて保管頂けますようお願い申し上げます。

お客様には大変ご迷惑をお掛け致しますが、何卒ご了承のほどよろしくお願い申し上げます。

敬具

【記】

クオリア銀座管理規約P75 自転車置場使用細則、使用料(第18条)

【誤】	【正】
自転車置場使用料は、1台目は無償とし、2台目以降の使用料については、別に定めるところによる。	自転車置場使用料は、別に定めるところによる。

クオリア銀座重要事項説明書P12に記載のとおり、自転車置場使用料は月額1台あたり500円となります。

以上

# 第4期定期総会議案書

■日 時 平成19年1月28日(日) 午前10時00分

■場 所 築地社会教育会館 第5洋室

(所在地:東京都中央区築地4-15-1 TEL03(3542)4801)

## ■次 第

1. 開会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議事
  - 第1号議案 第4期事業活動報告及び収支決算報告の件
  - 第2号議案 管理委託契約の更新の件
  - 第3号議案 自転車置場の一部撤去とトランクルーム増設の件
  - 第4号議案 自転車置場運営細則・トランクルーム運営細則変更及びトランクルーム使用料改定の件
  - 第5号議案 第5期事業計画の件
  - 第6号議案 第5期収支予算の件
  - 第7号議案 第5期役員選任の件
5. 閉会

クオリア銀座管理組合

■当日ご出席の際は、この議案書及び管理規約をお忘れなくご持参下さい。

# 第4号議案 自転車置場運営細則・トランクルーム運営細則変更 及びトランクルーム使用料改定の件

## 1. 変更等の理由

第3号議案をご承認いただけますと、併せて自転車置場運営細則とトランクルーム運営細則は区画数の変更のために変更を要しますので、ご承認をお願いいたします。

また、トランクルーム使用料については、近隣の月極トランクルームが1㎡あたり月額10,000円程度であることを参考に改定し、利用者に相応のご負担を頂き、公平性を確保したいと存じますので、ご審議の上ご承認お願いいたします。

## 2. 変更の内容

### (1) 自転車置場運営細則の変更

1. 第2条を次のとおり改める。	
現行細則	変更案
(区画数及び使用制限) 第2条 区画数は総計107区画とし、使用制限は以下のとおりとする。	(区画数及び使用制限) 第2条 区画数は総計63区画とし、使用制限は以下のとおりとする。

### (2) トランクルーム運営細則の変更

1. 第2条を次のとおり改める。	
現行細則	変更案
(区画数) 第2条 区画数は総計5区画とする。	(区画数) 第2条 区画数は総計12区画とする。

### (3) トランクルーム使用料の変更

区画No	現行使用料	変更案
1～4	800円	5,000円
5	1,000円	6,250円
6～12	(なし)	5,000円

### (4) 変更時期

第4号議案に上程の工事完了後から変更するものとします。

以上

# 第7期定期総会議案書

■日 時 平成22年1月31日(日) 午前10時00分

■場 所 築地社会教育会館 第4洋室

(所在地:東京都中央区築地4-15-1 TEL03(3542)4801)

■次 第

1. 開会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議事
  - 第1号議案 第7期事業活動報告及び収支決算報告の件
  - 第2号議案 管理委託契約更改に関する件
  - 第3号議案 防犯カメラ運用細則に関する件(特別決議)
  - 第4号議案 1階ロビー使用細則に関する件(特別決議)
  - 第5号議案 第8期事業計画の件
  - 第6号議案 第8期収支予算の件
  - 第7号議案 第8期役員選任の件
5. 閉会

クオリア銀座管理組合

■当日ご出席の際は、この議案書及び管理規約をお忘れなくご持参下さい。

### 第3号議案 防犯カメラ運用細則に関する件

現在では、社会的にも個人情報<sup>○</sup>の慎重な取り扱いが求められておりますが、防犯カメラの録画映像も個人情報<sup>○</sup>に含まれます。

このため理事会では、防犯カメラの映像情報の取り扱いに関するトラブルを防止すべく、明確な規定が必要であると判断し運用細則について検討を致しました。

つきましては、防犯カメラシステム運用細則（案）をご提案致しませんので、ご承認願います。

防犯カメラシステム運用細則（案）（p27～p29）をご参照下さい。

以上

## 防犯カメラシステム運用細則

クオリア銀座管理組合は、良好な住環境の維持を目指して設置されている防犯カメラシステムの適切な運用を図るため、本細則を定める。

第1条 記録用ビデオテープに録画された録画映像は一定期間保管し、その後自動的に消去される。個人情報ないし録画映像のコピー、記録媒体の外部への持ち出しは、本規則に定められた場合以外行ってはならない。

第2条 録画映像の確認は、下記の場合に限り実施する。

- 1) 当マンションで犯罪が発生した場合、また、発生する恐れのある場合。
- 2) 当マンションで事故が発生した場合、また、発生する恐れのある場合。
- 3) 犯罪・訴訟などに関係し、証拠保全など公安当局・裁判所・行政などから要請された場合。
- 4) 警察署への被害届提出、またはそれに準ずる相談行為を行っている組合員および居住者からの申請がある場合。
- 5) 装置の保守・点検の場合。

第3条 第2条に記載されている録画映像の確認を行うには、「5) 装置の保守・点検の場合」を除き、書面をもって申請（書式1）し、理事会の承認（書式2）を必要とする。

第4条 緊急を要する場合は、理事長の判断で行うことが出来る。事由発生後、速やかに理事会に報告し、事後であっても承認を得なければならない。理事長不在の場合、副理事長が代行する。

第5条 録画映像の確認は、理事長が指名する組合員を含む複数名で行わなければならない。

第6条 録画映像の確認に係わる費用の負担は申請者が負う。

第7条 録画映像を確認・提供された者は、理由の如何を問わず守秘義務が生じる。そこで知りえた内容についてみだりに口外してはならない。

第8条 録画映像の確認または提出によって生じた利害得失について管理組合は一切の責任を負わない。

第9条 本細則に定め無き事態が生じた場合はその都度理事会の協議により判断する。

第10条 本細則の改廃は総会の決議を経るものとする。

### 付 則

この運用細則は、平成22年1月31日の理事会承認後より効力を発するものとする。

書式1

# 録画映像・確認・提供 申請書

年 月 日

クオリア銀座管理組合

理事長 殿

以下の目的のため管理組合の所有管理する録画映像の確認・提供を申請いたします。本申請が認められ確認・提供を受けたときは、守秘義務を確実に履行し一切の責任を負うこと、また目的以外の使用はしないことを誓約いたします。

申請の目的・理由 (必要に応じて添付書類を求めるときがあります)

確認・提供を受けたい対象 (具体的に記入してください)

確認・提供の立会い日時 (ご希望に添えない時があります)

申 請 者

住 所

電 話

所 属

名 前

印



## 第4号議案 1階ロビー使用細則に関する件

当マンションの1階ロビーはフリースペースになっておりますが、これまで利用のマナーについて度々理事会で話題となり意見を交わしてまいりました。また、貸切り利用を希望する方より理事会にお申し出をいただいたこともございました。

このような状況を受けて、理事会は皆様にマナーを守り気兼ねなく自由にロビーをご利用いただくため、使用細則を設けたいと考え検討してまいりました。つきましては、1階ロビー使用細則(案)をご提案致しますので、ご承認願います。

1階ロビー使用細則(案) (P31~P32)をご参照下さい。

## 【クオリア銀座1階ロビー使用について】

### 《日常使用の注意点》

1階ロビーをご利用の際は、以下の事項を守り節度を持って使用して下さい。

- 一、大声で騒ぐ等の行為は慎み、他の使用者及び居住者の迷惑とならないようお願いします。
- 二、火気の使用及び喫煙はご遠慮ください。
- 三、ペットは持ち込まないでください。
- 四、室内や備品を破損、汚損しないようお願いします。

### 《貸切使用の注意点》

1階ロビーの貸切使用を希望される際は、管理組合に「貸切希望申込書」をご提出いただき、適当と認められればご承諾させていただきます。内容によってはお断りする場合がございますので、予めご承知おきください。

また、貸切で使用される際は、上記、《日常使用の注意点》に加え下記事項も守って使用してください。

- 一、テーブルやイス等を移動した場合は必ず元に戻してください。
- 二、使用後は簡単で結構ですので清掃をお願いします。
- 三、飲食はお茶及び軽食程度に限定させていただきます。

※ 備品を破損、汚損した場合は、費用をご請求させていただきます。

※ 貸切使用の申込内容によっては、記載のルール以外に条件をお付けする場合がございます。

# 1階ロビー貸切使用申込書

平成 年 月 日

クオリア銀座 管理組合理事長殿

下記の目的により1階ロビーを貸切使用したく、申し込みいたします。  
また、使用の際は別紙記載の注意点を守ります。

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏名 \_\_\_\_\_ 印  
連絡先 (自宅) \_\_\_\_\_  
(携帯) \_\_\_\_\_

使用目的	
使用希望日	平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
使用時間	AM・PM _____ ~ _____ AM・PM _____
使用責任者	_____ 号室 氏名 _____ TEL _____ 携帯 _____
使用人数	_____ 名

**クオリア銀座管理組合**  
**第14期定期総会議案書**

〈日 時〉 2017年1月28日(土) 10時00分～

※重要事項説明会は総会開催前の9時45分より開催いたしますので、  
極力9時45分までにご集合いただくようお願いいたします。  
※定期総会開催後、マンション1階ロビーにて懇親会を開催致します。

〈場 所〉 築地社会教育会館 第2洋室

(所在地：東京都中央区築地4丁目15番1号)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案	第14期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	管理規約一部改正（民泊の禁止）の件【特別決議】
第4号議案	セキュリティーインターホン改修工事の件
第5号議案	エントランス設置指紋認証撤去の件【特別決議】
第6号議案	第15期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
第7号議案	第15期役員選任の件
報告事項	機械式駐車場の運営に関する意見交換

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. 機械式駐車場の活用について



## 第 3 号 議案 管理規約一部改正（民泊の禁止）の件【特別決議】

### 1. 提案趣旨

最近では、訪日客の急増などにより宿泊施設が不足していることから、本来は旅館業法による許可が必要であるにもかかわらず、無許可でマンションの空き部屋に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」が増え、これによるトラブルも相次いでおり、対策を講じるマンションも出てきています。

政府は、すでに国家戦略特区で旅館業法を特例で適用除外とし、訪日客向けの民泊を認める制度を設けていますが、さらに旅館業法の省令改正等により基準を緩和したり、新たな法令や基準を設けたりすることで実質的に民泊を解禁しようとしています。

