

エスペランサ第3たまプラーザ管理組合管理規約

エスペランサ第3たまプラーザ管理組合使用細則

平成17年6月26日設定

エスペランサ第3たまプラーザ管理規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、エスペランサ第3たまプラーザマンション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 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、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。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

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

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

（管理組合）

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってエスペランサ第3たまプラーザ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

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

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

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 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 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。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 区分所有者は、敷地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し、他の用途に供してはならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

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

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、電動シャッター、一階に面する庭及びルーフバルコニー（以下この条、第22条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 一階に面する庭及びルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の使用）

第15条 敷地内に駐車場がある場合、管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所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している者は、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 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 LP ガス庫 株式会社トーエル

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え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、工事開始日の7日以上前までに、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）に所定の専有部分修繕等工事申請書を提出しなければならない。ただし、設備機器等の故障等により緊急に取替えを行うときは、なるべく速やかに申請書を提出しなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、理事長の指示又は必要に応じ、設計図、仕様書及び工程表を添付し提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、次の各号に該当する場合には、申請の却下又は理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議又は、マンションの管理・修繕等に関する専門知識を有する者又は、必要に応じ建築士、建築設備士、弁護士等の専門知識を有する者に意見を求めなければならない。ただし、申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 正当な理由がなく、工事開始日の7日以上前までに申請のないとき
- 二 申請者が区分所有権を有することが明らかでないとき
- 三 申請書の記載に記載漏れがあるとき
- 四 設計図、仕様書及び工程表等の提出を指示したにもかかわらず提出しないとき
- 五 申請書の記載が提出指示した添付書類の記載とくいちがいがあるとき
- 六 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれがあるとき
- 七 5項に定めた施工基準等に著しく違反することが明らかなとき

4 前項の専門知識を有する者への調査依頼に際し調査費用が発生する場合、理事長は、申請者に対しその費用の納入を求め、納入後すみやかに調査等を行う。

5 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については次の各号とし、その他は総会の決議を経て別に定めることができる。

- 一 対象住戸・工事内容・工事期間・工事時間帯・施工業者・施工業者連絡先を記載した工事実施お知らせを掲示板に掲示すること
- 二 隣接する住戸（上下左右住戸等）に工事実施お知らせを行うこと
- 三 フローリング工事を実施する場合、遮音等級L-45以上の性能を確保すること
- 四 配管（配線）の取付・取替を実施する場合、原則現行の性能を維持すること
- 五 他の居住者等に影響がある騒音・臭気等の発する工事を早朝及び夜間に行わないこと
- 六 工事材料や施工道具等を長時間共用部分に放置しないこと
- 七 工事材料や施工道具等を搬入する際、共用部分を汚損・破損しないこと
- 八 工事施工完了毎に共用部分の汚損・破損箇所の有無を確認し即時原状回復可能な場合速やかに行うこと 即時回復不可能なときは、必要な措置を理事長に報告すること

6 次の各号の一つに該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等

の申請を取り消すことができるほか、規約第68条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分の修繕等の差し止め、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。

一 申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき

二 前項各号を一つでも違反したとき

三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき

四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき

五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、他の使用細則の規定に抵触したとき

7 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

8 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。

9 この規定は、水漏れ、火災、事故等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う修繕等には適用しない。

（ペット飼育の禁止）

第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、常識の範囲内（数やかご・水槽等の大きさ）の飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

（使用細則）

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

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

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

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

（敷地及び共用部分等の管理）

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用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。

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

（窓ガラス等の改良）

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

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

（必要箇所への立入り）

第24条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

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

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

（損害保険）

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

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

第2節 費用の負担

（管理費等）

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

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、平成 17 年 4 月現在別に定める通りとする。

3 管理費等の額を変更等する場合、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

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

(管理費)

第 28 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第 29 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」とい

う。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第30条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第32条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第49条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

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

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長
- 三 理事（理事長、副理事長。以下同じ。） 2名
- 四 監事（理事長又は副理事長が兼務することができる。）

2 理事及び監事は、マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、定期（通常）総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第40条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第41条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第43条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、定期（通常）総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期（通常）総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を發し所定の掲示場所に掲示しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に發するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに發するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

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

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に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（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。

（議決権）

第47条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

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

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

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

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48条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

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

一 規約の制定、変更又は廃止

- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面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、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、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諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第44条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。但し、組合員全員が出席した場合はこの限りではない。
- 10 組合員より総会当日にあらかじめ通知していない議案が提議されたときは、議長はその旨を通知し、審議することができる。尚、提議された内容が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し、一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼさない場合のみ、前項までに規定された決議方法及び必要な措置を講じて決議することができる。

（議決事項）

第49条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第22条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第50条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の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、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(書面による決議)

第51条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第52条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第53条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければな

らない。

3 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第54条 理事会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、理事会に出席した理事が作成する。

（議決事項）

第55条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に報告する。

第7章 会 計

（会計年度）

第57条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期（通常）総会に提出し、その承認を

得なければならない。

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

（会計報告）

第60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を会計監査を経て、定期（通常）総会に報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第61条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、当月分は当月の3日に組合員の預金口座から集金代行会社が自動振替の方法により一括して徴収し、指定日までに第63条に定める口座に受け入れることとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

