

レールシティ八王子管理組合
管 理 規 約 集

平成 14 年 6 月 9 日改定

I. 管 理 規 約

ルールシティ八王子管理規約目次

第1章 総 則

第1条 目 的	1
第2条 定 義	1
第3条 規約の遵守義務	1
第4条 対象物件の範囲	1
第5条 規約の効力	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	3
第8条 共用部分の範囲	3

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条 共 有	4
第10条 共有持分	4
第11条 分割請求及び単独処分禁止	4

第4章 用 法

第12条 専有部分の用途	5
第13条 敷地及び共用部分等の用法	5
第14条 バルコニー等の専用使用権	5
第15条 駐車場の専用使用権	5
第16条 バイク置場の専用使用権	5
第17条 自転車置場の専用使用権	6
第18条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	6
第19条 使用細則	6
第20条 専有部分の譲渡又は貸与	7

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条 区分所有者の責務	8
第22条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	8
第23条 必要箇所への立ち入り	8

第 24 条 損害保険	8
第 25 条 修繕	8
第 26 条 修繕の実施	9
第 2 節 費用の負担	
第 27 条 管理費等	9
第 28 条 承継人に対する債権の行使	9
第 29 条 管理費	9
第 30 条 修繕積立金	10
第 31 条 使用料	10
第 6 章 管理組合	
第 1 節 組合員	
第 32 条 組合員の資格	11
第 33 条 届出義務	11
第 2 節 管理組合の業務	
第 34 条 業務	11
第 35 条 業務の委託等	11
第 3 節 役員	
第 36 条 役員	12
第 37 条 役員の任期	12
第 38 条 役員の辞任及び補充役員の選任	12
第 39 条 役員の誠実義務等	12
第 40 条 理事長	13
第 41 条 副理事長	13
第 42 条 理事	13
第 43 条 監事	13
第 4 節 総会	
第 44 条 総会	13
第 45 条 招集手続	14
第 46 条 組合員の総会招集権	14
第 47 条 出席資格	15
第 48 条 議決権	15
第 49 条 総会の会議及び議事	15
第 50 条 議決事項	16
第 51 条 総会の決議に代わる書面による合意	17
第 52 条 議事録の作成、保管等	17

第 5 節 理事会

第 53 条 理事会	17
第 54 条 招集	17
第 55 条 理事会の会議及び議事	17
第 56 条 議決事項	18

第 7 章 会計

第 57 条 会計年度	19
第 58 条 管理組合の収入及び支出並びに会計区分	19
第 59 条 収支予算の作成及び変更	19
第 60 条 会計報告	19
第 61 条 管理費等の徴収	19
第 62 条 会計の過不足	20
第 63 条 預金口座の開設	20
第 64 条 借入れ	20
第 65 条 帳票類の作成、保管	20

第 8 章 雑則

第 66 条 義務違反者に対する措置	21
第 67 条 理事長の勧告及び指示等	21
第 68 条 合意管轄裁判所	21
第 69 条 市及び近隣住民との協定の遵守	21
第 70 条 規約外事項	21
第 71 条 規約原本	22

付 則

第 1 条 規約の発効	23
第 2 条 管理組合の成立	23
第 3 条 初年度の管理費等の額及び負担開始日	23
第 4 条 修繕積立一時金	23
第 5 条 管理組合設立時の損害保険契約の代行	23
第 6 条 初年度の役員の任期	23
第 7 条 初年度の会計期間	24
第 8 条 経過措置	24
第 9 条 容認事項	24
第 10 条 承認事項	24

別 表

別表第1	(第4条関係) 対象物件の表示	26
別表第2	(第8条関係) 共用部分の範囲	27
別表第3	(第10条関係) 敷地及び共用部分等の共有持分	28
別表第4	(第14条関係) バルコニー等の専用使用権の内容	29
別表第5	(第15条・第16条・第17条関係) 駐車場・バイク置場及び 自転車置場の専用使用権の内容	31
別表第6	(付則第3条関係) 初年度の管理費等及び専用使用料の額	32
別表第7	(付則第4条関係) 修繕積立一時金の額	34

I. レールシティ八王子管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）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。

(1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）

第2条第1項の区分所有権をいう

(2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう

(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう

(4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう

(5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう

(6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう

(7) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう

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

(9) 専用使用部分 専用使用権の対象となる敷地及び共用部分等の部分をいう

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

3 区分所有者は、この規約遵守のため、別に定めるところにより、常に最新の「住まいのしおり・規約集」を保持しなければならない。

(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、建物及び付属施

設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

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

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

（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レールシティ八王子管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 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。

（以下余白）

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並びに専有部分を構成する設備の帰属については、次のとおりとする。

- (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする
- (2) 玄関扉の錠及び内部塗装部分は専有部分とする
- (3) 外気に面する窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする
- (4) 専有部分の内部に設置された付属設備は、専有部分に属する設備（以下「専有設備」という）とする

ただし、専有部分内の共用設備を除く

- (5) 電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備等の配線、配管等で、幹線又は本管から専有部分の専用使用の目的で分岐された支線及び支管は専有設備とする

（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。

（以下余白）

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合とし、別表第3に掲げるところによる。

- 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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(以下余白)

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用するものとし、公序良俗に反する使用をしてはならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、対象物件のうち別表第4に掲げる敷地及び共用部分等（以下この条、第22条及び別表第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、専用使用権を有することを承認する。

- 2 バルコニー等のうち有償となる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、別表第5に掲げる駐車場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

(バイク置場の専用使用権)

第16条 区分所有者は、別表第5に掲げるバイク置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用使用権を設定することを承認する。

- 2 バイク置場について専用使用権を有している者は、別に定める所により、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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク置場を専用使用することができる。

(自転車置場の専用使用権)

第17条 区分所有者は、別表第5に掲げる自転車置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該自転車置場を専用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18条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

- (1) 管理室その他対象物件の管理の執行上必要な施設については、管理業務を受託し、又は請け負った者
- (2) 電気室については、東京電力株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(使用細則)

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の譲渡又は貸与)

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、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、その旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
- 3 第1項の場合、その第三者に違反行為があったときは、それによって生じる損害賠償及び紛争等の処理は、すべてその区分所有者が責任を負うものとする。
- 4 区分所有者は、反社会的行為を行う組織及び個人、また、それらの組織に属する者に譲渡又は貸与することはできない。

(以下余白)

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

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

- 2 前項の対象物件のうち、専有部分の管理については、当該専有部分を所有する区分所有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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

- 2 前項にかかわらず、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23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内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる保険業務を行うことを承認する。

- (1) 火災保険その他の損害保険契約の締結
- (2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領
- 2 管理組合は、前項第2号により受領した保険金を、当該保険の目的のための費用に充当するものとする。

(修 繕)

第25条 共用部分等の修繕は、次の各号のとおり区分する。

- (1) 普通修繕（特別修繕以外の軽微な損傷箇所の修繕をいう）
- (2) 特別修繕（第30条第2項各号に掲げる特別な管理に要する修繕をいう）

(修繕の実施)

第26条 理事長は、前条第1号に定める普通修繕を行う必要があると判断したときは、理事会の決議を経て、当該修繕を遅滞なく行うものとする。

- 2 理事長は、前条第2号に定める特別修繕が第30条第2項第2号に該当する場合にあっては、理事会の決議に基づき当該修繕を行うものとする。

この場合においては、事後速やかに総会に報告しなければならない。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第27条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- 2 前項各号の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用の頻度等、その他一切の事情を考慮しないものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第29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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守、点検、維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 普通修繕に要する費用
- (7) 清掃費、消毒費及び廃棄処理費
- (8) 保安、防災等の管理費

- (9) 管理委託費
- (10) 組合運営費
- (11) 訴訟費用及び弁護士報酬
- (12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、特別修繕のための費用として、修繕積立金を積み立てるものとする。

2 修繕積立金は、敷地及び共用部分等の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更
- (4) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

3 前項において、修繕積立金が不足する場合は、総会の決議により修繕積立金を追加徴収することができる。

4 管理組合は、前項により追加徴収しても、なお不足し、他から借入したときは、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、第29条に掲げる費用とは区別して経理しなければならない。

(使用料)

第31条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

(以下余白)

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

ただし、第22条第2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ものを除く

(2) 組合管理部分の修繕

(3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

(4) 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

(5) 敷地及び共用部分等の変更及び運営

(6) 管理費等の収納、保管、運用、支出等に関する業務

(7) 官公署、自治会等の渉外業務

(8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

(9) 防災に関する業務

(10) 広報及び連絡業務

(11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

(1) 理事 5名 (理事長、副理事長及び会計担当理事各1名を含む)

(2) 監事 1名

2 理事及び監事は、原則として本マンションに現に居住する組合員 (組合員が法人の場合にあつては、当該法人の役員又は従業員) 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、理事の互選により選任する。

4 理事と監事は、相互に兼ねることができない。

(役員任期)

第37条 役員任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。

ただし、再任をさまたげない。

2 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、やむを得ない場合を除くほか、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。

3 役員 (組合員が法人の場合にあつては当該法人) 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。

(役員辞任及び補充役員の選任)

第38条 役員が任期中、役員を辞任することになったときは、管理組合にその旨を届け出なければならない。

2 前項により役員に欠員を生じた場合は、第36条第2項の定めにかかわらず、理事会において補充の役員を選任できるものとし、選任された役員の任期は前任者の残任期間とする。

ただし、組合員が法人の場合の役員にあつては、当該組合員がその後任者を指名するものとする。

(役員の実務職務等)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

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

(2) その他、管理組合の業務遂行上必要な事項

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、その職務に関し、組合員のため原告又は被告になることができる。

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。

(副理事長)

第41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42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。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

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

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、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3か月以内に招集しなければならない。

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)

第45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出をした宛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、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届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49条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は同条第4項の代替決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第46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。
- 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)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49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があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第47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48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき二以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によ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、次の各号のいずれかでなければならない。
 - (1) 組合員と同居する者
 - (2) 他の組合員又はその組合員と同居する者
 - (3) 組合員の住戸を借り受けた者
 - (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第49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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）
 - (3) 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

(4) 建物の価額の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。

この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承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3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第45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50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第30条第2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追加徴収又は借入れ並びに修繕積立金の取崩し(第56条第4号に定める場合を除く)
- (6) 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)及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第51条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第52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理事がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

第5節 理事会

(理事会)

第53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54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 理事会の招集手続については、第45条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。

ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第55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52条(第4項を除く)の規定を準用する。

(議決事項)

第56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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第26条に定める修繕の実施
- (5) 第44条第4項に定める臨時総会の招集
- (6) 第67条に定める勧告又は指示等
- (7) 総会から付託された事項
- (8) 第61条（管理費等の徴収）第5項に定める支払命令、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起（訴訟代理人の選任も含む）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む）に充てるための第58条（管理組合の収入及び支出並びに会計区分）第2項に定める一般会計よりの支出

(以下余白)

第7章 会 計

(会計年度)

第57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。

(管理組合の収入及び支出並びに会計区分)

第58条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 前項の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- (1) 一般会計（管理費及び使用料等に関する会計をいう）
- (2) 特別修繕会計（修繕積立金に関する会計をいう）

(収支予算の作成及び変更)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 前項の収支予算を変更（収支予算の総額を増額する場合に限る。）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。ただし、変更が少額である場合を除く。

(会計報告)

第60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61条 管理組合は、第27条第1項に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員各自が管理組合の指定する銀行に預金口座を開設し、当該口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月の27日までに一括して徴収する。

ただし、組合員が法人の場合は振込払いによることができる。

なお、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年利14%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29条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 5 理事長は、第1項までの期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者に対し、第55条（理事会の会議及び議事）第1項の決議を経て、支払命令、強制執行及び拒保権の実行として競売等の申立て並びに訴訟等の提起をすることができる。

（会計の過不足）

- 第62条 収支決算の結果、一般会計に余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度の会計に繰り越すほか、特別修繕会計に受け入れることができるものとする。
- 2 収支決算の結果、一般会計及び特別修繕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27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63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

- 第64条 管理組合は、第30条第2項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

- 第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。
- この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 2 前項に定める帳票類の保管期間は、什器備品台帳及び組合員名簿は永久保存とし、会計帳簿及びその他の帳票類は、当該会計年度の終了後3年とする。

（以下余白）

第8章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

- 第66条 組合員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組合員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 組合員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「組合員等」という。）が法令、規約又は使用細則に違反したとき、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組合員等に対し、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 組合員は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合は、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 組合員が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は組合員若しくは組合員以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置又は費用返還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。
- 4 管理組合は、第3項の措置等に要する費用並びに第50条（議決事項）（6）及び第56条（議決事項）（8）に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む。）を当該所有者等に対し、当然に請求することができる。

（合意管轄裁判所）

- 第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

- 第69条 組合員は、管理組合が八王子市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

（規約外事項）

- 第70条 規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

(規約原本)

第71条 この規約の設定を証するため、本マンションの売買契約に付随する組合員全員の「レールシティ八王子管理に関する承認書」を添付した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

ただし、この規約を変更したときは、その変更を証するため、理事全員が記名押印した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

従前の規約原本は保存する。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これ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。

(以下余白)

付 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成8年3月25日から効力を発生する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、この規約の発効と同時に成立したものであるとする。

(初年度の管理費等の額及び負担開始日)

第3条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、別表第6に掲げる額とする。

- 2 前項の管理費等及び専用使用料は、専有部分の引渡しの日から負担するものとする。

ただし、当該引渡しが月の途中であるときは日割り計算によるものとし、当月の計算額と翌月分とを一括して支払うものとする。

(修繕積立一時金)

第4条 日本国有鉄道清算事業団（以下「国鉄事業団」という。）から対象物件を購入した一次取得者は、第30条に定める特別の管理に要する経費の積立金として、別表第7に定める修繕積立一時金を負担するものとする。

なお、管理組合の成立時において、対象物件に未販売、未引渡しの住戸があった場合は、国鉄事業団は分譲引渡しのつど、修繕積立一時金を徴収し管理組合に納付するものとする。

- 2 前項の修繕積立一時金は、第58条第2項第2号に定める特別修繕会計に繰り入れる。
3 修繕積立一時金については、第61条第4項の規定を準用するものとし、当該負担金の返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理組合設立時の損害保険契約の代行)

第5条 組合員は、第24条第1項の定めにかかわらず、レールシティ関東株式会社（東京都中央区京橋一丁目19番8号大野ビル以下「管理受託者」という。）が管理組合に代わり、管理組合設立時における保険契約の締結及び保険証券の保管に関する業務を行うことを承認する。

(初年度の役員の任期)

第6条 初年度の役員の任期は、第37条の定めにかかわらず、この規約の効力の発生した日

1. 管理規約

から平成9年3月31日までとする。

(初年度の会計期間)

第7条 初年度の会計期間は、第57条の定めにかかわらず、この規約の効力の発生した日から平成9年3月31日までとする。

(経過措置)

第8条 この規約の効力が発生する日以前に、組合員が管理受託者との間で締結した駐車場及びバイク置場の使用契約並びに自転車置場の使用承認は、この規約の効力が発生した日において管理組合が行ったものとみなす。

(容認事項)

第9条 組合員は、次に掲げる事項を容認するものとする。

なお、対象物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合は、その譲受人及び賃借人等に対しても、下記容認事項を継承させること。

- (1) 都市計画の変更、行政上の措置又は近隣地主等が建築基準法等に適合した建物を建築する等により、対象物件に、日照等の住環境及び近隣関係の変化を及ぼすこと
- (2) 対象物件周辺道路からの交通騒音及び北側のＪＲ線からの電車の往来音等が発生すること
- (3) 対象物件の受水槽室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、各階エレベーターシャフト、駐車装置、冷暖房用室外機置場、生ごみ貯留室等の各設備から機械の稼働音及び操作音等が発生すること
- (4) 対象物件の引渡し以降、なお、未販売住戸があった場合は、国鉄事業団及び同事業団の指定する者が販売業務(モデルルーム及び販売用広告看板の設置を含む)のため、敷地及び集会室等の共用部分が無償で使用する事

また、来訪者等が敷地及び建物内に立ち入ることがあること

(承継事項)

第10条 組合員は、次に掲げる事項を承継し、これを遵守するものとする。

なお、対象物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合は、その譲受人及び賃借人等に対しても、下記継認事項を遵守させること。

1. 管理規約

国鉄事業団が東京都八王子市及び寺町二丁目自治会との間で確認した下記事項

- ①敷地内の緑地面積を変更しないこと及び当該植栽の維持管理を行うこと
- ②消防施設(防火水槽等をいう)及びゴミ集積所の維持管理を行うこと
- ③可燃ゴミは、自動ゴミ貯留排出装置方式とし、将来にわたって維持管理を行うこと
- ④敷地南側前面道路(拡張のために負担した道路の一部分)に歩道状の施設を設け、これを将来にわたって維持管理すること
- ⑤寺町二丁目自治会に加入するとともに自治会費を負担すること

(以下余白)

別表第1 (第4条関係)

対象物件の表示

物件名		レールシティ八王子	
敷地	所在地番	東京都八王子市寺町6 2番6外	
	地目・地積	宅地 2,609.84 m ² (登記簿・実測共)	
	敷地に対する権利	区分所有者全員による所有権の共有	
建物	住居表示	東京都八王子市寺町6 2番地の6レールシティ八王子 号室	
	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根 地上14階建 共同住宅 1棟ほか 建築面積 938.15 m ² 建築延床面積 8,283.64 m ² (延床面積には、ポンプ室10.00m ² 、不燃ゴミ置場8.12m ² 、駐車場352.94m ² 、自転車置場106.31m ² を含む)	
	専有部分	住戸部分 105戸 総専有面積 7,079.18 m ² ※上記専有面積は、壁芯計算によって算出されており、パイプシャフトの面積が含まれる	
付属施設		対象物件の敷地に存する下記名称の付属施設 (1) 敷地外郭壁 (フェンス、擁壁、境界標等を含む)、受水槽、水道引込管、共用水栓、屋外給水配管、排水施設 (屋外排水配管、排水溝、排水井等)、外灯 (庭園、スポットを含む)、屋外電話線、電気配線、屋外キュービクル、汚水管、防火水槽、車路、緑地、中庭、庭木及び植込等の植栽、銘板、プレイロット、不燃ゴミ置場等の共用付属施設 (2) 機械式駐車場、平置式駐車場、バイク置場、自転車置場等の専用使用となる付属施設 (3) その他専有部分に属しない付属施設及びこれらの付属物	

別表第2 (第8条関係)

共用部分の範囲

区分	名称
共用部分	建物の共用部分
	(1) 建物の基礎、躯体、内外壁、界壁、床、屋上、屋根等の基本的構造部分 (2) 管理室、玄関ポーチ、エントランスホール、ロビー、メールルーム、エレベーターホール、エレベーターシャフト、開放廊下、屋外階段、パイプシャフト、メーターボックス、エレベーター機械室、機械式駐車場、自転車置場、ゴミ投入室、生ゴミ貯留室、盤室等の共用に供される建物の部分 (3) ポーチ及びバルコニー・ルーフバルコニー (冷暖房用室外機置場を含む) メーターボックス (住戸用)、冷暖房用室外機置場、アルコープ等の専用使用となる建物の部分 (4) 集会室及び電気室、ポンプ室等の規約により共用部分となる建物の部分及び付属建物 (5) その他専有部分に属しない建物の部分
区分	建物の付属設備
	(1) テレビ視聴設備 (CATVを含む)、避雷針設備、消防用設備、受電設備、各種配管・配線設備、エレベーター設備、オートドア設備、受水槽設備、ポンプ設備、ガス供給設備、セキュリティ設備、生ゴミ貯留排出設備等、等の建物に付属する共用設備 (2) ポーチ扉、玄関扉、扉枠、窓ガラス、窓枠、網戸、面格子、インターホン子機、表札、物干金物、フトン掛け、メールボックス等の専用使用となる建物の付属設備 (3) その他専有部分に属しない建物の付属設備

別表第3（第10条関係）

敷地及び共用部分等の共有持分

タイプ	形式	専有面積 (専有部分 の床面積) (㎡)	戸数	共有持分 敷地及び 共用部分 並びに付 属施設等 の持分 分子 (分母は 707,918)	バルコニー等の面積			
					バルコニー (㎡)	ルーフ バルコ ニー (㎡)	ポーチ (㎡)	室外機 置場 (㎡)
A 1	3LDK	66.20	20	6,620	9.72 1F 12.41	-	-	1.54
A 2	3LDK	66.20	13	6,620	9.72	-	-	1.54
A 3	3LDK	66.20	14	6,620	9.72 1F 13.34	-	-	1.54
A 4	3LDK	67.66	6	6,766	14.52	-	-	1.60
A 4 R	3LDK	67.66	1	6,766	9.72	18.81	-	1.60
B 1	3LDK	63.62	8	6,362	10.50	-	-	1.54
B 2	3LDK	63.62	5	6,362	10.50	-	-	1.54
B 3	3LDK	65.03	1	6,503	10.71	-	10.80	1.54
B 3 R	3LDK	65.03	1	6,503	10.71	30.25	10.80	1.54
B 4 R	3LDK	65.07	1	6,507	10.98	33.97	10.80	1.70
C	3LDK	65.23	9	6,523	13.25	-	-	1.03
C R	3LDK	66.68	1	6,668	13.45	33.29	-	1.09
D 1	3LDK	74.42	11	7,442	19.64 1F 24.34	-	4.40	-
D 2	3LDK	74.42	1	7,442	19.64	-	4.40	-
D 2 R	3LDK	74.42	1	7,442	19.64	27.74	4.40	-
D 3	3LDK	72.12	1	7,212	19.34	-	2.84	-
E	4LDK	78.09	6	7,809	20.91	-	2.71	-
F	3LDK	62.02	5	6,202	14.26	-	8.65	1.14