しかし、当クオリア銀座は、規約第12条（専用部分の用途）に定められているとおり、住宅と事務所併用住宅がありますが、理事会としては旅館業やこれに準じた営業行為により第三者がマンション内に立入ることは居住者にとって好ましいことではないと考えています。

トラブルが発生する前に、これを明確にしておくことについて理事会で検討をして参りました。その結果、管理規約を変更し、専有部分の使用方法について具体的に規定しておくべきとの結論に達しました。

つきましては、いわゆる民泊等マンションの住戸を不特定の者に居住、宿泊、滞在及び休憩の用に供することは禁止であることを明確にするため、規約第12条（専用部分の用途）、第20条（専有部分の修繕等）及び第22条（専有部分の貸与等）について、別紙のとおり変更することをご提案致します。

なお、管理規約の変更は、クオリア銀座管理規約第51条（総会の会議および議事）第3項第1号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

### 2. 審議内容

#### (1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】 「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条、第20条及び第22条を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>第12条 (専有部分の用途)  <u>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する。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合(以下「事務所併用住宅」という。)はこの限りではない。</u>なお、第20条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。</p> <p>2. 専有部分の区分所有者及びその占有者が当該専有部分を事務所併用住宅として使用する場合は、所定の書面(使用細則別記様式第5)により管理組合の承認を得なければならない。また、その専有部分を不特定多数の人間の出入りを業とする用途に供してはならない。なお、管理組合が設立されるまでは売主がその承認を行い、管理組合設立後は承認した内容を管理組合が継承するものとする。</p>	<p>第12条 (専有部分の用途)  <u>区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合(以下「事務所併用住宅」という。)はこの限りではない。</u>なお、第20条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。</p> <p>2. (同左)</p>
<p>3. 前項の区分所有者が、専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとするとき及び業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理事長に書面により届出をし、その承認を得なければならない。</p>	<p>3. (同左)</p>
<p>4. 専有部分を事務所併用住宅として使用する区分所有者及びその占有者は、共用部分等に看板等、営業目的の表示を一切することができない。</p>	<p>4. (同左)</p>
<p>5. (新設)</p>	<p><u>5. 区分所有者及び占有者は、理事会決議により特に承認された場合を除き、専有部分の全部又は一部を、直接・間接を問わず、次の各号に掲げるいずれの用にも供してはならない。</u></p> <p>一 専有部分の居室(建築基準法第28条第1項本文の居室をいう。以下本項において同じ。)の数を超える数の者(区分所有者の家族及びその親族(以下、「縁故者」という。)を除く。)による居住、宿泊、滞在若しくは休憩</p> <p>二 不特定の者(区分所有者及び前号の縁故者が、常時かつ明確に住所、氏名及び職業(職業就労先を含む。)を把握していない縁故者以外の者をいう。以下本項において同じ。)による居住、宿泊、滞在若しくは休憩</p> <p>三 対価を得るために、不特定の者へ居住、宿泊、滞在若しくは休憩の用に供すること及びそのための全ての募集、広告行為</p>
<p>6. (新設)</p>	<p>6. 理事長は、理事会の承認を得ていないにもかかわらず、専有部分が前項のいずれかの用に供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、専有部分を前項各号の用に供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者又は占有者が合理的な理由を示さず第8項の協力を拒んだときも同様とする。</p>

<p>7 (新設)</p> <p>8 (新設)</p>	<p>7 理事長は、専有部分が第5項のいずれかの用に供されているか否かを確認するため、随時、区分所有者及び占有者に対し専有部分の利用状況について口頭又は書面で照会をすることができる。</p> <p>8 前項の照会の結果、又は専有部分の外観、近隣住戸の居住者若しくは専有部分に出入りする者等がも任意に聴取した事項、或いは各種広告媒体等の掲載情報などから、専有部分が第5項のいずれかの用に供されている可能性があると思われる場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、専有部分の利用状況を確認するため、理事長を含む理事複数名が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、当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>
<p>第20条 (専有部分の修繕等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え(床仕上材の変更を含む。)又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39条(役員)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。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請につき共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第55条(理事会)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。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。</p> <p>4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、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。</p> <p>5 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。</p> <p>6 前五項の規定は、区分所有者が第7条(専有部分の範囲)第3項に基づく別表第2(専有部分の専用に供される設備の帰属)第七号から第九号までに掲げる設備等について、移設、変更、その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所</p>	<p>第20条 (専有部分の修繕等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え(床仕上材の変更を含む。)又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39条(役員)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。ただし、第12条(専有部分の用途)第5項に定める用に供することを目的とした改築・改装は行おうとできない。</p> <p>2 (同左)</p> <p>3 (同左)</p> <p>4 (同左)</p> <p>5 (同左)</p> <p>6 (同左)</p>

<p>有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。</p> <p>7 前各項に規定するもののほか、申請の手續、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、附属規程で定める。</p>	<p>7 (同左)</p>
<p>第22条 (専有部分の貸与等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>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附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、<del>契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第35条(届出義務等)第2項第二号及び同第三号の書面を管理組合に提出させなければならない。</del></p>	<p>第22条 (専有部分の貸与等)</p> <p>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、<u>次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</u></p> <p><u>一 第12条第5項各号の使用を目的として、賃貸借契約その他の契約を締結しないこと。</u></p> <p><u>二 貸与の相手方に対し、第12条第5項各号に掲げる用に供させないこと。</u></p> <p>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等にこの規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、<u>契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書(使用細則別記様式第1)並びに第35条(届出義務等)第2項第二号及び第三号の書面を管理組合に提出させなければならない。</u></p>
<p>3 <del>第1項の場合において、区分所有者が第29条(管理費等)に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を中立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。</del></p>	<p>3 (同左)</p>
<p>4 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者(区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。)を変更する場合に準用する。</p>	<p>4 (同左)</p>

2. 附則を加える。

現行規約	変更案
<p>(追加)</p> <p>第5条 (変更規約の施行期日)</p>	<p>第5条 (変更規約の施行期日)</p> <p>第14期定期総会の決議に基づき変更したこの規約は、平成29年1月29日から施行するものとする。</p>



# クオリア銀座管理組合 第15期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年1月27日(土) 19時00分～

※重要事項説明会は総会開催前の18時45分より開催いたしますので、極力18時45分までにご集合いただくようお願いいたします。

〈場 所〉 築地社会教育会館 第2洋室

(所在地：東京都中央区築地4丁目15番1号)

〈次 第〉

1. 開 会
2. 総会成立の確認
3. 議事録署名人の指名等
4. 議 題
  - 第1号議案 第15期事業活動報告及び収支決算報告の件
  - 第2号議案 管理委託契約更新の件
  - 第3号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業(民泊等)の禁止〕  
【特別決議】
  - 第4号議案 防犯カメラ更新の件
  - 第5号議案 第16期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
  - 第6号議案 第16期役員選任の件
5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」
3. 管理委託契約書 (案)



## 第3号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業(民泊)等の禁止〕

【特別決議】

### 1. 提案趣旨

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

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることになりました。また、届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されております。

理事会としては、2016年3月と2017年8月に公表された標準管理規約の規定を取り入れ、住宅宿泊事業の禁止を明確にすると共に、合わせて従来からのシェアハウスやウィークリーマンション等としての使用も禁止であることを、第12条の2(用途制限)として規約に追加することにしたいと存じます。

なお、第22条(専有部分の貸与等)については、第1項で第12条及び第12条の2を含む規約の遵守義務を定めており、現行第1項各号の規定は重複しますのでこれを削除し、別紙のとおり第12条の2の追加と第12条、第20条、第22条の変更をご提案致します。

この管理規約の変更は、クオリア銀座管理規約第51条(総会の会議及び議事)第3項第1号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