（管理費等の過不足）

第62条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第3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63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第64条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第67条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第68条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第71条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第72条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第73条 この規約を証するため、この規約を設定した平成17年6月26日の総会議事録を添付し理事長が署名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成17年6月26日から効力を発する。

この書面が平成17年6月26日の管理組合総会で設定された現行規約の内容に相違ない事を証し、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合規約原本とする。

エスペランサ第3たまプラーザ管理組合

理事長



エスペランサ第3たまプラーザ使用細則

第1条 この細則は、エスペランサ第3たまプラーザ管理規約第19条の規定に基づき対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

第2条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

第3条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1)管理規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2)建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- (3)広告物の掲示又は設置その他建物の外観の変更を伴う使用
- (4)専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置又は放置又は占拠
- (5)所定の場所以外への駐車又は駐輪
- (6)特に夜間楽器等の長時間演奏又はテレビ・ラジオ・音楽等の音量を著しく上げること
- (7)騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させること
- (8)引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- (9)廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流すこと
- (10)布・綿・ティッシュペーパー等及びビニール製品等の不溶性のものを排水管及びトイレにながすこと
- (11)枯葉、ごみその他の廃棄物を散布、焼却、埋めること
- (12)建物の構造体に影響を及ぼす大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- (13)窓やバルコニー等から物を投げ捨てること又、落下のおそれのある物品の設置又は放置
- (14)バルコニー等に煉瓦、モルタル、コンクリート、多量の土砂による花壇等（芝生を含む）の設置又は造成
- (15)バルコニー等に緊急避難の妨げとなるような、家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置、放置又は築造
- (16)他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのあるアマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- (17)バルコニー等に多量散水すること
- (18)機械室等、その他立入禁止場所に必要時以外に立入ること
- (19)屋上へ緊急時以外に立入り又は使用すること
- (20)その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(21)所定の区分方法以外又清掃事業者、廃棄物収集業者等の指示以外の方法でごみ及び粗大ごみを集積所に出すこと

(22)管理組合の組合員名簿・入居届・収支報告書・総会議事録等を第三者等にみだりに閲覧させること

第4条 庭及びバルコニー等の専用使用権者は、その価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げる適正な管理を行わなければならない。

(1)保守維持

(2)経常的な補修

(3)清掃及びごみ処理

(4)その他通常の使用に伴う管理

第5条 共用部分を毀損又は汚損したときは、その当該者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。又バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損又は汚損したときも同様とする。

2 前項当該者が相当の履行期限までに原状回復等必要な措置を行わないときは、管理組合は、自ら又は第三者に必要な措置を講じさせ、その費用を当該者から徴収する。その際は、その措置に要する費用及び時期を当該者に通知する。

第6条 区分所有者等は次の各号の行為をするときは、事前又は速やかに管理組合に通知しなければならない。

(1)第三者に専有部分を占有させるとき

(2)長期不在になるとき

(3)管理組合員の資格を取得したとき

(4)管理組合員の資格を喪失したとき

(5)占有者に変更があったとき

(6)専有部分の修繕等を行うとき 管理規約第17条を遵守すること

第7条 区分所有者等は防犯、防災に特に注意し、火災警報装置等の操作方法を熟知する一方、盗難、火災発生等のときは直ちに所轄警察署、消防署及び管理組合に通報しなければならない。

第8条 区分所有者等は各戸1名以上年1回行う（毎年12月 日程は別途案内）共用部分全体清掃に参加しなければならない。参加できない場合は、欠席料として5,000円を管理組合に納入する。

第 9 条 この細則に定めのない事項については、管理規約の定めるところによる。

第 10 条 この細則の変更等は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更等が管理規約の変更を必要とするときは、管理規約変更の手続きを経なければならない。

第 11 条 この細則を証するため、この細則を設定した平成 17 年 6 月 26 日の総会議事録を添付し理事長が署名押印した細則を 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、細則原本の閲覧を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、規約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「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第 2 項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

附 則

第 1 条 この細則は、平成 17 年 6 月 26 日から効力を発する。

この書面が平成 17 年 6 月 26 日の管理組合総会で設定された現行細則の内容に相違ない事を証し、エスペランサ第 3 たまプラーザ管理組合細則原本とする。

エスペランサ第 3 たまプラーザ管理組合

理事長



エスペランサ第3たまプラーザ駐車場使用細則

エスペランサ第3たまプラーザ区分所有者及び居住者は、敷地内駐車場の円滑かつ安全な利用を目的として、管理規約第15条に基づき、エスペランサ第3たまプラーザ駐車場の使用細則を定める。

第1条（使用者の資格条件）

駐車場を使用する権利者（以下「使用者」という）は、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合員もしくは同居親族者で当該区分建物に現に居住する者とし、その他の使用者については、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合理事会の承認を得た者とする。

第2条（使用申込方法）

駐車場を使用する場合は、「駐車場使用申込書」に所定の事項を記載し車検証を添付の上、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合に提出することとする。

第3条（使用者の決定）

駐車場に空きが発生した場合は、管理組合が使用希望者を募集の上、抽選により決定することとする。

第4条（使用契約）

使用者は、別に定める「エスペランサ第3たまプラーザ駐車場使用契約書」（以下「駐車場契約書」という。）をエスペランサ第3たまプラーザ管理組合との間で締結しなければならない。

