

# 管理組合法人ストック八王子

管理規約

使用細則

## 第1章 総 則

### (目的)

**第1条** この規約は、ストーク八王子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（昭和37年法律第69号。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、同居する者又はその店舗・事務所に勤務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。

#### (管理組合法人)

**第6条** 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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管理組合法人ストック八王子（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

- 2 管理組合法人は、事務所をストック八王子内に置く。
- 3 管理組合法人の業務、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。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 三 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 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。
  - 四 店舗部分のシャッター及び看板は店舗部分の専有部分とする。
- 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、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、壁心計算に（界壁の中心線で固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** 住居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 店舗部分及び事務所部分の区分所有者は、その専有部分を店舗及び事務所として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。
  - 3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条（届出）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用してはなりません。（民泊）
  - 4 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法13条（旅館業法の特例）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りません。
  - 5 区分所有者は、第1項及び前2項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集または勧誘を行ってはなりません。
  - 6 区分所有者は、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員を言う。以下同じ。）を反復して出入りさせること、また暴力団事務所として使用してはなりません。

#### (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权)**

**第14条** 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、及びテラス（以下この条、第21条第1項及び別表第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、専用使用权を有することを承認する。

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

**(敷地及び共用部分等の第三者の使用)**

**第15条** 管理組合法人は、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 管理事務室、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（平成12年法律第149号。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 電気室 物件に対象電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者

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

**(専有部分の修繕等)**

**第16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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

**(使用細則)**

**第17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。

**(ペットの飼育)**

**第18条** ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

**(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法人に提出させなければならない。

**(暴力団員及び公序良俗に反する行為をなす者の排除)**

**第19条の2** 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者

に代理して解約権を行使することができること。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合法人に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の契約書を管理組合法人に提出させなければならない。
- 3 前項の解約権の行使は総会の決議とする。
- 4 その他一切の公序良俗に反する行為をした時。
- 5 前項の措置の実行に当たっては区分所有法6条1項及び義務違反者に対する措置（57条から60条）を適用し排除する。
- 6 前項の措置の実行に当たっては警察当局や暴力追放運動推進センターと連携し協力を要請する。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

#### （区分所有者の責務）

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

#### （敷地及び共用部分等の管理）

- 第21条** 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）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、管理組合法人がこれを行うことができる。
  - 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
  - 4 前項の申請及び承認の手続については、第16条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保

存行為」と同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

#### （窓ガラス等の改良）

**第22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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第16条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

#### （必要箇所への立入り）

- 第23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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
  - 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### （損害保険）

**第24条** 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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25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。）を管理組合法人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、別に定めるものとする。（別表5）

3 非居住区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理運営事務費を管理組合に納入しなければならない。管理運営事務費の額については、一律月額1,000円とする。

### (承継人に対する債権の行使)

**第26条** 管理組合法人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27条** 管理費は、次の各号に掲げる通常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、地震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関する費用
- 十 管理組合法人の運営に関する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

### (修繕積立金)

**第28条** 管理組合法人は、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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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、管理組合法人は、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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の許可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人の消滅時にマンション敷地売却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。

4 管理組合法人は、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。

5 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29条** 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 管理組合法人

## 第1節 組合員

### (組合員の資格)

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

### (届出義務)

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

## 第2節 管理組合法人の業務

### (業務)

**第32条** 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48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及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、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、地震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法人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 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合法人の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

### (業務の委託等)

**第33条** 管理組合法人は、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34条** 管理組合法人は、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、管理組合法人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35条** 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長
  - 二 副理事長 2名
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 7名以上9名以内
  - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
  - 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
  - 4 理事長は区分所有法第49条に定める管理組合法人を代表する理事として、その旨登記するものとする。
  - 5 役員候補は、立候補を優先し、不足候補を輪番に基づく候補者によって構成される。
  - 6 改選される役員数は、原則として半数とする。
  - 7 輪番制候補者は、原則として半数とし、輪番制名簿によって指名される。
  - 8 輪番制名簿は、原則として区分所有権を取得した順序に基づき作成される。但し、役員として任期を満了した場合には、名簿の最終順番に再登録される。輪番制による候補指名を自己都合で辞退した場合は、理事会の承認の下、次年度の役員候補とする。
  - 9 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は理事の過半数で決する。
  - 10 役員が転出・死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、輪番候補者リストに基づき理事会の決議で選出する。

**(役員の任期)**

**第36条** 役員の任期は2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。

**(役員の欠格条項)**

**第36条の2** 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

**(役員の誠実義務等)**

**第37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。

**(利益相反取引の防止)**

**第37条の2** 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合法人が役員以外の者との間において管理組合法人と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

**(理事長)**

**第38条** 理事長は、管理組合法人を代表し、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、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法人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、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

- 5 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。

- 6 管理組合法人と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合法人を代表する。

**(副理事長)**

**第39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40条** 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

**(監事)**

**第41条** 監事は、管理組合法人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、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

- 3 監事は、管理組合法人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。

- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場

合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

- 8 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

#### 第4節 総 会

##### (総会)

第42条 管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、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43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又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合法人に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4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 売却を必要とする理由
- 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第2項に規定する耐震改修(以下単に「耐震改修」という。)又はマンションを建替えしない理由
- 三 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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。
- 8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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又はマンション敷地売却決議であるときは、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42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45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

