

管 理 規 約 集

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 場 使 用 規 則
自 転 車 置 場 使 用 細 則
ペ ッ ト 飼 育 細 則

MAC 武藏砂川コート管理組合

M A C 武蔵砂川コート管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条（目 的）

この規約は、M A C 武蔵砂川コート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。

第 2 条（定 義）

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。

- (1) 区分所有権：建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者：区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占 有 者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等：共用部分及び付属施設をいう。
- (8) 専用使用権：敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専用使用部分：専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

第 3 条（規約の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び付属規定を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び付属規定に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条（対象物件の範囲）

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物

及び付属施設（以下「対象物件」という）とする。

第 5 条（規約の効力）

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

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

第 6 条（管理組合）

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってMAC武蔵砂川コート管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2. 管理組合は、事務所をMAC武蔵砂川コート内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条（専有部分の範囲）

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）
- (2) 住戸番号を付した店舗（以下「店舗部分」という）
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、次の通りとする。
 - (1) 天井、床及び壁は、軀体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉・シャッターは、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第 8 条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げる通りとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条（共 有）

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。

第 10 条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 前項の床面積の計算は上塗計算によるものとする。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

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

第4章 用 法

第12条（専有部分の用途）

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

- 住宅部分の区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗又は事務所として使用することとし、他の居住者の迷惑となるような営業行為は行わないものとする。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

- 区分所有者は、別表第2に掲げるテラス、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス、外壁面の一部、シャッター外面、シャッター（以下この条、第21条及び別表第2において「バルコニー等」という）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。
- 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。
 - ルーフバルコニー及び専用庭の専用使用権を有するものは、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

第15条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、管理組合が抽選の方法により決定する特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により使用させることを承認する。

- 駐車場について、専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 駐車場の専用使用権者は、「駐車場運営規則」を遵守しなければならない。

第16条(看板、ネオンサイン等の設置)

- 店舗部分の区分所有者及び占有者は、営業に必要な看板、ネオンサイン等(以下「看板等」という)を敷地及び壁面等の共用部分の一部に設置することができる。
2. 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等を著しく損なうようなものは設置しないよう配慮するものとする。
 3. 当該看板等の日常の維持管理、修繕、除去等は、当該店舗部分の区分所有者及び占有者がその責任と負担においてこれを行う。
 4. 管理組合は、当該看板等の取付け等で建物の美観を著しく損ねると認めるときは、当該店舗部分の区分所有者及び占有者に対し、当該看板等の形状、寸法、配色等の変更を求めることができる。
 5. 前4項の事項については、別に看板等設置規定を定めることができるものとする。

第17条(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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

- (1) 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設
〔管理業務を受託し、又は請負った者〕
 - (2) 電気室〔東京電力株式会社〕
2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(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を承認する。

第18条(付属規定)

対象物件の使用については、別に付属規定(使用細則・駐車場運営規則・自転車置場使用細則)を定めるものとする。

第19条(専有部分の貸与)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び付属規定に定める事項を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付属規定に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び付属規定に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。(別記様式第1)

第5章 管理

第1節 総則

第20条（区分所有者の責務）

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。

第21条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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を行うものとする。但しバルコニー等の管理のうち、通常の使用を伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

第22条（必要箇所への立ち入り）

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

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

第23条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- (1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結
 - イ、共用部分等の火災保険
 - ロ、共用部分のガラス保険（専用使用部分を除く）
 - ハ、施設所有管理者賠償責任保険
 - ニ、個人賠償責任保険
 - ホ、昇降機賠償保険
- (2) 前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金（前号ニを除く）の請求及び受領
2. 管理組合は、前項第(2)号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

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

第2節 費用の負担

第24条(管理費等)

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

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金

2. 管理費及び修繕積立金の額については、第10条に定める各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。
3. 第1項の管理費等は貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第56条に基づき納入するものとする。

第25条(承継人に対する債権の行使)

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

第26条(管理費)

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。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- (7) 管理報酬
- (8) 組合の経費
- (9) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第27条(修繕積立金)

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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分

- (4) 第26条管理費に不足を生じた場合の補顛
 - (5) 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経費
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、修繕積立金をもっ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、管理費とは区別して経理しなければならない。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第28条(組合員の資格)

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

第29条(届け出義務)

組合員は、その資格を喪失した時は、速やか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。(別記様式第2)

2. 新たに組合員の資格を取得した者は、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。(別記様式第3)

第2節 管理組合の業務

第30条(業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下、本条及び第45条において「組合管理部分」という)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との涉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) 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

第31条（業務の委託等）

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

第3節 役 員

第32条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 1名
- (3) 会計担当理事 1名
- (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事含む。） 9名
- (5) 監事 1名

2. 理事長、副理事長、会計担当理事及び監事は、役員の互選により選任する。

第33条（役員の任期）

役員の任期は、毎年11月1日から翌年10月末日までの1年とする。但し、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、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するま

での間、引き続きその職務を行う。

4. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第34条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び付属規定並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

第35条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統轄するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約、付属規定又は、総会若しくは、理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- (2) 事故または事故の恐れがあり一般会計又は修繕積立金を取崩し充当せざるを得ない場合は、第45条第(5)号の定めにかかわらず理事長の判断で取崩しができるものとする。この場合はすみやかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。
- (3) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、第39条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。
4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

第36条（副理事長）

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。

第37条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第38条（監事）

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

第39条（総会）

管理組合の総会は、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1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

第40条（招集手続き）

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。但し、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項の通知をする場合において、会議の目的が、第44条第3項第(1)号、第(2)号及び第(4)号に掲げる事項の決議、又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5. 第42条第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おいては、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第41条(組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第42条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第39条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む)の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第42条(出席資格)

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、占有部分を占有する者は、会議の目的が対象物件の使用方法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報告しなければならない。

第43条(議決権)

組合員はその所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。

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. 前項の場合、当事者はあらかじめその議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合においてその代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

第44条（総会の会議及び議事）

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

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）又は処分
 - (3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡しの請求）第1項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の、滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
4. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項において、書面及び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(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、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(2)号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承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(3)号の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40条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第45条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更
- (5) 第27条第1項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (6) 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項及び前条第3項第(3)号の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第46条（総会の決議に代わる書面による合意）

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。

第47条（議事録の作成、保管）

総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書

面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

第48条(理事会)

- 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。

第49条(招 集)

- 理事会は、理事長が招集する。
2. 2名以上の理事が、理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
 3. 理事会の招集手続きについては、第40条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第50条(理事会の会議及び議事)

- 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことが出来ず、その議事は出席理事の全員で決する。
2. 議事録については、第47条(第4項を除く)の規定を準用する。
 3. 理事長は会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

第51条(議決事項)

理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第62条に定める勧告又は指示等(管理費等滞納に関する支払い命令

を含む)

(5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

第52条(会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月末日までとする。

第53条(管理組合の収入と支出及び会計区分)

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等によるものとし、その支出は第26条から第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第26条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第27条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

第54条(収支予算の作成及び変更)

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。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第55条(会計報告)

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。

第56条(管理費等の徴収)

管理組合は、第24条に定める管理費等について、組合員が各自開設する組合指定の銀行の預金口座から自動引き落し、あるいは銀行振込の方法により、別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額についてその期日の翌日から起算して支払い日

まで年利 1.8 % の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3. 前項の遅延損害金は、第 26 条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
5. 管理組合は第 1 項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、第 60 条に準拠して必要な措置をとることができる。

第 57 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金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。但し、管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第 24 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 58 条（預金口座の開設）

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

第 59 条（借り入れ）

管理組合は、第 27 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲において借り入れをすることができる。

第 60 条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及び他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雜 則

第61条(義務違反者に対する措置)

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

第62条(勧告及び指示等)

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、規約又は付属規定に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正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は、その是正のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者が、この規約若しくは付属規定に違反したとき、又は、区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め又は、排除のための必要な処置をとることができる。
4. 前項までの勧告及び指示等の処置に要する費用及び第56条第5項ならびに第61条に関する訴訟の費用(弁護士費用を含む)は、当該区分所有者又は占有者が負担する。

第63条(合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第64条(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合(管理組合結成以前は、事業主)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。

第65条（特約事項）

対象物件の建築に起因して、電波障害を被りたる近隣居住者のある場合に管理組合が、屋上等共用部分に近隣居住者用共同テレビアンテナを設置し、当該近隣居住者に無償で使用させる場合のあることを区分所有者は承認する。

また、当該設備の維持管理のため、管理者の承諾を得て、当該近隣居住者等が、対象物件内に立ち入る場合のあることを区分所有者は承認する。

第66条（規約外事項）

規約、付属規定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、付属規定、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。