2 第1項の他、使用者は管理組合理事会が必要と認めた関係書類の求めに応じることとする。

第5条（使用料金の決定方法）

駐車場使用料金は、社会経済の変化に伴う消費者物価変動及び近隣有料駐車場料金を参考に決定するものとする。

第6条（使用料金の措置）

徴収した使用料金は、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合の管理費又は修繕積立金に充当するものとする。

第7条（使用車輛の変更）

使用者は、使用車輛を変更する場合には、「保有車輛変更届」をその発生都度、管理組合に提出しなければならない。

第8条（駐車制限・駐車位置）

駐車場に駐車することのできる車輛は一般乗用車又はそれに準ずるものとする。

2 駐車位置については、駐車場配置図を参照のこと。

3 駐車位置による車両サイズの制限は次の通りとする。

No.1, 2, 3, 5 --長さ 4750mm 幅 1750mm 高さ 1850mm まで (2000cc 程度)

No.4 -----長さ 4300mm 幅 1700mm 高さ 1850mm まで (1600cc 程度)

4 使用台数は1戸1台とする。

5 前条の車輛変更の際、車輛の大きさに変更のある場合は、その大きさの駐車スペースの確保について事前に管理組合の承認を得るものとし、新たに駐車場契約を締結した後でないと、車庫証明の発行は行わないものとする。

6 駐車場に使用希望者がなく空きになる場合は、1戸が2台以上使用することができる。但し、未使用者より使用申込みがあった場合は、2ヶ月以内に明け渡すものとする。

第9条（使用に関する遵守事項）

駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

(1)敷地、駐車場内は徐行すること。

(2)指定駐車位置に駐車し、他人の駐車位置及び通路、駐車場以外の敷地に駐車しないこと

(3)受託者又は指定業者が共用部分の点検業務を遂行するとき、指定駐車位置が共用施設、設備等に接している場合は、自動車の移動等について受託者に協力するものとする。

(4)笛、空ぶかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音は発しないこと。

(5)車を離れるときは、必ずドア等の施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等盗難、損傷防止に留意すること。

(6)場内の施設または器具等に汚損、損傷を与えたときは、速やかに受託者に連絡し、その指示に従い処理すること。

(7)駐車場の出入りについては、退場者を優先すること。

(8)駐車場、通路等には、自動車以外の物を置かないこと。

(9)たばこの吸殻、その他の塵芥は、必ず所定の場所に捨てること。

(10)ガソリン、揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品は駐車場の内外を問わず一切持ち込まないこと。

(11)深夜、早朝の入出庫の際には、居住者の睡眠を妨げる行為は慎むこと。

第10条（細則の変更）

この細則の変更等は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更等が管理規約の変更を必要とするときは、管理規約変更の手続きを経なければならない。

第11条（細則原本）

この細則を証するため、この細則を設定した平成17年6月26日の総会議事録を添付し理事長が署名押印した細則を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、細則原本の閲覧を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、規約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「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

附 則

第1条 この細則は、平成17年6月26日から効力を発する。

この書面が平成17年6月26日の管理組合総会で設定された現行細則の内容に相違ない事を証し、エスペランサ第3たまプラーザ管理組合駐車場細則原本とする。

エスペランサ第3たまプラーザ管理組合

理事長



別表第1 対象物件の表示

物 件 名		エスペランサ第3たまプラーザ			
敷 地	所在地	神奈川県川崎市宮前区犬蔵2－24－15			
	面 積	505.6 m ²			
	権利関係	所有権（建物専有面積割合による共有）			
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階			
		4階建共同住宅			
		建築面積	293.3968 m ²	延床面積	931.5975 m ²
	専有部分	住戸戸数	11戸		
附属施設	駐輪場、駐車場、貯水槽室、貯水槽設備、プロパン庫、ゴミ集積所、専用庭、外灯設備、外郭塀、フェンス、植栽 等				

別表第2 共用部分の範囲

玄関ホール、廊下、階段、管理室、エレベーター機械室、屋上、パイプスペース、内外壁、界壁、柱、床スラブ、基礎部分、ベランダ、ルーフバルコニー、管理用倉庫 等専有部分に属さない建物の部分
電気設備、給排水衛生設備、ガス供給設備、テレビ共聴設備、消防防災設備、貯水槽設備、エレベーター設備、オートドア設備、配線配管（専有部分に属さない部分）、塔屋、集合郵便受 等専有部分に属さない建物の附属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー (ベランダ)	玄 関 扉 窓 窓 枠 窓 ガ ラ ス	1階に面する庭	ルーフバルコニー (テラス)
位 置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス	1階各住戸に接する 庭	西、東側4階に接する バルコニー
専用 使用者	当該専有部分 の区分所有者	同左	同左	同左

