シーダム藤沢善行

管理規約
使用細則
駐車場運営細則
自転車置場運営細則
宅配ロッカー使用細則
集会室運営細則

原本（写）

管理委託契約書（案）

シーダム藤沢善行管理組合

目　　次

「シーダム藤沢善行」管理規約

頁

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）…… 2

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（共用部分の範囲）…… 3

第 3 章　敷地およ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（分割請求および単独処分の禁止）…… 3

第 4 章　用　　法

第12条（専有部分の用途）…… 3

第13条（敷地および共用部分等の用法）…… 4

第14条（バルコニー等の専用使用権）…… 4

第15条（駐車場の専用使用権）…… 4

第16条（自転車置場の使用権）…… 4

第17条（敷地および共用部分等の第三者の使用）…… 5

第18条（付属規程）…… 5

第19条（専有部分の貸与）…… 5

第 5 章　管　　理

第1節　総　　則

第20条（区分所有者の責務）…… 6

第21条（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）…… 6

第22条（必要箇所への立入り）…… 6
第23条（損害保険）…… 6
第2節　費用の負担
第24条（管理費等）…… 7
第25条（承継人に対する債権の行使）…… 7
第26条（管理費）…… 7
第27条（修繕積立金）…… 8
第28条（使用料）…… 8
第6章　管理組合
第1節　組合員
第29条（組合員の資格）…… 9
第30条（届け出義務）…… 9
第2節　管理組合の業務
第31条（業務）…… 9
第32条（業務の委託等）…… 10
第3節　役員
第33条（役員）…… 10
第34条（役員の任期）…… 10
第35条（役員の誠実義務等）…… 10
第36条（理事長）…… 11
第37条（副理事長）…… 11
第38条（理事）…… 11
第39条（監事）…… 11
第4節　総会
第40条（総会）…… 12
第41条（招集手続き）…… 12
第42条（組合員の総会招集権等）…… 12
第43条（出席資格）…… 13
第44条（議決権）…… 13
第45条（議決事項）…… 14
第46条（総会の会議および議事）…… 14

第47条（総会の決議に代わる書面による合意）…… 15
第48条（議事録の作成、保管）…… 15
第5節　理事会
第49条（理事会）…… 16
第50条（招集）…… 16
第51条（理事会の会議及び議事）…… 16
第52条（議決事項）…… 16
第7章　会計
第53条（会計年度）…… 17
第54条（管理組合の収入と支出および会計区分）…… 17
第55条（収支予算の作成および変更）…… 17
第56条（会計報告）…… 17
第57条（管理費等の徴収）…… 17
第58条（管理費等の過不足）…… 18
第59条（預金口座の開設）…… 18
第60条（借り入れ）…… 18
第61条（帳票類の作成、保管）…… 18
第8章　雑則
第62条（義務違反者に対する措置）…… 19
第63条（勧告及び指示等）…… 19
第64条（防火管理者）…… 19
第65条（合意管轄裁判所）…… 20
第66条（地方自治体および近隣住民との協定の遵守）…… 20
第67条（近隣住民に対する電波障害解消への協力）…… 20
第68条（ＣＡＴＶ放送設備の利用）…… 20
第69条（容認事項）…… 21
第70条（規約外事項）…… 21
第71条（規約原本）…… 21
付則
第1条（規約の発効ならびに管理組合の成立）…… 21
第2条（初年度役員の任期並びに初年度会計期間）…… 21

第３条（修繕積立基金）…… 22

別表第１（対象物件の表示）…… 23
別表第２（共用部分の範囲）…… 23
別表第３（専有部分の面積）…… 24
別表第４（バルコニー等の専用使用権）…… 25
別　　図 …… 26～31

使　用　細　則 …… 32～41
駐車場運営細則 …… 42～47
自転車置場運営細則 …… 48～53
宅配ロッカー使用細則 …… 54～56
集会室運営細則 …… 57～61
管理委託契約書（案）…… 62～69

別表第１（事務管理業務）…… 70
別表第２（技術管理業務）…… 76
別表第３（清掃業務）…… 79
別表第４（管理員業務）…… 81

シーダム藤沢善行管理規約

第１章　総　　則

（目　　的）

第１条　この規約は、シーダム藤沢善行の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定　　義）

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

一　区分所有権：構造上および利用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。（「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：区分所有権の目的とな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、専有部分に属さない建物の付属物およびこの規約により共用部分とされた付属の建物をいう。（区分所有法第２条第４項）

六　敷　　地：建物が所在する土地およ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：共用部分および付属施設をいう。

八　専用使用権：敷地およ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および共用部分等の部分をいう。

（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、付属規程およ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、付属規程およ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、建物および付属施設（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、付属規程および総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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、付属規程およ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、シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2．管理組合は、事務所を別表第1に記載された対象物件の所在地内（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章に定めるところによる。

第 2 章　専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

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

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

一　天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二　玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

三　窓枠、面格子および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3．第1項また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　敷地および共用部分等の共有

（共　有）

第 9 条　対象物件のうち敷地および共用部分等は、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ものとし、別表第3に掲げるとおりとする。

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

（分割請求および単独処分の禁止）

第 11 条　区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第 4 章　用　　法

（専有部分の用途）

第 12 条　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。

2．対象物件の住戸部分を消費者金融業、特殊政治団体、風俗営業、深夜営業等および危険物、汚物、悪臭を発する物品等の販売・保管の用途に供し

てはならない。

（敷地および共用部分等の用法）

第 13 条　区分所有者は、敷地およ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４に掲げるバルコニー、集合郵便受、玄関扉、窓ガラス、面格子、窓枠、アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場、パイプスペース、専用庭およびルーフバルコニー（以下この条、第21条および別表第４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．専用庭およ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。

（駐車場の専用使用権）

第 15 条　区分所有者は、管理組合が管理する駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場使用契約書により専用使用権を設定することを承認する。

２．駐車場について専用使用権を認められた者は、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．区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。

（自転車置場の使用権）

第 16 条　区分所有者は、管理組合が管理する自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者または占有者に対し、使用権を設定することを承認する。

２．自転車置場について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住戸部分を、他の区分所有者または第三者に

譲渡または貸与したときは、その区分所有者の自転車置場の使用権は消滅する。

４．占有者が対象物件に居住しなくなったときは、その占有者の自転車置場の使用権は消滅する。

（敷地および共用部分等の第三者の使用）

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

一　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、または請負った者＞

二　電気室　＜東京電力株式会社＞

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

（付属規程）

第 18 条　対象物件の使用については、別に付属規程（使用細則、駐車場運営細則、自転車置場運営細則、宅配ロッカー使用細則、集会室運営細則等を含む。）を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第 19 条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約、付属規程および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、その貸与に関する契約にこの規約、付属規程および総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、付属規程および総会の決議を遵守する旨の誓約書（使用細則別記様式第１）を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章　管　　理

第 1 節　総　　則

（区分所有者の責務）

第 20 条　区分所有者は、対象物件について、その価値およ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務めなければならない。

（敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担）

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

（必要箇所への立入り）

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

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

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

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

（損害保険）

第 23 条　管理組合は区分所有者を代理して、次の業務を行わなければならない。

一　対象物件に対する次の損害保険の付保

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．施設所有者・管理者賠償責任保険

ニ．個人賠償責任保険

ホ．昇降機賠償責任保険

二　総会において決議された損害保険の付保

三　前各号の損害保険契約に関する保険証券の受領ならびに保険金の請求および受領（ただし、個人賠償責任保険に関する保険金の請求および受領は除く。）

2．管理組合は、前項第三号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

3．区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険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 24 条　区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充当するため、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、各区分所有者の所有する専有部分の床面積（別表第３）の割合に応じて算出するものとする。なお、算出された額の端数処理は、管理費については 100円単位（10円の位を四捨五入）、修繕積立金については10円単位（１円の位を四捨五入）とする。

3．第１項の管理費等は専有部分を賃与等により第三者に占有させる場合においても、区分所有者が納入するものとする。

（承継人に対する債権の行使）

第 25 条　管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。この場合において、第28条において定める使用料についても同様とする。

（管理費）

第 26 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32条の場合における管理委託費

二　前項に含まれない共用設備の保守維持費、清掃費ならびに塵芥処理費等

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　共用部分等にかかわる火災保険料その他の損害保険料

六　経常的な補修費

七　会議費、役員活動費その他組合の運営に要する費用

八　ＣＡＴＶ使用料

九　その他、敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

（修繕積立金）

第 27 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　敷地および共用部分等の変更または処分

四　その他敷地およ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当す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当することができる。

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。

（使用料）

第 28 条　専用使用料その他敷地および共用部分等にかかわる使用料は、第26条に定める管理費に充当するほか、第27条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 29 条　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。

（届け出義務）

第 30 条　新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、直ちにその旨を書面（使用細則別記様式第２）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 31 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および共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理（第14条第１項により専用使用権を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。）

二　敷地および共用部分等の修繕

三　共用部分等にかかわる火災保険、その他の損害保険に関する業務

四　組合員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

五　敷地および共用部分等の変更、処分および運営

六　管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務

七　官公署、町内会等との渉外業務

八　風紀、秩序および安全の維持に関する業務

九　防災に関する業務

十　広報および連絡業務

十一　水道供給及び精算に関する業務

十二　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 32 条　管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第 3 節　役　員

（役　員）

第 33 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（理事長および副理事長含む。以下同じ。）　3名

四　監　事　1名

2．理事および監事は、シーダム藤沢善行に現に居住する組合員（ただし、組合員が法人の場合には、その役員または従業員。）のうちから総会で選任する。

3．理事長および副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第 34 条　役員の任期は、毎年2月1日から翌年1月末日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2．役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。

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

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。

（役員の誠実義務等）

第 35 条　役員は、法令、規約および付属規程ならびに総会およ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。

（理事長）

第 36 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、付属規程または総会も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．理事長はその職務に関し、区分所有者のために原告または被告となることができる。

4．理事長は第40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。

5．理事長は事故の防止またはその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第45条第二号または第五号の定めにかかわらず、一般会計また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。

6．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 37 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 38 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 39 条　監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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。

（役　員）

第３３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（理事長および副理事長含む。以下同じ。）　５名

四　監　事　　１名

２．理事および監事は、シーダム藤沢善行に現に居住する組合員（ただし、組合員が法人の場合には、その役員または従業員。）のうちから総会で選任する。

３．理事長および副理事長は、理事の互選により選任する。

＜平成１０年３月２９日改正＞

第 4 節　総　　会

（総　　会）

第 40 条　管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2．総会は、定期総会および臨時総会とし、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ケ月以内に招集しなければならない。

4．理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5．総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続き）

第 41 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およ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46条第３項第一号、第二号および第四号に掲げる事項の決議、または同条第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45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。

（組合員の総会招集権等）

第 42 条　組合員が組合員総数の５分の１以上および第44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40条第５項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

4．第39条第２項により監事が招集した総会の議長の選任については、前項を準用する。

（出席資格）

第 43 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．組合員の承諾を得て専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通知しなければならない。

（議決権）

第 44 条　組合員は、その所有する住戸部分１戸につき各１個の議決権を有する。

2．住戸部分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、書面また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　他の組合員もしくはその組合員と同居する者

三　組合員の住戸部分を借り受けた者

四　組合員が法人の場合においては、その役員または従業員

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。

（議決事項）

第 45 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　収支決算および事業報告

二　収支予算および事業計画

三　管理費等の額および使用料の額ならびに賦課徴収方法

四　規約の変更および付属規程の制定または変更

五　第27条第１項に定める特別の管理の実施、ならびにそれに充当するための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し

六　第23条第１項第二号の損害保険の付保

七　区分所有法第57条第２項（同条第４項において準用する場合を含む。）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項または第60条（占有者に対する引渡しの請求）第１項の訴えの提起、ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任

八　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

九　区分所有法第62条（建替え決議）第１項の場合の建替え

十　役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法

十一　第32条の場合における管理業務委託契約の締結

十二　第17条第２項の場合における敷地および共用部分等（専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認

十三　その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の会議および議事）

第 46 条　総会の会議は、第44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以上および議決権総数の４分の３以上で決する。