別表第4（第14条関係）

バルコニー等の専用使用権の内容

名 称	玄関扉、扉枠、窓ガラ ス、窓枠、網戸、面格 子、インターホン子機、 表札	バルコニー (物干金具及び冷暖 房用室外機置場を含 む)	ポーチ・ポーチ扉 (冷暖房用室外機置場 を含む)
内 容			
専用使用部分の 範 囲	構造上・利用上、専 有部分に付属する標 記名称の部分 (パンフレット・図面 集のとおり)	構造上・利用上、専 有部分に付属する標 記名称の部分 (パンフレット・図面 集のとおり)	構造上・利用上、専 有部分の玄関に通じ る標記名称の部分 (パンフレット・図面 集のとおり)
専用使用権者	当該専有部分の 区分所有者	当該専有部分の 区分所有者	当該専有部分の 区分所有者
用 法	標記名称としての通 常の用法	標記名称としての通 常の用法 ただし、緊急時に は避難用通路として 他の者が使用する場 合がある	標記名称としての通 常の用法
期 間	区分所有権存続期間 中	区分所有権存続期間 中	区分所有権存続期間 中
設 定	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴
使用料の有無	無 償	無 償	無 償
使用料の 帰属先・使途	—	—	—
維持管理の 費用負担	通常の維持管理は 使用者負担	通常の維持管理は 使用者負担	通常の維持管理は 使用者負担

名 称 内 容	ルーフバルコニー （区画された部分に 限る。冷暖房用室外 機置場を含む）	メールボックス （該当する住戸番号の 表示されたボックス 部分に限る）	冷暖房用室外機置場 （開放廊下側） 及び メーターボックス
専用使用部分の 範 囲	構造上・利用上、専 有部分に付属する標 記名称の部分 （パンフレット・図面 集のとおり）	メールルームにある 標記名称の部分 （パンフレット・図面 集のとおり）	構造上・利用上、専 有部分に付属する標 記名称の部分 （パンフレット・図面 集のとおり）
専用使用権者	当該専有部分の 区分所有者	当該専有部分の 区分所有者	当該専有部分の 区分所有者
用 法	標記名称としての通 常の用法	標記名称としての通 常の用法	標記名称としての通 常の用法
期 間	区分所有権存続期間 中	区分所有権存続期間 中	区分所有権存続期間 中
設 定	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴
使用料の有無	有 償	無 償	無 償
使用料の 帰属先・使途	管理組合に帰属、管 理費用に充当し、又 は修繕積立金として 積み立てる	—	—
維持管理の 費用負担	通常の維持管理は 使用者負担	通常の維持管理は 使用者負担	通常の維持管理は 使用者負担

別表第5（第15条・第16条・第17条関係）

駐車場・バイク置場及び自転車置場の専用使用権の内容

名 称 内 容	機械式駐車場 及び 平置式駐車場	バイク置場	自転車置場
専用使用部分の 範 囲	管理組合から指定さ れた駐車装置及び駐 車場 （パンフレット・図面 集のとおり）	管理組合から指定さ れたバイク置場 （パンフレット・図面 集のとおり）	管理組合から指定さ れた自転車置場 （パンフレット・図面 集のとおり）
専用使用権者	管理組合と駐車場の 使用契約を締結した 区分所有者	管理組合とバイク置 場の使用契約を締結 した区分所有者	管理組合から自転車 置場の使用承認を受 けた区分所有者
用 法	標記名称としての通 常の用法	標記名称としての通 常の用法	標記名称としての通 常の用法
期 間	区分所有権存続期間 中で、かつ、駐車場 使用契約に定める期 間	区分所有権存続期間 中で、かつ、バイク 置場使用契約に定め る期間	区分所有権存続期間 中
設 定	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴	区分所有権に随伴
使用料の有無	有 償	有 償	有 償
使用料の 帰属先・使途	管理組合に帰属、管 理費用に充当し、又 は修繕積立金として 積み立てる	管理組合に帰属、管 理費用に充当し、又 は修繕積立金として 積み立てる	管理組合に帰属、管 理費用に充当し、又 は修繕積立金として 積み立てる
維持管理の 費用負担	管理組合	管理組合	管理組合

別表第6 (付則第3条関係)

初年度の管理費等及び専用使用料の額

(1) 管理費・修繕積立金

単位：月額/円

タイプ	管理費	修繕積立金	合計
F	14,800	2,220	17,020
B1・B2	15,200	2,280	17,480
B3・B3R・B4R	15,600	2,340	17,940
C	15,600	2,340	17,940
A1・A2・A3	15,800	2,370	18,170
CR	16,000	2,400	18,400
A4・A4R	16,200	2,430	18,630
D3	17,300	2,590	19,890
D1・D2・D2R	17,800	2,670	20,470
E	18,700	2,800	21,500

(2) ルーフバルコニー使用料

単位：月額/円

使用住戸番号	使用料	摘要
A4R 801	900	使用面積 18.81 m ²
B3R 808	1,500	使用面積 30.25 m ²
B4R 1007	1,600	使用面積 33.97 m ²
CR 1106	1,600	使用面積 33.29 m ²
D2R 1205	1,300	使用面積 27.74 m ²

(3) 駐車場使用料

単位：月額/円

専用使用箇所	使用料	摘要
二段昇降ピット式 (屋外) (1 駐車装置につき)	上段 16,000 下段 15,000	駐車装置に収容可能な普通乗用車又は貨物兼乗用車に限る
二段昇降ピット式 (屋内) (1 駐車装置につき)	上段 17,000 下段 16,000	
三段昇降ピット式 (屋外) (1 駐車装置につき)	上段 16,000 中段下段 15,000	
三段昇降横行ピット式 (屋内) (1 駐車装置につき)	中段 17,000 上段下段 16,000	
平置式 (屋内) (1 駐車場につき)	20,000	

(4) バイク置場使用料

単位：月額/円

専用使用箇所	使用料	摘要
バイク置場 (1 台につき)	3,000	バイク置場に収容可能なバイクに限る

(5) 自転車置場使用料

単位：月額/円

専用使用箇所	使用料	摘要
自転車置場 (1 台につき)	300	駐輪装置に収容可能な自転車に限る

別表第7（付則第4条関係）

修繕積立一時金の額

単位：円

タイプ	修繕積立一時金
F	148,000
B1・B2	152,000
B3・B3R・B4R	156,000
C	156,000
A1・A2・A3	158,000
CR	160,000
A4・A4R	162,000
D3	173,000
D1・D2・D2R	178,000
E	187,000

II. 各種細則

各 種 細 則 目 次

1. 使用細則
2. 駐車場使用細則
3. 駐車場使用契約書
4. 臨時駐車場利用細則
5. バイク置場使用細則
6. バイク置場使用契約書
7. 自転車置場使用細則
8. 集会室使用細則
9. 防犯カメラの映像に関する管理細則
10. 「住まいのしおり・規約集」運用細則

Ⅱ-1. 使 用 細 則

Ⅱ-1. レールシティ八王子使用細則

管理組合は、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の敷地、建物及び付属施設の管理又は使用に関し、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき本細則を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 本マンションの組合員及び占有者並びにその同居人（以下「居住者」という。）は、当該専有部分及び専用使用部分の使用に当たり、次の行為をし、又はさせてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2) 住戸を種々の教授（教室）の場所又は事務所、営業所等と併用すること
- (3) 建物の外観及び構造を変更すること
- (4) 建物の主要構造部（建物の構造上不可分な壁、柱、床、はり、屋根、バルコニー、ルーフバルコニー及びひさし等をいう）に影響を及ぼすせん孔、切り欠き等の行為をすること
- (5) 玄関表札の形状、材質等を変更すること
- (6) 発火、引火、爆発等のおそれのある危険物及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類等の持ち込み、保管及び製造等をすること
- (7) 騒音、震動又は電波等により、他の者に迷惑を掛けること
- (8) テレビ、ラジオ、ステレオ等の各種音響機器の音量を著しく大きくすること
（特に深夜においては、音には十分気を付けること）
- (9) 午後9時から午前9時までの時間帯に、ピアノその他の楽器等の演奏をすること
- (10) 小鳥及び観賞用魚類以外の動物を飼育すること
- (11) バルコニー及びルーフバルコニー（以下「バルコニー等」という）において、次の行為をすること
 - ①緊急時に使用する隣戸との隔て板付近に、避難の妨げになる物品を置くこと
 - ②サンルーム、温室、物置等及びこれに類する工作物を構築又は設置し、並びに物品等を格納し、留置をすること
 - ③土砂を搬入して花壇等を造ること
 - ④一時に大量の水を使用すること
（バルコニーは防水工事が施されていないため注意すること）
 - ⑤ゴルフの練習等のほか、他の者に迷惑を及ぼす行為をすること
 - ⑥アマチュア無線等のアンテナ類を設置すること

- ⑦強風時に飛散又は落下するおそれのあるものを放置しないこと
- (12) 窓、バルコニー等から外部に向けて広告を掲出すること又は物を捨てること
- (13) ガス栓、水道栓、給湯栓を開放のまま放置すること
- (14) 台所、浴室、洗面器及び洗濯機等から溢水させて、下階に迷惑を掛けること
(ユニットバス、洗濯機の防水パン以外の部分は、防水処理をしていないので水を流さないこと)
- (15) 台所の排水口に、排水に支障する油類、食品屑及び有害物を流すこと
- (16) トイレに水溶性のトイレットペーパー以外のものを流して、汚水管を詰まらせること
- (17) その他公序良俗に反する行為及び他の者に迷惑を及ぼす一切の行為、又は上記各号に準ずる行為若しくは管理組合が禁止した行為をすること

(敷地及び共用部分等の使用)

第2条 居住者は、敷地及び共用部分等の使用に当たり、次の行為をし、又はさせてはならない。

- (1) 屋上、エレベーター機械室、電気室、屋外キュービクル、ポンプ室、受水槽、生ゴミ貯留室、駐車場（自動車を使用する場合を除く）等、その他危険な場所に立ち入ること
- (2) 通路及び階段等の緊急時において、避難路となる場所に私物を放置すること
- (3) 敷地及び廊下、階段等の共用部分に物品（乳母車、玩具、傘等）を留置又は放置すること
- (4) 駐車場以外の場所に自動車を駐車させること
(特に不燃ゴミ置場及び生ゴミ貯留室の前にはゴミの収集時に支障をきたすため駐停車等の不法駐車をしないこと)
- (5) バイク置場以外の場所に、原動機付自転車、及び自動二輪車を敷地内に駐輪させること又は建物内に持ち込むこと
- (6) 自転車置場以外の場所に自転車を放置すること及び建物内に持ち込むこと
- (7) 敷地及び建物の外周（窓ガラスを含む）、その他の共用部分等に看板、掲示板、広告、標識等の掲出又は設置をすること
ただし、管理組合の承認を受け掲出し、又は設置する場合を除く
- (8) 廊下、階段等の共用部分に構造物又は冷暖房機室外ユニット等を設置すること
ただし、定められた室外機置場を除く
- (9) 敷地内に樹木等を植栽し、又は伐採すること及び芝生を剥ぐこと

- (10) 敷地及び建物内にゴミを捨てたり、悪臭を発する物品又は引火・爆発のおそれのある危険品等を放置すること
- (11) その他、他の者に迷惑を及ぼす行為、又は上記事項に準ずる行為若しくは管理組合が禁止した行為をすること

(エレベーターの使用)

第3条 居住者は、エレベーターの使用に際して、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エレベーター内では、喫煙しないこと
- (2) エレベーターの「カゴ」を汚損する落書き等の行為をしないこと
- (3) エレベーターの「カゴ」内に表示してある運転操作手順に従い使用するとともに、必要のないボタンを押さないこと
- (4) エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンは、緊急事態が発生した場合以外は使用しないこと
- (5) 幼児の単独での使用は、危険なため絶対にさせないこと
- (6) 子供の遊び場として使用させないこと
- (7) エレベーターの「カゴ」内に閉じ込められたときは、「カゴ」内の非常ボタンを押して外部に知らせた上、落ち着いて外部からの指示、援助を待つこと
- (8) エレベーターで重量物又は容積の大きな物品を運搬する場合は、あらかじめ管理員に申し出て、その指示に従うこと
なお、重量オーバーの場合は、ブザーが鳴るので無理な積み込みをしないこと
- (9) 引越等で大量の荷物の搬出入に使用するときは、段ボール等でエレベーターの「カゴ」を保護して傷を付けないようにし、また、他の居住者の使用の妨げにならないよう注意すること

(オートドアの使用)

第4条 居住者は、オートドアの使用に際して、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エントランスホールの入口は、オートロックのため部外者は入れないので入館させるときはオートロックを解錠すること
- (2) 大量の物品を出し入れするため、長時間ドアを開放するときは、管理員の指示に従い、手動に切り替えて開放し、自動のままドアを開放状態にしないこと
- (3) 部外者が居住者の解錠にともない、同時に入館しようとする場合があるので注意すること

(管理組合への通知事項)

第5条 組合員は、次の行為をするときは、所定の様式により事態発生後、速やかに管理組合に通知しなければならない。

- (1) 新たに区分所有権を取得したとき
- (2) 区分所有権を譲渡したとき
- (3) 家族以外の第三者に専有部分を占有させ又はその占有を廃止したとき
- (4) 引き続き3か月以上にわたり居住しないとき
- (5) 新たに入居するときの「組合員及び居住者名簿」の提出（緊急時の連絡先を変更した場合の再提出を含む）

2 居住者は、次の各号に該当する場合は、速やかに管理組合に連絡するものとする。

- (1) 都合により引越すとき
- (2) 不審者の立ち入り、又は不審物を発見したとき
- (3) 盗難等の事故が発生したとき
- (4) 共用部分等に損傷、故障、若しくは異常等が発見したとき又は予見されるとき
- (5) 大量の荷物、又は重量物の搬出入及び移動

(工事の実施及び承認)

第6条 組合員及びその占有者（以下本条及び次条において「工事実施者」という。）は、次の各号に掲げる工事（以下「工事」という）を行う場合は、当該工事の実施3週間前までに、別に定める「工事実施申請書」を管理組合に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の模様替え及び大規模修繕（木造建造物の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く）
 - (2) 電気・ガス・給排水設備の新設、増設及び変更
- 2 工事実施者は、「工事実施申請書」に次の各号に定める書類を添付するものとする。
- (1) 理由書 2通
 - (2) 設計図 2通
 - (3) 仕様書 2通
 - (4) 工事により影響を受ける者として理事会が指定した組合員の承諾書

3 管理組合は、工事実施者から工事の届け出があった場合は、理事会において当該工事の内容を審査し、妥当と認められる場合は「工事実施承認書」を交付するものとする。

なお、管理組合は工事の実施に当たり必要であると認められる場合は、当該承認に条件を付すことができる。

4 工事実施者は、工事の実施に当たっては次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

- (1) 材料又は残材の運搬等により建物を損傷し、又は汚損させないこと
- (2) 敷地内に材料又は残材を放置しないこと
- (3) 工事関係者が他の居住者に迷惑を掛けないようにすること

5 理事会は工事の実施中又は完成後、工事現場に立ち入り調査できるものとし、工事実施者はこれに協力しなければならない。

6 占有者が工事を実施する場合は、第2項に掲げる書類のほか、その組合員の承諾書を添付しなければならない。

(違反者に対する措置)

第7条 管理組合は、工事実施者が前条に定める工事の実施に伴い、次の各号に該当した場合は、理事会の決議に基づき、当該組合員に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第1条第3号及び第4号に規定する禁止事項に違反したとき
- (2) 前条に規定する手続を経ずして無断で工事を行ったとき
- (3) 工事実施者が前条の定めに違反したとき

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて工事実施者が負担しなければならない。

(ゴミの処理)

第8条 ゴミの処分及び収集等については、館清掃事務所及び八王子市清掃部リサイクル推進課の定めるところによるほか、本条の定めるところによる。

(1) 日常発生する家庭用ゴミの出し方は、次の各号の方法によること

- ① 八王子市の指定する収集日当日の朝8時30分までに出すこと
- ② 夜間や収集日以外の日には、ゴミを持ち出さないこと
- ③ ゴミは市販の袋に入れ、口を結んで出すこと
- ④ 生ガラ、野菜クズ等の生ゴミは、十分に水分を切ったうえ、ビニール袋に入れてから生ゴミ貯留装置へ入れること
- ⑤ 不燃ゴミは、中身の見えるポリ袋に入れて不燃ゴミ置場へ出すこと

(2) リサイクル資源（古新聞、ダンボール、空きビン、空き缶等）は、八王子市清掃部リサイクル推進課の指定する方法により出すこと

(3) 使用済乾電池、粗大ゴミ、引越ゴミはそれぞれ定められた方法により出すこと

修正

- (4) 不燃ゴミ置場及び生ゴミ貯留室の使用にあたっては、各自協力して常に清潔を保つよう注意すること

なお、生ゴミ貯留室の使用にあたっては、特に定められた使用方法によること

(共用部分等の清掃)

第9条 居住者は、通常の生活の場として使用する共用部分等を常に清潔にし、万一、汚したときは各自清掃するものとする。

(災害の防止)

第10条 居住者は、災害の防止について次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 非常警報装置の操作方法を熟知すること
- (2) 万一、火災、盗難事故等が発生したときは、直ちに所轄消防署又は警察署に通報すること
- (3) ガス臭を感じた時は、管理員又はガス会社に通報すること
- (4) 災害が発生した場合は、その被害を最小限にとどめるよう各自協力すること
- (5) 火災発生時に避難する際は、窓・扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講ずること
- (6) 災害発生時には、必ずガスの本栓を閉めること
- (7) 火災、地震発生時に避難する際は、絶対にエレベーターを使用しないこと
- (8) 災害時の避難方法、緊急避難場所をあらかじめ調べておくとともに防災、防火訓練には積極的に参加すること
- (9) 台所に家庭用消火器を備え付けること
- (10) 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故防止に努めること
- (11) 子供のいたずら等により、みだりに報知機を作動させないように注意すること
- (12) 室内の模様替え等をする場合は、内装制限及び防火区画等については、原設計に倣うようにすること
- (13) 消防法による防火管理委員会、防火担当責任者及び自衛消防隊の編成に協力すること

(その他注意事項)

第11条 居住者は、日常生活において、次の事項に注意するものとする。

- (1) 玄関ドアの開閉は静かに行うこと
- (2) エントランスホール、エレベーターホール、開放廊下、階段等において不必要な騒音を発生させないこと

- (3) エントランスホール、エレベーターホール、開放廊下、階段、屋内駐車場、屋内自転車置場等は、すべて禁煙とすること
 - (4) エレベーター及び駐車装置等の使用に当たっては、極力節電に努めること
 - (5) 出前を取った場合の容器等の返却は、必ず室内に置いておくこととし、玄関前に放置しないこと
 - (6) フトン掛け及び物干金物に寝具類及び洗濯物等を干すときは、よく止めて落下しないよう十分気を付けること
 - (7) バルコニー等の排水口はゴミが溜りやすく、豪雨の時などには雨水管にゴミ等がつまり、住戸内に浸水するおそれもあるため、随時清掃すること
 - (8) 管理組合の行う消防設備の点検及び排水管の清掃等の業務に協力すること
 - (9) 本マンションは、マスターキー（合鍵）がないので、鍵の管理については各自注意すること
 - (10) 郵便物の誤配をなくすため、各自使用するメールボックスには、必ず氏名を表記すること
 - (11) 管理室前の掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意すること
- また、管理組合の許可なく掲示板を使用しないこと

(本細則の改廃)

第12条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(以下余白)

Ⅱ-2. 駐 車 場 使 用 細 則

II-2. レールシティ八王子駐車場使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の自動車駐車施設を有料駐車場（以下「駐車場」という。）として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び使用者の制限等）

第1条 駐車場の収容台数は機械式駐車場（敷地内及び建物本体内に設置した二段式及び三段式駐車装置を使用する駐車場をいう。以下同じ）85台及び平置式駐車場（敷地内に区画した駐車スペースをいう。以下同じ）2台とする。

2 平置式駐車場には原則として次条第1項の制限により、機械式駐車場に収容できない自動車を収容するものとする。

3 駐車場は、組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者並びにその同居人が使用できるものとする。

なお、使用契約者の名義は組合員に限定するものとする。

4 使用台数は1住戸につき1台限りとする。

ただし、駐車場に余裕があるときは、理事長は理事会の承認を得て2台以上の使用をさせることができる。

5 前項ただし書の場合において、その契約期間は、第5条第1項の定めにかかわらず、契約期間を1年以内とし、当該期限満了の3か月前までに、駐車場を使用していない他の組合員（当該組合員が第6条に基づき駐車場の使用契約を解約し、その期間が満3年を経過しない場合を除く。）から使用の申し出がない場合に限り、さらに1年以内を限度として契約の更新をすることができる。