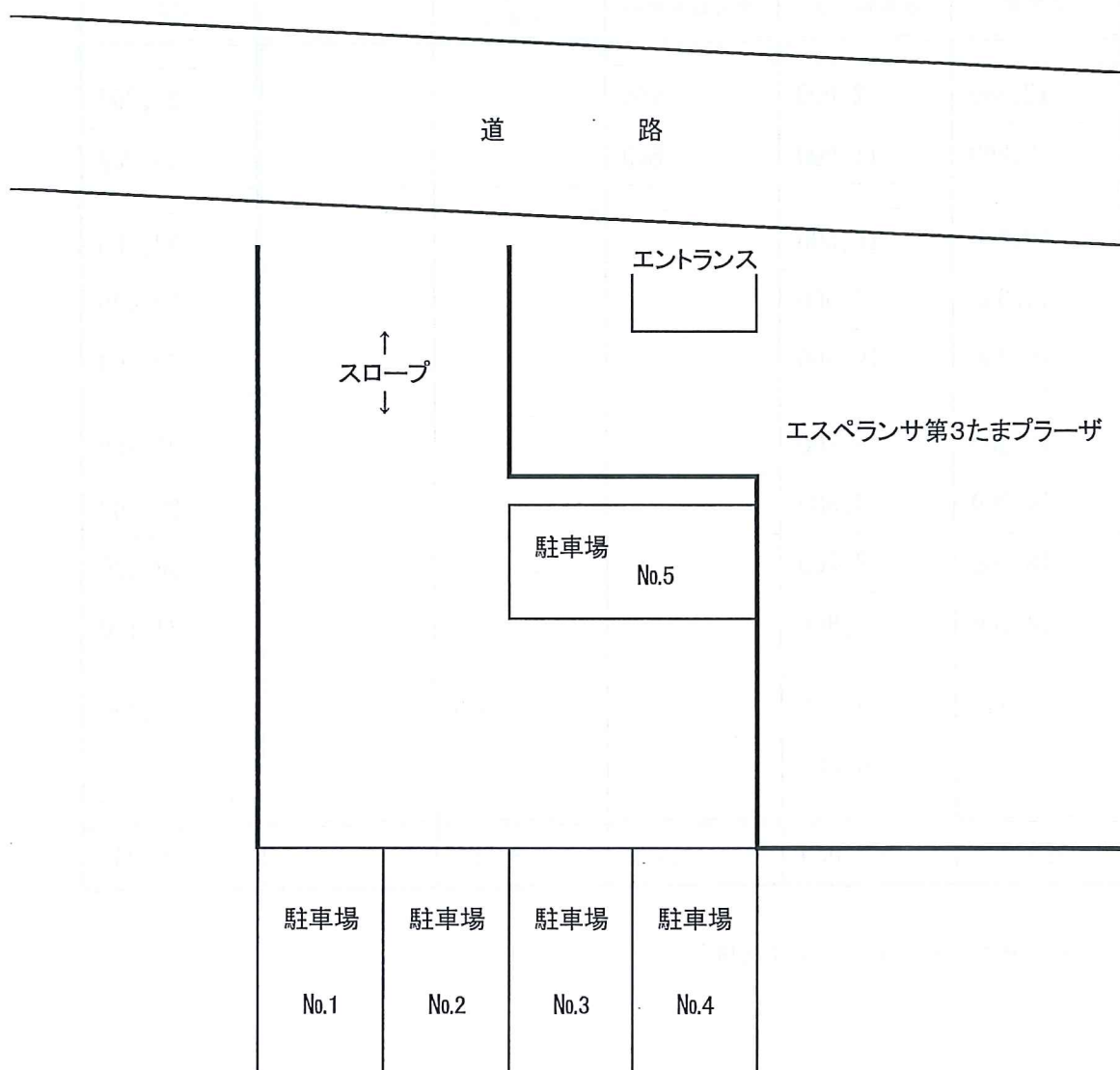
エスペランサ第3たまプラーザ 管理費等及び使用料負担額一覧表

平成17年4月現在

部屋番号	管理費	修繕積立金	専用庭使用料	ルーフバルコニー 使用料		合計
101	12,300	12,000	900			25,200
102	12,200	11,900	800			24,900
201	16,800	16,500				33,300
202	14,900	14,500				29,400
203	20,000	19,500				39,500
301	16,800	16,500				33,300
302	14,800	14,500				29,300
303	18,700	18,200				36,900
304	12,200	11,900				24,100
401	14,900	14,500		900		29,400
402	15,400	15,000		2,400		30,400
合計	169,000	165,000	1,700	3,300		339,000

駐車場使用料（駐車場契約者）：月額18,000円

駐車場配置図



申請日 年 月 日

管理組合理事長 殿

申請区分所有者

号室

氏名

印

専有部分修繕等工事申請書

下記により、専有部分の工事を実施いたしたく、管理規約第17条の規定に基づき申請します。今回の工事施工にあたり、隣室、上下階等で迷惑を及ぼすと思われる方々には、申請者が事前に了解を得、問題が生じたときは、直ちに申請者の責任において処理し、管理組合に対して一切迷惑をかけないことを誓約いたします。

工事内容	
工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日 (日間)
施工業者	連絡先 連絡先 連絡先 連絡先 連絡先
添付書類	1.設計図 2.仕様書 3.工程表 4.その他() (必要な場合のみ該当するものに○印)
特記事項	1.故障等による緊急取替え 2.事故等による緊急取替え 3.工事日未定 4.その他() のため申請が遅れました。 (該当する場合のみ該当するものに○印)
注意事項	・当申請書は工事開始7日以上前までに提出すること。 ・設計図、仕様書、工程表等を提出いただく場合があります。 ・法令、管理規約、他の使用細則等の規定に抵触した場合、工事差し止め及び申請者の責任と費用負担において、原状回復をもとめることがあります。 ・工事実施お知らせを掲示板に掲示すること。又、完了後は取り外すこと。 (施工業者様式等の場合、必要事項の記載があれば可。) ・共用部分等を資材等の置場に利用しないこと。 ・工事用車両の駐車場は、申請者の責任において確保すること。 ・工事時等に発生したゴミ等は、申請者の責任において処理すること。 ・工事施工に伴う事故及び苦情に関しては、申請者の責任において処理すること。