**(議決権)**

**第46条** 組合員は、その所有する専有部分1戸につき1個の議決権と専有部分の床面積割合を加えた別表第3に掲げるとおりとする。

- 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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 その組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族
  - 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 他の組合員
- 6 組合員又は代理人は、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47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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)
  - 三 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
  - 四 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
  - 五 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
  - 六 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 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 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数

及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

- 6 前5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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 第3項第四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。
- 10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

**(議決事項)**

**第48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28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28条第2項及び第3項に定める建替え等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21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
- 十一 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
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十四 理事及び監事の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結  
十六 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

#### (議事録の作成、保管等)

- 第49条** 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した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、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

- 第50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項及び第4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51条** 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合法人の業務執行の決定
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

#### (招集)

- 第52条** 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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53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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、決議に加わることができない。
- 4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

#### (議決事項)

- 第54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、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
  - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
  - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の迫行
  - 八 第67条に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

#### (専門委員会の設置)

**第55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具申する。

## 第7章 会 計

#### (会計年度)

**第56条** 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### (管理組合法人の収入及び支出)

**第57条** 管理組合法人の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### (収支予算の作成及び変更)

**第58条** 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

#### (会計報告)

**第59条** 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### (管理費等の徴収)

**第60条** 管理組合法人は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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、管理組合法人は、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 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

4 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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

5 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27条に定める費用に充当する。

6 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61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、管理組合法人は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

**(預金口座の開設)**

**第62条** 管理組合法人は、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63条** 管理組合法人は、第28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。

**(帳票類等の作成、保管)**

**第64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。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求した者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

**(消滅時の財産の清算)**

**第65条** 管理組合法人が消滅する場合、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。ただし、第47条第3項第三号により解散する場合には、区分所有者は、残金財産について分割請求をすることができない。

**第8章 雑 則**

**(義務違反者に対する措置)**

**第66条** 管理組合法人は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67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、管理組合法人を代表して、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27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、管理組合法人が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43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68条** この規約に関する管理組合法人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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十一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69条** 区分所有者は、管理組合法人が八王子市又は近隣住民と締結した協定（管理組合法人の成立前の管理組合が締結したものを含む。）について、こ

れを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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71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72条 この規約を証するため、総会決議による議事録と規約を1通作成し、理事長は署名押印し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、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。）並びに現に有効な第17条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、2019年5月19日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、昭和56年4月28日に成立されたものとする。

別表第1

対 象 物 件 の 表 示

|      |                                           |                               |               |           |            |          |
|------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------|------------|----------|
| 物件名  |                                           | ストーク八王子                       |               |           |            |          |
| 敷地   | 所在地                                       | 東京都八王子市明神町4丁目479番同475番1       |               |           |            |          |
|      | 面積                                        | 1,337.80㎡（公簿面積）               |               |           | 地目         | 宅地       |
|      | 権利関係                                      | 所有権（専有面積割合による共用）              |               |           |            |          |
|      | 住居表示                                      | 東京都八王子市明神町4丁目1番地2号            |               |           |            |          |
| 建物   | 構造等                                       | 鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階建塔屋1階建 陸屋根    |               |           |            |          |
|      | 専有部分                                      | 1階店舗部分<br>5店                  | 2階事務所部分<br>8所 | 住戸<br>83戸 | 1階駐車場<br>1 | 集会室<br>1 |
|      | 面積                                        | 延床面積 8,446.49㎡ 建築面積 1,048.16㎡ |               |           |            |          |
| 附属施設 | 自転車置場、ゴミ集積所、外灯設備、防災用備品倉庫、樹木等<br>建物に附属する施設 |                               |               |           |            |          |

別表第2

共 用 部 分 の 範 囲

|   |                                                                                                                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 共用部分の範囲                                                                                                                                                               |
| 1 | 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、倉庫等<br>専有部分に属さない「建物の部分」                                     |
| 2 | エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、自動ドア設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等<br>専有部分に属さない「建物の附属物」 |
| 3 | 管理事務室、掃除人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物                                                                                                                                         |