一　規約の変更

二　敷地およ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、第59条（区分所有権の競売の請求）第１項または第60条（占有者に対する引渡しの請求）第１項の訴えの提起

四　建物の価格の２分の１以上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で決議することとした事項

4．第２項にかかわらず、前条第九号の建替え決議は、組合員総数の５分の４以上および議決権の５分の４以上で行う。

5．前４項において、書面およ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項第一号において、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項第二号において、敷地および共用部分等の変更が専有部分または専用使用部分の使用に特別な影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員また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項第三号の事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し弁明する機会を与えなければならない。

9．総会においては、第41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。

（総会の決議に代わる書面による合意）

第 47 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）

第 48 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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議

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、議事録および前条の書面を保管し、組合員また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およ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 49 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 50 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41条（第４項および第５項を除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議および議事）

第 51 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48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。

（議決事項）

第 52 条　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。

一　収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案

二　規約の変更および付属規程の制定または変更に関する案

三　その他の総会提出議案

四　第63条に定める勧告または指示事

五　総会から付託された事項

第７章　会　　計

（会計年度）

第 53 条　管理組合の会計は、毎年２月１日から翌年１月末日までとする。

（管理組合の収入と支出および会計区分）

第 54 条　管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料等によるものとし、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。

（収支予算の作成および変更）

第 55 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。

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 56 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 57 条　管理組合は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料について、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、翌月分を当月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。

２．組合員が前項の期日までに、納付すべき金額を納付しない場合において、

管理組合は、その未払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18%（1年に満たない部分については1年 365日日割計算とする）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、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

5．理事長は、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および使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に関する支払い命令および訴訟に関し、訴訟追行権を有するものとする。

6．前項の場合において、理事長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41条第2項および第3項の規定を準用する。

7．第5項に定めるほか、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および使用料を納入しない組合員に対して、第62条に準拠して必要な措置をとることができる。

（管理費等の過不足）

第 58 条　収支決算の結果、会計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。

2．会計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。

（預金口座の開設）

第 59 条　管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に預金等の口座を開設するものとする。

（借り入れ）

第 60 条　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、借り入れすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第 61 条　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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　雑　　則

（義務違反者に対する措置）

第 62 条　組合員または占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をした場合、また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。

（勧告および指示等）

第 63 条　組合員もしくはその同居人、または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「組合員等」という。）が、法令、規約または付属規程に違反したとき、また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組合員等に対し、その是正のため必要な勧告、または指示もしくは警告を行うことができる。

2．組合員は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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．組合員等が、この規約もしくは付属規程に違反したとき、または組合員等もしくは組合員以外の第三者が、敷地およ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、その差し止めまたは排除のための必要な処置をとることができる。

4．前項までの勧告および指示等の処置に要する費用、および第57条第5項および第7項ならびに第62条に関する訴訟の費用（弁護士費用を含む。）は、当該組合員または占有者が負担する。

（防火管理者）

第 64 条　管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を置くものとする。

2．防火管理者は、理事長が理事会の決議によりこれを任命し、総会において選任報告をするものとする。

3．防火管理者は、別に定めるところにより、その活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けとることができる。

（合意管轄裁判所）

第 65 条　この規約に関する管理組合と組合員また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地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（地方自治体および近隣住民との協定の遵守）

第 66 条　区分所有者は、管理組合（管理組合成立以前は事業主等）が地方自治体また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。

（近隣住民に対する電波障害解消への協力）

第 67 条　組合員は、対象物件の影響により近隣居住者が被る電波障害の対策について、対象物件引渡し以後に電波障害発生の申し出を受けた場合は、管理組合の責任と負担において解決するものとする。

（ＣＡＴＶ放送設備の利用）

第 68 条　組合員はＣＡＴＶ放送設備に関し、下記事項を予め承認するものとする。

一　対象物件にＣＡＴＶ放送共同聴取のための配線・配管等がなされており、当該設備は組合員全員の共用設備となること。（各戸チューナーを含まない。）

二　当該設備の維持管理及び聴取につき、株式会社高橋興産及びライフ不動産株式会社と藤沢ケーブルテレビ株式会社との間で締結した一括加入契約を管理組合が継承すること。

三　ケーブルテレビの加入については、各組合員が直接藤沢ケーブルテレビ株式会社と契約を締結すること。また、視聴のための各戸チューナー（ホームターミナル）の賃貸保証金、取付調整費、月々の基本利用料、オプション利用料等は各組合員の負担となること。

四　ＣＡＴＶ放送設備の維持管理のため、関係者が対象物件内へ立入る場合があること。

五　ケーブルテレビの加入の有無にかかわらず、施設利用料を管理費の一部として納入し、加入しない場合も管理費の減額はできないこと。

六　第三号の基本利用料及び前号の施設利用料には、ＮＨＫカラー、衛星放送受信料は含まれないこと。

（容認事項）

第 69 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　対象物件の所定の引渡し日以降になお未販売住戸があった場合、売主および販売代理人等が販売業務（モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等）のため、共用部分等を無償で使用する場合があること。

二　対象物件敷地の南側ゴミ置場の前面道路については、近隣住民がその所有する自動車を方向転換時に一時使用をする場合があること。

（規約外事項）

第 70 条　規約、付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、付属規程また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 71 条　この規約を証するため、規約承認時の理事長および２名の理事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、区分所有者また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。

付　　則

（規約の発効ならびに管理組合の成立）

第 1 条　この規約の発効ならびに管理組合の成立は、区分所有関係の発生した日とする。

（初年度役員の任期並びに初年度会計期間）

第 2 条　初年度役員の任期並びに初年度会計期間については、管理規約第34条第１項並びに第53条にかかわらず次のとおりとする。

一　初年度役員の任期は、平成　　年　　月　　日より平成　　年　　月　　末日までとする。

二　初年度会計期間は、平成　　年　　月　　日より平成　　年　　月末日までとする。

（修繕積立基金）

第３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住戸部分がある場合、売主は当該部分の基金の負担は行わないものとし、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54条第２項に定める積立金会計の収入として取り扱い、第27条第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、その返還請求また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．第27条第３項の定めにかかわらず、一般会計の収支に一時的不足を生じたときには、基金を一時的に使用することができるものとする。ただし、一般会計の収支不足が解消されたときは、速やかに積立金会計に戻入しなければならない。

別表第１　対象物件の表示

名　称		シーダム藤沢善行	
敷地	所在地	（地番）神奈川県藤沢市立石２丁目3309番、3310番35、3310番36	
	面　積	2,286.70 ㎡	
	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）神奈川県藤沢市立石２丁目（以下未定）	
	構造等	鉄筋コンクリート造　地上６階建１棟 延床面積　4,762.05 ㎡ 建築面積　1,223.11 ㎡	
	専有部分	住戸部分	4,090.66 ㎡
	権利関係	区分所有権	
付属施設		駐車場、駐輪場、受水槽設備、電気室、ゴミ置場、フェンス、植栽等建物に付属する施設	

別表第２　共用部分の範囲

①　エントランス、エントランスホール、メールコーナー、共用廊下、共用階段、エレベーターホール、バルコニー、ルーフバルコニー、空調機室外機置場、エレベーター機械室、電気室、オートドア、宅配ロッカー、エレベーターシャフト、パイプスペース、メーターボックス、建物の基礎、建物の躯体、屋根、外壁、屋上、戸界壁、スラブ、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠およびその他専有部分に属さない建物の部分。

②　電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、機械式駐車設備、給排水衛生設備、ガス設備、換気設備、防犯・防災設備、避難設備、集合郵便受およびその他専有部分に属さない建物の付属物。

③　集会室、管理事務室、プレイロット等の規約共用部分。

別表第３　専有部分の面積

部屋番号	タイプ（系統別）	専有面積（㎡）	共有持分分母409.066に対する分子
105, 106, 107, 209, 210, 211, 212, 309, 310, 311, 312	A1	60.12	6.012
104, 208, 213, 308, 313, 407	A2	60.12	6.012
108, 408	A3	60.12	6.012
409, 410, 411, 412	A4	60.12	6.012
202, 203, 302, 303, 402	B1	62.56	6.256
101	B2	62.56	6.256
401	B3	62.56	6.256
204, 304, 403, 502	B4	62.56	6.256
102	B5	62.56	6.256
214, 314, 413	C1	60.00	6.000
109	C2	60.00	6.000
508	C3	60.00	6.000
306, 405	D1	60.54	6.054
307, 406	D2	62.52	6.252
504	D3	60.54	6.054
216, 316	D4	60.54	6.054
111	D5	60.54	6.054
206	D6	60.54	6.054
207	D7	62.52	6.252
110, 215, 315	E	56.01	5.601
414	F	55.89	5.589
201, 301	G1	62.53	6.253
205, 305, 404, 503, 502	G2	62.53	6.253
103	G3	62.53	6.253
505, 506, 507	H	61.52	6.152
501	I	68.56	6.856
601	J	68.56	6.856
合計	67戸	4,090.66	409.066

別表第４　バルコニー等の専用使用権

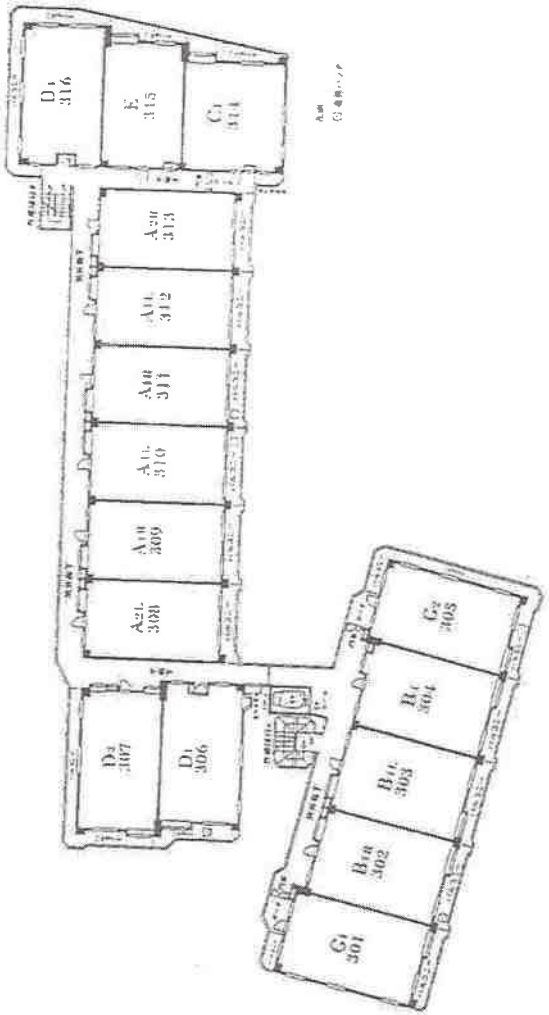
専用使用部分 ＼ 区分	バルコニー	玄関扉、扉枠、窓ガラス、面格子、窓枠、アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場、パイプスペース	ルーフバルコニー	集合郵便受け	専用庭
1．位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、扉枠、窓ガラス、面格子、窓枠、アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場、パイプスペース	401, 414, 501, 504, 508, 601号室に付随するルーフバルコニー	1階エントランスに設置された集合郵便受け	104, 105, 106, 107, 108号室に付随する専用庭
2．用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、扉枠、窓ガラス、面格子、窓枠、アルコーブ、玄関ポーチ、空調機室外機置場、パイプスペースとしての用法	通常のルーフバルコニーとしての用法	通常の郵便受けとしての用法	通常の専用庭としての用法
3．期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左
4．条件	無償	同左	有償	無償	有償
5．専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同左	401, 414, 501, 504, 508, 601号室住戸の区分所有者	当該住戸の区分所有者	104, 105, 106, 107, 108号室住戸の区分所有者