管理組合使用欄

受 理 日 年 月 日
備 考

書面揭示日 年 月 日

専有部分修繕工事のお知らせ

対 象 住 戸	号室
修繕工事内容	
予定工事期間	年 月 日 () より 年 月 日 () まで
予定工事時間帯	(午前・午後) 時 分 より (午前・午後) 時 分 まで
施 工 業 者 名 連 絡 先	TEL
修繕工事申請日	年 月 日

- ・この書面は、管理規約第17条(専有部分の修繕等)の規定により掲示したものです。
- ・上記工事に関するお問合せ等は、対象住戸又は施工業者までご連絡ください。

組 合 員 変 更 届

管理組合 理事長 殿

私は、管理規約第32条の規定に基づき、マンション管理組合員の資格(区分所有権)の取得及び喪失について届け出ます。

届出者 氏名 _____ 印 _____

(資格取得者 ・ 資格喪失者 ・ その他) ※該当に○印

マンション名		部屋番号	号室
組合員変更(予定)日	年	月	日

資格取得又喪失の理由 ※該当に○印

1・特定承継(売買、贈与、競売による売却等) 2・包括承継(相続等) 3・その他()

(売買等の場合仲介先)		
会社名	担当者名	連絡先

資格取得者(別紙入居届を同時に記入下さい)

氏名	
----	--

資格喪失者

氏名	
----	--

移転後の連絡先

氏名	
連絡先	〒 (電話番号)

※当書面は㈱エスベランサ(管理会社)にてコピー又は原本を保管致します。

※㈱エスベランサが保有又は取得する個人情報(次)は次の目的のために利用されます。又、個人情報の取扱いにあたっては、その安全管理に努めます。

- ①貴管理組合との間で締結した管理委託契約業務履行のため
- ②①の業務履行に必要な場合、メンテナンス業者・集金代行業者・金融機関・保険会社等に提供します
- ③緊急時の連絡のため

入 居 届

平成 年 月 日

管理組合 理事長 殿

私は、管理規約第32条及び使用細則第6条の規定に基づき、入居について下記の通り届け出ます。

届出者 氏名 _____ 印 _____

対象住戸

マンション名		部屋番号	号室
入居日(予定日)	年	月	日
入 居 資 格(該当に○印)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 ・ その他()		

入居者

氏名	続柄	職業	備考
	世帯主		

連絡先

自宅電話番号		- -	
(そ の 急 他 時 連 絡 先)	連絡先名称又は氏名	関係	電 話 番 号

貸主(区分所有者)の氏名及び連絡先 ※入居者が区分所有者の場合は不要

※氏 名	
※連 絡 先	〒 (電話番号)

※当書面は関エスベランサ(管理会社)にてコピー又は原本を保管致します。

※関エスベランサが保有する個人情報には次の目的のため利用されます。又、個人情報の取扱いにあたっては、その安全管理に努めます。

- ①貴管理組合との間で締結した管理委託契約業務履行のため
- ②①の業務履行のためのメンテナンス業者・集金代行業者・金融機関等に提供する場合があります
- ③緊急時の連絡のため

誓 約 書

平成 年 月 日

管理組合 理事長 殿

組合員(区分所有者)氏名

私は、管理規約第20条2項及び使用細則第6条の規定に基づき、

(マンション名) (部屋番号) 号室 の

貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者(借主)氏名 印

記

1. マンション管理規約、マンション使用細則その他の細則に定める事項を忠実に遵守すること。

以上

※占有者(借主)は入居者届を同時に提出して下さい。

通知等受領場所届

平成 年 月 日

管理組合 理事長 殿

私は、管理規約第44条2項及び使用細則第6条の規定に基づき、管理組合の総会通知等を受ける場所について下記の通り届け出ます。

組合員(区分所有者)氏名 _____ 印

記

マンション名 _____

対象住戸 _____ 号室

届出の事由(該当に○印) 1・設定 2・変更 3・廃止(マンション所在地に変更)

通知を受ける場所(1、2の場合記入)

氏名(名称) _____

住所(所在地) _____

電話 _____

※当書面は㈱エスベランサ(管理会社)にてコピー又は原本を保管致します。

※㈱エスベランサが保有する個人情報(管理規約第44条2項)は次の目的のため利用されます。又、個人情報の取扱いにあたっては、その安全管理に努めます。

① 管理組合との間で締結した管理委託契約業務履行のため

② ①の業務履行のためメンテナンス業者・集金代行業者・金融機関等に提供する場合があります

③ 緊急時の連絡のため

様式⑥（駐車場使用細則第2条関係）

駐車場使用申込書

平成 年 月 日

管理組合理事長 殿

（申込者）

住 所 エスペランサ 号室 Tel

氏 名 印

勤務先 Tel

管理組合の駐車場に関する使用契約書を承知し、駐車場 番を使用したいので、私の保有自動車の明細を付し、駐車場の利用を申し込みます。

※車検証を必ず添付してください。

自 動 車 の 明 細

車 輛 番 号	
名称・型・年式	
登 録 者 名	
排 気 量	c / c

* 記 事 欄 < 扱 者 記 入 >

受付年月日	年 月 日	契約年月日	年 月 日
審査結果	合 否	駐車場番号	No.