6 理事長は、第4項ただし書に基づく駐車場の使用契約をする場合には、前項の条件を当該契約書に書き加えるものとする。

7 駐車場を使用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車とする。

（車両制限）

第2条 機械式駐車場に収容可能な自動車は、下表の範囲内のものとする。

ただし、下表の範囲内であっても車種によっては使用できない場合がある。

形 式	二段昇降ビット式 (屋内・屋外)	三段昇降横行ビット式 (屋内)	三段昇降ビット式 (屋外)
全 長	4,700mm 以下	4,700mm 以下	4,900mm 以下
全 幅	1,700mm 以下	1,800mm 以下	1,750mm 以下
全 高	1,550mm 以下	1,500mm 以下	1,550mm 以下
重 量	1,600kg 以下	1,600kg 以下	1,800kg 以下

(注) 上段は高さに余裕があっても 1,550mm をこえる車は入庫禁止とする。

2 平置式駐車場に収容できる自動車は、駐車スペース (間口約2,500mm×奥行約5,000mm) に収容可能な自動車とする。

(使用申込)

第3条 駐車場の使用を希望する組合員は、別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載のうえ、車検証写しを添付して、理事長に提出するものとする。

(使用者の決定)

第4条 理事長は、前条の使用希望者のなかから抽選等の方法により、使用する組合員を決定するものとする。

(契約の締結)

第5条 理事長は、前条により決定した組合員と別に定める「駐車場使用契約書」により、期間を1年以内とする駐車場使用契約を締結するものとする。

ただし、第1条第5項による場合は、当該期間を1年以内とする。

2 組合員は前項の手續完了後、1か月以内に別に定める「駐車場使用自動車届」を、また、届け出ている自動車を変更した場合も同様に、別に定める「駐車場使用自動車(変更)届」に、車検証写しを添付して、理事長に提出するものとする。

(期間内解約)

第6条 組合員は、前条の契約期間内に駐車場の使用契約を解約しようとするときは、解約予定日の1か月前に別に定める「駐車場使用契約解約届」を理事長に提出するものとする。

(契約の解除)

第7条 組合員が区分所有権を第三者に譲渡したときは、事態発生の日をもって当該使用契

約は解除されたものとみなす。

2 理事長は、組合員が次の各号の一に該当したときは、駐車場使用契約を解除することができる。

- (1) 第5条第2項に定める「駐車場使用自動車届」又は「駐車場使用自動車(変更)届」を理事長に提出しないとき
- (2) 駐車場使用料を3か月以上滞納したとき

3 理事長は、組合員 (組合員から住戸の貸与を受けた者を含む。以下、第9条、第10条及び第15条につき同じ) が正当な理由なく駐車場を使用しなかったとき又は組合員が駐車場の使用について著しく不当な行為があったときは、理事会の決議に基づき、当該組合員の駐車場使用契約を解除することができる。

(駐車場使用者の再募集)

第8条 理事長は、第6条及び前条に基づき駐車場に空きが生じたときは、そのつど第3条に定めるところにより駐車場の使用希望者を募り、第4条の方法により使用者を決定するものとする。

ただし、この場合においても2台以上の使用を承認する場合は、第1条第4項ただし書及び第5項並びに第6項の規定を準用する。

(駐車場使用証明書の発行)

第9条 理事長は、組合員に対して「自動車の保管場所の確保に関する法律」に基づき自動車の保管場所確保の証明を行う必要が生じたときは、当該証明を行うものとする。

(駐車場の使用方法)

第10条 組合員は、駐車場の使用方法について、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 契約車以外の自動車を駐車させないこと
- (2) 敷地及び駐車場内は徐行すること
- (3) 指定された駐車装置以外の場所を使用しないこと
- (4) 指定された駐車装置に正しく駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意すること
- (5) 駐車する場合は、サイドブレーキを引いて、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に注意すること
- (6) 指定された駐車装置以外の場所や、車路又は通路等に放置しないこと
- (7) 敷地内及び駐車場において、管笛、空ふかし、その他、近隣居住者に迷惑となる

騒音を発生しないよう注意すること

- (8) タバコの吸ガラやゴミを敷地内及び駐車場内に投棄しないこと
- (9) 自動車の燃料タンク以外にガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管しないこと
- (10) 駐車装置の保守点検中は駐車場内に立ち入らないこと
- (11) 敷地及び駐車場内において洗車をしないこと
- (12) 上記各号に定めるもののほか、他の居住者及び近隣居住者の迷惑となる行為をしないこと

(駐車装置使用上の注意)

第11条 機械式駐車場の駐車装置（以下「装置」という。）を使用する場合は、下記事項に注意するものとする。

- (1) 収容可能車種は仕様銘板及び注意板に記載してあるので、使用する場合はこの最大要目を超えないよう注意すること
- (2) ラジオ、無線等のアンテナは所定の位置に格納してから入庫すること
- (3) 同乗者の乗降及び荷物の積み卸し等は必ず装置外で行い、運転者以外の者は装置内へ立ち入らないこと
- (4) 自動車を入庫させる場合は所定位置に停止後、必ずハンドブレーキを引きギヤを入れること

※ギヤ入れの方法：マニュアル車……………バック（R）

：オートマチック車……………パーキング（P）

- (5) 入出庫時には急停車、急発進、オーバーラン等をしないよう充分注意すること
- (6) ドア及びトランクのふたは確実に閉めるとともに、ドアミラー取付車の入出庫は特に注意すること
- (7) 装置内に人がいる場合は、人が退出するまでは絶対に操作しないこと
- (8) 装置運転前に装置内に人や障害物のないことを確認するとともに、装置作動中は装置内に立ち入らないこと
- (9) 目的の操作ボタンを押し違えた場合は、直ちに停止ボタンを押すこと
- (10) 装置の作動が完了するまで操作盤の前を離れないこと
- (11) 異音、パレットの傾き等通常の動き以外の状況を感じたときは、直ちに停止ボタンを押すこと

なお、この場合は速やかに管理員に連絡すること

(駐車場使用料)

第12条 駐車場使用料（1 駐車装置あたり月額）は次のとおりとする。

(1) 機械式駐車場

- ① 二段式（屋内） 上段 17,000円、 下段 16,000円、
- ② 二段式（屋外） 上段 16,000円、 下段 15,000円、
- ③ 三段式（屋内） 中段 17,000円、 上・下段 16,000円、
- ④ 三段式（屋外） 上段 16,000円、 中・下段 15,000円、

(2) 平置式駐車場（屋内） 20,000円、

(駐車場使用料の支払)

第13条 組合員は、当月分の使用料を前月27日までに支払うものとし、その方法は管理規約第61条の定めるところによる。

ただし、当該月が1か月に満たない場合は日割り計算とする。

(駐車場使用料の変更)

第14条 理事長は、物価の変動等その他の事由により、駐車場使用料の変更を必要とするときは、総会の決議を経てこれを変更するものとする。

(組合員の責任)

第15条 組合員は自らの責任において自己の自動車を管理するとともに、組合員の故意又は過失により、駐車場の施設及び本マンションの構築物又は駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、速やかに理事長にその旨を連絡し、その指示に従い、かつ、組合員の責任と負担において、その損害を賠償しなければならない。

(本細則の改廃)

第16条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(経過措置)

第2条 初年度に限り、駐車場の使用申込の受理及び使用者の決定並びにこれに伴う駐車場

Ⅱ-2. 駐車場使用細則

使用契約の締結は、本細則の定めにかかわらず、管理受託者「レールシティ関東株式会社」が行うものとする。

第3条 前条により、管理受託者が行った駐車場使用契約の締結は、この使用細則の効力発生の日において、管理組合が契約したものとみなす。

(以下余白)

Ⅱ-3. 駐車場使用契約書

別紙（駐車場使用細則第5条）

Ⅱ-3. レールシティ八王子駐車場使用契約書

レールシティ八王子の組合員（以下「甲」という。）と、レールシティ八王子管理組合（以下「乙」という。）とは、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第15条の定めに基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（使用の承諾）

第1条 乙は、本契約を締結することにより、甲に対して次条に定める駐車場の使用を承諾する。

（駐車場所）

第2条 甲が使用できる駐車場所は、下記表示の場所とする。

- (1) 所 在 東京都八王子市寺町6番地の6 レールシティ八王子〇〇〇号室
- (2) 位 置 レールシティ八王子駐車場
- (3) 駐車種別 ① 機械式駐車場 装置番号 番の 段
② 平置き駐車場 区画番号 番

2 甲は、乙の別段の指示ある場合を除いては、前項の駐車場所以外の場所に駐車してはならない。

（届出事項）

第3条 甲は、本契約締結後、1か月以内に「駐車場使用自動車（変更）届」を乙に届出なければならない。

2 前項により届け出があった「駐車場使用自動車（変更）届」に変更があった場合も、また同様とする。

（契約期間）

第4条 本契約の契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

ただし、本契約満了の1か月前までに甲、乙いずれからも解約の申し出がなく、かつ、車検証写しの提出があったときは、本契約は更に1か年更新されるものとし、以後この例による。

〔注〕 レールシティ八王子駐車場使用細則第1条第4項ただし書に基づく2台以上の

使用の場合は、契約期間を1年以内とする。

(駐車場使用料)

第5条 甲は、駐車場使用料として毎月 円を乙に支払うものとし、その方法は次のとおりとする。

- (1) 支払期日 当月分を前月27日までに支払うこと
ただし、当日が休日等により銀行の営業日でないときはその翌日とする
- (2) 支払方法 管理規約第61条に定める方法による
- (3) 日割計算 月の途中で契約又は解約した場合の駐車場使用料は、当該月の暦日数による日割り計算とする

2 乙は、物価の変動等その他の事由により、前項の使用料が不相応になったときは、本契約の期間中であっても総会の決議に従いこれを変更することができる。

(甲の責任)

第6条 甲（甲の住戸の貸与を受けた者を含む。以下、第7条、第8条及び第10条につき同じ）は、自らの責任において自己又は自己の家族の使用する自動車を管理するとともに、故意又は過失により、駐車場の施設及び本マンションの構築物等又は駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、速やかに乙に連絡し、その指示に従い、かつ、甲の責任と負担においてその損害を賠償しなければならない。

(乙の免責)

第7条 乙は、次の各号に掲げる事由により、甲に損害を生じても一切その責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変
- (2) 火 災
- (3) 風 害
- (4) 盗 難
- (5) 駐車装置（付属設備を含む）の故障
- (6) その他乙の責めに帰さない事由

(禁止行為)

第8条 甲は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 甲の使用権を第三者に譲渡すること

- (2) 駐車場を本契約の目的以外に使用すること
- (3) 契約車以外の自動車を駐車すること
- (4) 指定された駐車装置又は駐車位置以外の場所を使用すること
- (5) 指定された駐車位置以外の場所や車路又は通路等に放置すること
- (6) タバコの吸ガラやゴミを敷地及び駐車場内に投棄すること
- (7) 自動車の燃料タンク以外にガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管すること
- (8) 駐車装置の保守点検中に駐車場内に立ち入ること
- (9) 敷地及び駐車場内において洗車すること
- (10) 駐車場内に自動車の修理器具、タイヤ、その他の物品を放置すること
- (11) 上記各号に定めるもののほか、他の居住者及び近隣居住者の迷惑となる行為をすること
- (12) その他、本駐車場に関する管理規約及び使用細則の定めに違反すること

(期間内解約)

第9条 甲は、本契約の期間内において契約を解約しようとする場合は、解約予定の日の1か月前に、別に定める「駐車場使用契約解約届」を管理組合に提出するものとする。

(契約の解除)

第10条 乙は、甲が次の各号の一に該当したときは、本契約を解除することができる。

- (1) レールシティ八王子駐車場使用細則の定めに違反したとき
- (2) 本契約の条項に違反し、乙の指示に従わないとき

(契約の終了)

第11条 甲は、第4条に定める契約期間の満了及び第9条の期間内解約並びに前条の契約解除により本契約が終了したときは、本契約の目的物たる自動車を直ちに駐車場外に移動させなければならない。

(規定外事項)

第12条 本契約に定めのない事項又は本契約に疑義を生じた場合は、管理規約及び使用細則の定めによるほか、甲乙誠意をもって協議の上、処理するものとする。

Ⅱ-3. 駐車場使用契約書

(2台目の使用による特約)

第13条 甲は、本契約がレールシティ八王子駐車場使用細則第1条第4項ただし書に基づく2台目の使用であるので、乙から本契約の期間満了の日の3か月以内に、駐車場を使用していない他の組合員から駐車場使用の申し出があった旨の通知があった場合は、第4条ただし書の定めにかかわらず、本契約の期間満了の日をもって、本契約を解除することを承諾するものとし、甲は、本契約に基づく駐車場使用自動車を乙の指定する期日までに、第2条第1項に定める駐車場外に移動させなければならない。

(3台以上の使用による特約)

第14条 甲は、本契約がレールシティ八王子駐車場使用細則第1条第4項ただし書に基づく3台以上の使用であるので、乙から本契約の契約期間中であっても、駐車場を使用していない他の組合員及び1台目しか使用していない他の組合員から駐車場使用の申し出があった旨の通知があった場合は、第4条ただし書の定めにかかわらず、契約解除の通知があった日から1か月以内に、本契約を解除することを承諾するものとし、甲は、本契約に基づく駐車場使用自動車を乙の指定する期日までに、第2条第1項に定める駐車場外に移動させなければならない。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都八王子市寺町6番地の6
レールシティ八王子〇〇〇号室

印

乙 東京都八王子市寺町6番地の6
レールシティ八王子管理組合
理事長

印

Ⅱ-4. 臨時駐車場利用細則

Ⅱ-4. レールシティ八王子臨時駐車場利用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の自動車駐車施設を暫定的に有料駐車場（以下「臨時駐車場」という。）として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び利用者の制限）

第1条 臨時駐車場の収容台数は、空き駐車場の台数（空き具合の図面を毎月掲示する。）の範囲とする。

2 臨時駐車場は、組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者並びにその同居人の訪問者が利用できるものとする。

なお、利用申込み者の名義は組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者に限定するものとする。

ただし、身体障害者用駐車場を利用する場合には次の優先順位を適用する。

- (1) 身体障害者が利用する場合
- (2) 当マンションに関する工事・補修用車両が利用する場合

（車両制限）

第2条 機械式駐車場に収容可能な自動車は、下表の範囲内のものとする。

ただし、下表の範囲内であっても車種によっては利用できない場合がある。

形 式	二段昇降ビット式	三段昇降横行ビット式	三段昇降ビット式
	（屋内・屋外）	（屋 内）	（屋 外）
全 長	4,700mm以下	4,700mm以下	4,900mm以下
全 幅	1,700mm以下	1,800mm以下	1,750mm以下
全 高	1,550mm以下	1,500mm以下	1,550mm以下
重 量	1,600kg以下	1,600kg以下	1,800kg以下

〔注〕上段は高さに余裕があっても1,550mmをこえる車は入庫禁止とする。

2 身体障害者用駐車場に収容できる自動車は、駐車スペース（間口約3,000mm×奥行約5,500mm）に収容可能な自動車とする。

(利用申込)

第3条 駐車場の利用を希望する組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者は、管理員所在時に限り「臨時駐車場利用申込書」に必要事項を記載のうえ、管理員に提出するものとする。

(利用の承認)

第4条 管理員は、前条の利用申込があった場合、空き駐車場の空き具合を確認のうえ利用を承認するものとする。

2 管理員は、前項により承認した組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者に利用承認書を交付するものとする。

3 利用承認書は、車のフロントに掲出するものとする。

(駐車装置起動キーの取扱)

第5条 利用者は、駐車装置起動キーを利用承認書交付時に管理員から受取り、利用後は速やかに管理員に返還するものとする。

(駐車場の利用方法)

第6条 利用者は、駐車場の利用方法について、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 承認された車以外の自動車を駐車させないこと
- (2) 敷地及び駐車場内は徐行すること
- (3) 指定された駐車装置以外の場所を利用しないこと
- (4) 指定された駐車装置に正しく駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意すること
- (5) 駐車する場合は、サイドブレーキを引き、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に努めること
- (6) 指定された駐車装置以外の場所や、車路又は通路等に放置しないこと
- (7) 敷地内及び駐車場において、警笛、空ふかし、その他近隣居住者に迷惑となる騒音を発生しないよう注意すること
- (8) タバコの吸ガラやゴミを敷地内及び駐車場内に投棄しないこと
- (9) 自動車の燃料タンク以外にガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いものを持ち込んだり車内に保管しないこと
- (10) 駐車装置の保守点検中は駐車場内に立ち入らないこと
- (11) 敷地及び駐車場内において洗車をしないこと

- (12) 上記各号に定めるもののほか、他の居住者及び近隣居住者の迷惑となる行為をしないこと

(駐車装置利用上の注意)

第7条 利用者は、機械式駐車場の駐車装置（以下「装置」という。）を利用する場合は、下記事項に注意するものとする。

- (1) 収容可能車種は仕様銘板及び注意板に記載してあるので、利用する場合はこの最大要目を超えないよう注意すること
- (2) ラジオ、無線等のアンテナは所定の位置に格納してから入庫すること
- (3) 同乗者の乗降及び荷物の積み卸し等は必ず装置外で行い、運転者以外の者は装置内へ立ち入らないこと
- (4) 自動車を入庫させる場合は所定位置に停止後、必ずハンドブレーキを引きギヤを入れること
- (5) 入庫時には急停車、急発進、オーバーラン等をしないよう十分注意すること
- (6) ドアー及びトランクのふたは確実に閉めるとともに、ドアミラー取付け車の入庫は特に注意すること
- (7) 装置内に人がいる場合は、人が退出するまでは絶対に操作しないこと
- (8) 装置運転前に装置内に人や障害物がないことを確認するとともに、装置作動中は装置内に立ち入らないこと
- (9) 目的の操作ボタンを押し違えた場合は、直ちに停止ボタンを押すこと
- (10) 装置の作動が完了するまで操作盤の前を離れないこと
- (11) 異音、パレットの傾き等通常の動き以外の状況を感じたときは、直ちに停止ボタンを押すこと

なお、この場合は速やかに管理員に連絡すること

(臨時駐車場利用料)

第8条 臨時駐車場の利用料は次のとおりとする。

半日	500円
1日	1,000円

(利用料金の支払い)

第9条 臨時駐車場の利用料金は、「臨時駐車場利用申込書」による申込み時にあわせて管理員に納付するものとする。

Ⅱ-4. 臨時駐車場利用細則

(利用料金の取扱い)

第10条 前条に定める利用料金は、管理員が1か月分を取りまとめ理事長の認印を受けて、管理組合預金口座に振り込むものとする。

(臨時駐車場利用料の変更)

第11条 理事長は、物価の変動等その他の事由により、利用料の変更を必要とするときは、総会の決議を経てこれを変更するものとする。

(利用者の責任)

第12条 利用者は自らの責任において自己の自動車を管理するとともに、利用者の故意又は過失により駐車場の施設及び本マンションの構築物又は駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、速やかに理事長にその旨を連絡し、その指示に従い、かつ、利用者の責任と負担において、その損害を賠償しなければならない。

(本細則の改廃)

第13条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理組合第2回通常総会において議決された日から効力を発生する。

(以下余白)

Ⅱ-5. バイク置場使用細則

Ⅱ-5. レールシティ八王子バイク置場使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の建物の一部を有料のバイク置場として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び使用者等の制限）

第1条 バイク置場の収容台数は~~8~~台とする。 修正

2 バイク置場は、本マンションの組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「使用者」という。）が使用できるものとする。

なお、使用契約者の名義は組合員に限定するものとする。

3 バイク置場の使用は1住戸につき1台限りとする。

ただし、バイク置場に余裕があるときは、理事長は理事会の承認を得て2台目までの使用をさせることができる。

4 前項ただし書きの場合において、その契約期間は、第4条第1項のためにかかわらず、契約期間を1か年とし、当該期限満了の3か月前までに、バイク置場を使用していない他の組合員（当該組合員が第6条に基づきバイク置場の使用契約を解約し、その期間が満3年を経過しない場合を除く。）から使用の申し出がない場合に限り、さらに1か年を限度として契約の更新をすることができる。

5 理事長は、第3項ただし書きに基づくバイク置場の使用契約をする場合においては、前項の条件を当該契約書に書き加えるものとする。

6 バイク置場を使用できるバイクは、原動機付自転車及び自動二輪車（長さ2,000mm程度まで）とする。

（使用申込）

第2条 バイク置場の使用を希望する組合員は、別に定める「バイク置場の使用申込書」に必要事項を記入のうえ、理事長に提出するものとする。

（使用者の決定）

第3条 理事長は前条の使用希望者の中から抽選等の方法により、使用する組合員を決定するものとする。

(契約の締結)

第4条 理事長は、前条により決定した組合員と別に定める「バイク置場使用契約書」により期間を2年以内とするバイク置場使用契約を締結するものとする。

ただし、第1条第4項による場合は、当該期間を1年間とする。

2 組合員は前項の手続完了後、1か月以内に別に定める「バイク置場使用車届」を、また、届け出ているバイクを変更した場合も同様に、別に定める「バイク置場使用車(変更)届」を、理事長に提出するものとする。