第67条（規約原本）

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

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

附 則

第1条（規約の発効）

この規約は、昭和63年 月 日から効力を発する。

第2条（修繕積立金基金）

分譲時区分所有者は第27条第1項に定める費用の基金として、管理組合の成立時に別表に定める修繕積立金を管理組合に納入するものとする。

2. 前項の修繕積立金基金の返還は行わない。
3. 修繕積立金基金は修繕積立金会計において経理する。

別表 1

対象物件の表示及び共用部分の範囲

	物 件 名	MAC 武蔵砂川コート
建 物 及 び 付 属 施 設	所 在	東京都立川市上砂町 5 丁目 36 番地 1、11、12、13 及び 14
	住 居 表 示	東京都立川市上砂町 5 丁目 36 番 一 ○○○ 号
	構 規 造 模	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 共同住宅 1 棟
	建 築 面 積	1164.50 m ² 建築延面積 5,253.84 m ² (建築確認通知書表示面積) (建築確認通知書表示面積)
	総 戸 数	100 戸 (住居 99 戸 店舗 1 戸)
	専 有 部 分	1. 権利の種類……区分所有権(敷地権付) 2. 面 積……別表 3 のとおり(バイパススペース面積含む) 専有面積は、壁、その他の区画への中心線で囲まれた部分の水平投影(壁芯計算)面積。なお、登記面積は、内法計算により算出するため別表 3 の面積とは異なる。
	建 物 共 用 部 分	1. 共有持分……別表 3 のとおり 2. 共用部分の明細 イ、建物部分……共用廊下、階段、外壁、界壁、床スラブ、バイパススペース、メーターボックス、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用庭、その他専有部分に属さない建物部分。 ロ、建物の付属物 給排水衛生設備、電気、ガス、電話幹線等の諸設備、防火・防災等の諸設備等その他建物の附属物。 ハ、付属施設 エレベーター、機械室、電気室、ボリバケツ置場、受水槽、防火水槽、ポンプ室、集合郵便受、駐車場、駐輪場、管理室、ブレイロット等、その他建物の施設。
	敷 地 権 の 目 的 た る 土 地	所在並びに地番 (登記簿記載) 東京都立川市上砂町 5 丁目 36 番地 1、11、12、13 及び 14
	地 目	宅 地
	地 積	2,602.53 m ² (実測面積)
	敷 地 権 の 種 類	所 有 権
	敷 地 権 の 割 合	別表 3 のとおり

別表2

バルコニー等の専用使用権(規約第14条による)

区分	テラス バルコニー	玄関扉、窓枠 窓ガラス	ルーフバルコニー 専用庭	外壁部の一部	店舗部分のシャッターの外面	店舗部分 シャッター	自転車置場	集合郵便受
1.位置	各専有部分に接するテラス、バルコニー	各専有部分に接する玄関扉、窓枠、窓ガラス	各専有部分に接するルーフバルコニー、専用庭	1階店舗の外壁部分	店舗部分前面に付属するシャッター	同左	別添使用細則参照	エントランスホールに接する集合郵便受
2.用法	通常のテラス、バルコニーとしての用法及び空調室外機置場としての用法	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	通常のルーフバルコニー、専用庭としての用法	店舗の看板掲示場所としての用法	店舗の営業用、広告の掲示場所としての用法	通常のシャッターとしての用法	通常の自転車置場としての用法	通常の集合郵便受としての用法
3.期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左
4.条件	無償	同左	有償	無償	同左	同左	同左	同左
5.専用使用者	当該専有部分の区分所有者又は占有者	同左	同左	当該店舗の区分所有者又は占有者	同左	同左	自転車置場使用届けを提出した区分所有者又は占有者	当該専有部分の区分所有者又は占有者

別表3

管理費等、土地及び共用部分の共有持分

タイプ	専有面積 (m ²)	戸数 (戸)	管 理 費 (円)	修繕積立金 (円)	修繕積立金基金 (円)	土地及び共用部分の共有 持分（敷地権割合）
A	48.00	30	9,890	11,470	52,800	
A'	48.00	29	9,890	11,470	52,800	
A1	48.00	5	9,890	11,470	52,800	
A2	48.00	5	9,890	11,470	52,800	
A3	48.00	4	9,890	11,470	52,800	
B	54.72	5	11,270	13,080	60,000	
B'	54.72	4	11,270	13,080	60,000	
C	49.68	5	10,230	11,870	54,600	
C1	49.68	5	10,230	11,870	54,600	
D	48.96	2	10,090	11,700	54,000	
D1	48.96	2	10,090	11,700	54,000	
E	54.09	2	11,140	12,930	59,000	
F	49.92	1	10,280	11,930	54,600	
店舗	99.12	1	20,420	23,690	108,600	
合 計		100	1,019,040	1,182,010	5,438,400	

※本負担額表は平成29年5月分（平成29年4月請求）より有効とする。

別表4 専用使用料（規約第14条及び第15条による）

駐車場 使用料

区画	使用料(月額)
1	6,000円
2	6,000円
3	6,000円
4	6,000円
5	6,000円
6	6,000円
7	6,000円
8	6,000円
9	6,000円
10	6,000円
11	6,000円
12	6,000円
計	72,000円

専用庭 使用料

部屋番号	使用料(月額)
111	2,100円
112	4,100円
113	4,100円
114	4,100円
115	4,100円
116	4,100円
117	4,100円
118	4,100円
119	4,100円
計	36,800円

ルーフバルコニー使用料

部屋番号	使用料(月額)
401	1,640円
508	1,640円
計	3,280円

MAC武蔵砂川コート使用細則

MAC武蔵砂川コート管理規約（以下「管理規約」という）第17条の規定に基づき、MAC武蔵砂川コートの敷地、建物及び付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、MAC武蔵砂川コート使用細則（以下「使用細則」という）を次の通り定める。

第1条（基本原則）

MAC武蔵砂川コートにおいて、住戸部分の各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という）は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

第2条（注意事項）

- 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。
- (1) 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し施錠すること。
 - (2) 玄関扉などの開閉は静かに行うこと。
 - (3) 住戸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。
 - (4) 階段及びバルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における階段、廊下等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
 - (5) 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。
 - (6) 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
 - (7) バルコニーの手すりに洗濯物、布団等を干すことは、美観上並びに落下危険防止からしないこと。

第3条（禁止事項）

居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。

- (2) 建物の主要構造部（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。
- (3) バルコニー、ルーフバルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の改築を行うこと。
- (4) バルコニー、ルーフバルコニー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。但し、冷暖房用屋外ユニットの設置及び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。
- (5) 敷地及び共用部分等に看板、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、記号等を表示すること。
- (6) 発火・爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
- (7) 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期に亘って占有すること。
- (8) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。
- (9) 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。
- (10) 電気室、受水槽室、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- (11) 公序良俗に反する行為、震動、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。
- (12) エレベーターホール及びエレベーター内で喫煙すること。
- (13) 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。

第4条（届け出事項）

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

- (1) 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。（別記様式第2及び第3）
- (2) 専有部分を貸与するとき。（別記様式第1）
- (3) 引き続き1週間以上、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、又は区分所有者若しくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張するとき。（別記様式第4）

- (4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他上記事項に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

第5条（承認事項）

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。

- (1) 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おそれのある行為をするとき。
 - (2) 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。
 - (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - (4) 専有部分の改修工事をするとき。但し、原状回復のため、又は木部造作などに係わる軽易な模様替等は除く。
 - (5) その他上記事項に準ずる行為。
2. 前項の事項について承認を求める場合においては、書面によるものとする。但し、前項第(4)号の場合は工事等の着工予定の3週間前迄に理由書、工事図面、仕様書を各2通提出しなければならない。
 3. 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。
 4. 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為等の実施中、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できるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第6条（共用部分等にかかる模様替等）

居住者は、共用部分（バルコニー等）にかか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。）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。但し、理事長は共用部

分に係わる模様替等の必要な理由を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

第7条（違反に対する措置）

理事長は、居住者が使用細則第2条から第6条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、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。

第8条（損害賠償の請求）

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。

付 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、平成29年3月1日から効力を発する。

駐車場使用細則

(目的)

第1条 この細則は、「MAC武蔵砂川コート」管理規約（以下「規約」という。）第15条に基づき、対象物件内の駐車場（以下「本駐車場」という。）を円滑かつ有効に使用するため必要な事項を定めるものとする。

(区画数)

第2条 区画数は合計12区画で、全て平置式である。

(車両の制限)