A2c 104
A1c 105
A1c 106
A1c 107
A2c 108
C2 109
E 110
D1 111
B2 101
B1 102
C1 103

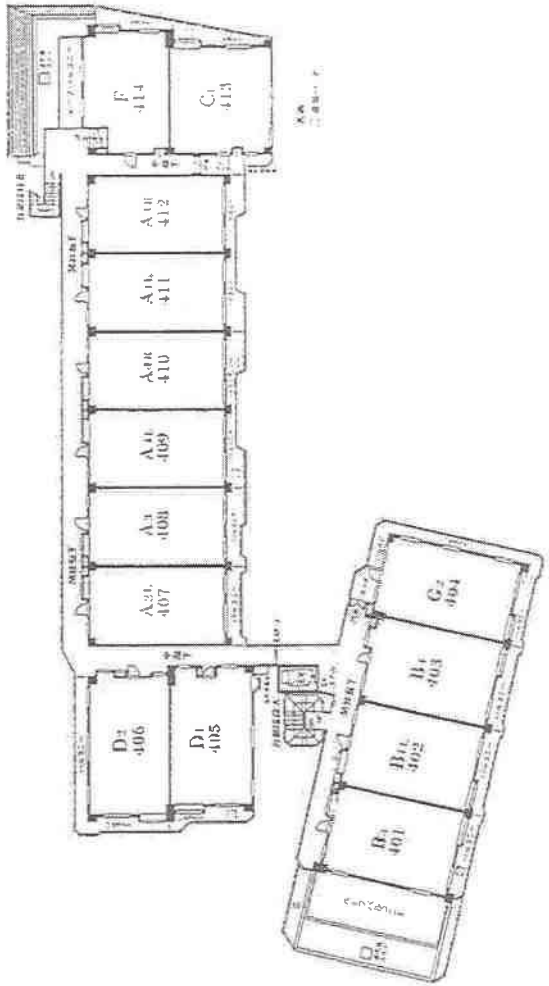
〔1階配置図〕

A2c 200
A1m 209
A1c 210
A1m 211
A1c 212
A2m 213
C1 214
E 215
D1 216
D2 207
D1 206
C1 205
B1c 204
B1c 203
B1m 202
C1 201

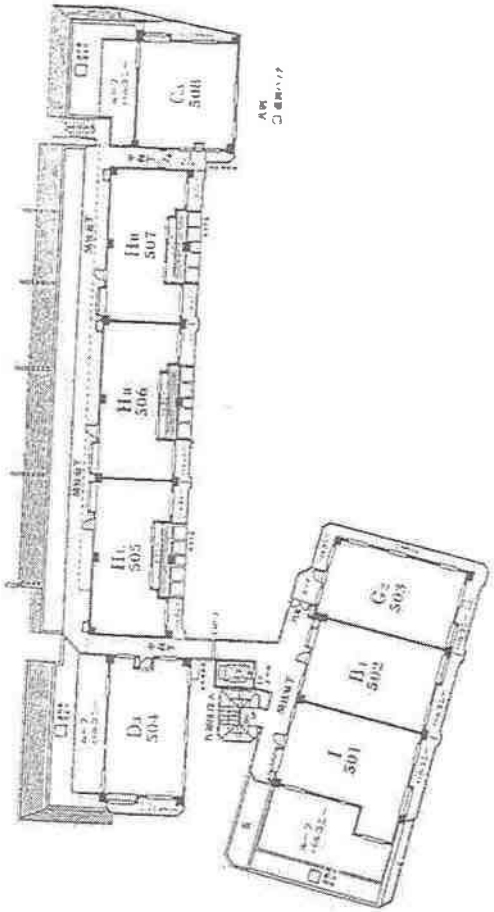
〔2階配置図〕


D1 316
E 315
C1 314
A2H 313
A1L 312
A2H 311
A1L 310
A2H 309
A2L 308
D2 307
D1 306
C2 305
B1 304
B2H 303
B2H 302
C1 301

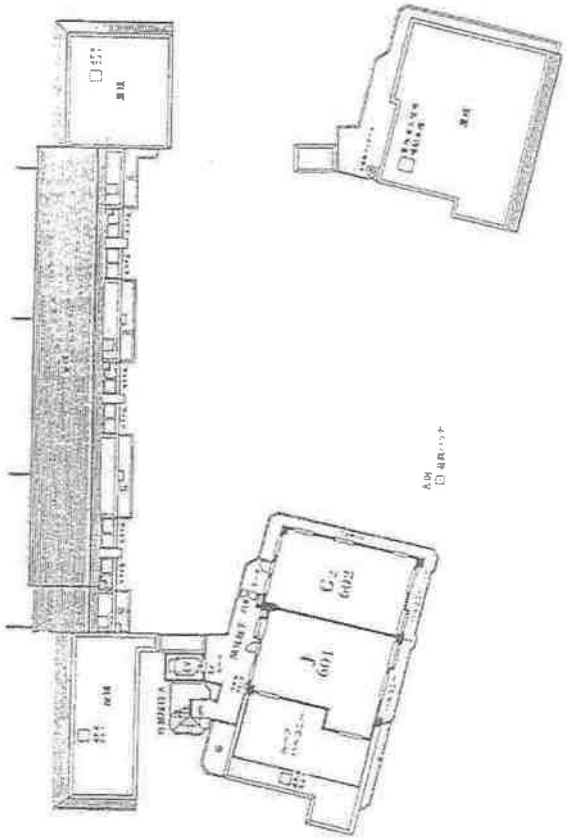
〔3階配置図〕


F 414
C1 413
A2H 412
A1L 411
A2H 410
A1L 409
A1 408
A2L 407
D2 406
D1 405
C2 404
B1 403
B2H 402
B1 401

〔4階配置図〕



〔5階配置図〕



〔6階配置図〕

シーダム藤沢善行使用細則

シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という。）第18条の規定に基づき、シーダム藤沢善行の敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造および修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、次のとおりシーダム藤沢善行使用細則（以下「使用細則」という。）を定める。

（基本原則）

第 1 条　シーダム藤沢善行において、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。

（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　玄関扉などの開閉は静かに行うこと。

三　住戸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・洗濯機の使用、および入浴等は騒音により階下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、バルコニー及びルーフ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よう、及び夜間における廊下・階段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。

六　バルコニー及びルーフ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。

七　バルコニー及びルーフバルコニーの手摺にふとん等を干す事は、美観上並びに落下危険防止から、設置済みの物干し金物を利用すること。

八　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。

九　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。

十　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、壁および梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。

三　バルコニー及びルーフバルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。

四　バルコニー及びルーフバルコニーまたは専用庭に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、また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　専用庭は緊急時避難路として使用することがあるため、フェンス扉には鍵を取り付けないこと。

六　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。

七　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ち込むこと。

八　敷地およ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。

九　塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。

十　階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。

十一　屋上、電気室、受水槽など管理上立入りを禁止された場所に立入ること。

十二　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。

十三　小鳥及び観賞用の魚類以外の動物を飼育すること。

十四　洗面所、台所などの排水口やトイレなどで廃油を排出すること。

十五　居住者及びその関係者は、対象物件近隣に路上駐車をすること。

十六　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。

（届け出事項）

第４条　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。この場合、届け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　専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けたとき。

二　専有部分を貸与するとき。

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、又は区分所有者もしくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。

四　引っ越し、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をし、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、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。

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こと。

三　多量の廃棄物を廃棄すること。

四　占有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木造造作などにかかる軽易な模様替等は除く。

五　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。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、円滑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．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、この項に準用する。

（エレベーター使用上の遵守事項）

第６条　居住者はエレベーターを使用する場合は、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に使用しないように注意すること。

三　エレベーター内で喫煙しないこと。

（専用庭にかかわるその他遵守事項）

第７条　本細則禁止事項の他に、専用庭について専用使用権を有する者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

一　専用庭の立入りについては、シーダム藤沢善行管理規約第22条に従うこと。

二　隣地に接する専用庭内既存の緑地については、保存緑地として散水等の簡単な手入れを行い、維持管理につとめること。

三　保存緑地の変更や、植栽を抜いたり増植をしたりしないこと。

（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。

（防犯および防災事項）

第 9 条　居住者は、防犯およ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、火災報知機の使用方法および避難方法を熟知するよう留意すること。万一の場合には、所定の位置にある非常ベルを押すこと。

二　防犯および共用部分の保持のため、不審な人を見かけたときは声をかけるか、また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　自動車および自転車の盗難、損傷については各自相互に注意すること。

四　火災報知機の非常器具類を、みだりに使用しないよう注意すること。

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、ジュータン、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　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ビニール袋に入れ、水分が外へ流れ出ないようにして出すこと。

二　紙くず、掃除機くず、削りくず等は、紙またはビニール袋に入れて外へもれないようにして出すこと。

三　古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。

四　ガラス、空ビン、空カン、電池・電球等の危険物および有害物等は、指定の場所以外に捨てないこと。

五　粗大ゴミは事前に届け出て、指定された場所に出すこと。

（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、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、も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、又は中止させも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およ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。

（改　　廃）

第 13 条　この使用細則の改廃については、総会の決議を得るものとする。

付　　則

（使用細則の施行）

第 1 条　この使用細則は、管理規約施行の日から施行する。

別記様式第１（管理規約第19条第２項・使用細則第４条第二号関係）

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
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、私の所有するシーダム藤沢善行＿＿＿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ならびに第28条に定められた使用料は、規約第58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（　　）		
使用者事項	誓約	当該＿＿＿号室を使用するにあたり、規約・諸規則ならびに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31条・使用細則第４条第一号関係）

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
理事長　殿

（旧組合員）氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
（新組合員）氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

区分所有者変更届

この度、シーダム藤沢善行＿＿＿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31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
　　（新）　氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
　　（旧）　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

シーダム藤沢善行管理組合
理　事　長　　殿

（区分所有者又は居住者）
シーダム藤沢善行＿＿＿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・第２項関係）

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
理　事　長　　殿

（区分所有者又は居住者）
シーダム藤沢善行＿＿＿号室
氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、シーダム藤沢善行＿＿＿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項第四号及び第２項の規定に基づきお届けしますので、承認をお願い致します。

なお、工事に際しては規約並びに本細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

（記）

１．工事内容　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
２．工事場所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
３．工事期間　平成　　年　　月　　日　～　平成　　年　　月　　日
４．施工業者　＿＿＿＿＿＿TEL　（　　）　　担当者名：＿＿＿＿
５．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

シーダム藤沢善行管理組合理事長　㊞

シーダム藤沢善行駐車場運営細則

第 1 条（総　　則）

シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という。）は、シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という。）第18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。

第 2 条（区画数）

区画数は総計19区画とし、以下のとおりとする。

一　機械式駐車場（6区画）

二　平面式駐車場（13区画）

第 3 条（申込制限）

駐車場を申込むことができる者は、シーダム藤沢善行に居住する組合員（組合員が法人の場合、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．機械式駐車場の各区画に収容することのできる車両寸法については次に掲げるとおりとする。

全　　長	全　　幅	全　　高	重　　量
4,700㎜	1,700㎜	1,550㎜	1,700kg

4．申込者または第4条の使用者は、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また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カ月以内に当該登録を行うこと。

第 4 条（使用者）

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条の手続きにより駐車場を使用する権利を有した組合員またはその同居の家族とする。

第 5 条（使用申込み、ならびに専用使用権者の決定）

駐車場使用の申込み、ならびに専用使用権を有する者（以下「専用使用権者」という。）の決定は次のとおり行うものとする。

一　専用使用権者は、一定の期間内に駐車場利用申込書により、申込みのあった希望者の中から、抽選の方法にて決定する。

二　前号により駐車場の専用使用権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、専用使用権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、以後は理事長または理事長の指定する者が先着順の方法にて行う。

第 6 条（使用の特例）

前条の諸手続により専用使用権者を決定した後において、なお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は、駐車場未利用組合員が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専用使用権者から、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。

第 7 条（駐車場使用契約の締結）

管理組合は、駐車場について専用使用権者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

第 8 条（契約期間）

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、かつ当該専用使用権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。

第 9 条（解　　約）

駐車場の専用使用権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の解約（または予告）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。ただし、1カ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。

第 10 条（証明書の発行）

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の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。

第 11 条（駐車時間）

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。

第 12 条（使用料）

駐車場使用料は、別に定めるとおりとする。

第 13 条（使用料の変更）

施設の改善また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46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。

第 14 条（支払い方法）

駐車場の専用使用権者は、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。

第 15 条（権利処分の禁止）

専用使用権者は、理由の如何を問わず駐車場を第三者に使用させ、または駐車場を使用する権利を他の組合員又は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。