### 2. 審議内容

#### (1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)、第20条(専有部分の修繕等)及び第22条(専有部分の貸与等)を次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合(以下「事務所併用住宅」という。)はこの限りではない。なお、第20条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。</p> <p>2 専有部分の区分所有者及びその占有者が当該専有部分を事務所併用住宅として使用する場合は、所定の書面(使用細則別記様式第5)により管理組合の承認を得なければならない。また、その専有部分を不特定多数の人間の出入りを業とする用途に供してはならない。なお、管理組合が設立されるまでは売主がその承認を行い、管理組合設立後は承認した内容を管理組合が承継するものとする。</p> <p>3 前項の区分所有者が、専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとするとき及び業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理事長に書面により届出をし、その承認を得なければならない。</p> <p>4 専有部分を事務所併用住宅として使用する区分所有者及び占有者は、共用部分等に看板等、営業目的の表示を一切することができない。</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合(以下「事務所併用住宅」という。)はこの限りではない。なお、第20条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。</p> <p>2 (同 左)</p> <p>3 (同 左)</p> <p>4 (同 左)</p> <p>5 <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業(民泊)及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)第13条第1項の特定認定を受けで行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</u></p> <p>6 <u>区分所有者は、前五項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p>7 <u>前六項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 区分所有者及び占有者は、理事会決議により特に承認された場合を除き、専有部分の全部又は一部を、直接・間接を問わず、次の各号に掲げるいずれの用にも供してはならない。</p> <p>一 専有部分の居室（建築基準法第28条第1項本文の居室をいう。以下本項において同じ。）の数を超える数の者（区分所有者の家族及びその親族（以下、「縁故者」という。）による居住、宿泊、滞在若しくは休憩）</p> <p>二 不特定の者（区分所有者及び前号の縁故者が、常時かつ明確に住所、氏名及び職業（就業就学先を含む。）を把握していない縁故者以外の者をいう。以下本項において同じ。）による居住、宿泊、滞在若しくは休憩</p> <p>三 対価を得るために、不特定の者へ居住、宿泊、滞在若しくは休憩の用に供すること及びそのための全ての募集、広告行為</p> <p>3. 理事長は、理事会の承認を得ていないにもかかわらず、専有部分が前項各号のいずれかの用に供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、専有部分を当該用途に供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者又は占有者が合理的な理由を示さず第5項の協力を拒んだときも同様とする。</p> <p>4. 理事長は、専有部分が第2項各号のいずれかの用に供されているか否かを確認するため、随時、区分所有者及び占有者に対し専有</p>	<p>一 <u>暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること</u></p> <p>二 <u>暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること</u></p> <p>3. <u>前七項の定めは、占有者に準用する。</u></p> <p><u>（用途制限）</u>  <u>第12条の2</u> 区分所有者及び占有者は、理事会決議（第57条（理事会の会議及び議事）第1項の決議をいう。）により特に承認された場合を除き、専有部分の全部又は一部を、直接・間接を問わず、次の各号に掲げるいずれの用にも供してはならない。</p> <p>一 専有部分の居室（建築基準法第28条第1項本文の居室をいう。以下本項において同じ。）の数を超える数の者（区分所有者の家族及びその親族（以下、「縁故者」という。）による居住、宿泊、滞在若しくは休憩）</p> <p>二 不特定の者（区分所有者及び前号の縁故者が、常時かつ明確に住所、氏名及び職業（就業就学先を含む。）を把握していない縁故者以外の者をいう。以下本項において同じ。）による居住、宿泊、滞在若しくは休憩</p> <p>三 （削 除）</p> <p>2. <u>前項に違反する用途で使用することを内容とする広告、募集又は勧誘等については、前条（専有部分の用途）第3項を準用する。</u></p>
<p>3. 理事長は、理事会の承認を得ていないにもかかわらず、専有部分が前項各号のいずれかの用に供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、専有部分を当該用途に供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者又は占有者が合理的な理由を示さず第5項の協力を拒んだときも同様とする。</p> <p>4. 理事長は、専有部分が第2項各号のいずれかの用に供されているか否かを確認するため、随時、区分所有者及び占有者に対し専有</p>	<p>3 （同左）</p> <p>4 理事長は、専有部分が第1項各号のいずれかの用に供されているか否かを確認するた</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>部分の利用状況について口頭又は書面で照会をすることができる。</p> <p>5 前項の照会の結果、又は専有部分の外観、近隣住戸の居住者若しくは専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、或いは各種広告媒体等の掲載情報などから、専有部分が第2項各号のいずれかの用に供されている可能性があるとして認めた場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、専有部分の利用状況を確認するため、理事長を含む理事複数名が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、当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>	<p>め、随時、区分所有者及び占有者に対し専有部分の利用状況について口頭又は書面で照会をすることができる。</p> <p>5 前項の照会の結果、又は専有部分の外観、近隣住戸の居住者若しくは専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、或いは各種広告媒体等の掲載情報などから、専有部分が第1項各号のいずれかの用に供されている可能性があるとして認めた場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、専有部分の利用状況を確認するため、理事長を含む理事複数名が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、当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>
<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第20条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え(床仕上材の変更を含む。)又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39条(役員)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。ただし、第12条(専有部分の用途)第2項各号に定める用に供することを目的とした改築・改装は行うことができない。</p> <p>2 (第2項以下は省略)</p>	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第20条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え(床仕上材の変更を含む。)又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39条(役員)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。ただし、<u>第12条の2(用途制限)第1項各号</u>に定める用に供することを目的とした改築・改装は行うことができない。</p> <p>2 (第2項以下は変更なし)</p>
<p>(専有部分の貸与等)</p> <p>第22条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>一 第12条第2項各号の使用を目的として、賃貸借契約その他の契約を締結しないこと</p> <p>二 貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用に供させないこと。</p> <p>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等に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第35条(届出義務等)第2項の書面を管理組合に提出させなければならない。</p>	<p>(専有部分の貸与等)</p> <p>第22条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>一 (削 除)</p> <p>二 (削 除)</p> <p>2 (同 左)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3 第1項の場合において、区分所有者が第29条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。</p> <p>4 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。</p>	<p>3. <u>前三項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。</u></p> <p>4 第1項の場合において、区分所有者が第29条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料その他の財産の差押え等を申立てる<u>場合に</u>必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。  <u>（現行第4項 削除）</u></p>

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
	<p><u>附 則（2018年1月27日 第15期定期総会）</u>  <u>（変更規約の施行期日）</u>  <u>第1条 この規約の変更は、2018年1月28日から施行する。</u></p>

以上

# クオリア銀座管理組合 第16期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年1月19日(土) 午前10時10分から  
※総会開催前の午前10時00分より管理委託契約締結に係る重要事項説明会が開催されます。

〈場 所〉 当マンション エントランスロビー  
(所在地：東京都中央区銀座7丁目18番13号)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題

第1号議案	第16期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案	管理委託契約更新の件
第3号議案	共用部分火災保険更改の件
第4号議案	インターネット接続サービス契約更新の件
第5号議案	銀座6・7丁目東町会脱会と管理規約変更の件

【特別決議】

第6号議案 管理費改定の件

第7号議案 管理規約変更及び細則制定の件

〔共用部分に係る建物状況調査〕【特別決議】

第8号議案 防犯カメラシステム運用細則改定の件

第9号議案 第17期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

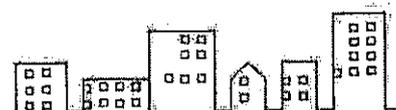
第10号議案 第17期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書

2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



# 第5号議案 銀座6・7丁目東町会脱会と管理規約変更の件

## 【特別決議】

当マンションでは、現在、銀座6・7丁目東町会に管理組合として一括で加入しておりますが、町会と管理組合は、活動の目的が異なり、区分所有者全員から徴収することについて、好ましく無いことから、銀座6・7丁目東町会を管理組合として加入し続けることについて検討いたしました。

理事会で検討した結果、町会からは個別での加入は受け付けないと回答がありましたが、管理組合としては、強制的に加入することは好ましく無いと判断し、管理組合として、銀座6・7丁目東町会を脱会することといたしました。

また、脱会に伴い、管理規約の変更が必要となります。

つきましては、下記のとおりご提案いたしますので、ご承認下さいますようお願い申し上げます。

なお、管理規約の変更には、当マンション管理規約第51条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。

### 【提案内容】

#### 1. 変更内容

##### ① 銀座6・7丁目東町会脱会に伴う町会費の廃止（月額）

改定項目	現行金額	改定金額
徴収金額（戸当り）	50円	廃止

##### ② 廃止時期 2019年4月からを予定

#### 2. 変更時期

町会費は、2019年3月度請求（4月分）より変更予定。

#### 3. 管理規約の一部改正

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

#### 4. その他

町会脱会に伴う手続き等につきましては、理事会にて確認の上、決定いたします。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 次のとおり変更する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>(専有部分の特別管理) 第25条 (条文同じ) 2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費(第31条(管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>)の管理費をいう。以下同じ。)、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金(第32条(修繕積立金)の修繕積立金をいう。以下同じ。)をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第32条(修繕積立金)第2項の規定を準用する。 3 (以下条文同じ)</p>	<p>(専有部分の特別管理) 第25条 (同左) 2 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費(第31条(管理費、インターネット使用料)の管理費をいう。以下同じ。)、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金(第32条(修繕積立金)の修繕積立金をいう。以下同じ。)をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第32条(修繕積立金)第2項の規定を準用する。 3 (同左)</p>
<p>(管理費等) 第29条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第25条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用(以下「管理費等」という。)及び第33条(使用料)に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第63条(管理費等の徴収)第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条(管理費等の過不足)第2項の場合の費用についても、同様とする。 一 管理費 二 修繕積立金 三 インターネット使用料 四 <u>インターネットフロントサービス利用料</u> 五 <u>町会費</u> 2 (以下条文同じ)</p>	<p>(管理費等) 第29条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに第25条(専有部分の特別管理)第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用(以下「管理費等」という。)及び第33条(使用料)に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第63条(管理費等の徴収)第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第64条(管理費等の過不足)第2項の場合の費用についても、同様とする。 一 管理費 二 修繕積立金 三 インターネット使用料 2 (同左)</p>
<p>(管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>) 第31条 (条文同じ) 2 (条文同じ) 3 <u>インターネットフロントサービス利用料は、管理組合が契約するインターネットフロントサービスの利用に関する経費に充当する。</u> 4 <u>町会費は、管理組合が加入する「銀座6・7丁目東町会」への町会費に充当する。</u></p>	<p>(管理費、インターネット使用料) 第31条 (同左) 2 (同左) 3 (削除) 4 (削除)</p>
<p>(修繕積立金) 第32条 (条文同じ) 2 (条文同じ) 3 修繕積立金については、管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用</u></p>	<p>(修繕積立金) 第32条 (同左) 2 (同左) 3 修繕積立金については、管理費、インターネット使用料とは区分して経理しなければならない。</p>

<p>料及び町会費とは区分して経理しなければならない。</p>	
<p>(使用料) 第33条 専用使用料、駐車場使用料、自転車使用料、ミニバイク置場使用料、トランクルーム使用料、その他の敷地及び共用部分等に関わる使用料は、第31条（管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>）に定める費用に充てるほか、第32条（修繕積立金）に定める修繕積立金として積み立てることができる。</p>	<p>(使用料) 第33条 専用使用料、駐車場使用料、自転車使用料、ミニバイク置場使用料、トランクルーム使用料、その他の敷地及び共用部分等に関わる使用料は、第31条（管理費、インターネット使用料）に定める費用に充てるほか、第32条（修繕積立金）に定める修繕積立金として積み立てることができる。</p>
<p>(管理組合の収入、支出及び会計区分) 第60条 管理組合の会計における収入は、第29条（管理費等）に定める管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第31条（管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>）及び第32条（修繕積立金）に定めるところにより諸費用に充当する。 2 第31条（管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>）に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第32条（修繕積立金会計）に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計として区分する。</p>	<p>(管理組合の収入、支出及び会計区分) 第60条 管理組合の会計における収入は、第29条（管理費等）に定める管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第31条（管理費、インターネット使用料）及び第32条（修繕積立金）に定めるところにより諸費用に充当する。 2 第31条（管理費、インターネット使用料）に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第32条（修繕積立金会計）に定める修繕積立金に関する会計を修繕積立金会計として区分する。</p>
<p>(収支予算の作成及び変更) 第61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料の収納並びに第31条（管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>）に掲げる通常の管理に要する経費の支出については、この限りではない。 2 (条文同じ) 3 (条文同じ)</p>	<p>(収支予算の作成及び変更) 第61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、会計年度終了後その定期総会終結までの間における管理費等及び第33条（使用料）に定める使用料の収納並びに第31条（管理費、インターネット使用料）に掲げる通常の管理に要する経費の支出については、この限りではない。 2 (同左) 3 (同左)</p>
<p>(管理費等の徴収) 第63条 (条文同じ) 2 (条文同じ) 3 前項の遅延損害金は、第31条（管理費、インターネット使用料、<u>インターネットフロントサービス利用料及び町会費</u>）に定める費用に充当する。 4 (条文同じ) 5 (条文同じ)</p>	<p>(管理費等の徴収) 第63条 (同左) 2 (同左) 3 前項の遅延損害金は、第31条（管理費、インターネット使用料）に定める費用に充当する。 4 (同左) 5 (同左)</p>