第3条 本駐車場に駐車できる車両は、乗用車とし、全長5,000mm、全幅2,400mm（全高および重量に関しては制限を設けない）に適合するものとする。

(使用者の資格および順位)

第4条 本駐車場の使用ができる者は、次に定めるとおりとし、その優先順位は以下記載順とする。

(1) 対象物件に居住する区分所有者およびその同居人で前条所定の制限に反しない車両を所有しているか、または本駐車場の使用契約締結後1ヵ月以内に所有しようとする者。ただし、1住戸1台とする。

(2) 第1号に記載された者で、既に契約している区画から、他の区画への変更を希望する者

(3) 第1号に記載された者で、2台目の使用を希望する者。ただし、駐車場の使用については1台目が優先となるため、2台目の契約者は、その後において駐車場に空区画がなく1台目の使用希望者が使用を申請した場合は、申請日の翌月末日までに当該区画を明け渡さなければならない。その場合、当該駐車場使用契約は当該月末日をもって解除となる。なお、2台目の駐車場区画の契約者が複数の場合、明け渡しの順序については、駐車場使用契約締結日の古い区画で1台目の使用希望者が所有する車両の大きさ等が合致する区画からとなる。

(4) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者

2 区分所有者が法人の場合は、前項第1号と同順位とする。ただし、使用者が変更になった場合使用権の承継はできない。

(使用者の決定)

第5条 新たに本駐車場の使用を希望する者は、「駐車場使用契約申込書」を管理組合に提出するものとする。

2 空き区画が発生した場合は、管理組合は、前条所定の優先順位ごとに公開抽選を行い、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。

3 区画の変更を希望する者は、「駐車場使用契約申込書」を管理組合に提出するものとする。

4 第2項に基づき抽選を受けた結果、当選した者が第4条第1項第2号に当たる場合は、既に契約している区画について第8条第1項に基づき解約手続を行うことで契約を終了し、新たに当選した区画についての契約を締結する。

5 公開抽選の実施日時、場所その他詳細は、理事会において決定する。

(使用契約の締結)

第6条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、契約者と「駐車場使用契約書」を締結する。

2 契約者は抽選後契約締結までの間に、自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、万一当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、契約は無効となる。

3 「駐車場使用契約書」締結後1ヵ月以内に車両を所有する場合、契約者は、所有車両決定次第速やかに自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、契約は無効となる。

(使用契約の期間)

第7条 本駐車場の使用契約期間は1年間とし、契約満了日の1ヵ月前までに管理組合または契約者より書面での解約の申し出がなく、かつ当該契約者が使用資格を有する限り更に1年間契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(解約・解除)

第8条 契約者が解約を希望しようとする場合は、「駐車場使用契約解約届」を1ヵ月前までに管理組合に提出しなければならない。ただし、翌月分の使用料を支払うことにより当月中の解約ができるものとする。

2 契約者が次の各号に該当するときは、管理組合は契約者に対し書面にて通知することにより駐車場使用契約を解除することができる。

(1) 契約者が前項の解約の申出を行わずに対象物件から転居したとき。

(2) 契約者が前項の解約の申出を行わずに専有住戸を第三者に譲渡または転貸したとき。

(3) 契約者および使用者が管理費・修繕積立金・使用料または管理組合に納入すべき水道料等を納入期限後1ヵ月を経過しても支払わないとき。

(4) 第3条所定の制限に反する車両を駐車したとき。

(5) 第4条第2項但書の場合。

(6) 第14条所定の使用上の遵守事項に反したとき。

(7) 第9条に定める承認があった場合を除いて契約者または使用者が契約後1ヵ月を経過しても使用に供さないとき、または1ヵ月以上にわたり使用しないとき。

3 契約者は、駐車場使用契約が終了する日までに（前項により管理組合が契約を解除するときは、契約者が書面受領後直ちに）当該駐車区画を明け渡さなければならない。

4 契約者が前項の義務を履行しない場合において、第5項および第6項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置す

ることによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車の移動その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該契約者から徴収することができる。

- 5 前項の規定による措置を講じるにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ契約者に通知を発しなければならない。
- 6 契約者が前項の期限までに第3項の義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て当該措置をする時期および当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、契約者に通知を発するものとする。
- 7 第5項および第6項の通知は、管理組合に対し契約者が届出をしたあと先に発するものとする。ただし、その届出のない契約者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あとに発するものとする。

(駐車場の不使用の場合の特例)

- 第9条 契約者または使用者が1ヵ月以上駐車場を使用しない場合で、駐車場の契約を継続したい時は、管理組合に「駐車場不使用届」を提出し、承認を得なければならない。
- 2 理事長は、理事会の決議を経て承認、不承認の決定をするものとする。
 - 3 前項の承認があったときは、契約者または使用者は不使用期間中においてもその使用料を支払うものとし第9条第2項に該当する事項があった場合は、ただちにその承認は取り消されるものとする。

(使用料)

- 第10条 駐車場使用料は、管理規約別表4に定めるとおりとする。
駐車場使用料の改定は、規約第45条により、総会の決議を経て改定するものとする。

(使用料の徴収)

- 第11条 使用料は、翌月分の駐車場使用料を当月末日までに管理組合が指定する収納口座に、口座振替の方法等により納入する。また、契約時、解約時等によって、その月の使用期間が1ヵ月に満たない場合でも日割計算はせず、1ヵ月分の駐車場使用料を納入するものとする。
- 2 第8条第2項の規定により、駐車場使用契約の解除を行う場合、当該月分の既納入金の返還は行わない。

(敷金の納入)

- 第12条 契約者が賃借人等、区分所有者より専有部分の貸与を受けて居住する者である場合、第6条によって使用契約を締結するときは、敷金として使用料の3ヵ月分を管理組合に納入しなければならない。
- 2 受領した敷金は、使用契約終了後、契約者が管理組合に対して負担すべき債務を差し引いて返金する。ただし、敷金には利息を附さないものとする。

(駐車場使用証明書)

第13条 契約者が、「自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要とするときは、管理組合に所定の用紙を提出しなければならない。

2 契約者および使用者に管理費、修繕積立金、使用料または管理組合に納入すべき水道料等の滞納がある場合には、管理組合は、前項の証明書の発行を行わないものとする。

(遵守事項)

第14条 契約者および使用者は、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。

- (1) 「駐車場使用契約書」に表示した以外の自動車の駐車をしないこと。なお、当該車両を変更するときは、あらかじめ「駐車場使用契約変更届」を、事前に管理組合に提出すること。
- (2) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (3) 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。
- (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。
- (5) 駐車場に引火物・危険物等の持込をしないこと。
- (6) 駐車場内では喫煙をしないこと。
- (7) 駐車場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。
- (8) 自動車内に貴重品等を放置せず、自動車から離れるときは、必ず施錠すること。
- (9) 駐車場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、速やかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。

(11) 駐車場は自動車の駐車のみに使用し、他には使用しないこと。

(12) 駐車場には、いかなる工作物も架設または放置しないこと。

(13) その他本使用細則および駐車場使用契約書の内容を遵守すること。

2 来客用駐車場の使用者は区分所有者および占有者の訪問者等とし一時的な駐車を目的とする。

(使用者等の責任)

第15条 使用者は、自己の責任において車両を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。

2 使用者は、故意または過失により駐車場の諸設備、他の車両あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。

(細則の改廃等)

第16条 本駐車場使用細則の改廃は、規約第45条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成31年3月1日から効力を発する。

MAC武蔵砂川コート自転車置場使用細則

第 1 条 MAC武蔵砂川コート管理組合（以下「組合」という）はMAC武蔵砂川コート管理規約第18条により、本敷地内の自転車置場（以下「駐輪場」という）を使用するため、本細則を定める。

第 2 条 駐輪場の使用については、次のとおり行うものとする。

- (1) 駐輪場の使用を希望するものは、別に定める申込書（様式第5）を組合に提出するものとする。
- (2) 駐輪場の利用者は、本建物に居住又は使用している者に限る。
- (3) 利用する台数は原則として1戸につき1台限りとする。

第 3 条 使用者は、駐輪場の利用に当って、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 組合の指示に従うこと。
- (2) 駐輪にあたっては、施設内に正確に駐輪し、常に整理整頓に心がけること。
- (3) 施設器具等を汚損したときは、直ちに組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (4) 駐輪場には他の物品を置かないこと。
- (5) 駐輪場にはいかなる工作物、構築も行わないこと。

第 4 条 組合は、天災地変、盜難その他事由の如何を問わず、使用者、その車輌その他につき被った損害の責を負わないものとする。

第 5 条 使用者は本細則の各条項を遵守すること。

第 6 条 本細則に定めなき事項については、組合総会の決議によるものとする。

第 7 条 本細則は、管理規約の施行の日より施行する。

別記様式第1(管理規約第19条第2項・使用細則第4条第(2)号関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武蔵砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(届け出者)氏名 _____