※当書面は㈱エスペランサ(管理会社)にてコピー又は原本を保管致します。

※㈱エスペランサが保有する個人情報には次の目的のため利用されます。又、個人情報の取扱いにあたっては、その安全管理に努めます。

- ①貴管理組合との間で締結した管理委託契約業務履行のため
- ②①の業務履行のためメンテナンス業者・集金代行業者・金融機関等に提供する場合があります
- ③緊急時の連絡のため

様式⑦（駐車場使用細則第7条関係）

保有車輛変更届

平成 年 月 日

管理組合理事長 殿

エスペランサ
室 番 _____ 号室
氏 名 _____ 印

駐車場番号 No. _____

保有車輛について次の通り変更しますので届出いたします。

※ 車検証を必ず添付して下さい。

	旧	新
車 輛 番 号		
名称・型・年式		
色		
排 気 量	c / c	c / c
登 録 者 名		
変更の事由		

※当書面は㈱エスペランサ(管理会社)にてコピー又は原本を保管致します。
※㈱エスペランサが保有する個人情報 は次の目的のため利用されます。又、個人情報の取扱いにあたっては、その安全管理に努めます。
①貴管理組合との間で締結した管理委託契約業務履行のため
②①の業務履行のためメンテナンス業者・集金代行業者・金融機関等に提供する場合があります
③緊急時の連絡のため

エスペランサ第3たまプラーザ
区分所有者各位

平成18年7月27日
エスペランサ第3たまプラーザ管理組合
管理会社 株式会社 **エスペランサ**

ペット飼育についてのアンケート集計結果

日頃、当マンション管理組合に多大なるご協力を賜り誠に有難うございます。
さて、先日実施致しました「ペット飼育」(ペット飼育細則制定の基)についてのアンケート調査結果が下記の通りとなりましたのでご報告申し上げます。尚、未提出分については事前告知致しました通り理事会一任とさせていただきますので、予めご了承下さい。

記

*ペット飼育について

賛 成 — 4 戸 反 対 — 3 戸

未提出(理事会一任) — 4 戸

※上記結果により、ペット飼育については、賛成者(理事会一任含み)が3/4以上を満たしませんでしたので否決致しました。しかしながら、現状数件にてペットを飼育されている方については、他居住者にご迷惑の掛からぬ様、充分注意して頂く事になりました。

以上、アンケートのご協力誠に有難うございました。

エスペランサ第3たまプラーザ 定期総会議事録

日 時	平成 17 年 6 月 26 日 (日)	10:00~11:30
場 所	エントランス	
出 席	7	名
委任状	4	名
(株)エスペランサ	1	名

総戸数 11 戸に対し全戸（委任状含む）の出席数により本総会は成立致しました。理事長 松尾氏より総会開催の宣言があり、下記の通り審議されました。

審 議 内 容

《 第 1 号議案 》 第 13 期管理費及び修繕積立金収支決算報告

(株)エスペランサより第 13 期管理費及び修繕積立金収支決算報告についての説明がありました。

質疑応答の上、出席者全員異議なく承認されました。

《 第 2 号議案 》 第 14 期管理費及び修繕積立金収支予算案説明

(株)エスペランサより第 14 期管理費及び修繕積立金収支予算案について説明がありました。

修繕積立金勘定にて各種修繕工事の提案があり必要性を考慮し検討の結果、下記の通り決定致しました。

- ①. プロパン庫扉新設工事 税込 777,000 円 ⇒ 実施承認
- ②. 床特別清掃(定期的年 1 回) 税込 52,500 円 ⇒ 実施承認

尚、予算表を訂正し各戸へ配布して頂く様(株)エスペランサへ依頼致しました。

質疑応答の上、出席者全員異議なく承認されました。

《 第 3 号議案 》 管理規約の改正について

昨年に中高層共同住宅標準管理規約(国土交通省認定)が改正された事により、当マンション管理規約についても改正した方がよいとの旨、(株)エスペランサより改正された事項等について説明があり検討の結果、特別多数決議となる総議決件数の 3/4 以上(委任状含む)により、第 18 条の「ペット飼育禁止」については保留としアンケート調査を行い、来年の総会にて検討する事になりました。その他事項については原案通りの管理規約にて承認されました。

質疑応答の上、出席者全員異議なく承認されました。

《 第4号議案 》 役員改選

第14期における管理組合新役員が下記の通り決定致しました。

理 事 長	 号室		
副理事長	 号室		※賃借者 (敬称略)

出席者全員異議なく承認されました。

以上、本議事内容を以って管理組合定期総会は終了致しました。

平成17年 7月26日
エスペランサ第3たまプラーザ管理組合
理 事 長 

エスペランサ第3たまプラーザ 定期総会議事録

日 時	平成 21 年 6 月 28 日 (日)	AM10:00~11:10
場 所	エントランス	
出 席	7	名
委 任 状	2	名
管理会社	2	名

総戸数 11 戸に対し 9 戸（委任状含む）の出席数により、総議決権数の過半数を満たしましたので本総会は成立致しました。理事長 ~~〇〇~~ 氏より総会開催の宣言があり下記の通り審議されました。又、管理規約一部改定については、特別多数決議（総議決権件数の 3/4 以上。委任状含む）により審議致しました。