別表第3 敷地及び共用部分の共有持分割合及び議決権数

| No. 1       |       |         |        |         |          |    |
|-------------|-------|---------|--------|---------|----------|----|
| 用途          | 建物の番号 | 専有面積(㎡) | 共有持分   | 議 決 権 数 |          |    |
|             |       |         |        | 区分所有割合  | タイプ別面積割合 | 計  |
| 店<br>舗      | 100   | 390.91  | 39,091 | 1       | 10       | 11 |
|             | 101   | 86.87   | 8,687  | 1       | 2        | 3  |
|             | 102   | 77.31   | 7,731  | 1       | 2        | 3  |
|             | 103   | 77.31   | 7,731  | 1       | 2        | 3  |
|             | 104   | 63.48   | 6,348  | 1       | 2        | 3  |
|             | 105   | 66.76   | 6,676  | 1       | 2        | 3  |
| 事<br>務<br>所 | 201   | 130.65  | 13,065 | 1       | 4        | 5  |
|             | 202   | 86.93   | 8,693  | 1       | 2        | 3  |
|             | 203   | 109.75  | 10,975 | 1       | 3        | 4  |
|             | 204   | 56.21   | 5,621  | 1       | 2        | 3  |
|             | 205   | 136.83  | 13,683 | 1       | 4        | 5  |
|             | 206   | 80.91   | 8,091  | 1       | 2        | 3  |
|             | 207   | 80.91   | 8,091  | 1       | 2        | 3  |
|             | 208   | 85.44   | 8,544  | 1       | 2        | 3  |
| 集会室         | 209   | 67.30   | 6,730  | 1       | 2        | 3  |
| 住<br>戸      | 301   | 75.83   | 7,583  | 1       | 2        | 3  |
|             | 302   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 303   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 304   | 64.09   | 6,409  | 1       | 2        | 3  |
|             | 305   | 125.47  | 12,547 | 1       | 3        | 4  |
|             | 306   | 98.96   | 9,896  | 1       | 3        | 4  |
|             | 307   | 78.42   | 7,842  | 1       | 2        | 3  |
|             | 401   | 75.83   | 7,583  | 1       | 2        | 3  |
|             | 402   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 403   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 404   | 62.96   | 6,296  | 1       | 2        | 3  |
|             | 405   | 64.20   | 6,420  | 1       | 2        | 3  |
|             | 406   | 58.36   | 5,836  | 1       | 2        | 3  |
|             | 407   | 58.36   | 5,836  | 1       | 2        | 3  |
|             | 408   | 65.69   | 6,569  | 1       | 2        | 3  |
|             | 409   | 51.26   | 5,126  | 1       | 2        | 3  |
|             | 501   | 75.83   | 7,583  | 1       | 2        | 3  |
|             | 502   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 503   | 65.15   | 6,515  | 1       | 2        | 3  |
|             | 504   | 62.96   | 6,296  | 1       | 2        | 3  |

| No. 2  |       |         |       |         |          |   |
|--------|-------|---------|-------|---------|----------|---|
| 用途     | 建物の番号 | 専有面積(㎡) | 共有持分  | 議 決 権 数 |          |   |
|        |       |         |       | 区分所有割合  | タイプ別面積割合 | 計 |
| 住<br>戸 | 505   | 64.20   | 6,420 | 1       | 2        | 3 |
|        | 506   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 507   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 508   | 65.69   | 6,569 | 1       | 2        | 3 |
|        | 509   | 51.26   | 5,126 | 1       | 2        | 3 |
|        | 601   | 75.83   | 7,583 | 1       | 2        | 3 |
|        | 602   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 603   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 604   | 62.96   | 6,296 | 1       | 2        | 3 |
|        | 605   | 64.20   | 6,420 | 1       | 2        | 3 |
|        | 606   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 607   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 608   | 65.69   | 6,569 | 1       | 2        | 3 |
|        | 609   | 51.26   | 5,126 | 1       | 2        | 3 |
|        | 701   | 75.83   | 7,583 | 1       | 2        | 3 |
|        | 702   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 703   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 704   | 62.96   | 6,296 | 1       | 2        | 3 |
|        | 705   | 64.20   | 6,420 | 1       | 2        | 3 |
|        | 706   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 707   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 708   | 65.69   | 6,569 | 1       | 2        | 3 |
|        | 709   | 51.26   | 5,126 | 1       | 2        | 3 |
|        | 801   | 75.83   | 7,583 | 1       | 2        | 3 |
|        | 802   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 803   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 804   | 62.96   | 6,296 | 1       | 2        | 3 |
|        | 805   | 64.20   | 6,420 | 1       | 2        | 3 |
|        | 806   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 807   | 58.36   | 5,836 | 1       | 2        | 3 |
|        | 808   | 65.69   | 6,569 | 1       | 2        | 3 |
|        | 809   | 51.26   | 5,126 | 1       | 2        | 3 |
|        | 901   | 75.83   | 7,583 | 1       | 2        | 3 |
|        | 902   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 903   | 65.15   | 6,515 | 1       | 2        | 3 |
|        | 904   | 62.96   | 6,296 | 1       | 2        | 3 |
|        | 905   | 64.20   | 6,420 | 1       | 2        | 3 |

No. 3

| 用途  | 建物の番号 | 専有面積(㎡)  | 共有持分    | 議 決 権 数 |          |     |
|-----|-------|----------|---------|---------|----------|-----|
|     |       |          |         | 区分所有割合  | タイプ別面積割合 | 計   |
| 住 戸 | 906   | 58.36    | 5,836   | 1       | 2        | 3   |
|     | 907   | 58.36    | 5,836   | 1       | 2        | 3   |
|     | 908   | 65.69    | 6,569   | 1       | 2        | 3   |
|     | 909   | 51.26    | 5,126   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1001  | 75.83    | 7,583   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1002  | 65.15    | 6,515   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1003  | 65.15    | 6,515   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1004  | 53.30    | 5,330   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1005  | 62.04    | 6,204   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1006  | 70.94    | 7,094   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1007  | 64.09    | 6,409   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1008  | 39.01    | 3,901   | 1       | 1        | 2   |
|     | 1101  | 75.83    | 7,583   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1102  | 65.15    | 6,515   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1103  | 65.15    | 6,515   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1104  | 87.63    | 8,763   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1105  | 64.62    | 6,462   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1106  | 70.95    | 7,095   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1201  | 88.98    | 8,898   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1202  | 86.95    | 8,695   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1203  | 71.10    | 7,110   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1204  | 63.97    | 6,397   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1301  | 81.40    | 8,140   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1302  | 78.17    | 7,817   | 1       | 2        | 3   |
|     | 1303  | 45.84    | 4,584   | 1       | 1        | 2   |
|     | 1304  | 41.15    | 4,115   | 1       | 1        | 2   |
|     | 合 計   | 7,054.80 | 705,480 | 98      | 208      | 306 |