(期間内解約)

第5条 組合員は、前条の契約期間内にバイク置場の使用契約を解約しようとするときは、解約予定日の1か月前に別に定める「バイク置場使用契約解約届」を理事長に提出するものとする。

(契約の解除)

第6条 組合員が区分所有権を第三者に譲渡したときは、事態発生の日をもって当該使用契約は解除されたものとみなす。

2 理事長は、組合員が次の各号の一に該当したときは、バイク置場使用契約を解除することができる。

(1) 第4条第2項に定める「バイク置場使用車届」又は「バイク置場使用車(変更)届」を理事長に提出しないとき

(2) バイク置場使用料を3か月以上滞納したとき

3 理事長は、組合員(組合員から住戸の貸与を受けた者を含む。以下、第8条及び第12条につき同じ)が正当な理由なくバイク置場を使用しなかったとき又は組合員がバイク置場の使用について著しく不当な行為があったときは、理事会の決議に基づき、当該組合員のバイク置場使用契約を解除することができる。

(バイク置場使用者の再募集)

第7条 理事長は、第5条及び前条に基づきバイク置場に空きが生じたときは、そのつど第2条に定めるところによりバイク置場の使用希望者を募り、第3条の方法により使用者を決定するものとする。

ただし、この場合においても2台目の使用を承認する場合は、第1条第3項ただし書及び第4項並びに第5項の規定を準用する。

(バイク置場の使用方法)

第8条 組合員は、バイク置場の使用方法について、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 契約車以外のバイクを駐車させないこと

(2) 敷地内は徐行すること

(3) 指定された位置以外の場所を使用しないこと

(4) 指定された位置に正しく駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意すること

(5) 駐車する場合は、パーキングブレーキをかけるか、ギアをいれて、ハンドルロックをかけ盗難等の防止に注意すること

(6) 指定された位置以外の場所や、車路又は通路等に放置しないこと

(7) 敷地内において、警笛、空ふかし、その他、近隣居住者に迷惑となる騒音を発生しないよう注意すること

(8) 敷地及びバイク置場内において洗車をしないこと

(9) 上記各号に定めるもののほか、他の居住者及び近隣居住者の迷惑となる行為をしないこと

(バイク置場使用料)

第9条 バイク置場使用料は、次のとおりとする。

1台あたり月額 3,000円

(バイク置場使用料の支払)

第10条 組合員は、当月分の使用料を前月27日までに支払うものとし、その方法は管理規約第61条の定めるところによる。

ただし、当該月が1か月に満たない場合は日割り計算とする。

(バイク置場使用料の変更)

第11条 理事長は、物価の変動等その他の事由により、駐車場使用料の変更を必要とするときは、総会の決議を経てこれを変更するものとする。

(組合員の責任)

第12条 組合員は自らの責任において自己のバイクを管理するとともに、組合員の故意又は過失により、バイク置場の施設及び本マンションの構築物又は駐車中の他のバイク等に損害を与えたときは、速やかに理事長にその旨を連絡し、その指示に従い、かつ、

Ⅱ-5. バイク置場使用細則

組合員の責任と負担において、その損害を賠償しなければならない。

(本細則の改廃)

第13条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(経過措置)

第2条 初年度に限り、バイク置場の使用申込の受理及び使用者の決定並びにこれに伴うバイク置場使用契約の締結は、本細則の定めにかかわらず、管理受託者「レールシティ関東株式会社」が行うものとする。

第3条 前条により、管理受託者が行ったバイク置場使用契約の締結は、この使用細則の効力発生の日において、管理組合が契約したものとみなす。

(以下余白)

Ⅱ-6. バイク置場使用契書

別紙（バイク置場使用細則第4条）

Ⅱ-6. レールシティ八王子バイク置場使用契約書

レールシティ八王子の組合員（以下「甲」という。）と、レールシティ八王子管理組合（以下「乙」という。）とは、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第16条の定めに基づき、次のとおりバイク置場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（使用の承諾）

第1条 乙は、本契約を締結することにより、甲に対して次条に定めるバイク置場の使用を承諾する。

（バイク置場所）

第2条 甲が使用できるバイク置場所は、下記表示の場所とする。

- (1) 所 在 東京都八王子市寺町6 2番地の6
- (2) 位 置 レールシティ八王子バイク置場
- (3) 置場番号 番

2 甲は、乙の別段の指示ある場合を除いては、前項のバイク置場所以外の場所に駐車してはならない。

（届出事項）

第3条 甲は、本契約締結後、1か月以内にバイク置場を利用するバイクの車種及び車両登録番号等（以下「車種等」という。）を乙に届出なければならない。

2 前項により届け出があった車種等に変更があった場合も、また同様とする。

（契約期間）

第4条 本契約の契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

ただし、本契約満丁の1か月前までに甲、乙いずれからも解約の申し出がないときは、本契約は更に1か年更新されるものとし、以後この例による。

[注] レールシティ八王子バイク置場使用細則第1条第3項ただし書に基づく2台目の使用の場合は、契約期間を1か年とする。

（バイク置場使用料）

第5条 甲は、バイク置場使用料として毎月 円を乙に支払うものとし、その方法

は次のとおりとする。

(1) 支払期日 当月分を前月27日までに支払うこと

ただし、当日が休日等により銀行の営業日でないときはその翌日とする

(2) 支払方法 管理規約第61条に定める方法による

(3) 日割計算 月の途中で契約又は解約した場合のバイク置場使用料は、当該月の暦日数による日割り計算とする

2 乙は、物価の変動等その他の事由により、前項の使用料が不相応になったときは、本契約の期間中であっても総会の決議に従いこれを変更することができる。

(甲の責任)

第6条 甲（甲の住戸の貸与を受けた者を含む。以下、第7条、第8条及び第10条につき同じ）は、自らの責任において自己又は自己の家族の使用するバイクを管理するとともに、故意又は過失により、バイク置場の施設及び本マンションの構造物等又は駐車中の他のバイク等に損害を与えたときは、速やかに乙に連絡し、その指示に従い、かつ、甲の責任と負担においてその損害を賠償しなければならない。

(乙の免責)

第7条 乙は、次の各号に掲げる事由により、甲に損害を生じても一切その責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変
- (2) 火 災
- (3) 風 害
- (4) 盗 難
- (5) その他乙の責めに帰さない事由

(禁止行為)

第8条 甲は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 甲の使用権を第三者に譲渡すること
- (2) バイク置場を本契約の目的以外に使用すること
- (3) 契約車以外のバイクを置くこと
- (4) 指定された置場位置以外の場所を使用すること
- (5) 指定された置場位置以外の場所や車路又は通路等に放置すること
- (6) 敷地及びバイク置場内において洗車すること

(7) バイク置場内にバイクの修理工具、タイヤ、その他の物品を放置すること

(8) 上記各号に定めるもののほか、他の居住者及び近隣居住者の迷惑となる行為をすること

(9) その他、本バイク置場に関する管理規約及び使用細則の定めに違反すること

(期間内解約)

第9条 甲は、本契約の期間内において契約を解約しようとする場合は、解約予定の日の1か月前に、別に定める「バイク置場使用契約解約届」を管理組合に提出するものとする。

(契約の解除)

第10条 乙は、甲が次の各号の一に該当したときは、本契約を解除することができる。

- (1) レールシティ八王子バイク置場使用細則の定めに違反したとき
- (2) 本契約の条項に違反し、乙の指示に従わないとき

(契約の終了)

第11条 甲は、第4条に定める契約期間の満了及び第9条の期間内解約並びに前条の契約解除により本契約が終了したときは、本契約の目的物たるバイクを直ちにバイク置場外に移動させなければならない。

(規定外事項)

第12条 本契約に定めのない事項又は本契約に疑義を生じた場合は、管理規約及び使用細則の定めによるほか、甲乙誠意をもって協議の上、処理するものとする。

(2台目の使用による特約)

第13条 甲は、本契約がレールシティ八王子バイク置場使用細則第1条第3項ただし書に基づく2台目の使用であるので、乙から本契約の期間満了の日の3か月以内に、バイク置場を使用していない他の組合員からバイク置場使用の申し出があった旨の通知があった場合は、第4条ただし書の定めにかかわらず、本契約の期間満了の日をもって、本契約を解除することを承諾するものとし、甲は、本契約に基づくバイク置場使用バイクを乙の指定する期日までに、第2条第1項に定めるバイク置場外に移動させなければならない。

Ⅱ-6. バイク置場使用契約書

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都八王子市寺町62番地の6
レールシティ八王子 号室

印

乙 東京都八王子市寺町62番地の6
レールシティ八王子管理組合
理事長

印

Ⅱ-7. 自転車置場使用細則

Ⅱ-7. レールシティ八王子自転車置場使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の建物の一部を有料の自転車置場として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び使用者等の制限）

第1条 自転車置場の駐輪装置（以下「装置」という。）はラック式及び平置式とし、収容台数は125台とする。

2 117-118は、直立スタンドであること、119は、22インチ以下であることが条件。

3 自転車置場の使用は、一戸につき1台または2台とする。

4 自転車置場の使用者は、本マンションの組合員及び占有者並びにその同居人とする。

5 自転車置場は、自転車を保管する場合に限り使用できるものとし、原動機付自転車、自動二輪車、幼児用三輪車及び乳母車等を収容してはならない。

（使用の申し込み）

第2条 自転車置場の使用を希望する組合員は、別に定める「自転車置場使用申込書」に必要事項を記入のうえ、理事長に提出するものとする。

（申し込みの承認）

第3条 理事長は、前条により自転車置場の使用申し込みを受けたときは、装置に余裕のある限りその申し込みを承認するものとする。

2 理事長は、前項により承認したにもかかわらず、なお装置に余裕があるときは2台目の使用を承認することができる。

3 自転車置場使用者の名義は組合員に限定とする。

4 前各項により、自転車置場の使用を承認する場合は、理事長は別に定める「自転車置場使用承認書」を組合員に交付するものとする。

（2台目使用の特則）

第4条 前条第2項の規定により、2台目の使用承認を受けた組合員は、自転車置場を使用していない他の組合員から自転車置場使用の申し出があり、かつ自転車置場に余裕がない場合にあっては、2台目の使用承認の順位に従い、当該装置の使用承認は終了し

たものとする。

この場合、2台目の使用者は当該装置の使用自転車を速やかに撤去するものとする。

(使用の取り消し)

第5条 組合員が区分所有権を第三者に譲渡したときは、事態発生の日をもって自転車置場の使用承認は取り消されたものとみなす。

2 理事長は、使用者が次の各号に該当した場合は使用承認を取り消すことができる。

- (1) 本細則の定めに違反し、他の使用者に迷惑を掛けたとき
- (2) 自転車置場使用料を3か月以上滞納したとき

(シールの交付及び更新)

第6条 理事長は、本マンションの名称を付したシールを使用者に交付するものとする。

2 理事長は管理上必要があるときは、前項のシールを更新することができる。

(自転車置場の使用方法)

第7条 組合員は自転車置場の使用について、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 自転車置場には、使用承認を受けた自転車以外の自転車を駐輪させないこと
- (2) 装置に収容できない自転車を駐輪させないこと
- (3) 指定された装置に定められた方法により正しく駐輪すること
- (4) シールを必ず貼付すること
- (5) シールのない自転車又は無効となったシールを貼付した自転車は駐輪させないこと
- (6) 自転車の防犯登録を行うこと
- (7) 駐輪させるときは必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止すること
- (8) 故障等により使用しなくなった自転車は速やかに自転車置場から撤去すること

(使用廃止届)

第8条 組合員は、自転車置場(2台の使用者が1台の使用を廃止する場合を含む。以下同じ)の使用を廃止するときは、当該廃止の1か月前に別に定める「自転車置場使用廃止届」を理事長に提出するものとする。

2 組合員は、自転車置場の使用を廃止したときは、さきに交付を受けたシールを理事長に返却するものとする。

3 第1項により自転車置場に空きが生じたときは、理事長は、その都度使用者を募り抽選等の方法により、使用者を決定するものとする。

(自転車置場使用料)

第9条 自転車置場の使用料は、1台につき月額300円とする。

(使用料の支払)

第10条 組合員は、当月分の使用料を前月27日までに管理規約第61条に定める方法により支払うものとする。

ただし、当該月が1か月に満たない場合は日割計算とする。

(使用料の変更)

第11条 理事長は、物価の変動等その他の事由により、第9条に定める使用料の変更を必要とするときは、総会の決議を経てこれを変更するものとする。

(組合員の責任)

第12条 組合員(占有者を含む。以下、本条及び次条につき同じ)は、自らの責任において自己の使用する自転車を管理するとともに、故意又は過失により、自転車置場の施設及び本マンションの構造物又は駐輪中の他の自転車等に損害を与えたときは、速やかに理事長に連絡し、その指示に従い、かつ組合員の責任と負担においてその損害を賠償するものとする。

(管理組合の免責)

第13条 管理組合は、次の各号に掲げる事由により、組合員に損害を生じて一切その責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変
- (2) 火災
- (3) 盗難
- (4) 装置(付属設備を含む)の故障
- (5) その他管理組合の責めに帰さない事由

(本細則の改廃)

第14条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

Ⅱ-7. 自転車置場使用細則

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(経過措置)

第2条 初年度に限り、自転車置場の使用申込の受理及び承認は、本細則の定めにかかわらず、管理受託者「レールシティ関東株式会社」が行うものとする。

第3条 前条により、管理受託者が行った自転車置場の使用承認は、この使用細則の効力発生の日において、管理組合の承認があったものとみなす。

(以下余白)

Ⅱ-8. 集会室使用細則

Ⅱ-8. レールシティ八王子集会室使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の集会室として運営するため本細則を定める。

（使用の原則）

第1条 理事長は、レールシティ八王子管理組合（以下「管理組合」という。）が業務上使用する場合を除き、本マンションの組合員及び占有者並びにその同居人（以下「居住者」という。）に対し、次の各号に掲げる目的のために集会室を使用させるものとする。

ただし、特定の政治活動又は宗教活動その他これに類する行為のための使用は認めないものとする。

- (1) 居住者が会合又は行事を行うために使用する場合
- (2) 居住者が親睦を目的として囲碁、将棋、懇談会等を行い又は手芸教室等を開くため使用する場合
- (3) 管理会社が管理執行上使用する場合

（使用の特例）

第2条 理事長は前条の定めにかかわらず、次の第1号及び第2号に掲げる場合にあっては他に優先して、第3号以下に掲げる場合にあっては前条第1項各号に掲げる使用に支障のない場合に限り、集会室を使用させることができる。

- (1) 保健所等の公的機関が居住者の健康診断等、その他公共の目的のため使用する場合
- (2) 居住者が葬儀を行うために使用する場合
- (3) 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的事業を営む者が居住者に対するサービスを目的として使用する場合
- (4) 業者が商品の展示又は販売のため使用する場合であって、当該展示又は販売が居住者の生活上の利便に寄与すると理事長が認めた場合
ただし、同一業者による継続的な使用は認めないものとする
- (5) 前各号に掲げる場合のほか、理事長が特に必要と認めた場合

(使用時間)

第3条 集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後9時までとする。
ただし、理事長が特に必要があると認めた場合はこれによらないことができる。

(申込受付及び承認)

第4条 集会室の使用を希望する者は、別に定める「集会室使用申込書」に使用責任者の氏名を記載するとともに必要事項を記入の上、理事長に提出するものとし、理事長は、その内容が適当と認められる場合は別に定める「集会室使用承認書」を使用責任者に交付するものとする。

2 前項の使用申込が同一の期日及び時間に二以上あった場合は、第2条各号の定めによるほか、先に申し込みを行った者を優先させるものとする。

ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、既に承認した申し込みであってもこれを取り消すことができる。

(1) 管理組合が業務上使用する場合

(2) 第2条第1号及び第2号による場合

3 使用申込の受付は、使用する日の属する月の前月1日から受付けるものとする。

ただし、第1条第1項第1号及び第2号に掲げる目的のため定期的使用する場合には、6か月ごとに申し込みを受付することができる。

4 承認書を交付した後においてもその使用目的が「集会室使用申込書」の記載と異なる等でその使用が適当でないと理事長が認めた場合はこれを取り消し又は中止させることができる。

(使用料)

第5条 集会室の使用料は、別表に定めるとおりとする。

(使用料の徴収等)

第6条 有料使用となる場合の集会室使用料は、集会室の使用を承認したときに使用責任者から徴収するものとし、徴収した使用料は、承認を取り消し又は使用を中止した場合においても、原則としてこれを返還しないものとする。

ただし、理事長が承認書を交付した後において、第4条第2項に掲げる事由により承認を取り消した場合においては、当該使用料を返還するものとする。

(使用日程表)

第7条 理事長は集会室の使用予定表を月毎に作成し、集会室の使用を希望する者が閲覧できるよう管理室に備え付けて置かなければならない。

(使用上の注意)

第8条 集会室の使用責任者は、他の使用者と共に善良な管理者の注意をもって集会室を使用するとともに、他の居住者に迷惑を及ぼさないよう注意し、また使用終了後は集会室内の清掃及び整理整頓を行い、特に電気及び火気の取扱いには十分注意するものとする。

2 理事長は、前項の定めを遵守しない使用責任者及び使用者については集会室の使用を中止させ、若しくは以後の使用を承認しないことができる。

(現状回復義務等)

第9条 理事長は、集会室の使用者が故意又は過失により設備及び備品等をき損し、又は紛失したときは、使用責任者及び当該使用者の負担において修復させ、又は補充させ、若しくはその損害を負担させるものとする。

(本細則の改廃)

第10条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(以下余白)

Ⅱ-8. 集会室使用細則

(別表)

集会室使用料金表 (使用1時間当たり)

単位: 円

使用目的	使用料
①管理組合が業務上使用する場合	無 料
②保健所等公的機関が居住者の健康診断等、その他公共の目的のため使用する場合	無 料
③居住者が葬儀を行うために使用する場合	5 0 0
④居住者が会合又は行事を行うために使用する場合	2 0 0
⑤居住者が親睦を目的として囲碁、将棋、懇談会等を行い又は手芸教室等を開くため使用する場合	2 0 0
⑥管理会社が管理執行上使用する場合	無 料
⑦電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的事業を営む者が居住者に対するサービスを目的として使用する場合	無 料
⑧業者が商品の展示又は販売のため使用する場合であって、当該展示又は販売が居住者の生活上の利便に寄与すると理事長が認めた場合	1, 0 0 0
⑨その他、理事長が特に必要と認めた場合	前各号に準ずる

Ⅱ-9. 防犯カメラの映像に関する 管 理 細 則

Ⅱ-9. レールシティ八王子防犯カメラの映像に関する管理細則

(総則)

第1条 この細則は、レールシティ八王子管理組合が管理する防犯カメラシステムの映像の機密管理について適用する。

(機密管理の定義)

第2条 機密管理とは、防犯カメラシステムにより記録されたビデオテープ内の映像、そのビデオテープ及びモニター上の映像が、第3条に規定する開示禁止の制限を逸脱しないように管理することをいう。

(記録映像とビデオテープの開示禁止)

第3条 記録映像とビデオテープの開示禁止は次の各号による。

- (1) 防犯カメラシステムの保守点検業務を管理組合が委託契約した業者による映像の確認以外は、何人にもその映像とビデオテープの開示は行わない
- (2) 補修・メンテナンスの結果確認のため、設備の保全管理を行う管理組合理事長及び理事は第三者にその知りえた情報を開示してはならない
- (3) 不測の火災、地震等の発生によりエレベータ内の状況を外部より観察し、救出方法等に寄与する場合は開示を禁止するものではない
- (4) 管理組員が共有する建物、設備等が損壊等の被害を受け、またはレールシティ八王子住民及び住民以外の第三者が法律に抵触する重大事犯の被害を受け、その映像がビデオテープに記録されている可能性があつて、警察等の公的機関より提出を求められた場合は開示を禁止するものではない
- (5) 警察等の公的機関より被害者に対して被疑者確認のため、映像の確認を求められた場合は、その被害者に限り開示を認めるものとする

(モニター映像による状態監視)

第4条 管理員は防犯カメラシステムのモニター映像による状態監視を行うことができるものとする。

(記録映像とビデオテープの管理責任者)

第5条 記録映像とビデオテープの管理責任者は、管理組合理事長及び副理事長とする。

II-9. 防犯カメラの映像に関する管理細則

(記録映像とビデオテープの管理方法)

第6条 記録映像とビデオテープの管理方法は次の各号による。

- (1) 耐用期間を過ぎて交換された使用済みのビデオテープについては、管理責任者は
1 週間管理事務所に保管し、その後再生不可能な状態にして廃棄しなければならない

又、その結果を管理組合理事会に報告しなければならない

- (2) 重大犯罪が発生した場合、警察等の公的機関より該当するビデオテープの提出を求められたときは、管理責任者が窓口になって直ちに提出するものとする

- (3) 被害者から警察等の公的機関に被害状況についてその映像確認の申し出があった場合、管理責任者は公的機関に被害者とともに申し出て、公的機関がその必要性を認めた時、該当するビデオテープを提出できる