審 議 内 容

《 第 1 号議案 》 第 17 期管理費及び修繕積立金収支決算報告

㈱エスペランサより第 17 期管理費及び修繕積立金収支決算報告についての説明がありました。
質疑応答の上、出席者全員異議なく承認されました。

《 第 2 号議案 》 第 18 期管理費及び修繕積立金収支予算案説明

㈱エスペランサより第 18 期管理費及び修繕積立金収支予算案について説明がありました。
管理費勘定にて電話料が予算計上の削除については、昨年度の定期総会にて決定致しました設備点検業者の変更に伴うオンライン監視の廃止により、電話回線を解約した旨の説明がありました。
修繕積立金勘定にて下記工事が予算計上され審議致しました。
尚、今後提案工事 (10 万円以上) がある場合は、必ず数社の相見積を取得して頂く様、㈱エスペランサへ依頼致しました。
その他事項については異議なく承認されました。

【修繕積立金勘定】

- ① 共用部分修繕費 ¥50,000.- (概算)
地下受水槽ピット内既設の排水ポンプ用ブレーカー等の交換が必要との報告があり、必要修繕と判断し実施する事と致します。
- ② 共用鉄部塗装工事 ¥570,150.- (税込)
前回大規模修繕工事の実施から今期で 5 年目となり鉄部保護の為実施致しますが、見積金額が高額である事と妥当性を判断する為、㈱エスペランサに相見積を取得して頂き、各戸アンケート調査により施工業者を決定致します。又、駐車場出入口付近の外壁タイル破損と 3~4 階間の外壁コンクリート剥離 (爆裂) 補修も同時実施する事と致します。
質疑応答の上、出席者全員異議なく承認されました。

《 第 3 号議案 》 管理委託契約の更新

㈱エスペランサより管理委託契約更新について説明があり、昨年と同内容により承認されました。
更新契約 平成 21 年 12 月 1 日~平成 22 年 11 月 30 日 ※1 年更新

《 第4号議案 》 役員改選

第18期における当管理組合理事会新役員が下記の通り決定致しました。

理事長  号室 
副理事長  号室  (敬称略)

出席者全員異議無く承認されました。

《 第4号議案 》 管理規約の一部改定

管理規約の一部改定について、事前配布された資料を基に㈱エスペランサより主な変更点について説明がありました。現状の管理規約では管理費等に専用使用料(専用庭・ルーフバルコニー)の記載が無い為、滞納により競売等で承継された場合、承継人に対して専用使用料のみ債権の行使ができず、回収が困難になる可能性があるとの事から検討の結果、管理規約の一部改定を承認致しました。尚、本総会資料に添付されました管理規約の一部(第2節 費用の負担)については、各戸の差し替え分として当管理規約と共に大切に保管して下さい。

質疑応答の上、出席者全員異議無く承認されました。

《 その他 》

○長期修繕計画案について

今後第25期に給水設備改修工事とエレベーターリニューアル工事が予定されており、多額の不足金が発生する為、修繕積立金の見直しや住宅金融公庫等の借入れ等が必要な旨㈱エスペランサより説明がありました。この件については次期定期総会にて工事の実施時期も含め検討する事とし、それに伴う参考資料等の提出を㈱エスペランサへ依頼致しました。

○駐輪場屋根と外壁の隙間について

出席者より駐輪場屋根と外壁の隙間から雨水が入り込み、廊下が水浸しになるとの意見があり、今後様子を見て雨樋等の設置を検討する事と致します。

○不要自転車について

出席者より長期間使用していない自転車・原付バイクがあるとの意見があり検討の結果、自転車の整理及び原付バイクの所有者調査を行い、所有者不明物については管理費の拠出によりとりまとめ処分する事と致します。

以上、本議事内容を以ってマンション管理組合定期総会は終了致しました。

平成21年7月13日

エスペランサ第3たまプラーザ管理組合
議事録署名

理事長

副理事長




管理規約変更書面

管理規約 9 ページ記載

第 36 条四項の条文より（理事長又は副理事長が兼務することができる。）を削除し、以下のとおりとする。

（役員）

第 36 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長
- 三 理事（理事長、副理事長。以下同じ。） 2 名
- 四 監事

2 理事及び監事は、マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び各担当理事は、理事の互選により選任する。

この書面が平成 27 年 3 月 1 日の管理組合臨時総会で設定された現行規約・細則の内容に相違ない事を証し、エスペランサ第 3 たまプラーザ管理組合規約・細則原本とする。

エスペランサ第 3 たまプラーザ管理組合

理事長



印

エスペランサ第3たまプラーザ臨時総会議事録

日 時	平成 27 年 3 月 1 日 (日)	10:00~10:50
場 所	マンションエントランス	
出 席	7	名
委任状	4	名
㈱エスペランサ	1	名

総戸数 11 に対し全戸（委任状含む）の出席数により総議決権数の 3/4 を満たしましたので、本臨時総会は成立致しました。理事長 堀江氏より総会開催宣言があり下記の通り審議致しました。