第三者使用に関する届け出

この度、私の所有するMAC武蔵砂川コート _____ 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、規約第19条第2項の規定に基づきお届けします。

なお、規約第24条第1項に定められた管理費等は、規約第56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致します。

使用住戸番号		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○で囲む)	賃借人 使用人	親 子 その他()	兄弟姉妹 親 族
使 用 約 者 事 の 項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守す ることを誓約します。 昭和 年 月 日 (使用者)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29条関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武藏砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(組合員) 氏名 _____ 

管 理 組 合 脱 会 届

私は、MAC武藏砂川コート_____号室を(売買・贈与・その他)すること
により管理組合を脱退する予定ですので、規約第29条の規定によりお届けし
ます。

尚、新区分所有者が決定致しましたら、規約第28条の規定により、様式
第3の組合加入等届を提出致します。

以 上

別記様式第3(管理規約第29条・使用細則第4条第(1)号関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武蔵砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(旧組合員) 氏名 _____ ㊞

(新組合員) 氏名 _____ ㊞

組 合 加 入 等 届

この度、MAC武蔵砂川コート_____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規約第29条の規定により組合員資格の喪失についてお届けします。

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

1. 所有者名義変更年月日 昭和 年 月 日

2. 新旧区分所有者(組合員)氏名

(新) 氏名 _____ ㊞

(旧) 氏名 _____ ㊞

3. 新組合員の入居(予定)日 昭和 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 (住所) _____

(電話番号) _____

別記様式 4 (使用細則第 4 条第(3)号関係)

昭和 年 月 日

(管理者) MAC 武藏砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(区分所有者又は居住者)

MAC 武藏砂川コート _____ 号室

氏 名 _____ ㊞

不 在 届

私は、下記のとおり昭和 年 月 日から昭和 年 月 日
まで不在に致しますので、使用細則第 4 条の規定によりその旨をお届け致し
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5(自転車置場使用細則関係)

昭和 年 月 日

MAC武蔵砂川コート管理組合 殿

自転車置場 使用申込書

1. 使用申込者 _____ 号室 氏名 _____ 印
2. 種類 自転車 自動二輪車 その他
3. 申込台数 _____ 台

<管理組合記入欄>

理事長印	管理員印

ペット飼育細則

(目的)

第1条 この細則は、「MAC武藏砂川コート」において、居住者が犬、猫等（以下「ペット」という。）を飼育しようとする場合の必要な事項を定めるものとする。

(飼育者の心構え)

第2条 ペットを飼育する者（以下「飼育者」という。）は、次のことを常に心がけなくてはならない。

- (1) 他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること。
- (2) 動物の本能、習性等を理解するとともに、飼育者としての責任を自覚し、動物を終生、適正に飼育すること。
- (3) 動物の愛護および管理に関する法律、狂犬病予防法等に規定する飼育者の義務を守ること。

(飼育開始等の届出)

第3条 ペットの飼育を開始しようとする者および動物の死亡等により飼育しなくなった者は、次の書類により管理組合に届出書を提出しなければならない。ただし、第5条第1項第3号から第5号のペットを除く。

- (1) ペット飼育届出書・誓約書
- (2) 区分所有者以外の居住者が届出を行う場合は、区分所有者の同意書
- (3) 犬の場合は、法律に定められた予防注射および登録が確実に行われていることを証明する書類

2 管理組合は、第5条に適合しないペットの飼育届出書については受理をしない。

3 ペット飼育届出書を受理した場合、管理組合は届出者に「ペット登録証」を交付しなければならない。

(飼育の明示)

第4条 飼育者は、管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、ペットを飼育していることを明示しなければならない。

(飼育できるペットの種類)

第5条 飼育できるペットの種類は次のとおりとする。

- (1) 犬または猫 ····· 成長後も体高（キ骨部から地面までの直線距離）が40cm以内または体重10kg以内のものとする（ただし、盲導犬、聴導犬、介助犬を除く。）。1住戸につき計2匹を限度とする。
- (2) 犬・猫以外の哺乳類 ··· フェレット、うさぎ類、リス類、ねずみ類等の小動物で、専用ケージまたはカゴ等での飼育に限る。
- (3) 鳥類 ······ 鳩および猛禽類を除く小鳥で、鳥かごでの飼育に限る。

- (4) 観賞用魚類、両生類、昆虫・水槽、専用ケージまたは虫力ゴ等での飼育に限る。
- (5) カメ・・・・・・・甲長が30cm以内のもの、かつ人に危害を加えないものに限る。

2 前項までの定めに加え、飼育できるペットは次の各号の一に該当しないものとする。

- (1) 人の身体に危害を加えたことのある動物
- (2) 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物
- (3) 毒を有する動物
- (4) 爬虫類（ただし、前項第5号のカメを除く。）
- (5) 「動物の愛護及び管理に関する法律」第26条第1項に定める特定動物（参考別紙）
- (6) 「特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律」第2条第1項に定める特定外来生物
- (7) その他理事会で禁止と決定した動物

（遵守事項）

第6条 飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 飼育は専有部分に限ること。
- (2) 対象物件共用部および敷地内でペットを遊ばせないこと。
- (3) 外出をするときは、ペットが勝手に専有部分以外に出ないように気をつけること。
- (4) 外出をするときは、他の居住者に迷惑（鳴き声および逃走等）をおよぼす恐れのあるペットを専有部分内に放置しないこと。
- (5) ペットを専有部分以外に連れ出す場合、ケージ等の容器に入れるか、首輪・リード（首紐）等を施したうえで、動物が逃げ出さないように抱きかかえること（ただし、盲導犬、聴導犬、介助犬を除く。）。
- (6) バルコニー等、専有部分以外で、給餌、給水、排泄、ブラッシング、抜け毛処理、容器清掃等を行わないこと。また、専有部分内でブラッシングを行う場合は、必ず窓を閉めるなど毛や羽等の飛散を防止すること。
- (7) 毎年、法で定められた予防注射および登録を確実に行い、その証明書を管理組合に提出すること。
- (8) ペットは常に清潔に保つとともに、疾病の予防、衛生、害虫の発生予防等、健康管理を行うこと。
- (9) ペットの鳴き声や糞尿等から発する悪臭によって近隣に迷惑をかけないこと。
- (10) ペットによる汚損、破損、損害等が発生した場合は、理由の如何を問わず、飼育者は全責任を負うこと。
- (11) ペットが、万一専有部分以外で排泄した場合は、飼育者は必ず糞便等を持ち帰るとともに衛生的な後始末を行うこと。
- (12) 犬・猫には必要な「しつけ」を行うこと。

- (13) 非常災害時には、逃走したり、他の居住者等に危害を及ぼさないよう保護に努めること。
- (14) 一般来客者の動物に対する不用意な行動で、事故等の発生がないよう飼育者は、十分注意すること。
- (15) 販売を目的にペットを繁殖させないこと。
- (16) ペットが死亡した場合は、適切な処置を施すこと。
- (17) その他、他の居住者の迷惑となる行為をしないこと。

(違反に対する措置)

第7条 管理組合は、飼育者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、「ペット飼育禁止決定通知書」をもって、直ちにペットの飼育禁止を求めることができる。

- (1) 第3条の届出がなくまたは届出と相違するペットを飼育したとき。
 - (2) 第5条で規定する飼育できるペット以外のペットを飼育したとき。
 - (3) 第6条に違反した場合。
 - (4) 他の居住者からの申し入れ（苦情等）についての対応や善処が十分になされない場合。
- 2 動物を飼育することが禁止された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、速やかに適切な処置をとらなければならない。
- 3 第1項の措置に伴って訴訟により差止めを請求した場合、管理組合は、弁護士費用その他これに要した費用についての実費相当額を、当該飼育者に請求することができる。

(細則の改廃等)

第8条 本ペット飼育細則の改廃は、規約第45条によるものとする。

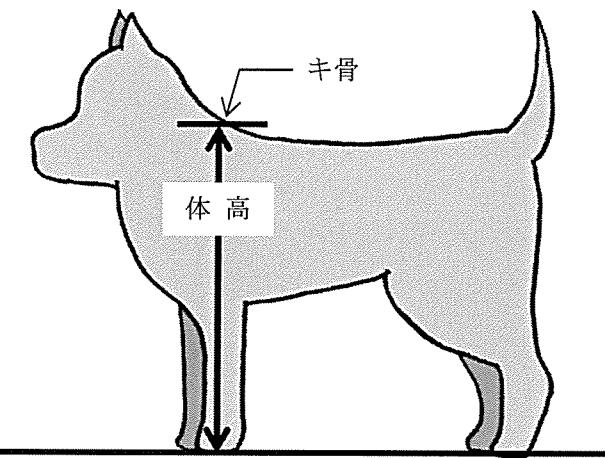
附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成29年3月1日から効力を発する。