- (4) 管理責任者は、公的機関にビデオテープを提出後、直ちに当該設備に新規のビデオテープを設置しなければならない

その設置は委託契約業者に委託してもよい

- (5) 管理責任者は、公的機関に提出したビデオテープが返却されたとき、公的機関がその後の必要性を認めない場合は前1項によるものとする

- (6) 被害者及び管理責任者は、その行為によって知りえた情報を第三者に開示してはならない

- (7) レールシティ八王子内において発生した不法行為の被疑者を追及するために住民が独自に活動するにあたり、ビデオテープの開示を管理責任者に対し請求してはならない

又、管理責任者はその請求を断ることができる

- (8) 本細則にない事態が発生した場合は、公的機関の意見を尊重する

(細則の改廃)

第7条 本細則の改廃は、レールシティ八王子管理規約第70条に定めるところにより総会を開催し、これを決する。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理組合第4回通常総会において議決された日から効力を発生する。

(以下余白)

II-10. 「住まいのしおり・規約集」 運 用 細 則

Ⅱ-10. レールシティ八王子「住まいのしおり・規約集」運用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第3条の規定に基づき、「住まいのしおり・規約集」（以下「規約集」という。）を作成し、運用するために本細則を定める。

（作成目的）

第1条 管理規約の改定を各区分所有者及び占有者に周知するため、ページ差替えが容易なバインダー式の「規約集」を作成する。

（配布と返却）

第2条 「規約集」は区分所有者に各戸1冊を配布する。

- 2 区分所有者が追加の「規約集」を希望する場合は、保証金 2,500 円／冊と引き換えに貸与される。
- 3 占有者は入居時に管理組合より、各戸1冊の「規約集」を保証金 2,500 円／冊と引き換えに貸与される。
- 4 区分所有者及び占有者が、「規約集」を返却し、保証金を支払っていた場合にはその保証金は返却される。

（改定および差替え）

- 第3条 管理組合は、改定議案が総会承認された場合には、総会終了後速やかに当該部分の改定を行った差替えページを作成し、区分所有者及び占有者に配布しなければならない。
- 2 区分所有者及び占有者は、改定時の総会終了後、配布された差替えページを直ちに差替え、失効となるページは各自廃棄するものとする。
 - 3 管理組合は、予備の「規約集」の差替えをしなければならない。

（差替えページ作成方法）

第4条 管理組合は、当該部分の改定を行った差替えページを次のような基準に基づき作成しなければならない。

- (1) 差替えページの書式は現ページと同一とする
- (2) 差替えページには第5条の改定履歴に記載される差替日を各ページ下外側に記入する
- (3) 現ページより差替えページの数が増える場合には当該ページより後、順次番号をずらす

(4) ページに余白が生じた場合には、最終行の後に「(以下余白)」を記入する

(改定履歴)

第5条 管理組合は、改定された規約及び使用細則の記録を「改定履歴」として表に記載し、

改定時期（総会開催日＝効力発生日）、改定議案名、改定箇所及び内容、改定種類、差替えページ、差替日を明瞭に示さなければならない。

2 当該の「改定履歴」は規約及び使用細則と同様の差替えを行い「改定履歴」最終ページに、当該理事会の理事全員の署名押印をもって改定規約及び使用細則の効力の発効を確認する。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理組合第6回通常総会において議決された日から効力を発生する。

(以下余白)

Ⅲ. 諸 届 書 式 集

諸 届 書 式 集 目 次

第1号書式「組合員資格取得届」

第2号書式「組合員資格喪失届」

第3号書式「貸与届・誓約書」

第4号書式「貸与廃止届」

第5号書式「長期不在届」

第6号書式「組合員及び居住者名簿」

第7号書式「工事実施申請書・工事実施承認書」

第8号書式「駐車場使用申込書」

第9号書式「駐車場使用自動車(変更)届」

第10号書式「駐車場使用契約解約届」

第11号書式「臨時駐車場利用申込書・臨時駐車場利用承認書」

第12号書式「バイク置場使用申込書」

第13号書式「バイク置場使用車(変更)届」

第14号書式「バイク置場使用契約解約届」

第15号書式「自転車置場使用申込書・自転車置場使用承認書」

第16号書式「自転車置場使用廃止届」

第17号書式「集会室使用申込書」

第18号書式「集会室使用承認書」

第2号書式（使用細則第5条第1項関係）

組合員資格喪失届			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿		レールシティ八王子 号室	
		氏 名 印	
		電話番号	
私はこの度、レールシティ八王子 号を下記譲受人に譲渡し、レールシティ八王子管理組合の組合員資格を喪失しましたので、レールシティ八王子管理規約第33条の規定に基づきお届け致します。			
記			
1. 譲 受 人	住 所		
	氏 名		
	電話番号		
2. 譲渡契約年月日	平成 年 月 日		
3. 引渡年月日	平成 年 月 日		
4. 管理費等の支払区分	平成 年 月分までは私が負担します。		
5. 移転先住所及び連絡先電話番号			
理事長 確認印			

（注）太い線の中だけを記入して下さい。

届 出 に 関 す る 事 項			
資 格 喪 失 日	年 月 日	退 去 日	年 月 日
未 納 管 理 費	¥	収 納 日	/ (月分)
未 納 修 繕 積 立 金	¥	"	/ (月分)
駐 車 場 使 用 契 約	有 ・ 無	解 約 日	年 月 日
駐 車 場 所 番 号		バイク置場番号	
未 納 駐 車 場 使 用 料	¥	収 納 日	/ (月分)
未 納 バイク置場使用料	¥	"	/ (月分)
自 転 車 置 場 番 号			
未 納 自 転 車 置 場 使 用 料	¥	収 納 日	/ (月分)
未 納 プラズマ等使用料	¥	"	/ (月分)

管理員

第3号書式（使用細則第5条第1項関係）

貸 与 届			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿		レールシティ八王子 号室	
		氏 名 印	
		電話番号	
私はこの度、私が所有するレールシティ八王子 号を平成 年 月 日付をもって、 に貸与しますので、レールシティ八王子使用細則第5条の規定に基づきお届けするとともに、下記事項を確約致します。			
記			
1. レールシティ八王子管理規約その他の諸規則並びに総会及び理事会の決議を占有者に遵守させること。			
2. 私が、管理費等の諸費用を所定の期日までに支払うこと。			
理事長 確認印			

（管理規約第20条第2項書式）

誓 約 書			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿		レールシティ八王子 号室	
		占有者氏名 印	
		電話番号	
私は、レールシティ八王子管理規約第20条の規定に基づきレールシティ八王子管理規約その他の諸規則を遵守することを誓約致します。			

※誓約書は、貸与届と同時に提出して下さい。

管理員

第4号書式 (使用細則第5条第1項関係)

貸与廃止届			
		平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿			
		レールシティ八王子	号室
		氏 名	印
		電話番号	
私は、下記占有者に貸与しておりましたレールシティ八王子 号について、当該貸与を廃止したのでレールシティ八王子使用細則第5条の規定に基づきお届け致します。			
記			
1. 占有者氏名			
2. 貸与廃止年月日 平成 年 月 日			
3. その他必要事項			
			理事長 確認印

管理員

第5号書式 (使用細則第5条第1項関係)

長期不在届			
		平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿			
		レールシティ八王子	号室
		氏 名	印
		電話番号	
私は、この度都合により、下記のとおり長期不在となりますのでレールシティ八王子使用細則第5条の規定に基づきお届け致します。			
記			
		理事長 確認印	
不在の期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで (か月間)		
不在中の連絡先	氏 名	TEL	
	住 所		
不在中の鍵の 保管者	氏 名	TEL	
	住 所		
不在中の管理費 等の納入者	氏 名	TEL	
	住 所		
その他必要事項			

管理員

第6号書式（使用細則第5条第1項関係）

組合員及び居住者名簿					
平成 年 月 日現在					
理事長 確認印					
レールシティ八王子管理組合					
※ 号	(ふりがな) 氏 名	電 話 番 号	入居年月日		
組 合 員 (所有者)			年 月 日		
所有者でない場合 (留守番、賃貸、その他)			年 月 日		
家 族 ・ 同 居 人 を 含 む	氏 名	生年月日	続 柄	勤 務 先 等	勤務先等TEL
			本 人		
※緊急時連絡先		(ふりがな) 氏 名	電 話 番 号	本人との関係	
備 考					

(注) 緊急時の連絡先に変更があったときは、再度提出して下さい。

管理員

第7号書式（使用細則第6条関係）

工事実施申請書	
平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合	
理事長	殿
レールシティ八王子 号室	
氏 名 印	
電話番号	
私は、この度下記により住戸内の改修工事を実施したいので、レールシティ八王子使用細則第6条の規定に基づき管理組合の承認を得たく申請致します。	
記	
1. 工事の概要	
2. 工事の期間	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日
3. 施工業者名	
4. 添付書類	(1) 理由書 2通 (2) 設計図 2通 (3) 仕様書 2通 (4) 理事会が必要と認める他の区分所有者の承諾書
理事長 確認印	

※①占有者が工事を実施する場合は、上記添付書類のほかに区分所有者の承諾書を添付して下さい。

②太い線の中だけを記入して下さい。

工事実施承認書	
貴殿から平成 年 月 日付をもって、届け出のありました工事の実施については理事会において検討の結果、レールシティ八王子管理規約及び使用細則の関係諸規定を遵守することを条件に承認致します。	
なお、工事施工中は、共用部分等の使用について充分配慮されますようお願い致します。	
平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合	
理事長	印
レールシティ八王子	号室
殿	

管理員

第8号書式（駐車場使用細則第3条関係）

駐車場使用申込書			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿			
レールシティ八王子		号室	
組合員氏名		印	
利用者氏名			
組合員との関係			
電話番号			
私は、レールシティ八王子の駐車場を使用したいので駐車場使用細則第3条の規定に基づき申し込みします。 なお、駐車場の使用が承認され、使用契約を管理組合と締結したときは契約の日から1か月以内に「駐車場使用自動車届」を提出致します。			
		理事長 確認印	
届出に関する事項			
車種等届出日	年 月 日	排気量	cc
車検登録者名		車 体 寸 法	全 長 mm
車両登録番号			全 幅 mm
車 種 (名)			全 高 mm
型 式			重 量 kg
使用決定に関する事項			
申込受付日	年 月 日	抽選登録番号	
抽 選 日	年 月 日	当 落 の 状 況	当選 ・ 落選
駐 車 場 種 別	機械式 ・ 平置式	駐車場番番号	番 段
契約締結日	年 月 日	月 額 使 用 料	
使用料の収受	日割計算分 + 翌月分 =		
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落		
		管理員	

第9号書式（駐車場使用細則第5条関係）

駐車場使用自動車（変更）届			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合			
理事長 殿			
レールシティ八王子		号室	
組合員氏名		印	
利用者氏名			
組合員との関係			
電話番号			
私は、レールシティ八王子の駐車場（ 番 段）の使用について、駐車場使用細則第5条第2項の規定に基づき下記のとおりお届け致します。 記			
		理事長 確認印	
車検登録者名		車 体 寸 法	全 長 mm
使 用 目 的			全 幅 mm
車両登録番号			全 高 mm
車 種 (名)			重 量 kg
排 気 量	cc	その他参考事項	

※この届出書を駐車場使用契約後1か月以内に提出しないときは、使用契約が解除される場合がありますのでご注意下さい。

なお、使用自動車を変更した場合は、車検証の写しを添えて必要事項を記載のうえ再度この届出書を提出して下さい。

管理員

第10号書式 (駐車場使用細則第6条関係)

駐車場使用契約解約届	
平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合	
理事長 殿	
レールシティ八王子	号室
組合員氏名	印
電話番号	
私は、レールシティ八王子の駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第6条の規定に基づき下記のとおりお届け致します	
記	理事長 確認印
解 約 日	年 月 日
駐 車 場 所 番 号	番 段
解 約 の 理 由	
最終使用料払込日	年 月 日 () 月分

(注) 太い線の中だけを記入して下さい。

届出の処理に関する事項	
未納使用料	(月分) + (月分) 日割計算分 =
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落

管理員

第11号書式 (臨時駐車場利用細則第3条関係)

臨時駐車場利用申込書	
平成 年 月 日	
私は、レールシティ八王子の空き駐車場を、来客用として一時的に利用することを申し込みます。	
理事長 確認印	
利 用 日 時	号 室
月 日 時	号 室
~	
月 日 時	車種
	ナンバー
管理員に おいて記入	NO. 利用位置 日 数 料 金 料金累計
	番 日 円 円
	時間
※ 1ヶ月分を取りまとめ、翌1日本社まで提出する。	
契 印	
NO. 臨時駐車場利用承認書	
利 用 日 時	利用位置
月 日 時	番 日
~	
月 日 時	車種
	ナンバー
レールシティ八王子管理組合は、上記空き駐車場の利用を承認します。	
平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合 理事長代行	
管理員 印	
号 室 様	
本券は、利用時に車のフロントに掲出して下さい。	

第12号書式 (バイク置場使用細則第2条関係)

バイク置場使用申込書			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合 理事長 殿		レールシティ八王子 号室	
		組合員氏名 印	
		利用者氏名	
		組合員との関係	
		電話番号	
私は、レールシティ八王子バイク置場を使用したいのでバイク置場使用細則第2条の規定に基づき申し込みします。 なお、バイク置場の使用が承認され、使用契約を管理組合と締結したときは契約の日から1か月以内に「バイク置場使用車届」を提出致します。			
		理事長 確認印	

(注) 太い線の中だけを記入して下さい。

使用決定に関する事項			
申込受付日	年 月 日	抽選登録番号	
抽 選 日	年 月 日	当落の状況	当選 ・ 落選
置 場 番 号	番	月額使用料	
契約締結日	年 月 日		
使用料の收受	日割計算分	＋翌月分	=
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落		
届出に関する事項			
車種等届出日	年 月 日	排 気 量	cc
車検登録者名		車 体 長 さ	mm
車両登録番号		幅	mm
車 種 (名)		高 さ	mm
型 式		重 さ	kg

管理員

第13号書式 (バイク置場使用細則第4条関係)

バイク置場使用車 (変更) 届			
平成 年 月 日			
レールシティ八王子管理組合 理事長 殿		レールシティ八王子 号室	
		組合員氏名 印	
		利用者氏名	
		組合員との関係	
		電話番号	
私は、レールシティ八王子バイク置場 (番) の使用について、バイク置場使用細則第4条第2項の規定に基づき下記のとおりお届け致します。			
		記	理事長 確認印
車検登録者名		車 体 寸 法	長 さ
使 用 目 的			幅
車両登録番号			高 さ
車 種 (名)			重 さ
排 気 量	cc	その他参考事項	

※この届出書をバイク置場使用契約後1か月以内に提出しないとときは、使用契約が解除される場合がありますのでご注意ください。

なお、使用バイクを変更した場合は、変更後の車種等を記載のうえ再度この届出書を提出して下さい。

管理員

第14号書式（バイク置場使用細則第5条関係）

バイク置場使用契約解約届 平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合 理事長 殿	レールシティ八王子 号室 組合員氏名 印 電話番号
私は、レールシティ八王子の駐車場使用契約を解約したいので、バイク置場使用細則第5条の規定に基づき下記のとおりお届け致します。 記	
理事長 確認印	
解 約 日	年 月 日
駐 車 場 所 番 号	番
解 約 の 理 由	
最終使用料払込日	年 月 日 () 月分

(注) 太い線の中だけを記入して下さい。

届 出 の 処 理 に 関 す る 事 項	
未納使用料	(月分) + (月分) 日割計算分 =
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落

管理員

第15号書式（自転車置場使用細則第2条・第3条関係）

自転車置場使用申込書 平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合 理事長 殿	レールシティ八王子 号室 組合員氏名 印 使用者氏名 組合員との関係 電話番号
私は、レールシティ八王子の自転車置場を使用したいので、自転車置場使用細則第2条の規定に基づき申し込みします。 なお、自転車置場の使用が承認された場合は、自転車置場使用細則の定めを遵守することを誓約致します。	
理事長 確認印	

(注) 太い線の中だけを記入して下さい。

自転車置場使用承認書 貴殿から平成 年 月 日付をもって、申し込みのあった自転車置場の使用申し込みについて、自転車置場使用細則第3条第1項に基づき承認致します。 なお、自転車置場の使用にあたっては、自転車置場使用細則を遵守して下さいようお願い致します。 平成 年 月 日 レールシティ八王子管理組合 理事長 印	
レールシティ八王子 号室 殿	

使用決定に関する事項			
申込受付日	年 月 日	抽選登録番号	
抽 選 日	年 月 日	当落の状況	当選 ・ 落選
使用開始日	年 月 日	装 置 番 号	
シール交付日	年 月 日	月額使用料	
使用料の収受	日割計算分 + 翌月分 =		
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落		

管理員

第16号書式（自転車置場使用細則第8条関係）

自転車置場使用廃止届	
平成 年 月 日	
レールシティ八王子管理組合	
理事長	殿
レールシティ八王子 号室	
組合員氏名 印	
電話番号	
私は、レールシティ八王子の自転車置場の使用を廃止したいので、自転車置場使用細則第8条の規定に基づき下記のとおりお届け致します。	
記	理事長 確認印
使用廃止年月日	年 月 日
自転車置場番号	番
使用廃止の理由	
最終使用料払込日	年 月 日 () 月分

(注) 太い線の中だけを記入して下さい。

届出の処理に関する事項	
未納使用料	(月分) + (月分) 日割計算分 =
収 納 日	UFJ銀行八王子支店 (/) 振込 ・ 引落

管理員

第17号書式（集会所使用細則第4条関係）

集会所使用申込書				
平成 年 月 日				
レールシティ八王子管理組合				
理事長	殿			
レールシティ八王子 号室				
氏 名 印				
電話番号				
私は、下記により集会所を使用したいので、集会所使用細則第4条の規定に基づき申し込み致します。				
記	理事長 確認印			
使用日	時 間	延べ時間	使用目的	使用人員
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			
	～			

※使用目的が異なる場合又は1日のうち時間を区切って2回以上使用する場合は、行を代えて記入して下さい。

管理員

Ⅲ. 諸届書式集

第18号書式（集會室使用細則第4条関係）

集會室使用承認書				
平成 年 月 日 貴殿から平成 年 月 日付をもって、お申込のありました集會室の使用については、下記により承認致します。 なお、集會室の使用にあたっては、集會室使用細則に定める注意事項を遵守するようお願い致します。 ルールシティ八王子管理組合 理事長 印 ルールシティ八王子 号室 殿				
記				
使 用 日	時 間	延べ時間	使 用 目 的	使 用 料
~				
~				
~				
~				
※使用料金合計				
※使用時間の計算については、使用時間が1時間に満たない場合は1時間とし、1時間未満の端数があるときは1時間に切り上げます。 （注意事項） (1) 使用後は、火の始末、消灯、戸締まりを確認して下さい。 (2) 建物、設備、備品等を損傷し、又は紛失したときは、その損害を賠償していただきます。 (3) 使用に当たっては他の居住者に迷惑を掛けないようご注意ください。 (4) 集會室使用細則の定めに違反した場合は、承認を取り消し又は中止していただくことがあります。				
（使用責任者） ルールシティ八王子 金 円也 集會室使用料として、上記金額を領収致しました。 平成 年 月 日 ルールシティ八王子管理組合 理事長 印 管理員				

規約集改定履歴

ルールシティ八王子管理組合

II-5. レールシティ八王子バイク置場使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の建物の一部を有料のバイク置場として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び使用者等の制限）

第1条 バイク置場の収容台数は11台とする。

2 バイク置場は、本マンションの組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「使用者」という。）が使用できるものとする。

なお、使用契約者の名義は組合員に限定するものとする。

3 バイク置場の使用は1住戸につき1台限りとする。

ただし、バイク置場に余裕があるときは、理事長は理事会の承認を得て2台目までの使用をさせることができる。

4 前項ただし書きの場合において、その契約期間は、第4条第1項の定めにかかわらず、契約期間を1か年とし、当該期限満了の3か月前までに、バイク置場を使用していない他の組合員（当該組合員が第6条に基づきバイク置場の使用契約を解約し、その期間が満3年を経過しない場合を除く。）から使用の申し出がない場合に限り、さらに1か年を限度として契約の更新をすることができる。

5 理事長は、第3項ただし書きに基づくバイク置場の使用契約をする場合においては、前項の条件を当該契約書に書き加えるものとする。

6 バイク置場を使用できるバイクは、原動機付自転車及び自動二輪車（長さ2,000mm程度まで）とする。

（使用申込）

第2条 バイク置場の使用を希望する組合員は、別に定める「バイク置場の使用申込書」に必要事項を記入のうえ、理事長に提出するものとする。

（使用者の決定）

第3条 理事長は前条の使用希望者の中から抽選等の方法により、使用する組合員を決定するものとする。

2007/5/20

4 工事実施者は、工事の実施に当たっては次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

(1) 材料又は残材の運搬等により建物を損傷し、又は汚損させないこと

(2) 敷地内に材料又は残材を放置しないこと

(3) 工事関係者が他の居住者に迷惑を掛けないようにすること

5 理事会は工事の実施中又は完成後、工事現場に立ち入り調査できるものとし、工事実施者はこれに協力しなければならない。

6 占有者が工事を実施する場合は、第2項に掲げる書類のほか、その組合員の承諾書を添付しなければならない。

（違反者に対する措置）

第7条 管理組合は、工事実施者が前条に定める工事の実施に伴い、次の各号に該当した場合は、理事会の決議に基づき、当該組合員に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