第 16 条（遵守事項）

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。（本条第九項より第十六項までは機械式駐車場使用者の遵守事項）

一　管理組合の指示ならびに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当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　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　駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。

八　駐車場内ならびに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　取扱い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装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、後退（バック）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類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　操作キー及び取扱説明書類一式を紛失、破損、汚損した時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。

十七　その他、管理組合において告示する事項。

第 17 条（免責事項）

管理組合は、天災地変、火災、盗難、その他事由の如何を問わず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。

第 18 条（遵守義務）

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。

第 19 条（使用権の消滅）

駐車場の専用使用権を有する区分所有者が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与した場合には、当該駐車場の専用使用権は消滅するものとする。

第 20 条（解　　除）

管理組合は、使用者が下記各号の一に該当する場合には、30日以上の期間を定めてその義務の履行を書面により催告し、なお履行なき場合には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。

第 21 条（使用料の使途）

駐車場使用料の収入は、管理規約第28条に基づき管理費又は修繕積立金に充当する。

第 22 条（定めなき事項）

本細則に定めなき事項については管理組合総会の決議によるものとする。

第 23 条（改　　廃）

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得るものとする。

付　　則

第 1 条　本細則は管理規約発効の日より施行する。

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専用使用権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 9 条関係）

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
理　事　長　　殿

（区分所有者）
シーダム藤沢善行＿＿＿号室
氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

「駐車場使用解約（予告）届」

駐車場使用の解約について、駐車場運営細則第 9 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　　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※　解約時、操作キー、取扱説明書類一式および自動車駐車契約書を管理組合に返還すること。

シーダム藤沢善行自転車置場運営細則

（総　　則）

第 1 条　シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という）は、シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という。）第18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。）を有料自転車置場として運営するため本細則を定める。

（区画数）

第 2 条　自転車置場は、総計67区画とする。

（使用制限）

第 3 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、対象物件に居住する者で、かつ組合員（組合員が法人の場合、その役員又は従業員を含む。）又は占有者及びそれらの家族（以下「居住者」という。）に限るものとする。

2．使用可能台数は、原則として1住戸につき1台限りとする。

（使用者の決定）

第 4 条　自転車置場使用の申込み及び使用者の決定並びに補充は次のとおり行うものとする。

一　使用を希望する場合は、事前に管理組合に自転車置場使用申込書（別記様式第1）を提出するものとし、管理組合はその申込順に自転車置場の使用者を決定するものとする。

二　前項により自転車置場の使用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、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により使用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。

（2台目以降の利用）

第 5 条　第3条第2項にかかわらず、自転車置場に未使用区画がある場合には、管理組合は2台目以降の利用希望（2台目から優先とする。）のある居住者に、未使用区画を利用させることができる。この場合における使用申込み及び使用者の決定は前条に準ずるものとする。

2．前項において、同一居住者が同時に2台目以降複数台を使用する場合に

は、当該居住者はそれぞれの区画が何台目に当たるかを、管理組合に届け出るものとする。

3．自転車置場を使用していない住戸の居住者より利用希望があり、自転車置場に未使用区画がない場合、管理組合は2台目以降の区画を利用している居住者に対し、前条の定めにかかわらず、次号以下のとおり解約処理をし、利用希望のある居住者にその区画を使用させることができる。

一　2台目以降の区画につき、最も多くの区画について使用権を有する居住者の使用開始日の最も新しい区画について解約とする。

二　前号の解約対象区画を有する居住者が数名いる場合には、最も使用日数の長い区画について使用権を有する居住者の当該区画を解約とする。

三　前二号について更に同一となる区画がある場合には、当該区画について使用権を有する居住者間で管理組合の行う抽選等の方法により、解約とする区画を決定する。

4．管理組合は、前項により解約処理を行う場合には、その解約日の3カ月前までに、当該居住者に対し通知を行うものとする。

（自転車置場使用許可証の発行）

第 6 条　管理組合は使用者に、別に定める自転車置場使用許可証を発行する。

（使用期間）

第 7 条　自転車置場の使用期間は、使用開始日のいかんにかかわらず、毎会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間終了日の1カ月前までに、管理組合または使用者のどちらか一方より当該使用に関する許可の終了の申し出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する場合に限り、さらに1年間当該使用期間を延長するものとし、その後も同様とする。

（許可の終了）

第 8 条　自転車置場の許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める終了（又は終了予告）届（別記様式第2）を終了希望日の1ケ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、1ケ月分の使用料を支払うことによって即時終了も可能とする。

（使用解除）

第 9 条　理事長は、使用者が下記各号の一に該当する場合は、当該使用者に対して30日以上の期間を定めてその義務の履行を書面により催告し、なお

履行なき場合には自転車置場の使用権を解除することができる。

一　自転車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。

（駐輪時間）

第 10 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。

（使用料金）

第 11 条　自転車置場使用料は、別に定めるものとする。なお、月の途中からの使用、また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。

（使用料の変更）

第 12 条　施設の改善また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57条により、総会の決議を経て使用料を変更することができる。

（使用料の支払い方法）

第 13 条　自転車置場の使用権を有する居住者は、当月の27日迄に翌月分の自転車置場使用料を管理規約第59条に定める方法により支払うものとする。

（権利処分の禁止）

第 14 条　使用者は理由の如何を問わず、自転車置場を使用する権利及び第４条に基づく登録順位を第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

（遵守事項）

第 15 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　管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

二　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。

三　駐輪にあたっては、整理整頓を心掛けること。

四　自転車置場を使用する自転車には管理組合の指定するステッカーを貼ること。

五　自転車には必ず施錠をすること。

六　施設器具および他人の自転車等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。

七　自転車置場には第３条指定の自転車１台以外の他、いかなる物品も置かないこと。

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、管理組合において告示する事項。

（賠償責任）

第 16 条　管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず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。

（遵守義務）

第 17 条　使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

（使用料の使途）

第 18 条　管理組合は本細則に基づき、受領した使用料は管理規約第28条により管理費又は修繕積立金に充当する。

（定めなき事項）

第 19 条　本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

（改　　廃）

第 20 条　本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付　　則

第 1 条　本細則は、管理規約発効の日より施行する。

第 2 条　第４条および第５条にかかわらず、引渡し開始時においては、自転車置場の使用を希望する者の内から、売主の指定する方法によって最初の使用者及び受付順位を決定するものとする。

別記様式第１（自転車置場運営細則第４条第１項、第６条関係）

No.＿＿＿＿＿＿　　平成　　年　　月　　日

「自転車置場使用申込書」

シーダム藤沢善行管理組合理事長　殿

シーダム藤沢善行＿＿＿号室

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

自転車置場の使用について、下記の通り申込いたします。

使用開始日	自転車種別
平成　　年　月　日	大人用　・　子供用

No.＿＿＿＿＿＿　　平成　　年　　月　　日

「自転車置場使用許可書」

＿＿＿号室＿＿＿＿＿＿殿

シーダム藤沢善行管理組合

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	自転車種別
平成　　年　月　日	大人用　・　子供用

〔使用上の注意事項〕

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つい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８条関係）

平成　　年　　月　　日

「自転車置場使用終了（予告）届」

シーダム藤沢善行管理組合

理事長　殿

（使用者）

シーダム藤沢善行＿＿＿号室

＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

自転車置場使用の終了について、自転車置場運営細則第８条により届け出いたします。

〔記〕

１．使用区画　　No.＿＿＿＿＿

２．終了（予定）日　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

シーダム藤沢善行宅配ロッカー使用細則

シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という。）は、シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という。）第18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「宅配ロッカー」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　宅配ロッカーは、組合員ならびに占有者（以下「居住者」という。）が不在時に、各種配達小荷物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る。

（使用制限）

第 2 条　居住者が在宅の場合には、各種配達物は居住者が届け人と直接授受するものとし、宅配ロッカー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、宅配ロッカーに保管してはならないものとする。

一　ロッカーの規格以外の物

二　動物

三　発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬および悪臭を発する不衛生な物

四　現金および株券・債券等の有価証券類ならびに宝石・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・小包郵便（郵便法で取扱いが定められているもの）

八　販売サンプル等受取人の不特定な物

九　ロッカーを汚損または破損する恐れのある物

十　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、管理組合は宅配ロッカー

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48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、管理組合は宅配ロッカーを開扉のうえ、保管品を保管また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ロッカーを開扉のうえ、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　居住者ならびにその関係人が、故意または過失により物品を預かり、ロッカーを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

（受取り代行の承認）

第 9 条　宅配ロッカーは、居住者が不在時に各種配達小包等を本人に代わって受取るためのものであり、居住者は宅配ロッカーが発行する「預かり証」の刻印により、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。

（使用者カードの発行及び返還）

第 10 条　管理組合は使用者カードを居住者に対し、規定枚数を無償にて交付し、居住者は解約時には交付を受けた枚数分をすみ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 11 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け出をし、再発行の手続きをとるものとする。なお、再発行の手続きに要する費用は有償とする。

（事故による責任）

第 12 条　宅配ロッカー内の保管品が盗難、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。

（細則の改廃）

第 13 条　本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付　　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。

シーダム藤沢善行集会室運営細則

（総　　則）

第 1 条　シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という。）は、シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という。）第18条の規定に基づき、集会室を運営するため本細則を定める。

（使用の原則）

第 2 条　組合員および占有者（以下「組合員等」という）は、管理組合がその業務に関し使用する場合を除き、集会室を次の各号に掲げる場合に使用することができる。ただし、使用責任者はあらかじめ理事長または理事長の指定する者の承認を受けなければならない。

一　組合員等を主たる出席者とする会議を開催する場合。

二　組合員等または同居する親族の冠婚葬祭を行う場合。

三　組合員等の親睦を目的とする行事を開催する場合。

四　組合員等が講師となって報酬を受けて、組合員等に対し指導教授を行う場合（以下、指導教授にあたる組合員等を「講師」という）。

五　建設時の協定等に基づき、その利用を約束している者の場合。

（使用の特例）

第 3 条　管理組合は前条の使用に支障のない範囲内において、次の各号に掲げる場合には集会室を使用させることができる。ただし、使用責任者は事前に理事長の承認を得なければならない。

一　地方公共団体、保健所、消防署、その他の公共機関が居住者の便宜のために使用するとき。

二　その他前項に準ずるもので、理事長が適当と認めたとき。

（優先順位）

第 4 条　集会室使用の優先順位は、原則として使用申込書の提出順に従い、優先権を与えるものとする。

2．理事長が必要と認める事項については、前項で定めた優先順位にかかわらず、変更して使用することができる。

3．前項にあっては、理事長は理事会に報告を行うものとする。

（使用時間）

第 5 条　集会室の使用時間は、原則として午前10時から午後6時までとする。

（申込み）

第 6 条　集会室の使用責任者は、あらかじめ理事長または理事長が指定する者に対し、別に定める使用申込書を使用日の7日前までに提出するものとする。この場合において、同一の期日または同一の時間に2件以上の申込みがあったときは、先に申込みがあった者を優先する。

（承認許可）

第 7 条　理事長は、前条による申込書の提出を受け使用を適当と認めたときは、その旨使用責任者に通知するとともに申込書等を保管する。

（時間外、期間外使用）

第 8 条　理事長は、適当と認める事情があるときは、第5条の定めにかかわらず同条に定める時間外に使用させ、あるいは第6条に定めた期間経過後でも申込書の受付を行うことができる。

（使用料）

第 9 条　集会室の使用料は、次の各号に定めるところに従い、管理組合は受領した使用料は管理費に充当するものとする。

一　管理組合がその業務に関し使用する場合は無償とする。

二　居住者が使用する場合。

使用目的	使用者	組合員である居住者	その他の居住者
第2条第二号の場合		無　償	200円／1時間
第2条第一号・第三号の場合		200円／1時間	400円／1時間
第2条第四号・第五号の場合		400円／1時間	800円／1時間

三　その他の者が使用する場合

使用目的	使用者	公的機関	その他の団体等
第3条第一号の場合		無　償	該当なし
第3条第二号の場合		該当なし	1000円／1時間

2．前項の使用料は、管理組合の指定した方法により、集会室使用日までに使用責任者が納入するものとする。

3．納入した使用料は、原則として返還しないものとする。ただし当該使用承認の取消し、中止または変更が第3条の規定による場合、および使用日の3日前までになされたときは、この限りではない。