専有面積割合

|         |   |            |   |        |
|---------|---|------------|---|--------|
| 39.01㎡  | ～ | 50.00㎡ まで  | = | 1議決件数  |
| 50.00㎡  | ～ | 90.00㎡ まで  | = | 2議決件数  |
| 90.00㎡  | ～ | 130.00㎡ まで | = | 3議決件数  |
| 130.00㎡ | ～ | 140.00㎡ まで | = | 4議決件数  |
| 390.00㎡ | ～ | 400.00㎡ まで | = | 10議決件数 |

専有部分の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で固まれた部分の面積を算出する方法をいう。)による。

別表第4

敷地及びバルコニー等の専用使用权

| 区分<br>専用<br>使用部分  | 1. 位 置                      | 2. 専有使用<br>権 者   | 3. 用 法                                |
|-------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|
| バルコニー             | 各住戸に接する<br>バルコニー            | 当該専有部分<br>の区分所有者 | 通常バルコニー<br>としての用法                     |
| 玄関扉<br>窓枠<br>窓ガラス | 各住戸に付属する<br>玄関扉、窓<br>枠、窓ガラス | 同 上              | 通常の玄関扉、<br>窓枠、窓ガラス<br>としての用法          |
| 空調機置場             | 別添付のとおり                     | 当該専有部分<br>の区分所有者 | 通常空調機<br>機用空調機<br>置場としての用法            |
| 店舗前敷地             | 1階店舗前                       | 1階店舗の<br>区分所有者   | 営業用移動可能<br>看板等の設置場所<br>及び通路としての<br>用法 |

1階店舗看板等の設置規定(平成26年5月25日定期総会にて一部改定)

外壁に看板等を設置する場合は、当マンションの品位を損なわず、他の区分所有者またはその占有者に迷惑を及ぼさない範囲で専有部分の工事と同様、必ず事前に管理組合理事会(理事長)に取付位置および大きさ等を書面で提出の上、承諾を得なければならない

## 使用細則

## ストック八王子使用細則

### 第1章 総 則

#### (趣旨)

**第1条** この細則は、管理組合法人ストック八王子管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）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。

#### (定義)

**第2条** この細則において、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 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する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。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する管理組合法人ストック八王子をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、屋上テラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用権者 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第34条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総 会 規約第41条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第50条（理事会）に規定する理事会をいう。

#### (使用細則の効力及び遵守義務)

**第3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。

#### (対象物件内での共通の禁止行為)

**第4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。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 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
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流して廃棄する
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

## 第2章 専有部分の使用

#### (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

**第5条** 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

#### (資格得喪の届出)

**第6条** 規約第30条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

#### (通知を受けるべき場所の届出)

**第7条** 規約第42条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出しなければならない。

#### (入居の届出等)

**第8条** 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

- 2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第63条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

## 第3章 敷地及び共用部分等の使用

#### (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

**第9条** 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 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
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の自転車置場以外の場所への駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

#### (バルコニー等の適正な管理)

**第10条** バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等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バルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

#### (バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

**第11条** バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等(芝生を含む。)の設置又は造成
- 二 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又は築造
- 三 音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用

#### (原状回復義務等)

**第12条** 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し、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、当該占有者又は区分所有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。

- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第42条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

#### 第4章 その他の共通の利用調整等

##### （ごみ処理）

- 第13条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
  - 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

#### 第5章 雑 則

##### （届出書類の保管等）

- 第14条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に、別に定める保管方法により保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
  - 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りではない。

##### （事務の委託）

- 第15条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

##### （紛争解決等の責任）

- 第16条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

##### （細則外事項）

- 第17条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

##### （細則の改廃）

- 第18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。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、  
することができない。

##### （細則原本）

- 第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する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。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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

#### 附 則

この附則は、平成24年 5月20日から効力を発する。

## ストーク八王子 ペット飼育細則

この細則はストーク八王子（以下、「本マンション」という。）、においてペットを飼っている人・飼っていない人 ペットの好きな人・嫌いな人が共に気持ち良く生活できる様に又飼っている人は相手の気持ちを理解して責任を持って適正な飼育をするように本マンション管理規約第18条に基づき必要な処置を定めたものである。