(承認事項)	(承認事項)
第73条 (条文同じ)	第73条 (条文同じ)
一 (条文同じ)	一 (条文同じ)
二 (条文同じ)	二 (条文同じ)
三 (条文同じ)	三 (条文同じ)
四 (条文同じ)	四 (条文同じ)
五 (条文同じ)	五 (条文同じ)
六 (条文同じ)	六 (条文同じ)
七 (条文同じ)	七 (条文同じ)
八 (条文同じ)	八 (条文同じ)
九 <u>町内会について</u>	九 (削除)
① <u>当地区の町内会は、「銀座6・7丁目東町会」となり、同町会に加入すること。</u>	
② <u>町会費を管理費とともに徴収し、管理費会計から同町会へ支払うこと。</u>	
③ <u>一世帯あたりの町会費は月額50円であること。(平成14年4月25日現在)</u>	
④ <u>町内会における議決権は、1宅地1議決権(対象物件全体で1議決権)であること</u>	
十 (条文同じ)	九 (条文同じ)
十一 (条文同じ)	十 (条文同じ)
十二 (条文同じ)	十一 (条文同じ)

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	<u>附則 (2019年1月19日 第16期定期総会)</u> <u>(変更規約の施行日)</u> 第1条 この規約の変更は、2019年1月20日から施行する。

## 第7号議案 管理規約変更及び細則制定の件

### 〔共用部分に係る建物状況調査〕 【特別決議】

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願い致します。

#### 1. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うこととなります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、当マンション管理規約に次頁のとおり第27条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、当マンション管理規約第51条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

#### 2. 審議内容

##### （1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

##### （2）細則の制定について

【別添資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

以上

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第27条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変更案
<p>新設</p>	<p>(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)</p> <p>第27条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち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。</p> <p>2 前項の場合において、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、理事長に提出しなければならない。</p> <p>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するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。</p> <p>4 前項の承認をするときは、建物及びタオリア銀座に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。</p> <p>5 第1項の承認があつたときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。</p> <p>6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。</p> <p>7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。</p> <p>8 前各項に規定するもののほか、申請の手續、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。</p>

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追加)	附則 (2019年1月19日 第16期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この規約の変更は、2019年1月20日 から施行する。

以上

## クオリア銀座 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

### (目的)

第1条 この細則は、クオリア銀座管理規約（以下「規約」という。）第27条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、クオリア銀座管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

### (定義)

- 第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。
- 2 この細則において「居住者」とは、クオリア銀座に現に居住する者をいう。
  - 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
  - 4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

### (承認申請)

- 第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。
- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（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（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。
  - 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

### (承認申請の審査)

- 第4条 理事長は、前条（承認申請）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するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。
- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
  - 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。
  - 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当地の日時、場所等を指定することができる。

#### (調査の実施)

第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

#### (立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組合が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

#### (調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。

二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

#### (事務の委任)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

#### (細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

#### (細則の改廃)

第10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。

#### (細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面(以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

#### 附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2019年1月20日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

クオリア銀座管理組合 宛  
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 <input type="checkbox"/> 購入予定者 <input type="checkbox"/> ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 <input type="checkbox"/> ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい  <購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄> 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 _____ 印
既存住宅状況調査技術者 又は調査業者	名称 _____ 担当者 _____ 連絡先 _____ 調査人数 _____ 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 ( 写真 ・ 動画 ) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

<注意事項等>

- ・第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

以上

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

殿

クオリア銀座管理組合

理事長 \_\_\_\_\_

印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

年 月 日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	<input type="checkbox"/> 承認 ・調査日時 年 月 日 ( ) 時 分 から 時 分 ・撮影 <input type="checkbox"/> 許可 ( <input type="checkbox"/> 写真 ・ <input type="checkbox"/> 動画 ) <input type="checkbox"/> 不許可 ・その他追加条件 <input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不承認 理由 ( )
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

〔閲覧対応者記入欄〕 ※閲覧の場合

閲覧指定日時	年 月 日 ( ) 時 分 ~ 時 分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・閲覧時に、コピー及び撮影をすることはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上

## 第 8 号議案 防犯カメラシステム運用細則改定の件

---

### 1. 提案の趣旨

2017年5月30日から改正個人情報保護法が全面施行され、当マンション管理組合も個人情報取扱事業者となりました。個人データの取り扱いに係る規定の制定までは義務化されておりましたが、規定の整備は努力義務とされております。

従来 of 当マンション防犯カメラシステム設置及び利用に関する規則について、個人情報保護法に基づく映像データ等の取扱いについて明記されておりましたので、今回、明記することと致しました。

また、閲覧申請書についても、新設することといたし、細則を全面改定することといたしました。

つきましては、下記のとおり防犯カメラシステム運営細則について、改定いたしますので、ご承認の程宜しくお願いいたします。

### 2. 審議内容

#### (1) 防犯カメラシステム運営細則の改定

「防犯カメラシステム運営細則」をご覧ください。

以上

## クオリア銀座 防犯カメラシステム運用細則

### (趣旨)

第1条 この細則は、クオリア銀座管理規約（以下「規約」という。）第21条（附属規程）の規定に基づき、クオリア銀座的防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、個人情報の保護に関する法律及び関連法令、ガイドライン等に基づき、区分所有者及び占有者（以下、「区分所有者等」という。）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、クオリア銀座内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保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。

### (区分所有者等の権利及び義務)

第3条 規約又は使用細則に基づき管理組合所定の届出を行った区分所有者等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。

2 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、規約、使用細則及びこの細則に定める事項並びに総会及び理事会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

### (設置等)

第4条 防犯カメラの新設、増設、移設、全面撤去又は一部撤去については、総会の決議を経るものとする。

2 防犯カメラ取付位置の軽微な変更及び設置角度の変更については、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取地及び共用部分等とする。

### (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、14日間とし、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、この保存期間を伸縮することができる。

### (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くかつ理事長が必要と認めるときは、理事長の判断により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 管理組合、区分所有者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、理事長又は理事長の指名する1名以上の役員及び理事長

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。

#### (区分所有者等からの閲覧申請)

第8条 区分所有者等が、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て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項に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要がない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、規約又は総会の決議で定められたところによる。

#### (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。

#### (細則原本等)

第12条 この細則を証するため、理事長及び2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。
- 3 細則が細則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、現に有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

#### 附 則

(細則の発行)

第1条 この細則は、2019年1月20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)

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

クオリア銀座  
 管理組合理事長 殿  
 管理受託会社 殿

防犯カメラの閲覧に係る申請書

防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、防犯カメラの映像の閲覧を申請します。

申請者	氏名			
	住戸番号	号室	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：2017年4月1日23時00分～2017年4月2日05時00分まで		
閲覧を希望する防犯カメラの記録映像		※記入例：駐車場〇〇番が映っている防犯カメラの映像		
閲覧を希望する同居者の有無 (〇印で囲む)		有 (氏名 間柄 ) 無		
警察署への届出の有無 (〇印で囲む)		有 ( ) 無 ※記入例：〇〇年〇月〇日に〇〇警察署〇〇担当に届出		

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

別記様式第2 決定通知書(第8条第8項関係)

年 月 日

殿

クオリア銀座管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ 印

防犯カメラの閲覧に係る決定通知書

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_付で貴殿から申請のあった防犯カメラの映像の閲覧について、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。

承認有無 (○印で囲む)	1. 承認      2. 不承認	
承認の場合	承認の条件 (○印で囲む)	1. 有 〔 _____ 〕 2. 無
	閲覧指定日	年      月      日
	閲覧指定時間	時      分      ～      時      分
	閲覧場所	
不承認の場合	理由 (○印で囲む)	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。

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

以上

# クオリア銀座管理組合 第17期定期総会議案書

〈日 時〉 2020年1月27日(月)

午後7時40分から

※総会開催前の午後7時30分より管理委託契約締結に係る重要事項説明会が開催されます。

〈場 所〉 当マンション エントランスロビー

所在地：東京都中央区銀座7丁目18番13号)

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題	第1号議案	第17期事業活動報告及び収支決算報告の件
	第2号議案	管理委託契約更新の件
	第3号議案	共用部分火災保険契約中途解約及び更改の件
	第4号議案	AED(自動体外式除細動器)レンタル契約の件
	第5号議案	管理組合届出書類書式変更の件【特別決議】
	第6号議案	管理組合業務に係る資料のWEB掲載等に関する件
	第7号議案	第18期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
	第8号議案	第18期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



## 第5号議案 管理組合届出書類書式変更の件【特別決議】

### 1. 提案趣旨

2019年5月1日より「平成」から「令和」に元号が変わることになりました。また、個人情報保護法の改正により、個人情報を提出していただく際には、利用目的を特定することが求められております。

上記の変更に伴い、管理組合届出書類の様式を別紙のとおり変更いたしますのでご承認をお願い致します。

なお、管理規約の変更は、管理規約の規定に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

### 2. 提案内容

#### (1) 変更届出様式

玄関扉等引渡書／玄関鍵等預り書
確認書
緊急連絡先届出書
第三者使用に関する届け出
区分所有者（組合員）変更届
不在届
専有部分内装工事実施に関する承認願
事務所併用住宅使用に関する承認願
駐車場使用契約解約（予告）届
駐車場使用契約書
自転車置場使用申込書／自転車置場使用許可証
自転車置場使用許可終了（予告）届
ミニバイク置場使用申込書／ミニバイク置場使用許可証
ミニバイク置場使用許可終了（予告）届
トランクルーム使用契約解約（予告）届
録画映像 確認・提供 申請書
録画映像 確認・提供 回答書
1階ロビー貸切使用申込書

①各届出様式の「平成」を削除し、西暦表記といたします。

②個人情報保護法に基づき届出用紙に利用目的を明記いたします。

(3) 細則の一部変更

【添付書類】「現行細則・変更案対照表」をご覧ください。

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_号室 区分所有者 \_\_\_\_\_ 印

玄関鍵等引渡書

第35条（届出義務等）第2項及び第3項に基づき、下記の私が所有する専有部分の玄関鍵等1本を引き渡し致します。

〔記〕

一、玄関鍵等番号等 \_\_\_\_\_ 以上

割印

割印

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

\_\_\_\_\_号室 区分所有者 \_\_\_\_\_ 殿

クオリア銀座管理組合  
理事長 \_\_\_\_\_ 印

玄関鍵等預り書

第35条（届出義務等）第2項及び第3項に基づきお引き渡しいただいた、下記の貴殿所有の専有部分の玄関鍵等1本をお預かり致します。

〔記〕

一、玄関鍵等番号等： \_\_\_\_\_ 以上

（この預り書は、大切に保管して下さい。）

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

（区分所有者・占有者）

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

確 認 書

私は、第22条（専有部分の貸与等）第2項、第35条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティ業務について、下記事項を承認し、一切の異議を申し立てないことを確約致します。