（使用取消し）

第 10 条　理事長は、集会室の使用を承認または許可した後において、集会室を使用させることが適当でないと認めたときは、その使用を取消しまたは延期させることができる。

（鍵の貸与および返却）

第 11 条　理事長は、許可証を交付した使用責任者または使用者に対し、使用する際に集会室等の鍵を貸与し、使用責任者または使用者は、集会室等の使用終了後ただちに理事長に対し、鍵を返却するものとする。

（使用上の注意事項）

第 12 条　使用責任者は、使用者が集会室の使用にあたり、次の各号を遵守し、公衆衛生に反する行為、または建物管理上支障のある行為をしないように注意しなければならない。

また、使用終了後、集会室内の清掃、点検、戸締りを行わなければならない。

一　使用時間を守り、使用中は備えつけの什器等を大切に扱い、火気（喫煙を含む。）に注意すること。

二　使用終了後、集会室内の清掃、点検、戸締りを必ず行うこと。

2．前項の定めを遵守しない使用者および使用責任者に対しては、使用の中止をさせ、または以後の使用を許可しないことができる。

（原状回復義務）

第 13 条　使用責任者は、使用者の故意・過失により集会室の建物・備品等に損害を与えたときは、当該責任者の責任と負担において、速やかに原状回復しなければならない。

（改　廃）

第 14 条　本細則に定めのない事項および本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付　　則

（細則の施行）

第 1 条　この細則は、管理規約施行の日より施行する。

集会室使用細則第５～６条関係

集会室使用申込書

シーダム藤沢善行管理組合
理事長　殿

下記のとおり集会室を使用したく、申し込みます。

記

使用日時	平成　年　月　日　時 ～ 時
使用目的	
参加人数	
その他	

平成　年　月　日

シーダム藤沢善行＿＿＿号室
申込責任者
（火気責任者）＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

キ　リ　ト　リ　線

承　認　書

下記の通り集会室の使用を承認します。

使用月日	平成　年　月　日（　　曜）		
日　時	時 ～ 時（　　時間）		
利用区分		使用料	円

平成　年　月　日

シーダム藤沢善行管理組合
理事長＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

第３期定期総会議案書

平成１１年３月２８日

シーダム藤沢善行管理組合

総　会　次　第

１．開会の辞

２．総会資格審査

３．理事長挨拶

４．総会議長選出

５．議案審議

第１号議案　第３期事業活動報告及び会計報告に関する件

第２号議案　バイク置場使用料変更（案）に関する件

第３号議案　第４期事業活動計画（案）及び
予算（案）に関する件

第４号議案　第４期役員選任（案）に関する件

６．閉会の辞

第３期監査報告

監事

■理事の職務執行に関し、管理規約に従い、誠実にその職務を遂行しました。
■第３期の決算につき、会計帳簿及び関係証憑を監査した結果、適正であり、且つ、第３期会計報告書のとおり相違なしと認め、収入・支出及び決算処理が総会決議ならびに管理規約及び付属規定に従い公正に行われました。

以上

【第２号議案】　バイク置場使用料区分変更（案）に関する件

現在、バイク置場の使用料は、５０ＣＣ以下は月額１，０００円、５０ＣＣ超は月額１，５００円と定められていますが、使用料区分を下記のとおりとすることをご提案申し上げます。

変更案　１２５ＣＣ以下　…　月額１，０００円
　　１２５ＣＣ超　…　月額１，５００円

バイクの大きさを考慮した結果、１２５ＣＣで区分することが望ましいと思われます。また、ナンバープレートの大きさを見るだけで１２５ＣＣ以下かどうかも判り管理しやすいため、上記区分をご提案致します。

【第３号議案】　第４期事業活動計画（案）及び予算（案）に関する件

Ⅰ．事業活動計画

■建物設備保守関係：㈱東急コミュニティーに委託

○定期点検	１回／月実施予定
○受水槽清掃	１回／年実施予定
○水質検査	１回／年実施予定
○簡易専用水道法定検査	１回／年実施予定

シーダム藤沢善行バイク置場運営細則

（総則）

第１条　シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」という）は、シーダム藤沢善行管理規約（以下「管理規約」という）第１８条により、対象物件内のバイク置場を有料バイク置場として運営するため本細則を定める。

（使用制限）

第２条　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、対象物件に居住する者に限るものとする。

２．使用可能台数は原則として１住戸につき１台限りとする。

（使用者の決定）

第３条　バイク置場使用の申し込み及び使用者の決定ならびに補充は次のとおり行なうものとする。

一．使用を希望する場合は、事前に管理組合にバイク置場使用申し込み書（別記様式１）を提出するものとし、管理組合はその申し込み順にバイク置場の使用者を決定するものとする。

二．前項によりバイク置場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申し込みの受け付けを行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により使用が終了した場合には、管理組合にて補充受け付け順位に従って処理するものとする。

（２台目以降の利用）

第４条　第２条２項にかかわらず、バイク置場に未使用区画がある場合には、管理組合は２台目以降の利用希望（２台目から優先とする）のある居住者に、未使用区画を利用させることができる。この場合における使用申し込み及び使用者の決定は前条に準ずるものとする。

２．前項において、同一居住者が同時に２台目以降複数台を使用する場合には、当該居住者はそれぞれの区画が何台目にあたるかを、管理組合に届け出るものとする。

３．バイク置場を使用していない住戸の居住者より利用希望があり、バイク置場に未使用区画がない場合、管理組合は２台目以降の区画を利用している居住者に対し、前条の定めにかかわらず、次号以下のとおり解約処理をし、利用希望のある居住者にその区画を使用させることができる。

一．２台目以降の区画につき、最も多くの区画について使用権を有する居住者の使用開始日の最も新しい区画について解約とする。

二．前号の解約対象区画を有する居住者数名いる場合には、最も使用日数の長い区画について使用権を有する居住者の当該区画を解約とする。

三．前二号について更に同一となる区画がある場合には、当該区画について使用権を有する居住者間で管理組合の行なう抽選等の方法により、解約とする区画を決定する。

４．管理組合は、前項により解約処理を行なう場合には、その解約日の３ヵ月前までに、当該居住者に対し通知を行なうものとする。

（バイク置場使用許可証の発行）

第５条　管理組合は使用者に、別に定めるバイク置場使用許可証を発行する。

（使用期間）

第６条　バイク置場の使用期間は、使用開始日のいかんにかかわらず、毎会計年度末をもって終了するものとする。ただし、使用期間終了日の１ヵ月前までに、管理組合または使用者のどちらか一方より、当該使用に関する許可の終了の申し出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する場合に限り、さらに１年間当該使用期間を延長するものとし、その後も同様とする

（許可の終了）

第７条　バイク置場の許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める終了（又は終了予告）届（別記様式２）を終了希望日の１ヵ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし、１ヵ月分の使用料を支払うことによって即時終了も可能とする。

（使用解除）

第８条　理事長は、使用者が下記各号の一に該当する場合は、当該使用者に対して３０日以上の期間を定めてその義務の履行を書面により催告し、なお履行なき場合にはバイク置場の使用権を解除することができる。

一．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。

（駐輪時間）

第９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。

（使用料金）

第10条　バイク置場使用料は別に定めるものとする。なお、月の途中からの使用、または使用を終了する場合でも当該使用料の日割計算は行なわない。

（使用料の変更）
第11条　施設の改善または一般物価の変動などにより、バイク置場使用料を変更する場合には管理規約第５７条により、総会の決議を経て使用料を変更することができる。

（使用料の支払方法）
第12条　バイク置場の使用権を有する居住者は、当月の２７日迄に翌月分のバイク置場使用料を管理規約第５９条に定める方法により支払うものとする。

（権利処分の禁止）
第13条　使用者は理由の如何を問わず、バイク置場を使用する権利及び第３条に基づく登録順位を第３者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

（遵守事項）
第14条　使用者は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．管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
二．敷地内においては、駐車場入口スロープ部分を除きエンジンを停止させ、歩行者優先を徹底すること。
三．駐輪にあたっては、整理整頓を心がけること。
四．施設器具及び他人のバイク等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
五．バイク置場には第２条指定のバイク１台の他、いかなる物品も置かないこと。
六．バイク置場にはいかなる工作、構築も行なわないこと。
七．その他、管理組合において告示する事項。

（賠償責任）
第15条　管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず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。

（遵守義務）
第16条　使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

（使用料の使途）
第17条　管理組合は本細則に基づき、受領した使用料は管理規約第２８条により管理費又は修繕積立金に充当する。

（定めなき事項）
第18条　本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

（改廃）
第19条　本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付　　則

第１条　本細則は平成　　年　　月　　日より施行する。
第２条　第３条および第４条にかかわらず、バイク置場施工完了時においては、バイク置場の使用を希望する者の内から、管理組合の指定する方法（抽選等）によって最初の使用者及び受け付け順位を決定するものとする。

別記様式１

平成　　年　　月　　日

「バイク置場使用申し込み書」

シーダム藤沢善行管理組合理事長殿

＿＿＿＿＿＿号室

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

バイク置場の使用について下記のとおり申し込みいたします。

使用開始日　　平成＿＿年＿＿月＿＿日

バイク種別　　排気量＿＿＿＿ＣＣ

ナンバー　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

平成　　年　　月　　日

「バイク置場使用許可書」

＿＿＿＿号室＿＿＿＿＿＿＿＿殿

シーダム藤沢善行管理組合

理事長＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

バイク置場の使用について下記のとおり許可いたします。

使用区画　　＿＿＿＿＿＿

使用開始日　　平成＿＿年＿＿月＿＿日

バイク種別　　排気量＿＿＿＿ＣＣ

ナンバー　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※使用上の注意事項
①使用の許可を受けているバイク以外はバイク置場に置かないこと。
②バイク置場の使用に際しては、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バイク置場の使用については管理組合の指示に従うこと。

別記様式２

平成　　年　　月　　日

「バイク置場使用終了（予告）届」

シーダム藤沢善行管理組合

理　事　長　殿

（使用者）

＿＿＿＿＿＿号室

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

バイク置場の使用の終了について、バイク置場運営細則第７条により届出致します。

記

１．使用区画　＿＿＿＿＿＿

２．終了（予定）日　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

第５期定期総会議案書

平成１３年３月２５日

シーダム藤沢善行管理組合

総　会　次　第

１．開会の辞

２．総会資格審査

３．理事長挨拶

４．総会議長選出

５．議案審議

第１号議案　第５期事業活動報告及び会計報告に関する件

第２号議案　管理委託契約一部変更（案）に関する件

第３号議案　鉄部塗装工事実施（案）に関する件

第４号議案　玄関扉に関する特例（案）に関する件

第５号議案　防犯カメラ運用細則制定（案）に関する件

第６号議案　第６期事業活動計画（案）及び
予算（案）に関する件

第７号議案　第６期役員選任（案）に関する件

６．閉会の辞

防犯カメラ運用細則

シーダム藤沢善行管理組合（以下「管理組合」）は、防犯カメラシステムの適切な運用と良好な住環境の維持を図るため、本細則を定める。

1．防犯カメラシステムを運用するにあたり、設置場所、録画時間等の設定については、理事会にて審議の上、決定するものとする。

2．録画内容の確認に関しては、原則として犯罪及び損害等発生時並びにその恐れのある時において、録画内容を確認することが適切と考えられた場合に限るものとする。

3．組合員及び居住者が、録画内容の確認を要請する場合は、事由発生後速やかに、理事長あてに書面をもって申請するものとする。

4．前項の申請に対する判断及び確認行為は、原則として理事会にて審議のうえ、その可否を決定するものとする。

5．前項に則り録画内容の確認をする場合は、理事1名以上を含む複数の組合員及び居住者が立合いのもとで実施するものとする。また、その際に発生した費用は原則として申請者の負担とする。

6．理由の如何を問わず、録画内容を確認した者は、そこで知り得た事項について、守秘義務が生じるものとし、これをみだりに口外してはならない。

7．犯罪等の刑事事件に関し、公安当局等から録画内容の確認を要請された場合はこれに協力するものとする。なお、この場合に限り、理事長の判断にて録画内容を提出できるものとする。