- 第1条** 本マンション内で 飼育できるペットは、犬・猫および住宅内での観賞魚・小鳥等犬に関しては（成長時に概ね体長40cm以下、体重が15kg以下に想定される犬種とする。ただし、身体障害者補助犬 身体障害者補助犬法第2条で規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬をいう。）はこの限りではない。
2. 本マンション内で飼育できるペットは、犬・猫に関しては、一住戸一匹とする。  
ペットの飼育救済措置（別紙）
3. その他の動物飼育（うさぎ等）を希望する場合は理事会で別途協議する。

- 第2条** 本マンション内でのペット飼育希望者は、予めペットショップで飼育希望と同じ犬種のサンプル（写真）を添付した申請書および誓約書を理事長に提出しなければならない（別表1）※届出 サンプル写真 ※受理 実際に飼育するペットの写真（差替え）
2. 前項の申請があった日から一ヶ月以内に、理事長は当該ペット飼育希望者に対し、承認または不承認の通知を発しなければならない。（別表2）
3. 飼育終了の届出  
死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。
4. 前項の届出書の様式は別表3に掲げるとおりとする。
5. 写真添付の申請書及び誓約書は管理室にて保管しペットが行方不明になったりした場合、居住者の求めに応じ、閲覧できるものとする。

### 第3条 承認申請の承認又は不承認の審査

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一、犬に関しては（成長時に概ね体長40cm以下、体重が15kg以下に想定される犬種とする。
- 二、特定動物（別紙添付）（東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条）
- 三、人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四、人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五、毒を有する動物
- 六、他の居住者に不快感を催させる動物

2. 前項にかかわらず、理事長は身体障害者補助犬の飼育についての申請書を受け取った

ときには、無条件で承認しなければならない。

無条件の判断基準⇒身体障害者補助犬かどうかの証明書の提示を求める。

### 第4条 承認又は不承認の通知

理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

2. 前項の承認書の様式は、別表2に掲げるとおりとする。

**第5条** ペット飼育者は、ペット飼育に関する法律および関係法令等（「動物の保護および管理に関する法律」「犬および猫の飼育および保管に関する法律」「狂犬病予防法」「東京都動物保護および管理に関する条例」等）を誠実に遵守するとともに本マンションにおいて次ぎに定める事項に従わなければならない。

#### (1) 基本的事項

- ア. ペットは自己の専有部分（居室内）のみで飼育すること。
- イ. 自己の居室以外でペットに餌や水を与えたり、排泄をさせないこと。  
（バルコニーは共用部分）
- ウ. ペットの異常な鳴声や糞尿等から発生する悪臭によって、近隣に迷惑をかけること。
- エ. ペットは清潔に保つとともに、疾病の予防、衛生害虫の発生予防の健康管理を充分に行うこと。
- オ. 犬および猫には、必要な躰を行うこと。
- カ. ペットによる汚損・破損・障害等が発生した場合は、その責任を負うとともに、誠意をもって解決を図ること。
- キ. 地震・火災等の非常災害時には、ペットを保護するとともに、ペットが他の居住者等に危害を及ぼさないよう留意すること。
- ク. ペットが死亡した場合には、適切な取扱いを行うこと。

#### (2) 他の居住者等に配慮すること

- ア. 自己の居室以外でペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行わないこと。
- イ. ペットの毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行う場合は、必ず窓を閉めるなどして毛や羽の飛散を防止すること。
- ウ. 犬・猫等のペットが自己の居室以外で万が一排泄した場合は、糞尿を必ず持ち帰るとともに、水で流す等衛生的な後始末を行うこと。
- エ. 犬・猫等のペットを散歩させる場合は、砂場や芝生等の立入を禁止された場所に入れないこと。
- オ. 廊下・エレベーター等共用部分では、ペットは抱きかかえ、またはケージ等に入れて移動すること。
- カ. エレベーターを利用する場合は、同乗者の迷惑のかからないよう、充分配慮すること。

(3) 使用細則の効力及び遵守義務

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

(4) 健康診断等

健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な処置をとらなければならない。

**第6条** ペット飼育者がこの細則に違反したときは、理事長は理事会の決議を経て当事者と話し合いを持ち指導し、それでも解決出来ない場合は飼育の中止を求める事が出来る。共用部分及び他の居住者に対し迷惑損害を与えた場合に於いては、飼育者の個人責任をもって賠償する。

**第7条** 本細則に定めのない事項で問題が生じた場合には、理事会および利害関係人の間で協議し、誠意をもって解決するものとする。

(付則)

**第1条** 本ペット飼育細則は、平成26年 9月28日から施行する。

- 添付 ① ペット飼育申請書および誓約書  
② ペット飼育承認書  
③ 飼育終了の届出

別表1

ペット飼育申請書および誓約書

年 月 日

管理組合法人ストーク八王子  
理事長 殿

ストーク八王子 号室

氏名 印

私は、本管理規約およびペット飼育細則に定める事項を遵守することを誓約し、下記動物の飼育をしたいので、許可願いたく申請いたします。

尚、本管理規約、本ペット飼育細則に違反した場合は、管理組合等の指示に従うことを重ねて誓約いたします。

記

I, 動物の種類・呼名

① 体 長 [ c m ]

② 体 重 [ k g ]

③ 性 別 [ 雄 ・ 雌 ]

④ 年 齢 [ ]