(1) 第1条第3号及び第4号に規定する禁止事項に違反したとき

(2) 前条に規定する手続を経ずして無断で工事を行ったとき

(3) 工事実施者が前条の定め違反したとき

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて工事実施者が負担しなければならない。

（ゴミの処理）

第8条 ゴミの処分及び収集等については、館清掃事務所及び八王子市清掃部リサイクル推進課の定めるところによるほか、本条の定めるところによる。

(1) 日常発生する家庭用ゴミの出し方は、次の各号の方法によること

①八王子市の指定する収集日当日の朝8時30分までに出すこと

②夜間や収集日以外の日には、ゴミを持ち出さないこと

③ゴミは必ず可燃ゴミ専用の指定収集袋（青色）に入れ、口を結んで出すこと

④生ガラ、野菜くず等の生ゴミは、十分に水分を切ったうえ、必ず可燃ゴミ専用の指定収集袋（青色）に入れてから生ゴミ貯留装置へ入れること

⑤不燃ゴミは、必ず不燃ごみ専用の指定収集袋（黄色）に入れて不燃ゴミ置場へ出すこと

(2) リサイクル資源（古新聞、ダンボール、空きビン、空き缶等）は、八王子市清掃部リサイクル推進課の指定する方法により出すこと

(3) 使用済乾電池、粗大ゴミ、引越ゴミはそれぞれ定められた方法により出すこと

第3号議案 防犯カメラシステムの更新(案)及び防犯カメラシステム 運用細則制定(案)の件

I. 検討経緯

現在の防犯カメラシステムは第4期に導入し約10年が経過していることから、老朽化が進み、録画映像も劣化(特に夜間の映像は不鮮明)した状態です。

そのため前期(第13期)定期総会において、システムの「新規導入の検討・実施」が今期への付託事項として承認されました。

これを受けて今期理事会では本件に関する検討を継続して行った結果、防犯カメラシステムの「更新」と、それに伴う運用細則の制定を、以下のとおりご提案申し上げます。

(1) 防犯カメラシステムの更新(案)について

- ①前期(第13期)からの引継資料を検討。一部修正し、第14期共通仕様書を作成
- ②第14期共通仕様書により見積り合わせを実施(3社)
- ③業者選定(最も安価であった「株式会社アーバンテック」に決定)

(2) 防犯カメラシステム運用細則制定(案)について

- ①記録媒体が現在のビデオテープからHDDに変更すること、また現「防犯カメラの映像に関する管理細則」には不備・不足の点もあることから改訂が必要と判断
- ②他のマンションの多様な事例を研究
- ③理事会での検討(全面改訂し新たな「運用細則」の制定が必要と判断、内容精査)

II. 提案内容

(1) 防犯カメラシステムの更新(案)について

- ①施工業者 : 株式会社アーバンテック
- ②システム内容: カメラ(6台)、モニター、記録装置等
- ③費用 : 税込1,250,000円(買い取り)
- ④導入時期 : 7月中を予定(工事日が確定しだい掲示板にて通知)
- ⑤カメラ位置 : エントランス入口、エレベータ内(2カ所)
駐車場入口付近、駐車場全域、駐輪場入口(別紙「配置図」参照)
- ⑥補償・メンテ費用: 6年間機器補償付、6年間映像取出し費用無料、
6年間メンテ(3回/年)費用無料、
7年目以降メンテ(2回/年)費用無料 ※ただし修理は有償

(2) 防犯カメラシステム運用細則制定(案)について

現「防犯カメラの映像に関する管理細則」を、他のマンションの事例を基に全面的に見直し、新たに「防犯カメラシステム運用細則(案)」を制定しましたが、現管理細則の本意を汲みとり、以下の点に気をつけて作成致しました。

1. プライバシーを尊重し、「やむを得ない場合」を除き、外部に映像が流出しないこと
2. 「やむを得ない場合」とは、いわゆる「警察絡みの事件・事故」の場合を想定
3. 映像の保存期間等を明確化

(3) 防犯カメラシステム運用細則 制定補足

- ・映像記録は「保存期間15日間」と録画装置に設定すると、16日以降は自動消去されます。
- ・本細則は全面的に再作成しており単純比較はできませんが、新旧対応表は以下の通りです。

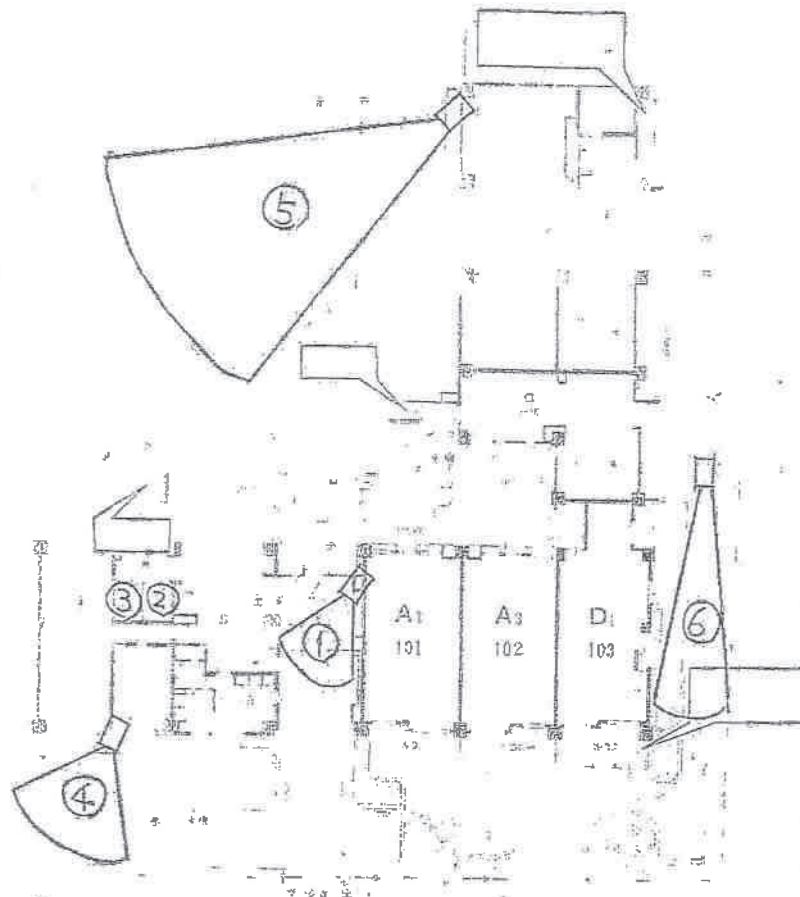
案第1条←現案1条、案第2条←現第2条、案第3条←新規、案第4条←現第5条、
案第5条←現第6条、案第6条←現第3条、案第6条1項←現第3条第1項、
案第6条2項←現第3条3項、案第6条3項←現第3条4項5項、案第6条4項←新規、
案第6条5項←現第4条、案第6条6項←現第3条4項5項、第6条2項3項、
案第7条←現第3条2項、第6条6項、案第8条←現第6条8項、案第9条←現第7条、
案付則←現付則

- 削除←ビデオテープ記述(第2条一部、第3条一部、第6条一部、1項4項5項)、第6条7項
- ・第6条の「録画記録の再生・提出時の役員の立ち会い」は、ビデオテープ→HDD変更に
ともない、録画記録を取り出す時の管理上、立ち会う必要があるため、追加しました。

以上

防犯カメラ配置図

(1階)



「防犯カメラシステム運用細則(案)」

(趣旨)

第1条 この細則は、レールシティ八王子内に設置する防犯カメラシステム(以下「本システム」という。)の管理、運営および運用を図るため、必要な事項を定める。

(設置の目的)

第2条 本システムの設置は、区分所有者および占有者の防犯および犯罪の予防並びに管理組合の財産の維持保全に資することを目的とし、防犯カメラの運用、管理運営にあたっては十分にプライバシーに配慮するものとする。

(機器構成および設置場所)

第3条 本システムは、6台の防犯カメラと1台の記録装置および1台のモニター装置によって構成する。

2 防犯カメラは、次に掲げる場所に設置する。

- (1) 正面玄関 エントランス
- (2) エレベータ1 かご内
- (3) エレベータ2 かご内
- (4) 南西駐車場入口付近
- (5) 集会室廊下下部分
- (6) 駐輪場入口付近

3 モニター装置・記録装置は、管理負室に設置する。

4 理事長は、防犯カメラが作動中であることについてステッカー等の掲示により周知を図ることとする。

5 理事会の決議により、本条2項の場所以外にダミーカメラを設置することができるものとする。

(管理責任者)

第4条 本システムの管理責任者は、理事長とする。

(録画映像と保管)

第5条 管理責任者は、本システムの機器、録画映像を適正に保管し管理するものとする。

2 防犯カメラの操作、録画映像の保管および廃棄並びにこれらに付随する行為は管理責任者が行う。ただし、これらの行為を他の役員や本システム設置業者またはマンション管理業者等の第三者に委託することができるものとする。

3 録画は終日運用、録画映像の保管期間は15日とし16日以上は録画映像は随時廃棄する。ただし、本運用細則第6条に示すやむをえない場合に限り、16日以上は保管を認めるものとする。

(録画映像の監視・開示・再生・提出の制約)

第6条 録画映像の再生・提出はプライバシー保護の観点からみだりに行わないものとし、以下に

示すやむをえない場合にかぎり、録画映像の再生・提出・保管ができるものとする。なお、録画映像の再生・提出を行う場合は、管理責任者と役員2名のもとで行うものとする。

- (1) 本システムの保守点検業務を管理組合が委託契約した業者が映像の確認をする場合。
- (2) 不測の事故、故障、火災、地震等の発生によりエレベータ内の状況を外部より観察し、救出方法等に寄与する場合。
- (3) 犯罪行為、汚損・毀損行為、悪質な規約・使用細則違反が発生した場合。
- (4) 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合。
- (5) 管理員が本システムのモニター映像による状況監視を行う場合。
- (6) 警察等の捜査機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合。

(守秘義務)

第7条 録画映像を閲覧した者は、閲覧することによって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

(規定外事項)

第8条 この細則に定めのない事項については、法律・規約または他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第9条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付則

(効力の発生)

第1条 本細則はレールシティ八王子管理組合第14回通常総会(平成22年5月23日開催)において議決された本システムが稼動を開始した日から効力を発生する。

(現細則の廃止)

第2条 前条により本細則が効力を発生することに伴い、現「防犯カメラ映像に関する管理細則」は廃止する。

(以下余白)

第6号議案 管理規約の一部改訂(案)の件

「通常総会時に補欠(待機)役員の、就任役員との同時承認」と「理事会業務の実態に整合する役員任期の変更」、及び「役員の補充手続きの改正」について

本管理規約改正案には現行管理規約第36条、第37条、第38条が相互に密接に関連しているため、第36条、第37条、第38条の関係箇所を部分改正する案です。

①補欠(待機)役員の選出と通常総会時での事前承認(第36条に第1項(3)の追加)案

役員の任期途中での予期せぬ欠員発生時の理事会業務停滞の危機回避手法として、例年5月末開催の通常総会での次期役員(理事5名、監事1名)の承認時に補欠(欠員補充用待機役員(若干名))を同時に承認しておく。これにより欠員発生時に理事会による補充役員の選任と臨時総会を開いての候補者の承認総会手続き(現行規約のまま、総会承認抜きでの理事会での直接選任では、既就任役員選出手法の総会承認との釣り合いがとれず不備)が省略され、欠員による理事会業務の停滞を招く事態の発生を防ぐ手法に変える関連規約改正。

〈現行管理規約〉

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事 5名(理事長、副理事長及び会計担当理事各1名を含む)
- (2) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、原則として本マンションに居住する組合員(組合員が法人の場合にあっては、当該法人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、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 4 理事と監事は、相互に兼ねることができない。

〈改正管理規約〉

第36条 管理組合に次の役員を置き、役員の任期中の欠員補充にあてる補欠を選出しておく

- (1) 理事 5名(理事長、副理事長及び会計担当理事各1名を含む)
- (2) 監事 1名
- (3) 補欠(待機)役員 3名
- 2 理事及び監事、並びに補欠役員は原則として本マンションに居住する組合員(組合員が法人の場合にあっては、当該法人の役員または従業員)のうちから、総会で選任する。
- 3 省略
- 4 省略

②役員の任期(第37条第1項)の改正案

4月1日から翌年3月31日までと言う役員の任期の現行規約では、任期満了する3月31日時点までには、会計年度に合わせた当該年度の経理関係業務の集計や通常総会資料の作成等の未了で、管理業務の実態は現行規定(会計年度の終始の日と一致)との不整合が避けられず、管理会社、役員の努力によっては解決不能です。一方後任役員候補は通常総会開催前に選出出来て、後任候補選出作業に事故が有り4月1日に間に合わない場合でもないのに、慣行により、例年5月末開催の通常総会まで延ばし、規約上の任期の満了後で有るにも関わらず引き続き前任役員が役員の業務を行っているのは、管理規約の規定を無視しているとも言える実態であり、一般組合員に対しても区分所有者として守るべき管理規約の他の条文の信用性を

も損ないかねず、マンション管理上の秩序破壊の発端を作る怖れもある、規約上の欠陥とも言えると思われるので改正を提案する。

〈現行管理規約〉

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。

ただし、再任をさまたげない。

2 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、やむを得ない場合を除くほか、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。

3 役員(組合員が法人の場合にあっては当該法人)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。

〈改正管理規約〉

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、毎年通常総会から翌年通常総会までとする。

ただし、再任をさまたげない。

2 省略

3 省略

4 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

③役員の補充手続き(第38条第2項)の改正案

〈現行管理規約〉

〈役員の辞任及び補充役員の選任〉

第38条 役員が任期中、役員を辞任する事となったときは、管理組合にその旨を届け出なければならない。

2 役員に欠員が生じた場合は、第36条2項の規定にもかかわらず、理事会において補充の役員を選任できるものとし、選任された役員の任期は前任者の残任期間とする。

ただし、組合員が法人の場合の役員にあっては、当該組合員が後任者を指名するものとする。

〈改正管理規約〉

〈役員の辞任及び補充役員の選任〉

第38条 役員が任期中、役員を辞任する事となったときは、管理組合にその旨を届け出なければならない。

2 役員に欠員が生じた場合は、理事会において第36条1項の規定により総会で承認された補欠(待機)役員の中から補充の役員を選任できるものとする。

ただし、組合員が法人の場合の役員にあっては、当該組合員が後任者を指名するものとする。

以上

第7号議案 駐車場使用方法の一部変更とこれに伴う使用細則の一部改訂(案)の件

入居以来、駐車場の使用率が低下し期待する駐車場使用料を得ることが困難な状況が続いており、この傾向は今後も続くことが予測されます。この改善方法として、一部の装置の稼働を停止し、その上段のみを平置駐車場扱いとして使用することによって、現状の規格から外れる自動車も安全に利用できるように変更し、駐車場使用料の増収を図ることとします。

1. 駐車場使用状況の推移

・13期までの使用率推移

第1期:約88%(76台) → 第13期:約65%(57台)

・期待使用料と実際の使用料の推移

第1期:約1,500万円 → 第13期:約1,100万円

(参考:満車時(87台)約1,650万円)

2. 課題

- ・特別会計(修繕積立金)は、建物・設備・駐車場の計画的な修繕のために使用します。
- ・特別会計(修繕積立金)は、修繕積立費(全戸負担:約300万円/年)と一般会計の余剰金で構成されています。
- ・駐車場使用料は、一般会計に繰り入れ後、余剰金(ほぼ駐車場使用料相当額)を特別会計に繰り入れています。
- ・長期修繕計画(2005年6月に配布。計画期間2005年～2029年まで)では、一般会計から毎年1,500万円(2029年まで)を繰り入れるとして計画されています。
- ・しかし、実際には前述のように使用率が低下してきているため、第13期は約1,100万円、第14期は約1,000万円と駐車場使用料が減少しています。このため、将来は特別会計の積立不足が生じることは明らかであり、何らかの対策が必要です。

3. 改善策の検討

改善方法を検討するために、昨年10月に駐車場の使用動向と、使用率の改善方策について「アンケート調査」を実施しました。(集計結果は、RC通信14-3号:2009年11月11日)で報告)

このアンケートから判明した点は以下の通りです。

(使用動向)

	2009	2年後	9年後	将来使用
増減台数		-2	-10	+3
使用台数(満車:87)	57	55	45	48
使用率	65%	63%	52%	55%

この結果から、今後も使用台数は低下し、特別会計への繰入額は低下していくことが予測さ

れます。この要因として、立地の利便性、高齢化、規格制限、使い勝手、経済的負担など考えられます。

(外部利用状況)

規格制限のためマンション内の駐車場が使用できず、外部の駐車場を使用している方は8名でした。また、大型車に買い替えたいが、マンション内に駐車できなくなるため断念せざるをえない、どう方もいます。

(改善方策案)

アンケートによる使用率改善方法として賛同が多かった順にあげると、下表のようになります。

主な改善方策	賛同率	代表的な賛同意見	代表的な反対意見
①一部の規格制限を緩和する	39%	多様化している自動車の使用に設備が対応していないので、外部の駐車場を使用せざるをえない	安全性を確保するために、規格制限を緩和すべきではない
②マンション外に貸し出す	23%	設備の有効活用になる。住民で埋まらなければやむをえない	環境悪化への不安、管理運用の煩雑さが増大する
③未使用相当分は全戸で負担する	17%	積立金の大部分を、駐車場使用者が負担しているのはおかしい	全体の長期修繕計画で考えるべきで、駐車場使用料だけで考える問題ではない
④コンテナ等を設置して貸し出す	15%	特別の自転車置場などでも使用できる	保管内容が分からず、安全面で不安がある

4. 改善案

管理面、運営面、住環境面、利便性、安全性、コスト面、使用率改善など、さまざまな面から検討すると、駐車場の安全性を確保しながら使用勝手を改善して少しでも使用台数を増やすことが、当面の優先すべき方策と考えられ、以下のように提案します。

安全性確保と使用率の向上を両立する方策として、3段式(屋外)のいくつかの装置の稼働を止め(固定する)、「その上段のみを、平置式と同等に扱う」使用方法に変更します。

その理由は、

- ・装置を固定(上下動をさせない)するので、現状の規格外(特に車高の高い)の車を上段に駐車しても安全性が確保できる。
- ・現行の上段の高さ制限は、上昇した時の風圧による影響からの不安定さを防ぐものであり、また重量制限は、主として装置を上下動させる油圧装置などの能力制限によるものです。
- ・外部駐車場を使用せざるをえなかった車の使用を促進できる(増加対策)
- ・買い替えの自由度が高まる(減少対策)

・最大で、空き駐車台数の1/3が有効活用でき、増収となる。

《試算》

(現状) 空き30台 → 0円/年

(本改善) 30台×1/3×24万円＝240万円/年の収入増

5. 基本的な運用方法

- ・理事会は1回/年以上、空き状況を調査し対象を定める
- ・原則として、上段が空いた装置に適用し、中・下段利用者には移動を依頼する
- ・混乱を少しでもさけるため、できるだけ連続または集中した場所の装置が望ましい
ただし、装置の可動構造が連続した2～3基単位になっているため、この単位とする
- ・対象装置は、物理的または電氣的に動かないように措置し、そのむね明示する
- ・適用装置が決定したら利用者募集を行う(多数の場合は抽選などで決定)
- ・適用外の装置で規格違反駐車がないよう、日常の管理を充分に行う

ただし、初年度は上段の空き装置が(6)台のため、この範囲とします。

なお、2010年3月末現在では、空き台数35台(内3段式の上段空き台数6台)となっています。

6. 駐車場使用細則の一部改訂(案)について

駐車場の利用方法の変更に伴い、「駐車場使用細則」の一部を以下の通り改訂します。

「駐車場使用細則」改訂(案)

①第2条(車両制限)

1項に以下の文言を追加します。

ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段昇降ピット式(屋外)装置の上段は、平置式
駐車場と同等に扱う。

②第12条(駐車場使用料)

以下の文言を追加します。

ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段式(屋外)装置の上段は、平置と同等に扱
う。

以 上

時期(総会開催日＝効力発生日)	議案	改定箇所内容	改定箇所	添付ページ	添付日
第6期 (平成14年6月9日) 2002/6/9	⑥管理費滞り金対策の管理規約 一部改定・追加の件	・第56条(総決事項)(3)(追加) 「(8)第61条(管理費等の徴収)第5項に定める支払い命令、強制執行及び担保権の実行としての督促等の申立て並びに訴訟等の提起(訴訟代理人の選任も含む。)並びにこれらの訴訟費用等(郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費金額を含む。)に充てるための第58条(管理組合の収入及び支出並びに会計区分)第2項に定める一般会計上の支出。」 ・第57条(理事長の報告及び指示等)第3項 3「～排除のための必要な措置」⇒「～排除のための必要な措置又は費用返還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。」 ・第67条(理事長の報告及び指示等)第4項(追加) 「4 管理組合は、第3項の規定等に関する費用並びに第50条(議決事項)(6)及び第56条(議決事項)(8)に関する訴訟費用等(郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費金額を含む。)を当該所有者等に対し、当然に請求することができる。」	改定	管理規約 17～18	02/06/09
			改定	同上 21～22	02/06/09
			改定	同上 21～22	02/06/09