8　録画内容の公表は原則として行なわないこととする。ただし、肖像権等プライバシーを侵害する恐れが低く、かつ管理上公表することが適切と考えられる場合はこの限りではない。

9．前項に係わる判断は、理事会にて審議の上、決定するものとする。

10．本細則に定めなき事項については、理事会にて審議の上、処分を決定するものとする。

11．本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付則

1．本細則は、平成13年3月25日より、施行する。

平成＿＿年＿＿月＿＿日

シーダム藤沢善行管理組合理事長　殿

住戸番号＿＿＿＿氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

防犯カメラ録画確認申請書

この度、防犯カメラの録画内容を確認いたしたく、防犯カメラ運用細則第3条に基づきお届けしますので、承認をお願い致します。
なお、録画内容の確認に際しては、裏面の細則を遵守することを誓約するとともに、万がートラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

記

1．理　由　：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2．録画内容　①時間帯：＿＿月＿＿日＿＿時頃～＿＿月＿＿日＿＿時頃

②場所　：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3．申請者側立合者：　有（＿＿＿＿＿＿＿＿）・無

承　認　欄

平成＿＿年＿＿月＿＿日

上記届け出に関し、承認致します。

シーダム藤沢善行管理組合

理事長＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

録画内容確認記録

上記届け出に関し、録画内容の確認を行なったことを証します。

1．録画内容確認日時：平成＿＿年＿＿月＿＿日＿＿時～＿＿時

2．立合者（全員）　：住戸番号＿＿＿＿氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

住戸番号＿＿＿＿氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

住戸番号＿＿＿＿氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

住戸番号＿＿＿＿氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

シーダム藤沢善行管理組合
第１８期定期総会議案書

〈日　時〉　平成２６年３月３０日（日）　午前１０：００～１２：００

〈場　所〉　集会室

〈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18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	高圧一括受電サービス導入の件
第４号議案	修繕積立金の改定（案）に関する件
第５号議案	地震保険料徴収金額改定（案）の件
第６号議案	第19期事業計画及び収支予算の件
第７号議案	第19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．座布団、スリッパ

③導入後は、東急コミュニティーが電気メーターの検針を行い、同社から「電気料金のお知らせ(電気料金明細)」が届きます。また、電気料金の支払先も同社となります。
※全戸から手続き書類をご提出いただいてから概ね3ヶ月後にサービス開始を予定しております。

【管理規約一部改正の制定】
高圧一括受電サービス導入に伴い管理規約の改正が必要となります。

管理規約第17条二 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

【現行の管理規約】　　【本議案承認後(変更後)の管理規約】
電気室<東京電力株式会社>　　⇒電気室<株式会社東急コミュニティー>

規約の効力発生日は高圧一括受電サービス契約締結日といたします。

MEMSサービス

【概要】
① MEMSの導入
専有部分の消費電力量の見える化、節電のアシストなどを行います。スマートフォンやパソコンを介し、以下サービスを提供いたします。
・電力消費量の見える化
・住まいの快適指標のお知らせ
・スマホ家電遠隔コントロール
・ピーク時割引料金プラン
② スマートマンション導入加速化推進事業(MEMS導入事業)の補助金制度を活用いたします。 それに伴い、使用細則の制定をいたします。

[メリット]
① 補助金制度を活用することによりMEMSが無償で導入出来ます。
② 消費電力量の見える化をはじめ、スマートマンションとしての資産価値向上の期待が出来ます。

【契約内容】
○契約名　　エネルギー管理支援サービス契約
○契約者　　東急コミュニティー
○費用　　導入費用　無償(月額利用料も5年間無償)
※高圧一括受電サービスとMEMSをあわせて導入することにより、補助金が申請出来、本来有償となるMEMSの機器類が無償にて貸与されます。
○契約期間　　5年契約
※契約は管理組合単位となります(戸別契約ではありません)。

スマートマンション導入加速化推進事業費補助金受給に伴う細則（案）

本細則は、経済産業省のスマートマンション導入加速化推進事業費補助金（以下、「補助金」という）を受けて導入したエネルギー管理システム及び設備（スマートメーター、計測機器、ゲートウェイ、高圧受電設備等の機器及び設備をいい、以下「補助対象設備」という）の使用・維持・保守並びに補助金を受けるための要件である組合員のエネルギー管理支援サービス（以下、「サービス」という）加入について、下記事項を定める。

（補助対象設備の使用・維持・保守）

第１条　管理組合は、補助対象設備を株式会社東急コミュニティー（ＭＥＭＳアグリゲータ）と別に契約する処分制限期間として、本サービスの提供開始日から５年（以下、「処分制限期間」という）の間、補助金の交付目的にしたがって適切に管理しなければならない。

一　管理組合、組合員及び占有者（以下、「入居者等」という）は、補助対象設備を処分制限期間の間、処分・譲渡・販売等することはできない。

二　入居者等は転居等により組合員または占有者が変更になった場合、新たな組合員または占有者へ補助対象設備及び契約内容の引継ぎを行うものとする。

三　管理組合、入居者等は、処分制限期間の間に補助対象設備に故障等が生じた場合、速やかに修理・交換を行い補助金の交付目的にしたがって使用しなければいけない。それに要する費用の負担は株式会社東急コミュニティー（ＭＥＭＳアグリゲータ）と別に契約で定めるものとする。

四　管理組合は、処分制限期間内に補助対象設備を処分・譲渡・販売等しようとする場合、国、当該補助金の基金設置団体である一般社団法人低炭素投資促進機構又は事務執行団体である一般社団法人環境共創イニシアチブ（以下、「執行団体等」という）のいずれかから、予めその承認を得なければならない。

（エネルギー管理支援サービスについて）

第２条　原則、入居者等は、株式会社東急コミュニティー（ＭＥＭＳアグリゲータ）が提供するサービスについて、以下の各号の定めに同意の上、サービス加入しなればならない。

一　補助事業完了後（※新築は入居後）速やかにサービス加入するものとし、サービスの加入期間は５年以上とすること。

二　サービス加入の期間中において執行団体等から情報提供を求められた場合、株式会社東急コミュニティー（ＭＥＭＳアグリゲータ）は、管理組合、入居者等の電力使用状況を含むエネルギーの使用状況を執行団体等に報告する場合があること。

三　執行団体等は、株式会社東急コミュニティー（ＭＥＭＳアグリゲータ）から報告されたエネルギーの使用情報について、統計的な処理等を行った上で公表する場合ことがあること。

（附則）

第１条　本細則はサービス提供開始日より効力を発するものとする。

第２条　本細則は処分制限期間に限り効力を発するものとする。

第３条　本細則に定めなき事項は理事会の決議によるものとする。

第４条　本細則の改廃については総会の決議を得るものとする。

シーダム藤沢善行管理組合
第１９期定期総会議案書

〈日　時〉　平成２７年３月１５日（日）　午前１０：００～１２：００

〈場　所〉　集会室

〈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　管理規約改正の件（滞納管理費等の請求）

第３号議案　規約の一部変更及び現行規約の確認による規約原本に作成の件

第４号議案　マンションすまい・る債一部解約に関する件

第５号議案　第20期事業計画及び収支予算の件

第６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．　座布団、スリッパ

第２号議案　管理規約改正の件（滞納管理費等の請求）の件

１．提案趣旨

マンションの区分所有者は、管理組合に対して、管理費・修繕積立金・専用使用料などを支払う義務がありますが、それにもかかわらず、他のマンションにおいて長期間滞納しているという事態が数多く見受けられます。管理組合が、管理費等の滞納を完全に起させないようにすることは不可能でしょうが、しかしながら不払いが起こる事を想定し、管理組合として管理規約を改正することにより、出来る限り滞納している管理費等を回収しやすくすることは出来る事です。そこで理事会では、「管理組合が行わなければならないことは、滞納の発生を想定して管理規約を改正する事。」と考えご提案する事といたしました。

管理規約第24条（管理費等）及び第33条（役員）の規定について、21ページ～22ページのとおり変更することをご提案致します。

なお、規約変更は、シーダム藤沢善行管理規約第46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、ご承認をお願いいたします。

２．審議内容

（１）管理規約の一部変更について

「現行規約･変更案対照表」をご覧ください。

１.第２４条及び第３３条を次のとおり変更する。（凡例：*斜線・太字を追加*）

現行規約	変更案
（管理費等） 第 24 条　区分所有者は、敷地およ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	（管理費等） 第 24 条　区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。 ①管理費 ②修繕積立金 ③使用料 ④地震保険料 ⑤管理組合と区分所有者（組合員）との訴訟において管理組合が負担した訴訟費用（弁護士費用も含む） ⑥工事一時負担金
2.管理費等の額については、各区分所有者の所有する専有部分の床面積（別表第 3）の割合に応じて算出するものとする。なお、算出された額の端数処理は、管理費については 100 円単位（10 円の位を四捨五入）、修繕積立金については 10 円単位（1 円の位を四捨五入）とする。	2.　（同左）

3.第1項の管理費等は専有部分を貸与等により第三者に専有させる場合においても、区分所有者が納入するものとする。 （承継人に対する債権の行使） 第25条　管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。この場合において、第28条において定める使用料についても同様とする。	3.　（同左） （承継人に対する債権の行使） 第25条　（同左）
（役員） 第33条　管理組合に次の役員を置く ①理事長　1名 ②副理事長　1名 ③理事（理事長および副理事長含む。以下同じ。）3名 ④監事　1名 2.理事及び監事は、総会に於てこれを選任する。 3.理事及び監事は、シーダム藤沢善行に現に居住する組合員（ただし、組合員が法人である場合は、その役員または従業員。）のうちから総会で選任する。 4.理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。 5.（新設）	（役員） 第33条　（同左） 2.役員は総会に於てこれを選任する。 3.　（同左） 4.理事長、副理事長及び監事は、理事の互選により選任する。 5.管理費・修繕積立金等を滞納している区分所有者は、管理組合の役員（理事及び監事）にはなれない。 6.管理組合の理事が、管理費・修繕積立金等を滞納している区分所有者から直接取り立てをする事ができる。 7.管理費・修繕積立金等を滞納している区分所有者から一部支払いがあった場合には、その一部支払金は、支払時期の古いものから当然に充当される。 8.管理費・修繕積立金回収のために、管理組合が委任した弁護士の弁護士費用は、管理費・修繕積立金等を滞納している区分所有者が負担する。
（追　加）	附　則 第1条　この規約は、平成27年3月15日から効力を発するものとする。

別記様式第４（使用細則第５条第１項第四号・第２項関係）

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
理　事　長　　殿

（区分所有者又は居住者）
シーダム藤沢善行＿＿＿＿号室
氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

専有部分内装工事実施に関する承認願

この度、シーダム藤沢善行＿＿＿＿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項第四号及び第２項の規定に基づきお届けしますので、承認をお願い致します。

なお、工事に際しては規約並びに本細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することと致します。

〔記〕

１．工事内容　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

２．工事場所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

３．工事期間　平成　　年　　月　　日　～　平成　　年　　月　　日

４．施工業者　＿＿＿＿＿＿＿＿TEL　（　）　　担当者名：＿＿＿＿

５．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

シーダム藤沢善行管理組合理事長　㊞

平成　　年　　月　　日

シーダム藤沢善行管理組合
理事長　　殿

（　所有者　・　賃貸　）（○を付ける）

＿＿＿＿＿＿号室

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

緊急連絡先届出書

私は、緊急連絡先等を以下の通り届出致します。

一．連絡先

自宅電話番号			
その他の連絡先	氏名・勤務先＊	居住者との関係＊	電話番号

二．居住者（本人含め全員）

氏　名	生年月日＊	続柄	職業等＊

＊印は差し支えない範囲で記入して下さい。

（注）緊急連絡対応の為であり他の用途には利用いたしません。

平成＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

シーダム藤沢善行 管理組合

理事長　殿

（届け出者）

＿＿＿＿＿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、下記内容を届け出いたします。

〔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（予約）日 平成＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

以上

No.