〔記〕

- 一 私が所有又は占有する専有部分の玄関鍵等1本を管理組合が預かること。
- 二 入居の時までに緊急連絡先届出書を提出すること。提出後に記載内容に変更事項が生じたときは、すみやかに管理組合へ書面により届出ること。
- 三 管理組合が私に通告することなく、預け入れた玄関鍵等を使用して私の所有又は占有する専有部分内へ立ち入ることにより、ホームセキュリティ業務を実施すること。
- 四 管理組合がホームセキュリティ業務を実施するため、私の所有又は占有する専有部分への立入り並びに応急処置等に要した費用及び原状回復に要する費用を私が負担すること。
- 五 管理組合が、ホームセキュリティ業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行すること。
- 六 管理組合からの指示又は勧告に従い、管理規約及び使用細則、その他附属規程を遵守すること

以 上

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

No \_\_\_\_\_

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事 長 殿

（区分所有者・占有者）

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ ㊞

緊急連絡先届出書

私は第22条（専有部分の貸与等）第2項、第35条（届出義務等）第2項及び同第3項に基づき、管理組合が行うホームセキュリティー業務の実施に係る緊急連絡先等を次のとおり届出致します。

一 連絡先

自 宅 電 話 番 号			
その 他 の 連 絡 先	連 絡 先 名 称	関 係	電 話 番 号

二 居住者（本人を含め全員分）

氏 名	生 年 月 日	続 柄	職 業 等

三 その他

ハウスコード

--	--	--

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(区分所有者) 氏 名 \_\_\_\_\_ ㊟

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有するクオリア銀座\_\_\_\_\_号室を次のとおり、第三者に使用させることになりましたので、管理規約第22条第2項及び使用細則第4条第一号の規定に基づきお届けします。なお、管理規約第29条第1項に定められた管理費等並びに第33条に定められた使用料は管理規約第63条に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。

使用建物番号		使用者の入居 予 定 日	
使用者氏名			
区分所有者との 関係(当該項目 を○印で囲む)	賃借人	親 子	兄弟姉妹 親 族
	使用人	その他 ( )	
使 誓 用 約 者 事 の 項	当該_____号室を使用するにあたり、規約・諸規則及び総会の決議 を遵守することを誓約します。 年 月 日 (居住者) 氏 名 _____ ㊟		
区分所有者の 連絡(転出)先	(住 所)		
	(電話番号)		

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づき管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理 事 長 殿

(旧組合員) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

(新組合員) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

区分所有者 (組合員) 変更届

この度、クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室を (売買・贈与・相続・その他) により下記のとおり  
所有名義を変更しましたので、管理規約第 35 条第 1 項及び使用細則第 4 条第二号の規定に  
より組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払い期日が \_\_\_\_\_ 年 月 日の分 ( 月分) から  
新組合員の負担とします。

[記]

1 所有者名義変更年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

2 新旧区分所有者 (組合員) 氏名

(旧組合員) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

(新組合員) 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

3 新組合員の入居 (予定) 日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

4 旧組合員の転出先 (住 所) \_\_\_\_\_

(電話番号) \_\_\_\_\_

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に  
基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(居住者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

不 在 届

私は、下記のとおり \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日から \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日まで不在に致しますので、使用細則第4条第三号の規定により、その旨をお届けします。

[記]

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

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(居住者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ ㊟

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室の専有部分につき、下記のとおり内装工事を実施いたしたく、使用細則第5条第1項第四号、同第2項及び第6条の規定に基づきお届けしますので承認をお願いします。

[記]

- 1 工事内容 \_\_\_\_\_
- 2 工事場所 \_\_\_\_\_
- 3 工事期間 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 から \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日
- 4 施工業者 \_\_\_\_\_ TEL. \_\_\_\_\_ ( ) 担当者名: \_\_\_\_\_
- 5 フローリング工事 性能評価指数 LL- \_\_\_\_\_ 使用材料 \_\_\_\_\_  
製造業者名 \_\_\_\_\_
- 6 添付書類: (1) 工事図面 \_\_\_\_\_ (2) 工事仕様書 \_\_\_\_\_  
(3) その他 ( )

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

承 認 欄

上記届け出に関し、承認致します。 ※ 条 件: 有 (別紙)・無

※ 工事が完了した場合は、管理組合に連絡をすること。

年 月 日

クオリア銀座管理組合理事長 ㊟

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理 事 長 殿

(区分所有者・占有者)  
クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏 名 \_\_\_\_\_ ⑩

事務所併用住宅使用に関する承認願

この度、私の所有するクオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり、事務所併用住宅として使用いたしたく、管理規約第 12 条第 2 項及び使用細則第 5 条第 6 項の規定に基づきお届けしますので、承認をお願いいたします。

使用住戸番号		事務所併用住宅使用開始・変更・廃止予定日	
事務所の内容			
始業時間	午前・午後	時	分
終業時間	午前・午後	時	分
使用者氏名			
区分所有者との関係		自宅連絡先 TEL 事務所 TEL	
区分所有者の連絡先 ※使用者が区分所有者本人以外の場合記入	(住 所) (電話番号)		

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

承 認 欄

上記届出に関し、承認いたします。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 \_\_\_\_\_ ⑩

年 月 日

クオリア銀座  
管理組合理事長 殿

(組合員)  
クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室  
氏 名 \_\_\_\_\_ ⑩

「駐車場使用契約解約 (予告) 届」

駐車場使用契約の解約について、駐車場運営細則第 7 条に基づき届け出いたします。

〔記〕

- 1 使用区画 No. \_\_\_\_\_
- 2 使用車両 \_\_\_\_\_
- 3 車両登録番号 \_\_\_\_\_
- 4 使用者氏名 \_\_\_\_\_
- 5 解約 (予定) 日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

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

※ 届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

No. \_\_\_\_\_

クオリア銀座管理組合

## 駐 車 場 使 用 契 約 書

区分所有者 \_\_\_\_\_（以下「甲」という。）とクオリア銀座管理組合（以下「乙」という。）とは、クオリア銀座駐車場内に後記表示車両（以下「登録自動車」という。）を駐車するため次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（登録自動車並びに駐車区画）

1. 登録自動車並びに駐車区画は次のとおりとする。

車 名 \_\_\_\_\_  
車両登録番号 \_\_\_\_\_  
使用 者 名 \_\_\_\_\_  
駐 車 区 画 \_\_\_\_\_  
駐 車 区 画 数 \_\_\_\_\_ 区画目 \_\_\_\_\_  
貸 出 鍵 等 \_\_\_\_\_

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

### 第2条（契約の期間）

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

### 第3条（駐車場使用料）

甲は、駐車場使用料として毎月下記のとおり乙に支払うものとする。

月額使用料 \_\_\_\_\_ 円

ただし、月の途中で契約又は解約した場合は、当該月の日数による日割計算とする。

支払い期日 翌月分を当月27日まで

ただし、当日が休日に当たるときはその翌日までとする。

支払い方法 管理費と一括払い

### 第4条（駐車場使用料の変更）

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

### 第5条（甲の賠償義務）

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

### 第6条（乙の免責等）

1. 乙は、天災地変（台風又は豪雨による浸水、冠水その他の損害を含む。）、火災、盗難その他の事

由により甲が自動車につき被った損害の責めを負わないものとする。管理者（建物の区分所有者等に関する法律第25条に定める管理者をいう。）についても同様とする。

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

#### 第7条（権利の譲渡の禁止）

甲は、理由の如何にかかわらず、本契約書上の甲の権利を第三者に譲渡してはならない。ただし、譲渡の相手方が売買契約等を伴わない家族の場合を除く。

#### 第8条（転貸）

1. 甲は、上記駐車区画を規約第15条に従い、自己の責任と負担において転貸することができる。
2. 甲は、前項において転貸を行う場合、上記駐車場使用料を超えてはならない。

#### 第9条（禁止行為）

甲は、下記の行為をしてはならない。

- (1) 本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
- (2) カーポートその他の構築物を設置すること。
- (3) 本駐車場に引火物その他の危険物を持ち込むこと。
- (4) 本駐車場に車の修理器具、スペアタイヤ、ガソリン缶等の物品を置くこと。
- (5) 別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

#### 第10条（期間内解約）

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

#### 第11条（契約の解除）

甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対して何等の通知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。

- (1) 駐車場使用料を所定どおり支払わなかったとき。
- (2) その他本契約の各条項に違反したとき。

#### 第12条（契約の終了）

契約の解除又は解約により契約が終了した場合、甲は無条件にて車両を直ちに駐車場外に搬出しなければならない。また、貸出鍵等がある場合には速やかに乙に返還するものとする。

#### 第13条（定めなき事項）

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

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

年 月 日

クオリア銀座 ..... 号室

甲（借主） ..... ㊟  
クオリア銀座管理組合

乙（貸主） 理事長 ..... ㊟

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務に使用します。

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

「自転車置場使用申込書」

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ ㊟

自転車置場の使用について、下記の通り申込みいたします。

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

「自転車置場使用許可証」

\_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ 殿

クオリア銀座管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ ㊟

申込のあった自転車置場の使用について、下記の通り許可いたします。

使用区画 No. \_\_\_\_\_

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

- ① 使用の許可を受けている自転車以外は自転車置場に置かないこと。
- ② 自転車置場の使用に際しては、自転車置場運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 自転車置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

「自転車置場使用許可終了（予告）届」

自転車置場使用の終了について、自転車置場運営細則第 6 条に基づき届け出いたします。

[記]

1 使用区画 自転車置場 No. \_\_\_\_\_

2 終了（予約）日 年 月 日

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

「ミニバイク置場使用申込書」

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ (印)

ミニバイク置場の使用について、下記の通り申込みいたします。

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

No. \_\_\_\_\_

年 月 日

「ミニバイク置場使用許可証」

\_\_\_\_\_ 号室 \_\_\_\_\_ 殿

クオリア銀座管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ (印)

申込のあったミニバイク置場の使用について、下記の通り許可いたします。

使用区画 No. \_\_\_\_\_

使 用 開 始 日	年 月 日
-----------	-------

- ① 使用の許可を受けているミニバイク以外はミニバイク置場に置かないこと。
- ② ミニバイク置場の使用に際しては、ミニバイク置場運営細則、その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ ミニバイク置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

「ミニバイク置場使用許可終了(予告)届」

ミニバイク置場使用の終了について、ミニバイク置場運営細則第6条に基づき届け出いたします。

[記]

1 使用区画          ミニバイク置場 No. \_\_\_\_\_

2 終了(予約)日          \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

年 月 日

クオリア銀座管理組合  
理事長 殿

(使用者)