【写真添付欄】

別表 2

ペット飼育承認書

年 月 日

ストック八王子 \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ 様

管理組合法人ストック八王子

理事長 \_\_\_\_\_ 印

年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので通知します。

尚、ストック八王子管理規約及びペット飼育細則を遵守されますようお願いいたします。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

別表 3

ペット飼育終了届

年 月 日

管理組合法人ストック八王子

理事長 殿

私は、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

\_\_\_\_\_ 号室 申請者氏名 \_\_\_\_\_ 印

記

1. 動物の種類
2. 飼育終了の年月数
3. 飼育終了の理由

## ストック八王子集会室使用細則

### (目的)

第1条 この細則は、管理組合法人ストック八王子管理規約（以下「規約」という。）

第17条（使用細則）の規定に基づき、ストック八王子集会室の管理又使用に関し、必要な事項を定める。

### (使用目的)

第2条 理事長は、管理組合法人ストック八王子（以下「組合」という。）及びストック八王子自治会（以下「自治会」という。）が運営に必要な会議等で使用する場合を除き、次の各号の一に掲げる場合には、集会室を組合員等（区分所有者等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）及び占有者（区分所有者以外の専有部分の占有者）に使用させることができる。

但し、原則として特定の政治活動及び宗教活動その他これ等に類する行為のための使用は、認めないものとする。

- 一. 組合員等又は組合員等の団体が会議又は行事のため使用するとき。
- 二. 組合員等が親睦を目的として囲碁、将棋、懇談会等を行い、又は音楽、料理等の各種教室等に使用するとき。
- 三. 地域の団体が公的に使用するとき。
- 四. 当マンションに隣接している他町会等が存する場合にその相互間の親睦を目的として使用する場合。
- 五. 組合員が報酬を受けて組合員に対して指導、教授を行うとき。
- 六. 前各号に掲げる場合のほか、理事長が特に必要があると認めた場合。

### (使用時間)

第3条 集会室を使用することのできる時間は、午前9時から午後9時までとする。但し、理事長の承認を得たときは、この限りでない。

2. 集会室の休館日は、次のとおりとする。

- 一. 12月28日から1月3日まで。
- 二. 集会室等の改修工事等で、別途公示する期間。
- 三. その他理事長が指定する日。

### (使用申込)

第4条 集会室の使用希望者は、別紙「集会室使用申込書」に必要事項を記入の上、受付担当役員（理事長宛）に提出して申込みものとする。

但し、「集会室使用規則」により、別段の定めをした場合はこの限りでない。

2. 前項の場合において、使用の申込は原則として、使用する日の1カ月前から受

付ける。

### (使用の承認又は不承認)

第5条 理事長は、集会室の使用の申込みにつき承認又は不承認を決定し、承認をしたときは、別紙「集会室使用承認書」で集会室使用責任者に通知する。

2. 前項の場合において、同一の日及び時間につきその申込みが競合するときは、その優先権の順位は、第2条に掲げる順序に従う。同一の順序においてその申込みが競合するときは、その優先権の順位は、申込みの受付の前後による。

### (使用料)

第6条 集会室の使用料は、使用目的、施設償却費、管理事務費、その他必要な経費を勘案して理事会で別に定める。（別表「集会室使用料表」）

2. 理事長は、前条第1項の規定により集会室の使用を承認したときは、集会室使用承認書の交付と同時に理事会で定める集会室使用料を使用責任者から徴収する。

使用責任者は、使用承認書交付のとき集会室使用料表に基づく使用料を納入しなければならない。

### (使用料の減免)

第7条 下記使用目的の場合、使用料を減免する。又、その目的のために使用する場合は、申込は書面を要しない。

- 一. 組合及び自治会の主催する会議及び行事等。
- 二. その他、理事長が特に必要があると認めた場合。

### (使用料の処置)

第8条 徴収した使用料は、管理費に繰り入れる。

### (使用日程表)

第9条 受付担当役員は、集会室の使用計画について月ごとに集会室使用日程表を作成し、使用日時、使用目的、使用責任者等所要事項を記載し、集会室の使用を希望する者が閲覧できるよう整備しておくものとする。

### (禁止事項)

第10条 集会室使用責任者は、承認を受けた使用日時及び使用用途等以外に集会室を使用してはならない。

2. 騒音、悪臭、違法駐車等により、集会室周辺居住者に迷惑を及ぼす恐れのある場合、集会室を使用することができない。
3. その他、集会室の管理運営に支障を来す恐れのある場合、集会室を使用する

## ストーク八王子 集会室使用料表

ことができない。

(原状回復義務等)

第 11 条 集会室使用責任者は、集会室の使用を終了したときは、直ちに什器備品、火気及び設備の整理又は点検並びに集会室の清掃を行い、集会室のカギを返還しなければならない。

2. 集会室使用責任者は、集会室の使用により建物の部分、設備及び什器備品を汚損又毀損したときは、その損害を賠償しなければならない。

(事務の委託)

第 12 条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(使用者への通知)

第 13 条 理事長は、この細則に定めるところに従い、「集会室使用規則」を作成し、使用者に周知させる。

(細則外事項)

第 14 条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第 15 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。但し、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 この細則は、平成 13 年 6 月 1 日から効力を発する。