管理規約改定履歴8

*改定または、制定された当該の規約及び細則の効力の発生を確認する。

平成14年6月9日 レールシティ八王子管理組合 第6期

理事長 副理事長

理事 理事 理事

管理規約改定履歴9

時期(総会開催日＝効力発生日)	議案	改定箇所内容	改定箇所	添付ページ	添付日
第11期 2007/5/20	①バイク置場区画収束変更の件	・バイク置場使用細則 ・第1条第1項 「9台」⇒「11台」	改定	Ⅱ-5、バイク置場使用細則 1～2	08/07/15
第12期		①八王子市のゴミ収集方法の変更に伴う指定収集袋への変更 ②「住まいのしおり」7.ごみ・リサイクルについて - 八王子市のゴミ収集方法の変更に伴う指定収集袋への変更 ・可燃ごみ、透明又は半透明の袋→指定収集袋(黄色) ・不燃ごみ、透明又は半透明の袋→指定収集袋(黄色) ・「ベントびん」リサイクル・電池・スチロールの項目追加	修正	Ⅱ-1、使用細則 5～6 住まいのしおり 16～17	08/07/15

平成26年9月 日

組合員各位 殿

レールシティ八王子管理組合
理事長

規約集差し替えの配布について

標題について、第18期理事会で作成しました第14回～第18回定期総会で承認されました規約改正に伴う規約集の差し替えを配布します。

このため組合員の皆様におかれましては、各自の規約集の差し替えをお願いします。

尚、規約集の差し替えの照合につきましては第19期理事会で終了し、印刷会社へ発注しております。

以上

管理規約改定履歴1

時期(総会開催日＝効力発生日)	議案	改定箇所内容	改定種類	差替ページ	差替日
第14期 (平成22年5月23日) 2010/5/23	③防犯カメラシステムの更新(案)及び防犯カメラシステム運用細則制定の件 ⑦駐車場使用方法の一部変更とこれに伴う使用細則の一部改訂の件	*レールシティ八王子防犯カメラシステム運用細則 ・全面差し替え *駐車場使用細則 ①第2条(車両制限) 1項に以下の文言を追加します。 <u>ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段昇降ピット式(屋外)装置の上段は、平置式駐車場と同等に扱う。</u> ②第12条(駐車場使用料) 以下の文言を追加します。 <u>ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段式(屋外)装置の上段は、平置と同等に扱う。</u>	改定	防犯カメラシステム運用細則 目次、1～2	10/05/23
			改定	駐車場使用細則 1、5	10/05/23
第15期 (平成23年5月22日) 2011/5/22	③管理規約一部変更の件 ④役員候補者選出方法の件	*レールシティ八王子管理規約 ①36条第3項に以下を追加 3 前項の規定により役員に選任された組合員は総会の承認を経て、その配偶者 又は、一親等の親族(いずれもレールシティ八王子に現に居住する者に限る。 <u>次項において「配偶者等」というに、役員の職務を当該組合員に代わって行わせることができる。</u> 4 前項の場合において、組合員は当該組合員に代わって職務を行った配偶者等 の行為について責任を負わなければならない。 ①新規制定	改定	管理規約目次1～4,12～18	11/5/22
			制定	役員候補選出規程 1～2	11/5/22
第16期 (平成24年5月27日) 2012/5/27	②管理規約一部変更の件	*レールシティ八王子管理規約 ①(専門委員会の設置)の追加 第57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事が出来る。 <u>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。</u> ②(収支予算の作成及び変更)第60条に以下の項目追加 3 理事長は、第58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事が出来る。 (1) 第29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。 (2) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間に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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。 <u>この場合において、当該支出は、その収支予算とともに承認されたものとみなす。</u> ③(消滅時の財産の清算)の追加 第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、第10条に定める各区分所有者の共用部部分の共用持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。 ④第57条、第58条新設することで、第57条は58条となり、以下の条文も繰り下げます。	改定	管理規約 18～21	12/5/27

管理規約改定履歴2

時期(総会開催日＝ 効力発生日)	議案	改定箇所内容	改定 種類	差替ページ	差替日
第17期 臨時総会 (平成25年4月7日) 2013/04/07	①役員候補選出規程の改正の件	*レールシティ八王子管理規約 ①役員候補選出規程→役員候補選出細則に変更 ②(免除対象者)の変更 第5条 理事会で審議・決定し、総会での承認を得た場合に免除対象者とする。 その対象者は、以下いずれかに該当する者とする。 一 80歳以上であり、当人の申入れがあった場合。 二 身体障害者障害手帳の交付を受けており、当人の申入れがあった場合。 三 認知症であり、医師の証明書を提出した場合。 ↓ 第5条 次の各号いずれかに該当する者について、抽選を行う前の時点で本人から申し出があった場合、理事会は審議の上、その者の役員就任を免除する事が出来る。尚、免除の期間は1年間とする 2 身体的な健康面において理事会活動に支障をきたすと思われる者で、それに関する医師の診断書等の証明書を提出された場合。 3 マンションに居住しない者で、本人から免除申請があり、その理由がやむを得ないと判断された場合。 ③(協力金制度)の変更 第6条 非居住組合員が抽選等の結果により、役員候補者となった場合にも関わらず、役員就任をしない場合、協力金として年間12万円を定期総会日から30日以内に管理組合に振込みで支払うものとする。期日未入金の場合、管理規約第61条第2項に定める年利14%の遅延損害金を加算し、その組合員に対して請求することができる。 ↓ 第6条 非居住組合員が抽選の結果により役員候補者となった場合にも関わらず、役員就任をしない場合、協力金として12万円を定期総会日から30日以内に管理組合に振込みで支払うものとする。期日未入金の場合、管理規約第61条第2項に定める年利14%の遅延損害金を加算し、その組合員に対して請求することができる。尚、当該協力金の支払いを行ったものは、第3条に定めるブロックで役員就任が1回りする期間、役員候補を免除される者とする。 ④(規定の発効)の変更 第7条 本規定は、「レールシティ八王子管理組合次期役員選出要領」に基づき役員就任が一巡した後、効力を発生する。 ↓ 第7条 本細則は、平成25年4月7日に効力を発生する。 (以下余白)	制定	役員候補選出細則	13/4/7

* 改定または、制定された当該の規約及び細則の効力の発生を確認する。

平成25年12月7日 レールシティ八王子管理組合 第17期

理事長
理事

副理事長
理事

監事
理事

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第47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48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき二以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によ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、次の各号のいずれかでなければならない。
 - (1) 組合員と同居する者
 - (2) 他の組合員又はその組合員と同居する者
 - (3) 組合員の住戸を借り受けた者
 - (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第49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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

1. 管理規約

(1) 規約の変更

- (2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）
- (3) 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
- (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第1号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第2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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。
この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45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50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- (5) 第30条第2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追加徴収又は借入れ並びに修繕積立金の取崩し（第56条第4号に定める場合を除く）
- (6) 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）及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第51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、総会の決議があつたものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第52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理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があつたときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

(理事会)

第53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54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 理事会の招集手続については、第45条(第4項及び第5項を除く)の規定を準用する。

ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

1. 管理規約

(理事会の会議及び議事)

第55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52条（第4項を除く）の規定を準用する。

(議決事項)

第56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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - (2) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
 - (3) その他の総会提出議案
 - (4) 第26条に定める修繕の実施
 - (5) 第44条第4項に定める臨時総会の招集
 - (6) 第69条に定める勧告又は指示等
 - (7) 総会から付託された事項
 - (8) 第62条（管理費等の徴収）第5項に定める支払命令、強制執行及び担保権の執行としての競売等の申立て並びに訴訟等の提起（訴訟代理人の選任も含む）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む）に充てるための
- 第59条（管理組合の収入及び支出並びに会計区分）第2項に定める一般会計よりの支出

(専門委員会の設置)

第57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事が出来る。

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。

(以下余白)

第7章 会 計

(会計年度)

第58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。

(管理組合の収入及び支出並びに会計区分)

第59条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 前項の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- (1) 一般会計（管理費及び使用料等に関する会計をいう）
- (2) 特別修繕会計（修繕積立金に関する会計をいう）

(収支予算の作成及び変更)

第60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 前項の収支予算を変更（収支予算の総額を増額する場合に限る。）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。ただし、変更が少額である場合を除く。

3 理事長は、第58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事が出来る。

(1) 第29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。

(2) 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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第61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。

1. 管理規約

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第27条第1項に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員各自が管理組合の指定する銀行に預金口座を開設し、当該口座から自動振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月の27日までに一括して徴収する。

ただし、組合員が法人の場合は振込払いによることができる。

なお、随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年利14%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29条に定める費用に充当する。

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

5 理事長は、第1項までの期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者に対し、第55条（理事会の会議及び議事）第1項の決議を経て、支払命令、強制執行及び担保権の実行として競売等の申立て並びに訴訟等の提起をすることができる。

(会計の過不足)

第63条 収支決算の結果、一般会計に余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度の会計に繰り越すほか、特別修繕会計に受け入れることができるものとする。

2 収支決算の結果、一般会計及び特別修繕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27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64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第30条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第66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つたときは、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 前項に定める帳票類の保管期間は、什器備品台帳及び組合員名簿は永久保存とし、会計帳簿及びその他の帳票類は、当該会計年度の終了後3年とする。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共用持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

(以下余白)

I. 管理規約

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第68条 組合員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組合員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。

(理事長の訓告及び指示等)

第69条 組合員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「組合員等」という。）が法令、規約又は使用細則に違反したとき、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組合員等に対し、その是正等のため必要な訓告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 組合員が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は組合員若しくは組合員以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置又は費用返還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。

4 管理組合は、第3項の措置等に要する費用並びに第50条（議決事項）(6)及び第56条（議決事項）(8)に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用、その他実費全額を含む。）を当該所有者等に対し、当然に請求することができる。

(合意管轄裁判所)

第70条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 組合員は、管理組合が八王子市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

第72条 規約及び使用細則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

1. 管理規約

ところによる。

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

(規約原本)

第73条 この規約の設定を証するため、本マンションの売買契約に付随する組合員全員の「レールシテイ八王子管理に関する承認書」を添付した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

ただし、この規約を変更したときは、その変更を証するため、理事全員が記名押印した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

従前の規約原本は保存する。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これ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)

第1条 この規約は、平成8年3月25日から効力を発生する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、この規約の発効と同時に成立したものである。

(初年度の管理費等の額及び負担開始日)

第3条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、別表第6に掲げる額とする。

- 2 前項の管理費等及び専用使用料は、専有部分の引渡しの日から負担するものとする。ただし、当該引渡日が月の途中であるときは日割り計算によるものとし、当月の計算額と翌月分とを一括して支払うものとする。

(修繕積立一時金)

第4条 日本国有鉄道清算事業団（以下「国鉄事業団」という。）から対象物件を購入した一次取得者は、第30条に定める特別の管理に要する経費の積立金として、別表第7に

1. 管理規約

定める修繕積立一時金を負担するものとする。

なお、管理組合の成立時において、対象物件に未販売、未引渡しの子戸があった場合は、当該事業団は分譲引渡しの際、修繕積立一時金を徴収し管理組合に納付するものとする。

- 2 前項の修繕積立一時金は、第59条第2項第2号に定める特別修繕会計に繰り入れる。
- 3 修繕積立一時金については、第67条第4項の規定を準用するものとし、当該負担金の返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理組合設立時の損害保険契約の代行)

第5条 組合員は、第24条第1項の定めにかかわらず、レールシティ関東株式会社（東京都中央区京橋一丁目19番8号大野ビル以下「管理受託者」という。）が管理組合に代わり、管理組合設立時における保険契約の締結及び保険証券の保管に関する業務を行うことを承認する。

(初年度の役員の任期)

第6条 初年度の役員の任期は、第37条の定めにかかわらず、この規約の効力の発生した日から平成9年3月31日までとする。

(初年度の会計期間)

第7条 初年度の会計期間は、第58条の定めにかかわらず、この規約の効力の発生した日から平成9年3月31日までとする。

(経過措置)

第8条 この規約の効力が発生する日以前に、組合員が管理受託者との間で締結した駐車場及びバイク置場の使用契約並びに自転車置場の使用承認は、この規約の効力が発生した日において管理組合が行ったものとみなす。

(承認事項)

第9条 組合員は、次に掲げる事項を承認するものとする。

なお、対象物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合は、その譲受人及び賃借人等に対して、下記承認事項を継承させること。

- (1) 都市計画の変更、行政上の措置又は近隣地主等が建築基準法等に適合した建物を建築する等により、対象物件に、日照等の住環境及び近隣関係の変化を及ぼすこと

I. 管理規約

- (2) 対象物件周辺道路からの交通騒音及び北側のJR線からの電車の往来音等が発生すること
 - (3) 対象物件の受水槽室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、各階エレベーターシャフト、駐車装置、冷暖房用室外機置場、生ごみ貯留室等の各設備から機械の稼働音及び操作音等が発生すること
 - (4) 対象物件の引渡し以降、なお、未販売住戸があつた場合は、国鉄事業団及び同事業団の指定する者が販売業務(モデルルーム及び販売用広告看板の設置を含む)のため、敷地及び集会室等の共用部分が無償で使用すること
- また、来訪者等が敷地及び建物内に立ち入ることがあること

(承継事項)

第10条 組合員は、次に掲げる事項を承継し、これを遵守するものとする。

なお、対象物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合は、その譲受人及び賃借人等に対しても、下記確認事項を遵守させること。

国鉄事業団が東京都八王子市及び寺町二丁目自治会との間で確認した下記事項

- ①敷地内の緑地面積を変更しないこと及び当該植栽の維持管理を行うこと
- ②消防施設(防火水槽等をいう)及びゴミ集積所の維持管理を行うこと
- ③可燃ゴミは、自動ゴミ貯留排出装置方式とし、将来にわたって維持管理を行うこと
- ④敷地南側前面道路(拡幅のために負担した道路の一部分)に歩道状の施設を設け、これを将来にわたって維持管理すること
- ⑤寺町二丁目自治会に加入するとともに自治会費を負担すること

(以下余白)

1. 管理規約 (別表)

別表第1 (第4条関係)

対象物件の表示

物件名		レーンシティ八王子	
所在地番		東京都八王子市寺町62番6外	
敷地	地目・地積	宅地 2,609.84 m ² (登記簿・実測共)	
	敷地に対する権利	区分所有者全員による所有権の共有	
住居表示		東京都八王子市寺町62番地の6レーンシティ八王子 号室	
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根 地上14階建 共同住宅 1棟ほか 建築面積 938.15 m ² 建築延床面積 8,283.64 m ² (延床面積には、ポンプ室10.00m ² 、不燃ゴミ置場8.12m ² 、駐車場352.94m ² 、自転車置場106.31m ² を含む)	
		住戸部分	105戸 総専有面積 7,079.18 m ²
	専有部分	※上記専有面積は、壁芯計算によって算出されており、バイクシャフトの面積が含まれる	
付属施設		対象物件の敷地に存する下記名称の付属施設 (1) 敷地外郭壁 (フェンス、擁壁、境界標等を含む)、受水槽、水道引込管、共用水栓、屋外給水配管、排水施設 (屋外排水配管、排水溝、排水枳等)、外灯 (庭園、スボットを含む)、屋外電話線、電気配線、屋外キュービクル、汚水管、防火水槽、車路、緑地、中庭、庭木及び植込等の植栽、館銘板、プレイロット、不燃ゴミ置場等の共用付属施設 (2) 機械式駐車場、平置式駐車場、バイク置場、自転車置場等の専用使用となる付属施設 (3) その他専有部分に属しない付属施設及びこれらの付属物	

各種細則目次

1. 使用細則
2. 駐車場使用細則
3. 駐車場使用契約書
4. 臨時駐車場利用細則
5. バイク置場使用細則
6. バイク置場使用契約書
7. 自転車置場使用細則
8. 集会室使用細則
9. 防犯カメラの映像に関する管理細則
10. 「住まいのしおり・規約集」運用細則
11. 役員候補選出細則

Ⅱ-2. レールシティ八王子駐車場使用細則

管理組合は、レールシティ八王子管理規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、レールシティ八王子（以下「本マンション」という。）の自動車駐車施設を有料駐車場（以下「駐車場」という。）として運営するため本細則を定める。

（収容台数及び使用者の制限等）

第1条 駐車場の収容台数は機械式駐車場（敷地内及び建物本体内に設置した二段式及び三段式駐車装置を使用する駐車場をいう。以下同じ）85台及び平置式駐車場（敷地内に区画した駐車スペースをいう。以下同じ）2台とする。

2 平置式駐車場には原則として次条第1項の制限により、機械式駐車場に収容できない自動車を収容するものとする。

3 駐車場は、組合員及び組合員から住戸の貸与を受けた者並びにその同居人が使用できるものとする。

なお、使用契約者の名義は組合員に限定するものとする。

4 使用台数は1住戸につき1台限りとする。

ただし、駐車場に余裕があるときは、理事長は理事会の承認を得て2台以上の使用をさせることができる。

5 前項ただし書の場合において、その契約期間は、第5条第1項の定めにかかわらず、契約期間を1年以内とし、当該期限満了の3か月前までに、駐車場を使用していない他の組合員（当該組合員が第6条に基づき駐車場の使用契約を解約し、その期間が満3年を経過しない場合を除く。）から使用の申し出がない場合に限り、さらに1年以内を限度として契約の更新をすることができる。

6 理事長は、第4項ただし書に基づく駐車場の使用契約をする場合においては、前項の条件を当該契約書に書き加えるものとする。

7 駐車場を使用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車とする。

（車両制限）

第2条 機械式駐車場に収容可能な自動車は、下表の範囲内のものとする。

ただし、下表の範囲内であっても車種によっては使用できない場合がある。

ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段昇降ピット式（屋外）装置の上段は、平置式駐車場と同等に扱う。

II-2. 駐車場使用細則

形 式	二段昇降ピット式 (屋内・屋外)	三段昇降横行ピット式 (屋内)	三段昇降ピット式 (屋外)
全 長	4,700mm 以下	4,700mm 以下	4,900mm 以下
全 幅	1,700mm 以下	1,800mm 以下	1,750mm 以下
全 高	1,550mm 以下	1,500mm 以下	1,550mm 以下
重 量	1,600kg 以下	1,600kg 以下	1,800kg 以下

〔注〕 上段は高さに余裕があっても 1,550mmをこえる車は入庫禁止とする。

- 2 平置式駐車場に収容できる自動車は、駐車スペース（間口約2,500mm×奥行約5,000mm）に収容可能な自動車とする。

（使用申込）

第3条 駐車場の使用を希望する組合員は、別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載のうえ、車検証写しを添付して、理事長に提出するものとする。

（使用者の決定）

第4条 理事長は、前条の使用希望者のなかから抽選等の方法により、使用する組合員を決定するものとする。

（契約の締結）

第5条 理事長は、前条により決定した組合員と別に定める「駐車場使用契約書」により、期間を1年以内とする駐車場使用契約を締結するものとする。

ただし、第1条第5項による場合は、当該期間を1年以内とする。

- 2 組合員は前項の手続完了後、1か月以内に別に定める「駐車場使用自動車届」を、また、届け出ている自動車を変更した場合も同様に、別に定める「駐車場使用自動車（変更）届」に、車検証写しを添付して、理事長に提出するものとする。

（期間内解約）

第6条 組合員は、前条の契約期間内に駐車場の使用契約を解約しようとするときは、解約予定日の1か月前に別に定める「駐車場使用契約解約届」を理事長に提出するものとする。

（契約の解除）

第7条 組合員が区分所有権を第三者に譲渡したときは、事態発生の日をもって当該使用契

(駐車場使用料)

第12条 駐車場使用料（1駐車装置あたり月額）は次のとおりとする。

(1) 機械式駐車場

① 二段式 (屋内)	上段 17,000円、	下段 16,000円、
② 二段式 (屋外)	上段 16,000円、	下段 15,000円、
③ 三段式 (屋内)	中段 17,000円、	上・下段 16,000円、
④ 三段式 (屋外)	上段 16,000円、	中・下段 15,000円、
(2) 平置式駐車場 (屋内)	20,000円、	

ただし、理事会が指定し稼働を停止した3段式 (屋外) 装置の上段は、平置と同等に扱う。

(駐車場使用料の支払)

第13条 組合員は、当月分の使用料を前月27日までに支払うものとし、その方法は管理規約第61条の定めるところによる。

ただし、当該月が1か月に満たない場合は日割り計算とする。

(駐車場使用料の変更)

第14条 理事長は、物価の変動等その他の事由により、駐車場使用料の変更を必要とするときは、総会の決議を経てこれを変更するものとする。

(組合員の責任)

第15条 組合員は自らの責任において自己の自動車进行管理するとともに、組合員の故意又は過失により、駐車場の施設及び本マンションの構築物又は駐車中の他の自動車等に損害を与えたときは、速やかに理事長にその旨を連絡し、その指示に従い、かつ、組合員の責任と負担において、その損害を賠償しなければならない。