クオリア銀座 \_\_\_\_\_ 号室

氏名 \_\_\_\_\_ 印

「トランクルーム使用契約解約(予告)届」

トランクルーム使用契約の解約について、トランクルーム運営細則第7条に基づき届け出  
いたします。

[記]

1 使用区画 No. \_\_\_\_\_

2 使用者氏名 \_\_\_\_\_

3 解約(予定)日 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

※届出により取得した個人情報は、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に  
基づく管理組合の業務のみに使用します。

## 録画映像 確認・提供 申請書

年 月 日

クオリア銀座管理組合

理事長 殿

以下の目的のため管理組合の所有管理する録画映像の確認・提供を申請いたします。本申請が認められ確認・提供を受けたときは、守秘義務を確実に履行し一切の責任を負うこと、また目的以外の使用はしないことを誓約いたします。

申請の目的・理由（必要に応じて添付書類を求めるときがあります）

確認・提供を受けたい対象（具体的に記入してください）

確認・提供の立会い日時（ご希望に添えない時があります）

申請者

住所

電話

所属

名前 \_\_\_\_\_ 印

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務のみに使用します。

## 録画映像確認・提供 回答書

年 月 日付けで より申請のあった録画映像  
の確認・提供事案について理事会での協議の結果以下のように決定いたしました。許可  
可した場合、目的以外の使用は禁止いたします。

許可

不許可

開示の方法

開示の日時

以上

年 月 日

クオリア銀座管理組合

理事長

印

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づき管理組合の業務のみに使用します。

# 1階ロビー貸切使用申込書

年 月 日

クオリア銀座 管理組合理事長殿

下記の目的により1階ロビーを貸切使用したく、申し込みいたします。  
また、使用の際は別紙記載の注意点を守ります。

クオリア銀座 \_\_\_\_\_号室

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

連絡先 (自宅) \_\_\_\_\_

(携帯) \_\_\_\_\_

使用目的	
使用希望日	_____年 _____月 _____日
使用時間	_____AM・PM _____: _____ ~ _____AM・PM _____: _____
使用責任者	_____号室 氏名 _____ TEL _____ 携帯 _____
使用人数	_____名

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づき管理組合の業務のみに使用します。

【添付書類】 現行細則・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 届出様式の「平成」を削除する。
2. 個人情報保護法に基づき届出用紙に利用目的を追加する。
3. 管理規約に附則を追加する。

現行規約	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更規約の施行日</u>)</p> <p>第1条 この規約の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

4. 使用細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更細則の施行日</u>)</p> <p>第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

5. 駐車場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更細則の施行日</u>)</p> <p>第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

6. 自転車置場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更細則の施行日</u>)</p> <p>第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

7. ミニバイク置場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更細則の施行日</u>)</p> <p>第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

8. トランクルーム運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	<p style="text-align: center;">附則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (<u>変更細則の施行日</u>)</p> <p>第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。</p>

9. 防犯カメラ運用細則に附則を追加する。

現 行 細 則	変 更 案
(追 加)	附 則 (令和2年1月27日 第17期定期総会) (変更細則の施行日) 第1条 この細則の変更は、令和2年1月28日から施行する。

以 上

# クオリア銀座管理組合

## 第19期定期総会議案書

〈日時〉 2022年1月30日(日) 午前10時10分～

〈場所〉 当マンション エントランスロビー  
(所在地：東京都中央区銀座7丁目18番13号)

〈次第〉 1. 開会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議題

- |        |   |
|--------|---|
| 第1号議案  | 第19期事業活動報告及び収支決算報告の件  |
| 第2号議案  | 管理委託契約更新の件  |
| 第3号議案  | 管理員雇用の件   |
| 第4号議案  | インターネットサービス会社変更の件   |
| 第5号議案  | 管理規約変更〔インターネットの承認事項の削除〕の件<br>【特別決議】                           |
| 第6号議案  | 管理規約変更〔専有部分の用途〕及び使用細則変更<br>〔承認事項〕の件【特別決議】                     |
| 第7号議案  | 管理規約・自転車置場運営細則変更の件(占有者契約<br>廃止・外部区分所有者契約)【特別決議】               |
| 第8号議案  | 駐車場運営細則、自転車置場運営細則、ミニバイク置場<br>運営細則、トランクルーム運営細則変更の件<br>(使用料の明記) |
| 第9号議案  | 第20期事業計画及び収支予算の件  |
| 第10号議案 | 第20期役員選任の件  |

5. 閉会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報が記載されております。

取扱いには十分にご注意くださいますようお願いいたします。



## 第5号議案 管理規約変更〔インターネットの承認事項の削除〕の件 【特別決議】

---

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。

### I. 提案主旨

---

第4号議案にてインターネットサービス会社変更が承認された場合、管理規約と齟齬が出てしまいますので、該当箇所を削除いたします。

つきましては、下記のとおり管理規約を変更することを上程いたしますので、ご承認の程、お願いいたします。

なお、管理規約の変更には、管理規約第51条（総会の会議および議事）第3項一に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要となります。

### II. 審議内容

---

#### (1) 管理規約の一部変更について

添付「現行規約・変更案対照表」をご参照ください。

#### (2) 特別決議の定数未達の対応について

組合員総数、及び、議決権総数の4分の3以上賛成がない場合、管理規約の変更はできませんが、インターネット契約には影響がないため、本議案が可決されない場合でも、インターネット会社変更の決議は有効とします。

以上

添付「現行規約・変更案対照表」（      は削除、      は変更部分を示します。）

1. 第73条（承認事項）を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(承認事項)</p> <p>第 73 条 組合員は、次の各号に定める事項を承認するものとする。</p> <p>五 インターネット関連設備について</p> <p>① 対象物件の組合員への引渡しまでに対象物件で使用できるインターネット関連設備（以下「インターネット設備」という。）に関し、売主がイッツ・コミュニケーションズ株式会社との間で契約を締結する「Mansion 246 基本契約書」（別添資料 2 参照）及び「Mansion 246 保守サービスに関する覚書」（別添資料 3 参照）を管理組合が継承すること及び各組合員は単独で上記契約を解除できないこと。</p> <p>② 対象物件の組合員及びその占有者は、イッツ・コミュニケーションズ株式会社が定める「Mansion 246 インターネット利用サービス契約約款」（別添資料 4 参照）の該当条項を遵守すること。</p> <p>③ インターネット設備の電気代、専用線代等及びインターネットプロバイダー契約料は使用の有無にかかわらず管理費会計より支払われるため、組合員はインターネット設備を利用しない場合も管理費とともに使用料を徴収されること。ただし、イッツ・コミュニケーションズ株式会社が個別に提供する有料サービスについては、使用料の中に含まれておらず、別途使用者の負担になること。</p> <p>④ 各住戸に割り当てられるメールアドレスは、居住者のみを対象とすること。</p> <p>⑤ インターネット設備や各住戸内設備のパソコン等のハード部分、そのハード内のソフト及びデータ等は、常に改竄及びウイルス等の影響を受ける場合があること。なお、当該影響に対し各使用者は必要に応じ、その責任と負担により回避又は対策等を行うこと。</p> <p>⑥ インターネット設備は機器の性能上限度があるため、各使用者の利用状況の変化又は使用頻度によりネットワーク環境が悪化する場</p>	<p>(承認事項)</p> <p>第 73 条 組合員は、次の各号に定める事項を承認するものとする。</p> <p>五 <u>（削除 ※欠番とします。）</u></p>

合があること。

⑦ 前記⑤、⑥に関し、売主、販売会社、管理会社及び(株)イツツ・コミュニケーションズ等に一切の異議を唱えないこと。

⑧ インターネット設備に関する管理組合とイツツ・コミュニケーションズ株式会社との所有区分は、共用部分に設置される回線終端装置までをイツツ・コミュニケーションズ株式会社、同線終端装置を含む以降の設備を管理組合とすること。

⑨ 住戸内ハブ(専有部分に設置)を含み二次側を専有部分とすること。また、共用のケーブル配線が専有部分内を通過していること。

七 インターネットフロントサービスについて

① 対象物件のインターネットフロントサービスについて、売主と(株)アスクが締結する委託契約(別添資料1参照)を管理組合が承継すること、及び各組合員は単独で上記契約を解除できないこと。

② ①の契約により利用料をインターネットフロントサービスの利用の如何にかかわらず、管理費とともに管理組合に支払うこと。ただし、有料サービスについては、利用料には含まれておらず別途個々の負担となること。

③ ①の契約は1年更新であり、組合員は単独でこの契約を解約できないこと。

④ インターネットフロントサービスは、インターネットの対象物件建物専用ホームページ上でのサービス提供となり、フロントサービスの提供を受けるには組合員自身の責任と負担でインターネットへの接続を行う必要があること。

⑤ インターネットフロントサービスの運営は(株)アスクが行い、(株)アスクの都合により変更又は中止される場合があること。また、その場合売主、販売会社、管理会社に対して一切異議を申し立てないこと。

七 (削除 ※欠番とします。)

2. 附則を追加する。

現行規約	変更案
(追加)	附則 (2022年1月30日 第19期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この規約の変更は、2022年1月31日から施行する。

## 第6号議案 管理規約変更〔専有部分の用途〕及び使用細則変更〔承認事項〕 の件【特別決議】

---

提案内容は以下のとおりです。ご承認をお願いいたします。

### I. 提案主旨

---

当管理組合は、管理規約第12条（専有部分の用途）にて管理組合の承諾を受けた場合は、住戸を事務所併用住宅とすることができるように定められております。しかし、安全性の低下や居住者とのトラブルになる可能性があることから、前期理事会に引き続き、今期理事会でも検討して参りました。特に、第18期定期総会に出席された組合員からは、現状の把握などの意見があったため採決保留としましたが、そのような意見に対応をする検討を行って参りました。現状で事務所併用住宅として使用している部屋は管理組合まで届け出てほしい旨にて公募し、現状把握を行って参りました。理事会で審議した結果、管理規約を変更し、専有部分を事務所併用住宅として使用することは禁止し、住居専用とすべきとの結論に至りました。ただし、2021年12月26日現在、既に管理組合から承認を得て事務所併用住宅として使用している部屋は、承認を得た者が居住している間、例外として今後も使用できます。つまり、新規の事務所併用住宅の申請ができない内容となります。近年、コロナ禍によりテレワークが多くなりましたが、テレワーク自体は事務所使用ではありません。

つきましては、下記のとおり管理規約及び使用細則を変更することを上程いたしますので、ご承認の程、お願いいたします。

なお、管理規約の変更には、管理規約第51条（総会の会議および議事）第3項一に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要となります。