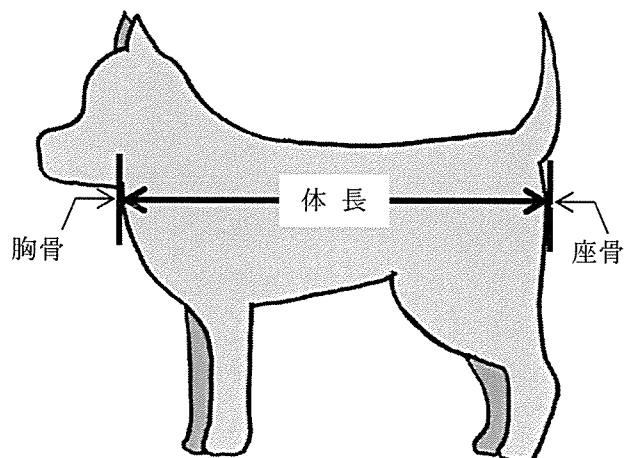
参考資料
動物の体高の定義

例：犬の場合



参考資料
動物の体長の定義

例：犬の場合



別紙<参考>

科名		種名
哺乳綱	靈長目	アテリダエ科
		おながざる科
		てながざる科
		ひと科
	食肉目	いぬ科
		くま科
		ハイエナ科
		ねこ科
	長鼻目	ぞう科
	奇蹄目	さい科
	偶蹄目	かば科
		きりん科
		うし科
鳥綱	ひくいどり目	ひくいどり科
	たか目	コンドル科
		たか科

科 名		種 名
爬虫綱	かめ目	かみつきがめ科 かみつきがめ科全種
	とかげ目	どくとかげ科 どくとかげ科全種
		おおとかげ科 コモドオオトカゲ、ハナブトオオトカゲ
		にしきへび科 アメジストニシキヘビ、オーストラリアヤブニシキヘビ、インドニシキヘビ、アミメニシキヘビ、アフリカニシキヘビ
		ボア科 ボアコンストリクター、オオアナコンダ
		なみへび科 ブームスラング属全種、ヤマカガシ属全種、タキュメニス属全種、アフリカツルヘビ属全種
		コブラ科 コブラ科全種
	わに目	ぐさりへび科 ぐさりへび科全種
		アリゲーター科 アリゲーター科全種
		クロコダイル科 クロコダイル科全種
		ガビアル科 ガビアル科全種

(動物の愛護及び管理に関する法律施行令別表より引用)

別記様式第1(管理規約第19条第2項・使用細則第4条第②号関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武蔵砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(届け出者)氏名 _____ ㊞

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有するMAC武蔵砂川コート_____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、規約第19条第2項の規定に基づきお届けします。

なお、規約第24条第1項に定められた管理費等は、規約第56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致します。

使用住戸番号		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○で囲む)	賃借人 使用人	親 子 その他()	兄弟姉妹 親 族 ()
使 用 誓 約 事 項	当該_____号室を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守す ることを誓約します。 昭和 年 月 日 (使用者)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29条関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武藏砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(組合員) 氏 名 _____ ㊞

管 理 組 合 脱 会 届

私は、MAC武藏砂川コート_____号室を(売買・贈与・その他)することにより管理組合を脱退する予定ですので、規約第29条の規定によりお届けします。

尚、新区分所有者が決定致しましたら、規約第28条の規定により、様式第3の組合加入等届を提出致します。

以 上

別記様式第3(管理規約第29条・使用細則第4条第(1)号関係)

昭和 年 月 日

(管理者)MAC武蔵砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(旧組合員) 氏名 _____ ㊞
(新組合員) 氏名 _____ ㊞

組 合 加 入 等 届

この度、MAC武蔵砂川コート_____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規約第29条の規定に
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、支払い期日が昭和 年 月 日の支
払分(月分)から新組合員の負担とします。

1. 所有者名義変更年月日 昭和 年 月 日

2. 新旧区分所有者(組合員)氏名

(新) 氏名 _____ ㊞
(旧) 氏名 _____ ㊞

3. 新組合員の入居(予定)日 昭和 年 月 日

4. 旧組合員の転出先 (住所) _____
(電話番号) _____

別記様式 4 (使用細則第 4 条第(3)号関係)

昭和 年 月 日

(管理者) MAC 武藏砂川コート管理組合
理 事 長 殿

(区分所有者又は居住者)

MAC 武藏砂川コート _____ 号室

氏 名 _____ ㊞

不 在 届

私は、下記のとおり昭和 年 月 日から昭和 年 月 日
まで不在に致しますので、使用細則第 4 条の規定によりその旨をお届け致し
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5(自転車置場使用細則関係)

昭和 年 月 日

MAC武藏砂川コート管理組合 殿

自転車置場使用申込書

1. 使用申込者 号室 氏名 ㊞

2. 種類 自転車 自動二輪車 その他

3. 申込台数 台

<管理組合記入欄>

理事長印	管理員印

ペット飼育細則第3条第1項第1号による書式（例）

ペ ッ ト 飼 育 届 出 書

平成 年 月 日

M A C 武藏砂川コート管理組合
理 事 長 殿

私は、ペット飼育細則第3条に基づき、ペット飼育に関する届出をいたします。

記

I. 飼育開始届

1. ペットの種類

2. 性 別

3. 生後年月数

4. 体 高 cm

5. 体 重 kg

6. 色

7. その他特徴

8. 登録年月日 登録番号

9. 予防注射年月日

4 cm × 4 cm

または

サービス版添付可

上記の飼育に同意いたします。（飼育者が区分所有者以外の場合のみ）

号室 所有者 印

以上

誓 約 書

私は、当管理組合の管理規約およびペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。

万一違反した場合は、理事会の決定に従います。

室 番 号

号室

氏 名

印

II. 飼育終了届

1. ペットの種類

2. 飼育終了の年月日

3. 飼育中止の理由

室 番 号

号室

氏 名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報について、次に掲げるものほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

ペット飼育細則第3条第3項による書式（例）

ペ ッ ト 登 錄 証

平成 年 月 日

M A C 武藏砂川コート管理組合

ペット飼育細則第7条第1項による書式（例）

ペ ッ ト 飼 育 禁 止 決 定 通 知 書

平成 年 月 日

号 室
殿

M A C 武 藏 砂 川 コ ー ト 管 理 組 合
理 事 長 印

ペット飼育細則第7条により、下記の理由で貴殿が飼育するペットの飼育を禁止いたします。

新たな飼育者を探すなど、平成 年 月 日までに適切な処置をとるよう指示いたします。

記

1. ペット飼育届出書・誓約書のない飼育
2. ペット飼育届出書・誓約書と異なるペットの飼育
3. 飼育可能とされる以外のペットの飼育
4. 飼育ルール違反
5. その他

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

MAC武藏砂川コート 第21期通常総会議事録

日 時	平成21年12月20日(日) 午後6時00分～午後7時30分
会 場	こんぴら橋会館2階
出席者	出席議決権数 9
	委任議決権数 60
	合 計 69

(総議決権数 100 成立定足議決件数 50)

議 事

午後6時00分、安井理事長が議長に就任し総会の開会を宣した。続いて議決権総数、出席議決権数及び委任議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣し、議案の審議に入った。

第1号議案 第21期事業報告および収支決算報告並びに監査報告に関する件

議長の指名により、管理会社(株)J・COMS 担当者より総会資料に基づき説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第1号議案」は承認された。

第2号議案 長期修繕計画承認に関する件

議長の指名により、管理会社(株)J・COMS 担当者より添付資料に基づき、今後30年間の部位ごとににおける修繕計画及び修繕積立金の資金計画の説明がなされた。

また議長より、当マンションの築年数の修繕積立金の相場が戸当たり9,000～10,000円であり、長期修繕計画を参考に来期理事会で値上げ額及び実施年数を検討することの説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第2号議案」は承認された。

第3号議案 マンション内駐車場料金改定に関する件

議長の指名により、管理会社(株)J・COMS 担当者より総会資料に基づき値上げをすることの理由の説明が行われた。また対象住居者には管理会社から通知をすることが説明された。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第3号議案」は承認された。

対象台数 12台 月額 12,000円(2,000円の値上げ)