審 議 内 容

《 第 1 号議案 》 修繕積立金値上げ検討

先般開催されました定期総会からの継続審議事項となる修繕積立金値上げについて再度審議致しました。定期総会にて依頼しておりました大規模修繕工事周期を 12 年周期へ変更した長期修繕計画案の確認を行い、マンション設備は竣工から 20 年～30 年の期間に改修時期が重なる事もあり多額の費用が必要となり、現状の修繕積立金【各戸平均月額 15000 円】ではこの期間に予定されている①大規模修繕工事②給水管更新工事③エレベーターリニューアル工事④屋上等防水工事を実施する際に住宅金融支援機構からの借り入れを行う事が出来ない程の多額の不足金発生が予想される事から、早急な修繕積立金の値上げ改定が必要であるとの説明が㈱エスペランサよりありました。大規模修繕工事金額【㈱ヨコソー ￥25,164,000.- (税込)】が高額である事から工事項目を確認し劣化状況に応じて項目削除を行う事や、相見積り取得し値引交渉を行う必要があるとのご意見がありましたが、最低限の修繕積立金値上げ改定は必要であると判断し審議した結果、各戸平均月額 18000 円【現状+3000 円】へ改定する事で様子を見る事とし、今後定期総会にて確認をしていく事と致しました。尚、修繕積立金改定時期については平成 27 年 6 月引落分から変更する事とし、各戸の負担額については専有面積割合に応じて金額が異なる事から、一覧表を議事録に添付し配布して頂く様、㈱エスペランサへ依頼致しました。

出席者全員異議なく承認されました。

《 第 2 号議案 》 管理規約改正検討

先般開催されました定期総会からの継続審議事項となる管理規約改正について再度検討致しました。㈱エスペランサより現行の管理規約では監事は理事長及び副理事長が兼務出来る事となっておりますが、監事の職務が管理組合の業務や財産を監査する役割である為、兼務が望ましくない事から管理規約の変更が必要であるとの説明があり審議した結果、変更が望ましいと判断され監事を新たに設置する内容にて管理規約を変更する事と致しました。尚、監事の役職については状況を把握している方が適任と判断され、副理事長が翌年に監事を努める事と致しました。

《 そ の 他 》

○地震保険加入検討

先般開催されました定期総会からの継続審議事項となるマンション共用部地震保険の加入について再度検討致しましたが、地震保険料が年額 20 万 2000 円と高額であり、加入する必要性を感じないとのご意見が多数であった事から加入を見送る事と致しました。

エスペランサ第3たまプラーザ定期総会議事録

日 時	平成 30 年 7 月 22 日 (日)	10:00~10:45
場 所	マンション駐車場	
出 席	5	戸
委任状	6	戸
(株)エスペランサ	1	名

総戸数 11 戸に対し全戸（委任状含む）の出席数により特別決議に必要な議決権総数の 3/4 以上を満たしましたので、本総会は成立し、理事長  氏より総会開催の宣言がありました。また、(株)エスペランサより事前(平成 30 年 7 月 11 日)に管理事務報告及び重要事項説明があった旨の説明がありました。

審議内容

《 第 1 号議案 》 管理委託契約更新について

(株)エスペランサより事前の重要事項説明で説明のあった内容にて管理委託契約更新の申し出があり検討の結果、契約更新する事と致しました。

契約期間 平成 30 年 12 月 1 日～平成 31 年 11 月 30 日 ※1 年更新

質疑応答の上、異議なく承認されました。

《 第 2 号議案 》 第 26 期管理費及び修繕積立金収支決算報告

(株)エスペランサより第 26 期管理費及び修繕積立金収支決算報告について説明がありました。

質疑応答の上、異議なく承認されました。

《 第 3 号議案 》 第 27 期管理費及び修繕積立金収支予算案説明

(株)エスペランサより第 27 期管理費及び修繕積立金収支予算案について説明がありました。修繕積立金会計にて各種修繕工事が予算計上され検討の結果、下記の通り決定致しました。尚、その他項目については異議なく承認されました。

【修繕積立金会計】

○非常警報設備リニューアル ¥421,200.- (税込)

前回の定期総会にて現状不具合も出ていない事から工事を見送る事に決定致しましたが、不具合が確認され次第早期に工事を実施する為、予算計上した旨(株)エスペランサより説明がありました。審議の結果、必要と判断し不具合が発生次第工事を実施する事と致しました。

質疑応答の上、異議なく承認されました。

《 第 4 号議案 》 民泊禁止に伴う管理規約改正について

昨年の定期総会にて当マンションでは民泊を禁止と致しましたが、その後国土交通省より民泊新法(住宅宿泊事業法)を禁止する場合の条文等が新たに示された事から、(株)エスペランサより管理規約の改正について確認があり審議した結果、提案通りの内容にて改正する事と致しました。尚、後日(株)エスペランサから管理規約変更書面が各戸へ配布されますので、お手元の管理規約と併せて保管をお願い致します。

質疑応答の上、異議なく承認されました。

《 第 5 号議案 》 役員改選

第 27 期当管理組合理事会新役員が以下の通り改選されました。

理 事 長		号室	
副理事長		号室	
監 事		号室	 (敬称略)

質疑応答の上、異議なく承認されました。

以上、本議事内容を以って管理組合定期総会は終了致しました。

平成 30 年 8 月 2 日

エスペランサ第 3 たまプラーザ管理組合

理 事 長

副理事長

監 事