### II. 審議内容

---

#### (1) 管理規約の一部変更について

添付「現行規約・変更案対照表」をご参照ください。

#### (2) 使用細則の一部変更について

添付「現行細則・変更案対照表」をご参照ください。

以上

添付「現行規約・変更案対照表」（      は削除、      は変更部分を示します。）

1. 第12条（専有部分の用途）を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。<u>ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者及び占有者が、主にその専有部分を在宅用の事務所として住戸を兼用する場合（以下「事務所併用住宅」という。）はこの限りではない。</u>なお、第20条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても同様とする。</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。第20条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても同様とする。</p>
<p>2 専有部分の区分所有者及びその占有者が当該専有部分を事務所併用住宅として使用する場合は、<u>所定の書面（使用細則別記様式第5）により管理組合の承認を得なければならない。</u>また、その専有部分を不特定多数の人間の出入りを業とする用途に供してはならない。なお、管理組合が設立されるまでは売主がその承認を行い、管理組合設立後は承認した内容を管理組合が承継するものとする。</p>	2 (削除)
<p>3 前項の区分所有者が、専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとするとき及び業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理事長に書面により届出をし、その承認を得なければならない。</p>	2. (同左)
<p>4 専有部分を事務所併用住宅として使用する区分所有者及び占有者は、共用部分等に看板等、営業目的の表示を一切することができない。</p>	4 (削除)
<p>5 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（民泊）及び国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。）第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</p>	3. (同左)
<p>6 区分所有者は、前五項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</p>	4. (同左)
<p>7 前六項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること</p> <p>二 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団の準構成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること</p>	5. (同左)
<p>8 前七項の定めは、占有者に準用する。</p>	6. (同左)

2. 附則を追加する。

現行規約	変更案
<p>(追加)</p>	<p>附 則 (2022年1月30日 第19期定期総会)            (変更規約の施行日)            第1条 この規約の変更は、2022年1月31日から施行する。ただし、2021年12月26日現在、管理組合から承認を得て既に事務所併用住宅として使用している部屋(203号室、502号室、504号室、612号室、907号室、1004号室、1006号室)は、承認を得た者が居住している期間は本変更の対象から除く。            (対象から除く部屋の例外規定)            第2条 前条の管理組合から承認を得て既に事務所併用住宅として使用している部屋のうち、親族が同種の業務を行う場合のみ、事務所併用住宅の継続を認め、他の業種は認めない。</p>

添付「現行細則・変更案対照表」（\_\_\_\_\_は削除、\_\_\_\_\_は変更部分を示します。）

1. 第5条（承認事項）を次のとおり変更する。
2. 別記様式第5（事務所併用住宅使用に関する承認願）を削除する。

現行規約	変更案
<p>(承認事項)</p> <p>第5条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。</p> <p>一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。</p> <p>二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。</p> <p>三 多量の廃棄物を廃棄するとき。</p> <p>四 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などにかかる簡易な模様替等は除く。</p> <p>五 その他、上記の事項に準ずる行為。</p>	<p>(承認事項)</p> <p>第5条 (同左)</p>
<p>2 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。ただし、前項第四号について承認を求める場合は、工事等の着工予定の3週間前までに所定の書面(別記様式第4)に工事図面、仕様書を添付し提出しなければならない。</p>	<p>2 (同左)</p>
<p>3 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえ、その可否を決するものとする。</p>	<p>3 (同左)</p>
<p>4 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。</p>	<p>4 (同左)</p>
<p>5 理事長の承認を受けた行為等であっても、理事長が必要と認めるときは、その行為の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することが出来るものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。</p>	<p>5 (同左)</p>
<p>6 <u>専有部分を事務所併用住宅として使用する居住者は、新たに業務を開始・廃止するとき、また業務内容及び業務時間を変更するときは、所定の書面(別記様式第5)による承認を得なければならない。</u></p>	<p>6 (削除)</p>
<p>7 理事長は、承認を与えた事項につきその実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。この場合、第11条第2項、第12条第1項は、この項に準ずる</p>	<p>6 (同左)</p>

2. 附則を追加する。

現行規約	変更案
(追加)	<p>附 則 (2022年1月30日 第19期定期総会)</p> <p>(変更細則の施行日)</p> <p>第1条 この細則の変更は、2022年1月31日から施行する。ただし、2021年12月26日現在、管理組合から承認を得て既に事務所併用住宅として使用している部屋(203号室、502号室、504号室、612号室、907号室、1004号室、1006号室)は、承認を得た者が居住している期間は本変更の対象から除く。</p> <p>(対象から除く部屋の例外規定)</p> <p>第2条 前条の管理組合から承認を得て既に事務所併用住宅として使用している部屋のうち、親族が同種の業務を行う場合のみ、事務所併用住宅の継続を認め、他の業種は認めない。</p>

# 第7号議案 管理規約・自転車置場運営細則変更の件（占有者契約廃止・外部区分所有者契約）【特別決議】

---

## I. 提案主旨

---

当マンションは、自転車置場の契約者を『現に居住する特定の区分所有者又は占有者』と定めていますが、賃借人に口座振替登録をしてもらえず、未収となるケースが多数発生しています。管理組合としては、賃借人が退去されると使用料の回収が困難になる可能性があります。

この状況を改善するため、今後、契約者は外部も含めた区分所有者のみとし、占有者（賃借人等）が駐車場を使用する場合、管理組合は外部の区分所有者と契約し、契約した区分所有者が占有者（賃借人等）へ使用させる規定に変更することを検討いたしました。

なお、駐車場、バイク置場、トランクルームについては、現状は大きな問題となっていないことから、現行のとおり変更はありません。

クオリア銀座管理規約の変更は、同規約第51条（総会の会議及び議事）第3項第1号の規定に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成を得ることが議決要件となります。内容を御確認いただき、御賛同をお願いいたします。

## II. 審議内容

---

### （1）管理規約の一部変更について

「現行規約、現行細則・変更案対照表」を御覧ください。

## IV. 補足事項

---

### （1）その他事項について

管理規約、自転車置場運営細則に定めのない事項については、理事会の審議にて決定するものとします。

現行規約、現行細則・変更案対照表（下線は変更部分を示します。）

管理規約

1) 管理規約第16条（自転車置場の使用）を次のとおり変更する。

現行規約	変更案
<p>(自転車置場の使用)</p> <p>第 16 条 管理組合はその管理する自転車置場について、現に居住する特定の区分所有者又は占有者に、自転車置場使用許可証を交付することにより使用させることができる。</p> <p>2 前項により自転車置場を使用することができる区分所有者又は占有者は、別に定めるところにより管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 第 1 項により自転車置場を使用することができる区分所有者又は占有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にその自転車置場を使用させることができる。</p> <p>4 次の各号の一に該当するときは、その区分所有者又は占有者の自転車置場使用許可は効力を失う。</p> <p>一 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占有者及び第三者に譲渡又は貸与したとき。</p> <p>二 区分所有者又は占有者が現に居住しないこととなったとき。</p> <p>三 区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。</p>	<p>(自転車置場の使用)</p> <p>第 16 条 管理組合はその管理する自転車置場について、特定の区分所有者に、自転車置場使用許可証を交付することにより使用させることができる。</p> <p>2 前項により自転車置場を使用することができる区分所有者は、別に定めるところにより管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 第 1 項により自転車置場を使用することができる区分所有者は、その責任と負担において同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）、自己の所有する住戸を貸与している占有者（占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にその自転車置場を使用させることができる。</p> <p>4 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占有者及び第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場使用契約は効力を失う。</p> <p>一 (削除)</p> <p>二 (削除)</p> <p>三 (削除)</p> <p>5 前項にかかわらず、区分所有者が自転車置場を契約して自己の所有する住戸を貸与している占有者（占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）に自転車置場を使用させている場合には、譲渡された区分所有者は使用中の契約区画を継承できる。</p> <p>6 管理組合は区分所有者が第2項に定める自転車置場使用料を第63条（管理費等の徴収）に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が相当の期間を定めてその納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める自転車置場使用契約を解約することができる。</p> <p>7 前項により自転車置場使用契約が解約された者は、直ちに当該自転車置場を明け渡さなければならない。</p>

	<p>8. 区分所有者が自己の所有する住戸を貸与している占有者に駐車場を貸与している状況で、5項により自転車置場使用契約が解約となった場合、管理組合は当該占有者に対して強制的に明け渡し要求できるものとする。また、強制的に明け渡したことによる当該占有者の損害について、管理組合は一切の責任を負わないものとする。</p>
--	--

2) 附則を加える。

現行規約	変更案
(追加)	<p>附則(2022年1月30日 第19期定期総会)</p> <p>第1条 この規約の変更は、2022年1月31日から施行するものとする。</p> <p>第2条 この規約の変更が施行される前に既に契約をしているものは、従前の契約者として契約を継続できるものとする。</p>

自転車置場運営細則

1) 自転車置場運営細則第3条（申込制限）、第7条（権利処分の禁止）、第8条（使用許可の消滅）、第9条（使用の特例）、第10条（使用者）を次のとおり変更する。

現行細則	変更案
<p>(申込制限)</p> <p>第 3 条 自転車置場を申込みことができる者は、クオリア銀座に現に居住する組合員又は占有者（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。</p>	<p>(申込制限)</p> <p>第 3 条 自転車置場を申込みことができる者は、クオリア銀座の組合員（組合員又は占有者が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）に限るものとする。</p>
<p>(権利処分の禁止)</p> <p>第 7 条 使用許可者は理由の如何を問わず、自転車置場を第三者に使用させ又は自転車置場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。</p> <p>2 第 4 条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。</p>	<p>(権利処分の禁止)</p> <p>第 7 条 使用許可者は理由の如何を問わず、自転車置場を第三者に使用させ又は自転車置場を使用する権利を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。<u>ただし、組合員が契約者となり、自己の所有する住戸を貸与している占有者に転貸することはできるものとする。</u></p> <p>2 第4条に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。</p>
<p>(使用許可の消滅)</p> <p>第 8 条 自転車置場の使用を許可されている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。</p> <p>2 自転車置場の使用を許可されている占有者が、その占有する専有部分に居住しなくなった場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。</p>	<p>(使用許可の消滅)</p> <p>第 8 条 自転車置場の使用を許可されている組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は占有者及び第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該自転車置場の使用許可は終了するものとする。</p> <p>2 <u>前項にかかわらず、区分所有者が自転車置場を契約して自己の所有する住戸を貸与している占有者（占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）に自転車置場を使用させている場合には、譲渡された区分所有者は使用中の契約区画を継承できる。</u></p>
<p>(使用の特例)</p> <p>第 9 条 第 4 条の諸手続により使用許可者を決定した後において、なお自転車置場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員又は占有者に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。</p> <p>2 前項により 2 区画目以降の使用を認められた組合員又は占有者は、自転車置場を未利用の組合員又は占有者が、1 区画目の使用を希望した場合、3 ヶ月の予告期間をもって使用許可終了について異議を申し立てることなく当該区画を明渡さなければならない。なお、使用許可終了の対象となる区画については、まず最多</p>	<p>(使用の特例)</p> <p>第 9 条 第 4 条の諸手続により使用許可者を決定した後において、なお自転車置場に空き区画のある場合には、管理組合は使用を希望する組合員に対し、2 区画目以降の使用を認めることができる。この場合、使用の承認はその申込順に与えられる。<u>なお、組合員が契約者となり自己の所有する住戸を貸与している占有者に転貸することはできるものとする。</u></p> <p>2 前項により 2 区画目以降の使用を認められた組合員は、自転車置場を未利用の組合員が、1 区画目の使用を希望した場合、3 ヶ月の予告期間をもって使用許可終了について異議を申し立てることなく当該区画を明渡さなければならない。なお、使用許可終了の対象となる</p>