※本議案が承認されたので 3 月分口座振替(2 月 27 日引落とし)から変更致します。

第 4 号議案 住宅用火災報知器設置に関する件

議長の指名により、管理会社株 J・COMS 担当者より配布資料に基づき、平成 22 年 4 月 1 日から住宅用火災報知器の設置が義務化されることに伴い、居住者の安全安心を考慮して管理組合負担で火災報知器を 1 戸に 1 個購入することの説明がなされた。

質疑応答後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第 4 号議案」は承認された。

＜質疑応答＞

質問：今回組合で設置するのは、ガス警報器とは違うのか？

回答：今回設置するのは、煙感知器になります。ガス警報器は別になります。

質問：どの位の期間有効に使えるか？

回答：有効期限は 10 年間になります。

第 5 号議案 共用廊下手摺壁ひび割れ補修工事に関する件

議長の指名により、管理会社株 J・COMS 担当者より配布資料に基づき、3 年後に予定されている大規模修繕工事まで放置できないひび割れがひどい箇所を繰り上げて来期に補修工事をする必要がある旨の説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第 5 号議案」は承認された。

第 6 号議案 第 22 期事業計画案及び予算案承認に関する件

議長の指名により、管理会社株 J・COMS 担当者より総会資料に基づき第 22 期事業計画案及び予算案の説明がなされた。

併せて管理会社担当者から管理費会計予算案の損害保険料が、料率変更により当初予算 384,250 円が 453,150 円に変更になる旨の説明があり、総会議事録に修正した予算案を添付することの説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第 6 号議案」は承認された。

第 7 号議案 第 22 期役員選任に関する件

議長の指名により、管理会社株 J・COMS 担当者より総会資料に基づき説明が行われた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第 7 号議案」は承認された。

尚、総会終了後役職について出席された役員候補者 3 名で役職を互選により決定した。また次回

理事会を2月7日(日)15:00からマンションエントランスで開催することとした。

<第21期管理組合役員>

理事長 416号室 安井 章与
副理事長 315号室 中野渡 直
監事 107号室 花田 央
理事 103号室 川井 勇太
213号室 柴田 文子
303号室 渡邊 郁郎
312号室 尾崎 良夫
412号室 柏木 雄介
507号室 室井 明美
517号室 井上 昭三

(敬称略)

その他要望事項

- ・マンション敷地内のアスファルトが掘れてでこぼこになっている。今後予定されている大規模修繕工事にて工事対象として欲しい。
- ・バルコニーでひび割れをしているので、どのように補修したら良いかアドバイスが欲しい。また大規模修繕工事までの間個人で補修したいので、補修材料を管理室に用意して頂きたい。
- ・来客駐車場は夜間駐車禁止になっているが、違法駐車している車が見受けられるので運営方法を理事会で検討して欲しい。

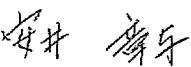
管理会社への要望事項

- ・長期修繕計画で修繕積立金を値上げした場合のシミュレーション案を提出すること。

以上をもって、本日の議事が終了したので、議長は午後7時30分閉会を宣した。
通常総会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議事
録署名人はこれに署名・捺印する。

平成21年12月20日

住 所 東京都立川市上砂町5丁目36番1
名 称 M A C 武藏砂川コート管理組合

出席区分所有者  

出席区分所有者  

出席区分所有者  

MAC武藏砂川コート

重要事項説明会・第22期通常総会議事録

日 時	平成22年12月19日（日） 午後6時00分～午後7時30分	
会 場	こんぴら橋会館2階	
出席者	出席議決権数	12
	委任議決権数	65
	合 計	77

(総議決権数 100 成立定足議決件数 50)

I. 重要事項説明会(18:00～18:15)

マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下、法とする）が本年5月1日より改正施行され、従前の契約内容から一部変更になることから、法第72条の定めに基づき、管理会社株ジャパン・リビング・コミュニティ管理業務主任者から、当管理組合との管理委託契約締結にかかる重要事項説明がなされた。

II. 第22期通常総会(18:15～19:30)

定刻18:15分、安井理事長が議長に就任し総会の開会を宣した。続いて議決権総数、出席議決権数及び委任議決権数について報告を行い、本総会は適法に成立する旨を宣し、議案の審議に入った。

尚、議事録署名人として315号室中野渡さん、107号室花田さんへ依頼した。

議 事

第1号議案 第22期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件

議長の指名により、管理会社株ジャパン・リビング・コミュニティ担当者より総会資料に基づき事業報告及び収支決算の報告がなされた。

また花田監事より第22期会計年度における業務執行及び決算内容の監査が行なわれ、適切且つ妥当である旨の報告がなされた。

その後、議長が本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第1号議案」は承認された。

第2号議案「管理委託契約締結（管理委託契約一部改訂を含む）に関する件」

議長より、当管理組合と株ジャパン・リビング・コミュニティとの間で管理委託契約を締結することについて説明がなされた。

質疑応答後、議長が本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第2号議案」は承認された。

契約期間 平成23年1月1日～平成24年1月31日

契約金額 月額 781,725円（税込）

<契約変更点>

・契約書を2通から1通（管理組合は原本、管理会社は写しを保管）とする。

・契約期間変更 (旧) 平成21年1月1日～平成22年12月31日
(新) 平成23年1月1日～平成24年1月31日

<質疑応答>

質問：契約期間が13ヶ月になっている理由はなぜですか？

回答：3号議案で規約の改正に伴って新会計年度終了後3ヶ月以内に総会を招集すると改正するため13ヶ月の契約となりましたが、来年度からは12ヶ月の契約となります。

第3号議案 管理規約一部改正に関する件

議長より、総会資料に基づき管理規約の一部変更についての詳細な説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第3号議案」は承認された。

第4号議案 第22期管理費会計余剰金処分に関する件

議長の指名により、管理会社株ジャパン・リビング・コミュニティ担当者より配布資料に基づき、300万円の資金移動を行うことの説明がなされた。

質疑応答後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第4号議案」は承認された。

<質疑応答>

質問：300万円の資金移動する金額には根拠がありますか？

回答：特別な根拠はありませんが、しかし管理費会計の次期繰越金として約600万円あり、今後大規模修繕工事も控えているため修繕積立金会計を少しでも増やすため、繰越金の約半額の300万円を資金移動することにしました。

第5号議案 修繕積立金改定に関する件

議長より、修繕積立金の値上げについて理事会で検討してきた経緯や大規模修繕工事を実施するためには、今回は戸当たり約4,000円(1m²当たり198円)を値上げする旨の説明がな

された。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第5号議案」は承認された。

尚、実施については2月23日引落とし分の3月分からとなります。議案書に各戸の改定金額を記載していますので、ご確認をお願いします。

※議案書に記載した改定積立金月額に誤りがありましたので訂正をお願いします。

改定積立金月額 誤り 984, 220円

訂正金額 984, 190円

第6号議案 第23期事業計画案及び収支予算並びに第24期収支予算成立までの経過措置に関する件

議長の指名により、管理会社㈱ジャパン・リビング・コミュニティ担当者より総会資料に基づき第23期事業計画案及び予算案の説明がなされた。

また平成23年10月31日から平成24年1月に開催される総会までの措置として、第23期と同様に第24期収支予算成立まで予算案として運営をする旨の追加説明もなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第6号議案」は承認された。

第7号議案 第23期管理組合役員改選に関する件

議長の指名により、管理会社(㈱)ジャパン・リビング・コミュニティ担当者より輪番制に基づき理事役員及び監事の選任について説明がなされた。

その後、本議案について議長が議場に諮ったところ、満場一致（委任状含む。）で「第7号議案」は承認された。

尚、総会終了後役職について打合せを行ったが、総会に出席された役員候補者が5名しかいないため、役職を互選により決定することができなかった。そのため、1月15日(土)18:00から開催する理事会で理事役員の役職を決めることにした。

尚、2名の方が大規模修繕工事に伴う修繕委員会に参加者することになった。

<第23期管理組合役員>

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| ・105号室 清田 満 | ・109号室 溝口 俊章 | ・201号室 佐藤 政光 |
| ・209号室 稲吉 孝保 | ・313号室 山田 昌夫 | ・318号室 出村 信之 |
| ・413号室 藍田 良一 | ・501号室 伊藤 知恵 | ・508号室 池戸 澄江 |
| ・519号室 光成 賢一 | | (敬称略) |