シーダム藤沢善行 管理組合

駐車場使用契約書

（以下「甲」という。）と シーダム藤沢善行 管理組合（以下「乙」という。）とは、シーダム藤沢善行 駐車場内に甲の使用する自動車（以下「登録自動車」という。）を駐車するため次のとおり契約（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）

甲が駐車する登録自動車並びに駐車区画は次のとおりとする。

車　　名

車輌登録番号

使 用 者 名

駐 車 区 画

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・総重量)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、平成　　年　　月　　日から平成　　年　　月　　日までとする。ただし、乙が期間満了の1ヶ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。

（1）駐車場使用料　月額　　円

ただし、月の途中での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。

（2）支払い期日　翌月分を当月27日まで

当日が休日に当たるときはその翌日までとする。

（3）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、災害、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甲が自動車につき蒙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おそれがあるときは、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・転貸の禁止）

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又は転貸してはならない。

第8条（禁止行為）

甲は、下記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、スペアータイヤ、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9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ヶ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ヶ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10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11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、甲は無条件にて車輌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12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。

平成　　年　　月　　日

号室

甲（借主）　　㊞

シーダム藤沢善行　管　理　組　合

乙（貸主）理事長　　㊞

シーダム藤沢善行管理組合
第２２期定期総会議案書

〈日　時〉　管理委託契約締結に係る重要事項説明会

２０１８年3月２５日（日）１４：００～１４：２０

※総会開催前に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。

第２２期定期総会

２０１８年3月２５日（日）１４：２０～１６：００

〈場　所〉　集会室

〈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２２期事業活動報告及び収支決算報告の件
- 第２号議案　機械式駐車場撤去平置き化の件
- 第３号議案　管理委託契約更新の件
- 第４語議案　防犯カメラ契約変更の件
- 第５号議案　第２回大規模修繕工事 建物調査・見積依頼図書作成補助業務依頼の件
- 第６号議案　民泊に関する管理規約変更の件
- 第７号議案　役員輪番制導入の件
- 第８号議案　第２３期事業計画及び収支予算の件
- 第９号議案　第２３期役員選任の件
- その他　ペットに関する他マンションの事例
- その他　長期修繕計画に関する件

５．閉　会

〈当日にお持ちいただくもの〉

１．本総会議案書
２．重要事項説明書
３．管理委託契約書（案）
４．座布団、スリッパ

第６号議案　民泊に関する管理規約変更の件

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。

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。

当マンションは規約第１２条（専有部分の用途）で、専有部分を「専ら住宅として使用するもの」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が不存在である」として、事業の届出が受理される可能性があります。

理事会で検討した結果、当マンションは住宅専用のマンションであり、不特定の第三者がマンション内に立入り共用部分・専有部分を使用することは騒音やゴミ出し等のマナー及び防犯面等の問題から、居住者にとっては好ましいことではないと考え、住宅宿泊事業を禁止する規約変更を行うことといたしました。

同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止することを、規約第１２条の２（用途制限）として追加することといたします。

なお、管理規約の変更は、シーダム藤沢善行管理規約第４６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、ご審議をお願い致します。

１．提案内容

（１）管理規約の一部変更について

「現行規約･変更案対照表」をご参照ください。

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）及び第19条（専有部分の貸与）を次のとおり変更する。

現　行　規　約	変　更　案
（専有部分の用途） 第１２条　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。 ２　対象物件の住戸部分を消費者金融、特殊政治団体、風俗営業、深夜営業等および危険物、汚物、悪臭を発する物品等の販売・保管の用途に供してはならない。 （ 新 設 ） （ 新 設 ） （ 新 設 ）	（専有部分の用途） 第１２条　（ 同 左 ） ２　（ 同 左 ） ３　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。 ４　区分所有者は、前二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。 ５　前四項の定めは、占有者に準用する。
（用途制限） 第１２条の２　（ 新 設 ）	（用途制限） 第１２条の２　区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。 一　シェアハウス（賃貸借契約等により１住戸に３世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む） 二　短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの） 三　グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの） ２　前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条（専有部分の用途）第３項を準用する。 ３　専有部分の用途について、第１項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において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。 ４　第１項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めたときは、理事会（第５４条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

（専有部分の貸与） 第１９条　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約、附属規程および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、附属規程および総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、附属規程および総会の決議を遵守する旨の誓約書（使用細則別記様式第１）を管理組合に提出させなければならない。 （　新　設　）	（専有部分の貸与） 第１９条　（　同　左　） ２　（　同　左　） ３　前二項の規定は、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。

２．附則を加える。

現　行　規　約	変　更　案
（　追　加　）	附　則（平成３０年３月２５日 第２２期定期総会） （変更規約の施行期日） 第１条　この規約の変更は、平成３０年３月２６日から施行する。

以　上

第７号議案　役員輪番制導入の件

当マンションは従来理事会役員の任期を１年とし、任期満了となる都度、個別に役員就任のお願いを行っております。近年では、役員の担い手が減ってきていることと併せて、役員選任に関する決めごとが確立されていないため、断られるケースが多くあります。そのため、ご協力を頂ける方のみでの役員決定を余儀なくされています。今後、役員の担い手が減少し続け、ご協力頂いている方の負担が増加していく可能性が高くとなることから、平等性を図ることを目的とし、輪番制による役員選出について検討致しました。つきましては、次のとおりご提案致しますので、ご審議をお願い致します。

なお、管理規約の変更は、シーダム藤沢善行管理規約第４６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、ご審議をお願い致します。

１．提案内容

①輪番表を作成し、運用ルールを制定

※詳細は添付資料をご確認ください。

②役員の任期を２年とする管理規約改正

２．管理規約変更

１．第３４条(役員の任期)を次のとおり変更する。（下線は変更部分を示します。）

現　行　規　約	変　更　案
（役員の任期） 第３４条　役員の任期は、毎年２月１日から翌年１月末日までの１年とする。	（役員の任期） 第３４条　役員の任期は、<u>毎年定期総会から翌々年の定期総会までの２年とし、１年毎の半数改選とする。</u>

シーダム藤沢善行管理組合
第２３期定期総会議案書

〈日　時〉　２０１９年３月９日（土）１０：２０～
※総会開催前に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〉　集会室
（所在地：神奈川県藤沢市立石２－６－１）

〈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２３期事業活動報告及び収支決算報告の件
第２号議案　大規模改修工事実施の件
第３号議案　管理委託契約更新の件
第４号議案　機械式駐車場撤去平置き化に伴う細則変更の件
第５号議案　修繕積立金改定の件
第６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〕
第７号議案　ペット飼育に関する管理組合方針決定の件
第８号議案　第２４期事業計画及び収支予算の件
第９号議案　第２４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）
４．シーダム藤沢善行長期修繕計画
５．シーダム藤沢善行役員輪番表
６．座布団、スリッパ

〈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致します。

第４号議案　機械式駐車場撤去平置き化に伴う細則変更の件

機械式駐車場を撤去に伴い、当マンション駐車場運営細則も実態に即した内容に変更する必要がありますので、次のとおり駐車場運営細則の変更をご提案致します。ご承認をお願い致します。

１．審議内容

（１）駐車場運営細則の変更について

「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

現行・変更案対照表　（下線は変更部分を示します。）

<table>
<tr><th>現　行</th><th>変　更　案</th></tr>
<tr><td>（区画数）
第２条　区画数は総計１９区画とし、以下のとおりとする。
一 機械式駐車場（６区画）
二 平面式駐車場（１３区画）</td><td>（区画数）
第２条　区画数は総計<u>１２</u>区画とし、以下のとおりとする。
<u>一 平面式駐車場（１２区画）</u></td></tr>
<tr><td>（申込制限）
第３条
３　機械式駐車場の各区画に収容することのできる車両寸法については次に掲げるとおりとする。
<table><tr><th>全　長</th><th>全　幅</th><th>全　高</th><th>重　量</th></tr><tr><td>4,700mm</td><td>1,700mm</td><td>1,550mm</td><td>1,700kg</td></tr></table></td><td>（申込制限）
第３条
３　（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>（遵守事項）
第１６条
九 取扱い説明書の操作順序を守ること。</td><td>（遵守事項）
第１６条
（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十 人が装置内や付近にいる時及び他の装置で装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。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十二 車両は必ずトアミラー等の接触に注意し、後退（バック）で入庫させること。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十三 装置の使用後は、必ず操作キーを抜き取ること。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十四 操作キー及び取扱説明書類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。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十六 操作キー及び取扱説明書類一式を紛失、破損、汚損した時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。</td><td>（　削　除　）</td></tr>
<tr><td>十七 その他、管理組合において告示する事項。</td><td><u>九</u> その他、管理組合において告示する事項。</td></tr>
</table>

第６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〕

宅地建物取引業法の改正により、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になります。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２１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」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、管理規約第４６条（総会の会議及び議事）第３項第１号に基づき、特別決議事項として組合員総数の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」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。

１．審議内容

（１）管理規約の一部変更について

「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

「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

現行規約・変更案対照表　（下線は変更部分を示します。）

１．第２１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
新　設	（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査） 第２１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。 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。 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。 ４　前項の承認をするときは、建物及びシーダム藤沢善行に現に居住する者（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。 ５　第１項の承認があったときは、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。 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。 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。 ８　前各項に規定するもののほか、申請の手続、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。
（必要箇所への立入り） 第２２条　前条により管理を行なう者は、管理を行な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または専用使用部分への立入りを請求することができる。	（必要箇所への立入り） 第２２条　第２１条により管理を行なう者は、管理を行な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または専用使用部分への立入りを請求することができる。

シーダム藤沢善行　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、シーダム藤沢善行管理規約（以下「規約」という。）第２１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、シーダム藤沢善行管理組合（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、シーダム藤沢善行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）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１項の調査業者に対し、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既存住宅状況調査技術者が、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　既存住宅状況調査技術者が、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　既存住宅状況調査技術者が、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３月１０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

シーダム藤沢善行管理組合　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　・　購入予定者　※いずれかに○をすること 住所 連絡先　※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
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以外では使用いたしません。

＜注意事項等＞

・調査希望日時は、管理員の勤務時間内（月～木　９：００～１６：００　金・土　９：００～１２：００）でご記入ください。
・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

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

No.＿＿＿＿＿＿

年　　月　　日

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿殿

シーダム藤沢善行管理組合

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	□　承認 ・調査日時　　年　　月　　日（　　）　　時　　分　から　　時　分 ・撮影　□　許可（□ 写真 ・ □ 動画）　□　不許可 ・その他追加条件 □ 有（　　） □ 無 □　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＞

・調査は管理員の勤務時間内（月～木　９：００～１６：００　金・土　９：００～１２：００）に終えてください。

・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

シーダム藤沢善行管理組合
第２４期臨時総会議案書

〈日　時〉　２０１９年8月２５日（日）　１４：００　～　１５：００

〈場　所〉　集会室
（所在地：神奈川県藤沢市立石２－６－１）

〈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　ペット飼育に関する使用細則制定の件

５．閉　会

〈当日にお持ちいただくもの〉

１．本総会議案書

２．座布団、スリッパ

〈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致します。

第１号議案　ペット飼育に関する使用細則制定の件

当マンションでは、「使用細則（禁止事項）第３条十三項」により「小鳥及び観賞用の魚類以外の動物を飼育すること」は禁止事項となっておりますが、実際にはペットを飼育されている方がおり、過去の理事会や総会でも議題として取り上げていました。

第２３期理事会では全戸へのアンケートも行い、第２３期定期総会において第７号議案「ペット飼育に関する管理組合方針決定の件」が上程され、「ペットの飼育禁止は継続し、現在飼育中のペット１代のみ特例で認める」管理組合方針が可決承認されました。

今期理事会では、その方針に基づき、管理会社の事例紹介を参考にペットの飼育ルールを定めたペット飼育細則を作成致しましたのでご提案致します。本総会で承認され次第、各戸にペット飼育状況の調査票をお配りし、登録作業を開始致します。

今回の特例については、居住者の方より厳しいご意見もいただいております。飼育者の保護でなく、あくまでペットの命を保護するために設ける特例の措置であることをよくご認識いただき、飼育者の方におかれましては、本細則の遵守徹底をお願い致します。