2. 平成 24 年 5 月 20 日 改定 平成 24 年 5 月 20 日 施行

(申込、問い合わせ)

第 2 条 受付窓口は管理事務室（電話番号 042-646-6056）とする。

2. 理事長は受付担当役員を、理事会及び自治会役員の互選により選任する。

| 区 分                        | 定 員 | 午 前<br>9:00～12:30           | 午 後<br>13:00～16:30          | 夜 間<br>18:00～21:00          |
|----------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 居住者組合員等利用<br>(利用区分 2、3(1)) | 30人 | 500円<br>*使用者全員が<br>居住者の場合無料 | 500円<br>*使用者全員が<br>居住者の場合無料 | 500円<br>*使用者全員が<br>居住者の場合無料 |
| 一般利用<br>(利用区分 3(2)、5)      |     | 1,000円                      | 1,000円                      | 1,000円                      |
| 割増利用<br>(利用区分 6、7、8)       |     | 1,500円                      | 1,500円                      | 1,500円                      |

◆ 使用料は申込と同時に支払い下さい。

◆ 連続して使用する場合、理事会が特に必要と認めた場合のみで、3日が限度です。

※ ① 午前と午後、午後と夜間、午前と午後と夜間を引き続き使用する場合、その中間時間の使用料はいりません。

② 使用者が入場料を徴収する場合、または商品の直売を目的として使用する場合は、通常の5割増の額となります。

③ 定員は会議室として使用する場合の目安です。

④ 公益を害するような利用は、認められません。

⑤ その他、「集会室利用規則」「集会室利用のご案内」をご参照下さい。

| 優先順位  | 使用目的 | 利用区分                                   | 料 金     |
|-------|------|----------------------------------------|---------|
| 1     | 非営利  | 組合、自治会等の会議(総会、役員会等)又は行事                | 無 料     |
| *2    | 非営利  | 組合員等又はその団体の会議又は行事<br>(*使用者全員が住者の場合無料)  | 500 円   |
| *3(1) | 非営利  | 娯楽、親睦、趣味、各種教室等の会合<br>(*使用者全員が居住者の場合無料) | 500 円   |
| 3(2)  | 非営利  | 娯楽、親睦、趣味、各種教室等の会合                      | 1,000 円 |
| 4     | 非営利  | 公共団体等が公共の目的の催し                         | 無 料     |
| 5     | 非営利  | 隣接町内会等の利用                              | 1,000 円 |
| 6     | 準営利  | 組合員が報酬を受けて組合員に対して行う指導教授                | 1,500 円 |
| 7     | 準営利  | 各種教室関係(多少とも利益を伴うもの)                    | 1,500 円 |
| 8     | 営 利  | 物品の展示、販売                               | 1,500 円 |
| 9     | —    | 他理事長承認                                 | —       |

ストーク八王子 〒192-0046 八王子市明神町4-1-2

お問い合わせ先 管理事務室 TEL 042-646-6056

## ストーク八王子 店舗・事務所使用細則

本細則は管理規約第 17 条に定める使用細則とする。

### 第 1 条（基本原則）

1 階店舗・2 階事務所専有部分使用者は、看板の維持、保全及びその他店舗営業に関わる独自の問題について、住居所有者との協議を十分に行い、店舗および事務所運営に関して、経営及び環境の維持保全を行うものとする。

### 第 2 条（規則の遵守）

1 階店舗・2 階事務所部分の区分所有者またはその占有者は、その専有部分および共用部分を使用するにあたって、管理規約ならびに使用細則を遵守するほか次条以下の取り決めを遵守しなければならない。

### 第 3 条（入居申請書の提出）

1. 店舗及び事務所の入居希望者は営業を開始する前に、所轄官庁等の許可を受けるとともに管理組合理事会宛に書面により事前承認を得ること。また、営業内容を変更しようとするときも同様とする。
2. 店舗および事務所専有部分所有者及び占有者（賃借人）は営業の開始・営業種目の変更・廃業・転売等については、管理組合理事会宛に 30 日以前に書面をもって届出を行う。

### 第 4 条（管理組合（理事会）での承認基準

1. 使用指針に基づき理事会で入居の可否の判断をする。
  - (1) 環境変化への対応：時代の環境変化に対応し、利益確保に貢献できること。
  - (2) 経済性重視：建物の構造を考慮し、利用者が入りやすく、利益確保が確信できること。
  - (3) 消防法、建築基準法等の関連法令に適合していること。
  - (4) 住民感情への対応：住民との折り合いを考慮した業種である事
  - (5) 対応属性：不特定多数利用不可とする。
  - (6) 事故防止：自動車、自転車利用により事故発生の懸念業務の除外

### 第 5 条（業務内容及び営業時間）

1. 1 階店舗は店舗として使用し、2 階は前条使用指針に基づく業務を行う施設及び理事会の承認を得た店舗・施設とする。当該マンションの居住環境を損なうような風俗営業法に定める業種、麻雀店、パチンコ店、遊技場

および消費者金融等は認めない。また、騒音・臭気・煙等が出る営業種目（例：飲食店・工場・印刷所等）については認めない。

2. 店舗の営業時間は、営業内容を問わず午前 7 時より午後 10 時迄とする。なお、営業上その延長を必要とする場合は、管理組合理事会に書面にて届出し、承認を受けなければならない。