<大規模修繕工事に伴う修繕委員会参加者>

- | | |
|--------------|-------|
| ・401号室 三瀧 和哉 | |
| ・416号室 安井 章与 | (敬称略) |

その他検討及び要望事項

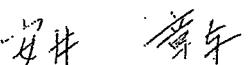
- ・管理会社に対して専有部に立入る点検等はできるだけ早く通知するよう要望した。
- ・来客駐車場は原則 5 時以降駐車禁止となっていますが、管理員がいない午後五時以降と土曜日の利用者が多く、常習的に停めている自動車も目撃されています。最低なルールとして駐車許可書を見やすい場所に掲示して所在がわかるようにしてください。
- 常習的に停めている自動車は今後理事会で適切な処置を検討することにしました。
- ・ガスコンロからオール電化の IHヒーターに交換することは、マンション全体での電気の総容量が決まっているため、現段階では当マンションでは交換することはできません。今後の検討課題と致します。
- ・違法駐車を無くすため、ゴミ置場前にポール立ては順番制になっていますが、徹底されていません。責任をもってくださいようお願いします。

以上をもって、本日の議事が終了したので、議長は午後 7 時 30 分閉会を宣した。

通常総会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議事録署名人はこれに署名・捺印する。

平成 22 年 12 月 19 日

住 所 東京都立川市上砂町 5 丁目 36 番 1
名 称 M A C 武蔵砂川コート管理組合

出席区分所有者  印 

出席区分所有者  印 

出席区分所有者  印 

【第3号議案 管理規約一部改正に関する件】

当マンション管理組合の規約『管理規約』第7章管理組合 第4節総会 第39条第3項
「理事長は、通常総会を、毎年1回、新会計年度開始後2ヶ月以内に招集しなければならない。」を3ヶ月以内に変更。

MAC武藏砂川コート管理組合 第28回 通常総会 議事録

日 時 平成29年1月21日（土） 10時18分～11時30分
開 催 場 所 こんぴら橋会館
東京都立川市砂川町3-26-1
組合員総数 99名
議決権総数 100個
出席組合員数 本人出席 11名
議決権行使書 31名 合計 73名
委任状 31名
出席議決権数 74個



< 議 事 >

10時18分、管理規約第39条の規定により理事長 八木 章与 が議長となって、総会の開催を宣し、本日の出席者、議決権行使書および委任状が管理規約第44条の総会成立条件に達しており、本総会は適法に成立している旨確認した後、議事録署名人として出席組合員 花田 央 および 中野渡 直 の2名を指名し、議案の審議に入った。

【第1号議案 第28期事業報告および決算報告ならびに監査報告に関する件】

議案説明者：

- ・事業報告・決算報告（管理費会計（一般会計）・修繕積立金会計（特別修繕会計））
：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）
- ・監査報告：監事 本田 義春

<審議結果>

- ・承認（満場一致）
- 条件等：（株）大京アステージ担当者より、第28期に発生した自転車置場使用料の二重徴収に関する、その返金に伴う振込手数料（合計額：20,304円）については、同社から平成29年1月25日に、当マンション一般会計・雑収入へ返金される旨の報告がなされた。

<承認事項>

1. 事業報告・決算報告
会計：管理費会計（一般会計）・修繕積立金会計（特別修繕会計）
2. 監査報告
 - (1) 管理組合の業務の執行について
 - (2) 各会計における財産の状況について

<質疑応答・意見>

議案の賛否に関わる質疑等なし



<変更点（第6条に第3項を追記）>

第6条（管理事務に要する費用の負担及び支払方法）

3 甲は、管理員が別表第2に定める所定の休日・休暇以外に休暇を取得する際、管理員代行要員の派遣を不要とする場合において、別途乙に返金を依頼することができる。

(1) 返金額

管理員業務に要する相当分として、1時間あたり960円（税別）とする。

(2) 返金期日および返金方法

乙は翌月末日までに管理組合保管口座に送金するものとする。

(2) 「別表第1. 事務管理業務 1. 基幹事務 イ. 管理費等滞納者に対する督促」の変更

<変更前>

(ア) 毎月、甲の組合員等の管理費等の滞納状況について、甲に報告を行う。

(イ) 甲の組合員等が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して6カ月の間、電話、督促状または自宅訪問（本マンション居住の滞納者に限る。）の方法により、その支払の督促を行う。

(ウ) (イ) の方法により督促しても甲の組合員等がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。なお、乙はその業務の終了後、法的手続を含めた督促の助言を行うものとする。

<変更後> 『』の箇所を変更

(ア) 每月、甲の組合員等の管理費等の滞納状況について、甲に報告を行う。

(イ) 甲の組合員等が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して『12カ月』の間、電話、督促状または自宅訪問（本マンション居住の滞納者に限る。）の方法により、その支払の督促を行う。

(ウ) (イ) の方法により督促しても甲の組合員等がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。なお、乙は『その業務の終了の前後にかかわらず、滞納状況に応じて』、法的手続を含めた督促の助言を行うものとする。

<主な質疑応答>

質疑：今回の管理費等滞納に伴う督促期間変更に関し、現行で滞納期間が6～12カ月に該当するものはあるのか。（出席組合員）

回答：本総会日現在、該当する滞納はない。（（株）大京アステージ担当者）

質疑：本契約に関し、しばらくの間金額の変更はないと記憶しているが、金額算出に関する根拠はあるのか。（出席組合員）

回答：弊社積算基準に基づき算出している。（（株）大京アステージ担当者）

回答：当マンションの管理会社は、吸収・合併等に伴い名称等が変更されているが、基本的には過去の金額を踏襲している。（議長）

質疑：管理費等滞納に関する督促期間を長くしてもらうことにより、追加の費用を要するのか。（出席組合員）

回答：現行同額にて業務に取り組ませていただく。（（株）大京アステージ担当者）

質疑：以前の契約では、督促期間満了後、法的措置に関する助言がなされることになっていたが、今後はどうなるのか。（出席組合員）

回答：今回の変更で、『その業務の終了の前後にかかわらず、滞納状況に応じて』という文言が追加されている。また、法的措置を講ずるには、基本的には総会決議を要する。（議長）

【第2号議案 管理費等未収納金の現況報告および措置に関する件】

議案説明者：（株）大京アステージ担当者

<審議結果>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

管理費等未収納金に関する現況報告および今後の措置

1. 現況報告 決算日（平成28年10月31日）現在
 - (1) 滞納期間12ヶ月以内 7件 149, 280円
 - (2) 滞納期間13ヶ月以上 0件 0円
 - (上記のうち、破産・競売事件 0件 0円)
2. 今後の措置（対応方針）
 - (1) 滞納期間12ヶ月以内・・・管理委託契約に基づく管理会社の電話・督促状等による督促
 - (2) 滞納期間適宜 ・・・管理会社からの助言による理事会決議により、法的措置等による督促を実施
 - ア. 内容証明郵便による弁護士名支払催告書の発送
<委任法律事務所：芝大門法律事務所・東京銀座法律事務所>
費用：5, 000円（税込）（発送料含む）
 - イ. 支払督促申立等法的措置の実施
※督促費用は、一般会計の支払手数料から支出する。
※破産・競売事件の未収納金督促にあたっては、債権届出書・配当要求書等を裁判所へ届出。

<質疑応答・意見>

議案の賛否に関わる質疑等なし

【第3号議案 管理委託契約締結に関する件】

議案説明者：（株）大京アステージ担当者

<審議事項>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

（株）大京アステージとの管理委託契約の締結

1. 期間：平成29年2月1日から平成30年1月31日
2. 管理委託費：月額 471, 960円（税込）
3. 内容：管理委託契約書のとおり
4. 変更点：以下のとおり

- (1) 「第6条 管理事務に要する費用の負担及び支払方法」に下記第3項を追記

（管理員が休暇を取得する際、管理員代行要員を手配しているが、管理組合が必要ないと判断した場合、管理員代行要員の手配をやめて管理員業務費（相当分）の返金をできることとする内容に変更する。なお、実際の手配の要否については、原則として「ゴミ出しがなく、かつ立会業務のない場合」は管理員代行要員の手配を不要とし、理事長は管理会社よりその旨の報告を受け、返金に関わる手続き書類を提出することとする。）

【第4号議案 長期修繕計画に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（賛成多数）

<承認事項>

長期修繕計画表の改定

<主な質疑応答>

質疑：今回値上げをすることにより、今後の修繕積立金が不足することは解消され、一時金等の追加徴収はないと判断して良いか。（出席組合員）

回答：そのような判断ではない。2016年現在の積立額が約80百万円であり、現行のまま推移すると2024年には153百万円の支出があり約140百万円の不足が生じる見込みである。しかし、今回、修繕積立金改定案Bにおいて戸当り約2千円の増額をすることにより、2045年までの收支を総合的にみると、賄える予測となる。ただし、今後、大きな工事を実施する際に、一時的に資金不足が生じることがあり、一時金徴収、借入、修繕積立金値上又は工事実施時期の変更等検討は必要である。（議長）