<p>区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次終了するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。</p>	<p>区画については、まず最多区画利用している使用者から、次に使用期間の長いものから順次終了するものとし、同一条件の場合は管理組合の行う抽選等により決定するものとする。なお、当該規定は自己の所有する住戸を貸与している占有者に転貸している場合も同様に適用するものとし、明け渡したことによる当該占有者の損害において管理組合は一切の責任を負わないものとする。</p>
<p>(使用者) 第 10 条 自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第 4 条の手続きにより自転車置場の使用を許可された組合員又は占有者及びその同居人とする。</p>	<p>(使用者) 第 10 条 自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という。）は、第 4 条の手続きにより自転車置場の使用を許可された組合員、又は、契約者である組合員の所有する住戸を貸与している占有者及びその同居人（区分所有者又は占有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）とする。</p>

2) 附則を加える。

現行細則	変更案
(追加)	<p>附則（2022年1月30日 第19期定期総会） 第1条 この自転車置場運営細則の変更は、2022年1月31日から施行するものとする。 第2条 この細則の変更が施行される前に既に契約をしているものは、従前の契約者として契約を継続できるものとする。</p>

以上

# 第8号議案 駐車場運営細則、自転車置場運営細則、ミニバイク置場運営細則、トランクルーム運営細則変更の件 (使用料の明記)

---

## I. 提案主旨

---

当マンションの施設には使用料が定められていますが、細則に明記しておくことにより、より確実に組合員の皆様へ周知できる旨の提案が管理会社からありました。

理事会で審議した結果、使用料の細則へ明記することといたしましたので、ご承認をお願いいたします。

なお、使用料は現在と変更ありません。

## II. 審議内容

---

- (1) 駐車場運営細則変更について  
添付「現行細則・変更案対照表」をご参照ください。
- (2) 自転車置場運営細則変更について  
添付「現行細則・変更案対照表」をご参照ください。
- (3) バイク置場運営細則変更について  
添付「現行細則・変更案対照表」をご参照ください。
- (4) トランクルーム運営細則変更について  
添付「現行細則・変更案対照表」をご参照ください。

添付「現行細則・変更案対照表」(.....は変更部分を示します。)

1. 駐車場運営細則第14条(使用料)を以下の通り変更する。

現行細則	変更案
第 2 条 区画数は総計 16 区画とする。 一 機械式駐車場…15 区画 二 平置駐車場… 1 区画(身障者用駐車場)	(同左)  ※2019年4月1日より機械式駐車場の保守を停止しているため、上記の区画に一部契約できない区画があります。

(現行細則) 《一部抜粋》

第 3 条

区 分	区画数	全長 / mm 以下	全幅 / mm 以下	全高 / mm 以下	重量 / kg 以内
屋内平置式 (身障者用駐車場)	1	6,000	3,500	2,200	----- —
屋内機械式 3 段 横行昇降式 (上・下段)	4	5,300	1,950	1,550	2,300
屋内機械式 3 段 横行昇降式 (中段)	1	5,300	1,950	2,000	2,300
屋内機械式 4 段 横行昇降式	10	4,900	1,850	1,750	2,000

(変更案) 《一部抜粋》

第 3 条

区 分	区画数	全長 / mm 以下	全幅 / mm 以下	全高 / mm 以下	重量 / kg 以内
屋内平置式 (身障者用駐車場)	1	6,000	3,500	2,200	----- —
屋内機械式 3 段横行昇 降式 (上・下段)	4	5,300	1,950	1,550	2,300
屋内機械式 3 段横行昇 降式 (中段)	1	5,300	1,950	2,000	2,300
屋内機械式 4 段横行昇 降式	10	4,900	1,850	1,750	2,000

※2019年4月1日より機械式駐車場の保守を停止しているため、上記の区画に一部契約できない区画があります。

現行細則	変更案
(使用料) 第 14 条 駐車場使用料は、別に定めるとおりとする。	(使用料) 第 14 条 駐車場使用料は、次に定めるとおりとする。

(変更案)

施設	立地	区画No.	施設タイプ	制限				使用料 (月額)
				全長	全幅	全高	重量	
駐車場	敷地内	1	屋内平置	6000	3500	2200	—	50,000
駐車場	敷地内	5	機械 4 段横 行 1	4900	1850	1750	2000	43,000
駐車場	敷地内	6	機械 4 段横 行 1	4900	1850	1750	2000	45,000
駐車場	敷地内	13	機械 3 段上 段	5300	1950	1550	2300	46,000
駐車場	敷地内	14	機械 3 段中 段	5300	1950	2000	2300	48,000

2. 駐車場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	附則 (2022年1月30日 第19期定期総会) 第1条 この駐車場運営細則の変更は、2022年 1月31日から施行するものとする。

添付「現行細則・変更案対照表」（.....は変更部分を示します。）

1. 自転車置場運営細則第13条（使用料）を以下の通り変更する。

現行細則	変更案
（使用料） 第 13 条 自転車置場使用料は、別に定めるところによる。	（使用料） 第 13 条 自転車置場使用料は、次に定めるところによる。

（変更案）

施設	立地	区画No.	施設タイプ	使用料 (月額)
駐輪場	敷地内	45	下段	500
駐輪場	敷地内	46	下段	500
駐輪場	敷地内	47	下段	500
駐輪場	敷地内	48	下段	500
駐輪場	敷地内	49	下段	500
駐輪場	敷地内	50	下段	500
駐輪場	敷地内	51	下段	500
駐輪場	敷地内	52	下段	500
駐輪場	敷地内	53	下段	500
駐輪場	敷地内	54	下段	500
駐輪場	敷地内	55	下段	500
駐輪場	敷地内	56	下段	500
駐輪場	敷地内	57	下段	500
駐輪場	敷地内	58	下段	500
駐輪場	敷地内	59	下段	500
駐輪場	敷地内	60	下段	500
駐輪場	敷地内	61	下段	500
駐輪場	敷地内	62	下段	500
駐輪場	敷地内	63	上段	500
駐輪場	敷地内	64	上段	500
駐輪場	敷地内	65	上段	500
駐輪場	敷地内	66	上段	500
駐輪場	敷地内	67	上段	500
駐輪場	敷地内	68	上段	500
駐輪場	敷地内	69	上段	500
駐輪場	敷地内	70	上段	500
駐輪場	敷地内	71	上段	500
駐輪場	敷地内	72	上段	500
駐輪場	敷地内	73	上段	500

駐輪場	敷地内	74	上段	500
駐輪場	敷地内	75	上段	500
駐輪場	敷地内	76	下段	500
駐輪場	敷地内	77	下段	500
駐輪場	敷地内	78	下段	500
駐輪場	敷地内	79	下段	500
駐輪場	敷地内	80	下段	500
駐輪場	敷地内	81	下段	500
駐輪場	敷地内	82	下段	500
駐輪場	敷地内	83	下段	500
駐輪場	敷地内	84	下段	500
駐輪場	敷地内	85	下段	500
駐輪場	敷地内	86	下段	500
駐輪場	敷地内	87	下段	500
駐輪場	敷地内	88	下段	500
駐輪場	敷地内	89	下段	500
駐輪場	敷地内	90	下段	500
駐輪場	敷地内	91	下段	500
駐輪場	敷地内	92	下段	500
駐輪場	敷地内	93	下段	500
駐輪場	敷地内	94	下段	500
駐輪場	敷地内	95	下段	500
駐輪場	敷地内	96	上段	500
駐輪場	敷地内	97	上段	500
駐輪場	敷地内	98	上段	500
駐輪場	敷地内	99	上段	500
駐輪場	敷地内	100	上段	500
駐輪場	敷地内	101	上段	500
駐輪場	敷地内	102	上段	500
駐輪場	敷地内	103	上段	500
駐輪場	敷地内	104	上段	500
駐輪場	敷地内	105	上段	500
駐輪場	敷地内	106	上段	500
駐輪場	敷地内	107	上段	500

2. 自転車置場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	附則(2022年1月30日 第19期定期総会) 第1条 この自転車置場運営細則の変更は、2022年1月31日から施行するものとする。

添付「現行細則・変更案対照表」（.....は変更部分を示します。）

1. ミニバイク置場運営細則第13条（使用料）を以下の通り変更する。

現行細則	変更案
第13条 ミニバイク置場使用料は、別に定めるとおりとする。	第13条 ミニバイク置場使用料は、次に定めるとおりとする。

施設	立地	区画No.	施設タイプ	制限				使用料 (月額)
				全長	全幅	全高	重量	
バイク置場	敷地内	1	平置	1700	700	-	-	1,000
バイク置場	敷地内	2	平置	1700	700	-	-	1,000

2. ミニバイク置場運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
(追加)	附則（2022年1月30日 第19期定期総会） 第1条 このミニバイク置場運営細則の変更は、2022年1月31日から施行するものとする。

以上

添付「現行細則・変更案対照表」（.....は変更部分を示します。）

1. トランクルーム運営細則第12条（使用料）を以下の通り変更する。

現行細則	変更案
（使用料） 第 12 条 トランクルーム使用料は、別に定めるとおりとする。	（使用料） 第 12 条 トランクルーム使用料は、次に定めるとおりとする。

施設	立地	区画No.	施設タイプ	使用料
トランクルーム	敷地内	1	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	2	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	3	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	4	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	5	ワイド	6,250
トランクルーム	敷地内	6	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	7	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	8	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	9	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	10	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	11	ノーマル	5,000
トランクルーム	敷地内	12	ノーマル	5,000

2. トランクルーム運営細則に附則を追加する。

現行細則	変更案
（追加）	附則（2022年1月30日 第19期定期総会） 第1条 このトランクルーム運営細則の変更は、2022年1月31日から施行するものとする。

以上