### 第 6 条（営業上の配慮）

住宅との併存敷地上の建物であることを認識し、衛生、風紀等に関し、住宅居住者に迷惑をおよぼさないよう十分な配慮をしなければならない。

### 第 7 条（宣伝・広告等）

1. 拡声器等による宣伝、広告等を行ってはならない。
2. 外壁および共有部分への広告物等の提出・掲示は指定箇所以外には行ってはならない。

### 第 8 条（塵芥処理）

店舗および事務所の営業のために発生した塵芥類（業務用廃棄物）は、各店舗および各事務所の責任と負担において処理するものとする。

### 第 9 条（来客車両）

店舗および事務所の来客に伴う自動車、自転車及び単車等については、住民の迷惑とならない様に、各店舗・事務所において責任ある管理を行うこと。

### 第 10 条（緊急連絡先）

店舗および事務所の所有者及びその使用者は、緊急を要する場合の連絡用として管理組合に予め担当責任者の氏名・連絡先を届け出る事。

### 第 11 条（迷惑行為）

店舗および事務所内外でのラジオ・テレビ・拡声器・有線放送等の高音を発する設備により、居住者の迷惑にならない様にする。

### 第 12 条（損害賠償）

店舗および事務所の使用者は、自己の営業車両（自転車含む）等で、共用部分等への毀損等に関しては、店舗および事務所の所有者は損害賠償の責を負うものとする。

#### 第13条（苦情処理）

店舗及び事務所に係る苦情等が発生した場合は、当該店舗・事務所所有者は、その責任において解決にあたるものとする。

#### 第14条（清掃および消毒）

店舗及び事務所内の清掃および消毒、ならびに営業上必要な共用部分の清掃は、各店舗および各事務所に実施するものとする。

#### 第15条（商品等の管理）

商品等の管理は、各店舗・事務所の責任において行い、その損害については管理組合も管理員もその責を追わない。

#### 第16条（防災）

火災等の災害防止のため、消火器等の点検、確認を細心の注意を払って常時励行する。

#### 第17条（専有部分（必要箇所）への立入り）

設備等の保守点検、調整又は管理の為に、必要な範囲内に於いて、管理員等が店舗および事務所内に立入りを請求する事が出来る。

- （2）前項により立ち入りを請求されたものは正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。

#### 第18条（シャッター及び看板等の設置）

看板等を設置する場合は、次の要件を満たすものとする。なお、設置費用および修繕費は店舗所有者の負担とする。

- （1）美観、品位を損なう看板類を設置しないこと。
- （2）他の区分所有者に迷惑をおよぼさないものであること。
- （3）看板設置は、各店舗1箇所限定する。ただし、移動用看板は各店舗あたり1台設置できるものとし、移動式看板は閉店時には店内に収納するものとする。
- （4）柱部分は共用部分のため、取り付け不可。
- （5）看板の設置にあたっては、寸法・形状及び色合い等を前もって管理組合理事会に書面により事前に承認を得るものとする。
- （6）看板及び商品は、所定の場所以外には置かないこと。
- （7）シャッターの設置・修繕及び撤去費用は店舗所有者の負担とする。設置・修繕・撤去にあたっては、事前に管理組合に営繕工事届を提出し、承認をえなければならない。

#### 第19条（空調室外機）

店舗使用者は、店舗内空調室外機に関し、設置場所及び設置設備管理につきその責を負い、管理組合の指示に従い、他の居住者に迷惑を及ぼさないよう注意しなければならない。

#### 第20条（営業に必要な諸設備、機器等の設置及び撤去）

諸設備、機器等を設置する場合には、次の要件を満たすものとする。なお、設置費用および修繕費用、撤去費用は店舗所有者の負担とする。

- （1）設置にあたっては、事前に取付位置等を記載した書面とともに機種等を記載した申請書を管理組合に提出して、書面による承諾をえなければならない。（営繕工事届）
- （2）設置にあたっては十分な安全対策を講じるとともに運転時における騒音等により住宅居住者ならびに近隣居住者に迷惑をおよぼさないよう注意すること。
- （3）設置物を撤去する場合は現状に復帰すること。これらにかかる費用は店舗及び事務所所有者が負担すること。

#### 第21条（禁止事項）

次に記載する事項は禁止する。

- （1）不潔、悪臭を発する物品を持込むこと。
- （2）他の店舗の営業を妨害すること。
- （3）炊事をする事
- （4）共用部分での集会、ビラ張りその他これに類する行為。
- （5）歩行中の喫煙・飲食
- （6）下駄、スパイクなどの使用
- （7）宿泊すること。（住居として使用してはならない）。

#### （細則の改廃）

第22条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければ成らない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

#### 附 則

#### （使用細則の発効）

第1条 この使用細則は、令和4年3月27日から効力を発する。

《ストック八王子 管理規約改定一部改定》

(管理費等)

第25条 (略)

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、別に定めるものとする。

(別表5) → 削除

2020年8月30日 2019年度定期総会にて施行制定

---

店舗・事務所使用細則改定

2022年3月27日 臨時総会にて施行制定