質疑：2024年の大規模修繕工事実施にあたり、借入が必要になる可能性があるということか。（出席組合員）

回答：そのとおりである。臨機応変に対応する必要がある。（議長）

【第5号議案 修繕積立金改定に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（賛成多数）

<承認事項>

修繕積立金の改定および管理規約別表3の変更

1. 修繕積立金の改定

(1) 改定内容：m²単価239円／月へ改定（現行：m²単価199円／月）

※10円未満を四捨五入とする

(2) 改定理由：将来の工事実施のため

(3) 改定時期：平成29年5月分（平成29年4月請求分）

2. 管理規約別表3の変更

(1) 変更内容：修繕積立金改定に伴う変更

(2) 改訂日：平成29年4月1日

(3) 保管方法：管理規約に本総会議事録を添付した「現に有効な規約」を作成し、変更内容を記した書面を作成のうえ、管理組合理事長が署名・押印をし、管理事務室にて保管することとする。

<主な質疑応答>

質疑：現在の当マンションの傷み具合はどうか。（出席組合員）

回答：給排水管の劣化は、地域の水質により異なるが、築30年程度で改修工事を実施するのが一般的である。貴マンションにおいては、築30年で給水管更新工事が予定されており、標準的であると判断する。（（株）大京アステージ担当者）

質疑：今後、予定していない戸別の工事が発生する可能性はあるのか。（出席組合員）

回答：ある。各戸の床下にある給水管等の劣化に伴う漏水等による被害が考えられるが、リフォームをされる際には、併せて床下の給水管も改修していただくことをお勧めする。

（（株）大京アステージ担当者）

質疑：今回の修繕積立金改定案は、総会資料に添付されている長期修繕計画表の資金推移においてB案が該当するのか。（出席組合員）

回答：そのとおりである。新築の際に制定した長期修繕計画とは異なり、エレベーター改修、給水管更新等の工事項目も増えており、それらを見込んだ改定をしていく必要がある。第4号議案でも触れたが、今回の改定をすることにより、暫定的には2045年時点では不足は生じない見込みである。ただし、一時的に不足が生じることがあるので、その際には、一時金徴収、借入又は工事実施時期の変更等検討が必要になる。（議長）

質疑：借入をした際に、資産価値に影響することはあるのか。（出席組合員）

回答：総合的にみると前記のとおり不足はないので、そのような不安はないと考える。（議長）

【第6号議案 ペット飼育細則の制定および使用細則の変更に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- 承認（賛成多数）

<承認事項>

ペット飼育細則の制定および使用細則の変更

1. 制定・変更箇所：別紙参照
2. 制定・変更理由：ペット飼育を可とするため
3. 改訂日：平成29年3月1日
4. 保管方法：「現に有効な規約」を作成し、変更内容を記した書面を作成のうえ、管理組合理事長が署名・押印をし、管理事務室にて保管する。

<主な質疑応答・意見>

質疑：ペット飼育細則を制定するのは良いと思うが、違反に対する措置は理事会にて行うのか。また、（株）大京アステージにて管理している他マンションでペット飼育が可となっているマンションでは、違反措置はできているのか。（出席組合員）

回答：違反に対する措置は理事会にて行われており、改善注意が繰り返し行われている。

（（株）大京アステージ担当者）

意見：知人が住んでいるペット飼育が可のマンションでは、ペット自治会のような組織があり苦情解決されていると聞いている。（出席組合員）

質疑：賃借人へは、所有者からルールを伝えてもらうのか。（出席組合員）

回答：管理規約で所有者からルールを伝えてもらうことになっている。（議長）

質疑：理事会でペット飼育責任者を選任し、飼育者の方々へ伝えてもらうことはできないのか。

（出席組合員）

回答：必要に応じ検討する。（議長）

質疑：ペット飼育細則（案）の第4条に「飼育の明示」とあるが、総会資料40頁にある「ペット登録証」を該当者の玄関へ貼るのか。（出席組合員）

回答：登録証作成に要する費用等、見積書を取得し理事会へ提示する。

（（株）大京アステージ担当者）

質疑：飼育できるペットの定義はあるのか。（出席組合員）

回答：総会資料に添付のペット飼育細則（案）第5条に記載のとおりであるが、主に犬および猫が該当する。（（株）大京アステージ担当者）

意見：本細則（案）では読み取りにくいと思う。（出席組合員）

質疑：（株）大京アステージにて管理している他マンションの問題事例は、どのようなものがあるか。（出席組合員）

回答：主に、犬および猫の共用部分での糞・尿、夜間の鳴き声、臭いおよびバルコニーでのブランシングによる毛の問題である。（（株）大京アステージ担当者）

質疑：当マンションで現状何か問題はあるのか。（出席組合員）

回答：犬および猫を飼育している方が複数いることの情報はあるが、特に問題は聞いていない。

（（株）大京アステージ担当者）

【第7号議案 三菱東京UFJ銀行新宿通支店の定期預金口座の廃止ならびに預金預け替えに関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

三菱東京UFJ銀行新宿通支店定期預金口座（修繕積立金会計（特別修繕会計）保管口座）の廃止ならびに預金預け替え

【廃止口座・預け替え内容】

<特別修繕会計>

三菱東京UFJ銀行新宿通支店 普通預金（決済用） 口座番号：0127615（廃止）

↓ 金額 16,929円預け替え（金額は決算日現在）

三菱東京UFJ銀行東京営業部 普通預金 口座番号：0961829（既設）

三菱東京UFJ銀行新宿通支店 定期預金 口座番号：0050440（廃止）

↓ 金額 10,000,000円預け替え（金額は決算日現在）

三菱東京UFJ銀行東京営業部 定期預金 新規口座開設

<質疑応答・意見>

議案の賛否に関わる質疑等なし

【第8号議案 第29期事業計画および收支予算ならびに第30期收支予算成立までの経過措置に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

- ・承認（満場一致）

<承認事項>

第29期（平成28年11月1日～平成29年10月31日）事業計画・予算・経過措置

1. 事業計画・予算（一般会計・特別修繕会計）

期間：第29期（平成28年11月1日～平成29年10月31日）

※会計年度開始後、本総会で收支予算書案が承認されるまでの期間については、理事会で承認された予算案に基づき支出

<主な事項>

(株) 大京アステージの会計システム変更により、今回に限り繰越金が収入として計上される。

2. 経過措置

第30期収支予算成立までに管理事務に要する諸費用については、決算終了前までに理事会で承認のうえ支出する。

<質疑応答・意見>
議案の賛否に関わる質疑等なし

【第9号議案 管理組合役員改選に関する件】

議案説明者：議長・（株）大京アステージ担当者（補足説明者）

<審議結果>

・承認（満場一致）

条件等：役員候補者の出席が少數であったことから、役員の役職については決定できず、管理規約第32条第2項に基づき、後日開催される理事会にて決定することが確認された。

<承認事項>

第29期管理組合役員の改選

[第29期管理組合役員] ※輪番制による

清田 满	(105号室)
藤井 順貴	(111号室)
佐藤 政光	(201号室)
千葉 信子	(204号室)
尾崎 良夫	(312号室)
山田 昌夫	(313号室)
藍田 良一	(413号室)
青木 吉雄	(417号室)
室井 明美	(507号室)
池戸 澄江	(508号室)

<敬称略>

<質疑応答・意見>

議案の賛否に関わる質疑等なし

以上の議案をもって本日の議事が終了し、議長は11時30分閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長および出席組合員2名が議事録署名人としてこれに署名押印する。

平成29年1月21日

住 所 東京都立川市上砂町5丁目36番1
名 称 MAC武蔵砂川コート管理組合

議 長

八木 雄一



議事録署名人

花田 実



議事録署名人

中野 浩一



[改定履歴]

管理組合名：MAC武藏砂川コート

総会日	施行年月日	改定内容
2009/12/20	2009/12/20	駐車場料金を改定
2010/12/19	2010/12/19	第39条第3項 総会開催月変更（2→3ヶ月以内）
2017/1/21	2017/3/1	使用細則の変更（ペット飼育に対応）
2017/1/21	2017/3/1	ペット飼育細則制定
2017/1/21	2017/4/1	別表3を変更（修繕積立金の改定に伴い変更）
2019/1/20	2019/3/1	有料駐車場運営細則を駐車場使用細則に変更

本規約は、2019年1月20日の総会において改定が決議された規約であることを証する。

2019年 2月 15日

MAC武藏砂川コート管理組合

理 事 長