１．提案内容

（１）ペット飼育細則を制定

詳細は添付資料をご確認ください。

＜総会承認後のスケジュール＞

２０１９年９月　　ペット飼育状況を確認する調査票を配布

２０１９年９月　　調査票をもとに、ペット飼育申請を該当者に依頼

２０１９年１０月　申請を受理・ペット登録

以　上

ペット飼育細則

第１条　使用細則により、小鳥及び観賞用の魚類以外の動物の飼育は禁止されている。しかしながら、居住者の中に飼育されている方がいるのが現状である。これまでの飼育の不備を正し、自主管理の下で、下記の細則に従った飼育者（所有者、占有者を含む）のみに限定し、現在飼育中の動物一代限りにつき飼育を認め、下記の通り細則を定める。

第２条　前条のペット飼育者「以下（飼育者）という」は、別に定める用紙により管理組合理事長に飼育の申請をし、許可を得なければならない。

第３条　飼育申請には、次の書類を提出しなければならない。

①　ペット飼育許可申請書・誓約書　【生涯１回】

②　ペットの写真（カラー写真、３ヶ月以内に撮影したもの）　【年１回】

③　犬の場合は、法に定められた登録及び予防接種が確実に行われていることを証する書類の写し（保健所犬鑑札、狂犬病予防注射済証）　【年１回】

第４条　飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の行為を厳守しなければならない。

①　毎年関連法令等で定められた登録及び予防接種を確実に行い、理事長にその写しとペットの写真（カラー写真、３ヶ月以内に撮影したもの）を提出しなければならない。また、その登録を受けた旨を示す標識を玄関扉等の見やすい箇所に明示すること。

②　営業・繁殖目的として飼育してはならないこと。

③　専有部分における飼育に限定されること。（放し飼いはしない）

④　家を留守にするときはペットが外に出られないようにすること。

⑤　長期外出等の場合は専有部分内にペットを放置してはならないこと。

⑥　ペットの給餌、排尿、排泄、ブラッシング、カット、抜け毛の処理及び洗浄等は専有部分内で行うものとし、その際は扉、窓を開けないこと。また、排泄物、抜け毛等を排水口に流さないこと。

⑦　ペットを共用部分に連れ出す場合は、必ず抱きかかえるか、容器に入れるなど飼い主から離れないようにすること。

⑧　ペットを連れている際は、一切エレベーターを使用しないこと。

⑨　マンションのベランダの他、駐車場・駐輪場・廊下など共用部分でペットを遊ばせないこと。

⑩　動物の習性を理解し無駄吠え、鳴き声などに十分注意すること。

第５条　ペットによる汚損、破損、傷害などが発生した場合は、理事会との協議に基づき飼育者は全責任を負わなければならない。

第６条　飼育者は、ペットの飼育を終了した場合は、速やかに管理組合理事長にペット飼育終了届を提出すること。

第７条　理事長は、飼育者が本細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れがあるときは、当該飼育者に対し警告又は指示若しくは勧告を行うことができる。

２　居住者３名（専有部分１戸につき１名とする）以上の連名により、特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときは、その申請に係る調査と公平な審議を行わなければならない。

３　理事長は、前項の調査及び審議の結果、当該飼育者が著しく他の区分所有者及び占有者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し、警告又は指示若しくは勧告を行うことができる。

４　第１項及び前項の警告又は指示若しくは勧告によってもなお改善が認められないと理事長が判断したときは、当該飼育者のペットの飼育許可を取り消すことができるものとする。

５　理事長は、第２項の申請者の氏名を決して公表してはならない。なお、申請者の氏名が匿名又は偽名である場合には、これを採用してはならない。

第８条　この細則に定めのない事項又は、その定めに疑義が生じたときは、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付則

第１条　この細則は、第２４期臨時総会決議により施行する。

第２条　この細則施行日より理事会にてペット登録作業を開始する。

年　　月　　日

管理組合理事長　殿

住戸番号＿＿＿＿号室

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

ペット飼育許可申請書

私は、下記のペットを飼育しておりますが、２０１９年8月２５日施行の「ペット飼育細則」に基づき、当該ペットの一代限りの飼育を許可願いたく、ここに申請いたします。

〈飼育するペット〉

１．種　　類：		
２．性　　別：		
３．生後年月日：	年	カ月
４．体長・体重：	ｃｍ	ｋｇ
５．　色　：		

〈必要添付書類〉

①（　　）該当ペットの写真（L４判・１枚）

②（　　）保健所犬鑑札(写)

③（　　）狂犬病予防注射済証(写)

④（　　）その他

管理組合理事長殿

誓約書

私は、現在飼育中のペットは、「ペット飼育細則」に従い、一代限り飼育し、死亡等飼育終了以降は、新たにペットを飼育しないことを誓約いたします。また、ペットの飼育に当たっては、法定事項、及び管理規約並びに使用細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合は、ペット飼育を禁止されてもこれに従う事を誓います。

年　　月　　日

住戸番号＿＿＿＿号室

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

ペット飼育許可書

住戸番号＿＿＿号室＿＿＿＿＿＿＿＿＿殿

年　　月　　日

理事長＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

貴殿から　　年　月　日付にて申請のあった「ペット飼育承認申請書」を受領いたしました。飼育に当たっては、法定事項及び管理規約並びに使用細則を遵守されるようお願いいたします。また、万一違反もしくは管理組合の指示に従わない場合は、ペット飼育を禁止されてもこれに従うようにしていただきます。

以上

年　　月　　日

管理組合理事長　殿

住戸番号＿＿＿＿号室

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

ペット飼育終了届

ペット飼育の終了について、ペット飼育細則に基づき届出いたします。

１．飼育を終了したペット

種類：

性別：

色：

２．終了日　　＿＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

シーダム藤沢善行管理組合
第２４期定期総会議案書

〈日　時〉　２０２０年３月２２日（日）　１４時００分～１６時００分

〈場　所〉　集会室　（所在地：神奈川県藤沢市立石２－６－１）

〈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２４期事業活動報告及び収支決算報告の件
第２号議案　インターホン設備更新工事実施の件
第３号議案　ペット飼育細則改訂の件
第４号議案　駐車場区画寸法制定の件
第５号議案　各種申請書元号表記変更の件
第６号議案　火災保険契約締結の件
第７号議案　地震保険料改定の件
第８号議案　管理組合業務に係る資料のＷＥＢ掲出等の件
第９号議案　第２５期事業計画及び収支予算の件
第１０号議案　第２５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．Life Time Portalガイドブック
３．シーダム藤沢善行役員輪番表
４．座布団、スリッパ

〈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致します。

第３号議案　ペット飼育細則改訂の件

第２４期臨時総会第１号議案「ペット飼育に関する使用細則制定の件」が承認されました。しかし、当該臨時総会の場において、ペット飼育細則の内容や運用について、一部の組合員の方よりご意見をいただいておりました。理事会では、より皆様が納得できる飼育環境を作るため、ペット飼育者の方にヒアリングを行い、その内容を踏まえ、ペット飼育細則を一部改訂することと致しました。つきましては、次のとおりご提案致しますので、ご承認をお願い致します。

１．提案内容

ペット飼育細則を以下のとおり改訂する。

現行細則・変更案対照表（下線は変更部分を示します。）

【現行】	【変更案】
第３条 ２（新設） ３（新設） ４（新設）	第３条 ２　管理組合は、飼育者より提出された前項の書類をペット飼育台帳として管理・保管する。 ３　居住者より理由を付した書面によるペット飼育台帳の閲覧の請求があったときは、理事会の決議で閲覧の可否を決定する。 ４　閲覧を許可する場合、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４条　飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の行為を厳守しなければならない。 ①　毎年関連法令等で定められた登録及び予防接種を確実に行い、理事長にその写しとペットの写真（カラー写真、３ヶ月以内に撮影したもの）を提出しなければならない。また、その登録を受けた旨を示す標識を玄関扉等の見やすい箇所に明示すること。 ⑦　ペットを共用部分に連れ出す場合は、必ず抱きかかえるか、容器に入れるなど飼い主から離れないようにすること。 ⑧　ペットを連れている際は、一切エレベーターを使用しないこと。	第４条　飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の行為を厳守しなければならない。 ①　毎年関連法令等で定められた登録及び予防接種を確実に行い、理事長にその写しとペットの写真（カラー写真、３ヶ月以内に撮影したもの）を提出しなければならない。~~また、その登録を受けた旨を示す標識を玄関扉等の見やすい箇所に明示すること。~~ ⑦　ペットを共用部分に連れ出す場合は、必ず抱きかかえるか、ペット用キャリーバッグ等に入れるなど飼い主から離れないようにすること。 ⑧　ペットを連れている際は、~~一切~~エレベーターを使用しないこと。
（新設）	付則（２０２０年３月２２日第２４期定期総会） 第１条　この細則の変更は、２０２０年３月２３日より施行する。

以　上

第４号議案　駐車場区画寸法制定の件

当マンションでは２０１８年７月に機械式駐車場を撤去し、全ての駐車区画が平置区画に変更となりました。機械式駐車場が設置されていた際は、駐車区画の寸法が記載されておりましたが、設備撤去に伴い、第２３期定期総会第４号議案「機械式駐車場撤去平置化に伴う細則変更の件」にて駐車区画寸法が削除されました。しかし、当該定期総会の場において、平置区画も寸法を記載し、駐車できる車両は区画内に収まる車両とすることで、トラブルを未然に防止するべきとのご意見をいただいたため、駐車場運営細則を改訂することと致しました。つきましては、次のとおりご提案致しますので、ご承認をお願い致します。

１．提案内容

駐車場運営細則を以下のとおり改訂する。

現行細則・変更案対照表（下線は変更部分を示します。）

<table>
<tr><th>【現行】</th><th>【変更案】</th></tr>
<tr><td>（申込制限）
第３条
３　（新設）</td><td>（申込制限）
第３条
３　駐車場の各区画に駐車できる車両寸法については次に掲げるとおりとする。
<table>
<tr><th>区画 No.</th><th>最大車長</th><th>最大車幅</th></tr>
<tr><td>１</td><td>4850mm</td><td>2300mm</td></tr>
<tr><td>２</td><td>4850mm</td><td>2300mm</td></tr>
<tr><td>３</td><td>4850mm</td><td>2300mm</td></tr>
<tr><td>４</td><td>4850mm</td><td>2300mm</td></tr>
<tr><td>５</td><td>4850mm</td><td>2300mm</td></tr>
<tr><td>６</td><td>4850mm</td><td>2400mm</td></tr>
<tr><td>１４</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
<tr><td>１５</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
<tr><td>１６</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
<tr><td>１７</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
<tr><td>１８</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
<tr><td>１９</td><td>4850mm</td><td>2150mm</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>（新設）</td><td>付則（２０２０年３月２２日第２４期定期総会）
第１条　この細則の変更は、２０２０年３月２３日より施行する。</td></tr>
</table>

以　上

第５号議案　各種申請書元号表記変更の件

２０１９年５月より、元号が「平成」から「令和」へ改元されましたが、当マンションの各種申請書の日付欄は「平成」で表記されているため、申請書提出の際に「平成」という元号を訂正する必要があります。理事会では、手続きの際の負担軽減のため、「平成」の表記を改めることと致しました。元号による表記にした場合、改元の都度変更する必要が生じるため、西暦表記に変更することと致します。つきましては、次のとおりご提案致しますので、ご承認をお願い致します。

１．提案内容

（１）対象となる申請書類

①第三者使用に関する届け出
②区分所有者変更届
③緊急連絡先届出書
④不在届
⑤専有部分内装工事実施に関する承認願
⑥駐車場使用契約書
⑦駐車場使用契約解約（予告）届
⑧自転車置場使用申込書
⑨自転車置場使用終了（予告）届
⑩集会室使用申込書
⑪バイク置場使用申込書
⑫バイク置場使用終了（予告）届
⑬防犯カメラ録画確認申請書
⑭建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書
⑮建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書
⑯ペット飼育許可申請書
⑰ペット飼育許可書
⑱ペット飼育終了届

（２）変更内容

変更内容（年月欄の「年」の表記）
①変更前　…　「平成　　年」または「　　年」
②変更後　…　「（西暦）　　年」

（３）本表記の変更は２０２０年３月２３日より施行する。

以　上