(本細則の改廃)

第16条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

第1条 本細則は、レールシティ八王子管理規約発効の日から効力を発生する。

(経過措置)

II-2. 駐車場使用細則

第2条 初年度に限り、駐車場の使用申込の受理及び使用者の決定並びにこれに伴う駐車場使用契約の締結は、本細則の定めにかかわらず、管理受託者「レールシティ関東株式会社」が行うものとする。

第3条 前条により、管理受託者が行った駐車場使用契約の締結は、この使用細則の効力発生の日において、管理組合が契約したものとみなす。

(以下余白)

II-9. 防犯カメラシステム 運 用 細 則

II-9. レールシティ八王子防犯カメラシステム運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、レールシティ八王子内に設置する防犯カメラシステム(以下「本システム」という。)の管理、運営および運用を図るため、必要な事項を定める。

(設置の目的)

第2条 本システムの設置は、区分所有者および占有者の防犯および犯罪の予防並びに管理組合の財産の維持保全に資することを目的とし、防犯カメラの運用、管理運営にあたっては十分にプライバシーに配慮するものとする。

(機器構成および設置場所)

第3条 本システムは、6台の防犯カメラと1台の記録装置および1台のモニター装置によって構成する。

2 防犯カメラは、次に掲げる場所に設置する。

- (1) 正面玄関エントランス
- (2) エレベータ1かご内
- (3) エレベータ2かご内
- (4) 南西駐車場入口付近
- (5) 西側非常階段1階部分
- (6) 駐輪場入口付近

3 モニター装置・記録装置は、管理員室に設置する。

4 理事長は、防犯カメラが作動中であることについてステッカー等の掲示により周知を図ることとする。

5 理事会の決議により、本条2項の場所以外にダミーカメラを設置することができるものとする。

(管理責任者)

第4条 本システムの管理責任者は、理事長とする。

(録画映像と保管)

第5条 管理責任者は、本システムの機器、録画映像を適正に保管し管理するものとする。

2 防犯カメラの操作、録画映像の保管および廃棄並びにこれらに付随する行為は管理責任者が行う。ただし、これらの行為を他の役員や本システム設置業者またはメンテナンス管理業者等の第三者に委託することができるものとする。

II-9. 防犯カメラの映像に関する管理細則

- 3 録画は終日運用、録画映像の保管期間は15日とし16日以上の録画映像は随時廃棄する。ただし、本運用細則第6条に示すやむをえない場合に限り、16日以上の保管を認めるものとする。

(録画映像の監視・開示・再生・提出の制約)

- 第6条 録画映像の再生・提出はプライバシー保護の観点からみだりに行わないものとし、以下に示すやむをえない場合にかぎり、録画映像の再生・提出・保管ができるものとする。なお、録画映像の再生・提出を行う場合は、管理責任者と役員2名のもとで行うものとする。
- (1) 本システムの保守点検業務を管理組合が委託契約した業者が映像の確認をする場合。
 - (2) 不測の事故、故障、火災、地震等の発生によりエレベータ内の状況を外部より観察し、救出方法等に寄与する場合。
 - (3) 犯罪行為、汚損・毀損行為、悪質な規約・使用細則違反が発生した場合。
 - (4) 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合。
 - (5) 管理員が本システムのモニター映像による状況監視を行う場合。
 - (6) 警察等の捜査機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合。

(守秘義務)

- 第7条 録画映像を閲覧した者は、閲覧することによって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。

(規定外事項)

- 第8条 この細則に定めのない事項については、法律・規約または他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

- 第9条 本細則の改廃については、総会の承認を得るものとする。

付 則

(効力の発生)

- 第1条 本細則はレールシテイ八王子管理組合第14回通常総会(平成22年5月23日開催)において議決された本システムが、稼動を開始した日から効力を発生する。

(現細則の廃止)

- 第2条 前条により本細則が効力を発生することに伴い、現「防犯カメラ映像に関する管理細則」は廃止する。

II-11. 役員候補選出細則

(役員候補選出方法)

(抽選参加者とブロック割り)

(組合員の変更)

(免除対象者)

(協力金制度)

7575

Ⅱ-10. 「住まいのしおり・規約集」運用細則

める年利14%の遅延損害金を加算し、その組合員に対して請求することができる。
尚、当該協力金の支払いを行ったものは、第3条に定めるブロックで役員就任が1
回りする期間、役員候補を免除される者とする。

(規程の発効)

第7条 この規程は、平成25年4月7日に効力を発生する。

(以下余白)

レールシテイ八王子管理組合 第22期臨時総会議案書

〈日 時〉 平成30年3月18日(日) 10時00分開始

〈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 エントランス扉自動ドア化の件

第2号議案 管理規約変更の件[住宅宿泊事業(民泊等)の禁止] 【特別決議】

第3号議案 長期保全検討委員会設置細則制定の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第2号議案 管理規約変更の件〔住宅宿泊事業（民泊）等の禁止〕

（特別決議）

1. 提案趣旨

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

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行おうとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることになりました。

また届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されております。

当レールシテイ八王子は規約第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、当レールシテイ八王子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致しました。

また同様の観点から、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イ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致します。

なお、管理規約の変更は、レールシテイ八王子管理規約第49条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

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20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 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。	(専有部分の用途) 第12条 (同左) 2 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域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。 3 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エ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。 4 前三項の定めは、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(いわゆるウイークリーマンション、ワンズリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返し返すもの) 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、認知症高齢者等が共同で生活するもの) 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(第38条(役員)に定める理事長をいう。)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。

第3号議案 長期保全検討委員会設置細則制定の件

当マンションは築後20年を経過しました。建物を良好に維持するため、また資産価値の向上のため、今後は今以上に修繕等を検討する機会が増えてまいります。特に、多額の費用を要する修繕等の検討は長期に亘ることが多いため、継続した検討体制を確保することが重要です。

この体制確保のため、今期理事会では、昨年10月に理事会の諮問機関としての「長期保全検討委員会」設置に向けて委員を募集した結果、2名の組合員の方に立候補いただきました。

ついては、下記の事項について承認いただきますよう、よろしくお願い致します。

なお、長期保全検討委員会のさらなる体制の充実を図るため、ご協力いただける方は今後是非とも立候補いただきたくよろしくお願い致します。

記

1. 長期保全検討委員会設置細則の制定（別紙細則案のとおり）
2. 長期保全検討委員会委員候補者（敬称略）

以上

長期保全検討委員会設置細則

(目的)

第1条 この細則は、「レールシテイナー王子」の建物の維持、資産価値向上のため、建物の保全について検討することを目的とする、長期保全検討委員会（以下、委員会という）の設置について規定する。

(委員会の職務)

第2条 委員会は、理事会の諮問に対し答申するもののほか、次に掲げる事項を検討するものとする。

- 一 長期に、一貫性をもった長期修繕計画書の原案作成、及び、改正案の原案作成
 - 二 工事方法に関すること
 - 三 その他、建物の保全方法に関すること
- 2 理事会からの諮問は、次の各号とする。
- 一 建物の調査・診断に関すること
 - 二 工事範囲、工事仕様、工法、工事費及び見積等の適否に関すること
 - 三 工事発注方式、施工業者の選定に関すること
 - 四 工事内容について施工業者との打合せに関すること
 - 五 工事竣工検査に関すること
 - 六 その他

(組織)

第3条 委員会の委員は、次の方々より、若干名をもって組織する。

- 一 理事
- 二 建築士、マンションの管理者又は経験者、不動産関係の方又は経験者
- 三 建物の保全に意欲のある方

(委員の任期)

第4条 委員の任期は3年とする。ただし、再任を妨げない。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は各1人とし、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席者の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、外部の専門家を含む、委員以外の者の出席を求め、説又は意見を聴くことができる。

(委員会運営費等)

第7条 委員会の運営に関する費用は管理費会計から支出する。

2 委員以外の者についても、相応の報酬を支払うことができる。

(委任)

第8条 この細則に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成30年3月18日から効力を発する。

(最初の会議)

第2条 この細則施行後、最初の会議については、第6条第1項の規定にかかわらず、理事長が招集し、かつ、会議の議長となる。

以 上

レールシティ八王子管理組合 第22回通常総会議案書

〈日 時〉 平成30年5月27日(日)

午前9時50分～10時00分
管理委託契約締結に係る重要事項説明会

午前10時00分～
レールシティ八王子管理組合通常総会

〈場 所〉 レールシティ八王子 2階 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 管理委託契約更新の件
- 第3号議案 管理規約変更の件 (特別決議)
- 第4号議案 臨時駐車場利用細則変更の件[管理員による現金取扱の廃止]
- 第5号議案 第23期事業計画(案)及び第23期収支予算(案)の件
- 第6号議案 第23期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

- 1. 本総会議案書
- 2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



第3号議案 管理規約変更の件（特別決議）

平成30年3月18日の臨時総会で管理規約の変更〔住宅宿泊事業（民泊等）の禁止〕が承認されました。承認された規約では、シェアハウスやウイークリーマンション等については、理事会の決議により一定期間承認することも可能です。しかし、区分所有者共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため、上記のような例外的規定は削除したいと思います。また、現在組合員等に配布させていただいている規約集と整合させるため、何点か表記上の修正を致します。

ご承認のほどよろしくお願い致します。

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条の2（用途制限）を次のとおり変更、修正する。

現 行 規 約	変 更 案
(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（いわゆるウイ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、認知症高齢者等が共同で生活するもの）	(用途制限) 第13条 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。 (1) 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） (2) 短期賃貸住宅（いわゆるウイ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） (3) 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、認知症高齢者等が共同で生活するもの）
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。	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（第38条（役員）に定める理事長をいう。）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。	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（ <u>第36条</u> （役員）に定める理事長をいう。）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るときは、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。	<u>削除</u>

第 4 号議案 臨時駐車場利用細則変更の件

【管理員による現金取扱の廃止】

現在、集會室及び臨時（來客用）駐車場は、居住者が管理室窓口にて利用を申込み、現金でその使用料を支払われております。これら使用料は管理組合の「雑収入」となっております。今期 12 月の理事会時、管理会社より、今後は管理室における現金の取扱いを廃止し、利用料はすべて口座振替の方法により徴収することに変更したいと相談がありました。

理事会で検討した結果、現金紛失リスクの低減、手続きの簡素化などがありましたので、以下の通り、臨時駐車場利用細則の一部を変更する議案を上げることとなりました。

皆様のご承認をお願い致します。

なお、集會室使用細則には申込み時にあわせて管理員に納付する規定がもとからありませんので変更は致しません。

現行細則・変更案対照表 （下線は変更部分を示します。）

現行臨時駐車場利用細則	変 更 案
(利用料金の支払い) 第 9 条 臨時駐車場の利用料金は、「臨時駐車場利用申込書」による申込み時にあわせて管理員に納付するものとする。	(利用料金の支払い) 第 9 条 臨時駐車場の利用料金は、 <u>口座振替の方法により支払うものとする。</u>
(利用料金の取扱い) 第 10 条 前条に定める利用料金は、管理員が 1 か月分を取りまとめ理事長の認印を受けて、管理組合預金口座に振り込むものとする。	<u>削除</u>

(補足)

※管理費等の引落し口座より振替させていただきます。

※支払方法の変更に関しては、改めて居住者の方にご通知させていただきます。

以 上

レールシティ八王子管理組合 第23回通常総会議案書

〈日 時〉 2019年5月26日 (日)
10時00分～10時10分 管理委託契約締結に係る重要事項説明会
10時10分～ レールシティ八王子管理組合通常総会

〈場 所〉 レールシティ八王子 2階 集会室
(所在地：東京都八王子市寺町62-6)

〈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	管理委託契約更新の件
	第3号議案	管理規約の一部を変更する件 (特別決議)
	第4号議案	防犯カメラシステム更新の件
	第5号議案	第24期事業計画及び収支予算の件
	第6号議案	第24期役員選任の件

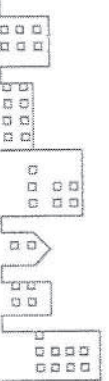
5. 閉 会

〈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. お住まいの皆さま専用WEBサイト「Life Time Portal (ライフタイムポータル)」
マシソン便利メニュー「管理費等の明細確認」のご案内

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報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 管理規約の一部を変更する件

1. 提案趣旨

(1) 第12条及び第13条関係

現行の管理規約は、昨年の総会における管理規約の変更の結果、「(用途制限)」という見出しの第13条と「(敷地及び共用部分等の用法)」という見出しの第13条と二つの第13条が併記されている変則的な状態になっており、これは速やかに解消する必要があります。ところで、第12条の規定と「(用途制限)」という見出しの第13条の規定の内容は、いずれも区分所有者の専用部分を住宅以外の用途に供してはならないという趣旨のものでありますから、これら二つの条を整理統合して一つの条にまとめることにしました。

その結果として、二つの13条があるという変則的な状態も同時に解消されることになります。

(2) 第15条から第17条まで及び別表第5関係

駐車場もバイク置場も自転車置場も管理組合が所定の手続きを経て組合員に使用させるものです。ところが、例えば、現行の第15条第1項は、「区分所有者は、・・・特定の区分所有者に対して専用使用権を設定することを承認する。」という、規約条文としても解説不能で、明らかに不適切な規定になっています。「専用使用権」というのは、すぐ前の第14条第1項の規定にあるように、「ベランダ、窓ガラスなど住戸と一体のものとして使用される共用部分について、その住戸の区分所有者のみが専用で 사용할 ことができる権利」のことです。駐車場の使用は、このような「専用使用権」とはかわりがない、単なる通常の使用で、使用者も随時交代します。この際、誤りの元となっている別表第5(駐車場・バイク置場及び自転車置場の専用使用権の内容)を削除するとともに、関係条文の全面的変更を必要があります。

バイク置場及び自転車置場については、第15条第2項から第5項までの駐車場についての規定と全く同様の規定を繰り返し書く必要はありませんので、準用規定で済ますことにします。

(3) 第18条関係

第18条についても、現行の第15条から第17条までに類似した不適切な規定になっている部分がありますので、変更することにします。

なお、「総会の決議」などには必要がないと思われる短時間のロビーの使用等について、解釈上の混乱が生じないようにするため、第2項にただし書きを加えることにします。

(4) 第31条関係

使用料は、一般的な管理費に充てられるものではありません。関連事項の管理に要する費用に充てられるものであることを明示するよう規定の変更をします。

(5) 第37条関係

現行の役員の任期に関する規定は、全く実情に即していません。速やかに変更する必要があります。

(6) 第50条第4号及び第72条第1項関係

現在「役員候補選出細則」、「防犯カメラシステム運用細則」など、第19条の使用細則とは別に、重要な「細則」が制定されています。ところが、これらの細則については、管理規約にはその制定の根拠となる規定が設けられていません。また、その制定、変更について総会の議決を必要とする旨の規定もありません。管理組合としては、今後も重要な細則を制定する必要があると思われますので、この際、関係規定の整備をすることにします。

(7) 付則及び別表関係

現行の別表第6及び別表第7は、本則の別表として規定されていますが、その根拠は、付則第3条及び付則第4条に定められています。本来、「付則別表」として付則第10条の次に置かれるべきものです。その際は、「附則別表第1」及び「付則別表第2」と名称も変更されなければなりません。事柄としては、管理規約制定当初の、すでに済んでしまった過去の問題ではありますが、これは管理規約の基本形式に関わる問題ですから、放置しておくわけにはいきません。この際規定の整備をする必要があります。

2. 提案内容

管理規約の一部を次のように変更する。

現行の規定 変更される部分	変更後の規定 変更された部分
(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供し てはならない。 2 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地域法（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。 3 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エ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。 4 前三項の定めは、占有者に準用する。	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供し てはならない。 2 区分所有者は、<u>前項に定めるもののほか、その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。</u> (1) 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 (2) 国家戦略特別地域法（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 (3) 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いい、企業、団体、学校等の寮、寄宿舎等としての使用を含む。） (4) 短期賃貸住宅（いわゆるウイ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をいう。） (5) グループホーム（社会福祉法人、介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症の高齢者等が共同で生活するものをいう。）
(用途制限) 第13条 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。 (1) 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いい、企業、団体、学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む） (2) 短期賃貸住宅（いわゆるウイ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） (3) 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、<u>認知症高齢者等が共同で生活するもの</u>）	3 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エ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。 4 前三項の定めは、占有者に準用する。 5 専有部分の用途について、<u>第2項第3号から第5号までの各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長（第36条（役員）に定める理事長をいう。）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。</u>この場合において当該専有部分の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。
2 前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、<u>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（第36条（役員）に定める理事長をいう。）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。</u>この場合において当該専有部分の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。	【注】「用途制限」という見出しのある第13条は、削られてなくなる。
(駐車場の専用使用権) 第15条 区分所有者は、別表第5に掲げる駐車場の について、<u>同表に掲げるとおり、特定の区</u>	(駐車場の使用) 第15条 管理組合は、駐車場について、<u>別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に</u>

分所有者に対して専用使用権を設定することと承認する。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

(バイク置場の専用使用権)

- 第16条 区分所有者は、別表第5に掲げるバイク置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用使用権を設定することを承認する。
- 2 バイク置場について専用使用権を有している者は、別に定める所により、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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
 - 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専有使用権は消滅する。
 - 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク置場を専有使用することができる。

(自転車置場の専用使用権)

- 第17条 区分所有者は、別表第5に掲げる自転車置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
 - 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。
 - 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が

対して使用させることができる。

- 2 駐車場を使用する者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、当該区分所有者が第1項の駐車場の使用者であるときは、その駐車場を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場を使用する権利は、消滅する。
- 5 前項の規定にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。

(バイク置場の使用)

- 第16条 管理組合は、バイク置場について、別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に対して使用させることができる。
- 2 前条第2項から第5項までの規定は、バイク置場の使用について準用する。

(自転車置場の使用)

- 第17条 管理組合は、自転車置場について、別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に対して使用させることができる。
- 2 第15条第2項から第5項までの規定は、自転車置場の使用について準用する。

同居人であるときは、当該同居人は、当該自
転車置場を専用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18条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用
部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げ
る者が無償で使用することを承認する。

- (1) 管理室その他対象物件の管理の執行上
必要な施設については、管理業務を受託
し、又は請け負った者
- (2) 電気室については、東京電力株式会社
2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、
管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共
用分等（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。

(使用料)

第31条 専用使用料その他敷地及び共用部分等
に係る使用料は、管理費に充てるほか、修繕
積立金として積み立てる。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3
月31日までの1年とする。ただし、再任
をさまたげない。

(議決事項)

第50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦
課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変
更

(規約外事項)

第72条 規約及び使用細則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。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部
分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる
者に無償で使用させることができる。

- (1) 管理室その他対象物件の管理の執行上
必要な施設については、管理業務を受託
し、又は請け負った者
- (2) 電気室については、東京電力株式会社
2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、
総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（
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。ただし、
臨時又短期間の使用、軽易な使用、急施を
要する使用その他総会の決議にない
事案については、理事長の承認をもって総
会の決議に代えることができるものとする。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分
等に係る使用料は、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。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、通常総会の翌日から翌年
の通常総会の日までとする。ただし、再任
をさまたげない。

(議決事項)

第50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額及び賦課徴収
方法
- (4) この規約の変更並びに使用細則及び第
72条第1項の細則の制定又は変更

(規約等に定めがない事項)

第72条 第19条の使用細則に定めるもののほか、
管理組合の運営に関し必要な事項につい
ては、細則で定めることができる。

- 2 この規約、使用細則及び細則に定め
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。
- 3 この規約、使用細則、細則又は法令のい
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。

付 則 (初年度の管理費等の額及び負担開始日) 第 3 条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、<u>別表第 6</u>に掲げる額とする。	付 則 (初年度の管理費等の額及び負担開始日) 第 3 条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、<u>付則別表第 1</u>に掲げる額とする。
(修繕積み立て一時金) 第 4 条 日本国有鉄道清算事業団・・・(中略) ・・・<u>別表第 7</u>に定める修繕積み立て一時金を負担するものとする。 <u>別表第 5 (第 1 5 条・第 1 6 条・第 1 7 条関係)</u> <以下表は、省略> <u>別表第 6 (付則第 3 条関係)</u> <以下表は、省略> <u>別表第 7 (付則第 4 条関係)</u> <以下表は、省略>	(修繕積み立て一時金) 第 4 条 日本国有鉄道清算事業団・・・(中略) ・・・<u>付則別表第 2</u>に定める修繕積み立て一時金を負担するものとする。 【注】付則第 10 条の次に本則別表から変更された付則別表第 1 及び付則別表第 2 が移されて入る。 【注】別表第 5 は、削られる。 <u>付則別表第 1 (付則第 3 条関係)</u> <以下表は、省略> <u>付則別表第 2 (付則第 4 条関係)</u> <以下表は、省略> 【注】変更された付則別表第 1 及び付則別表第 2 は、本則別表から付則第 10 条の次に移される。

この管理規約の変更は、2019年5月26日から効力を発生する。

レールシティ八王子管理組合 第23回通常総会議案書

〈日 時〉 2019年5月26日 (日)
10時00分～10時10分 管理委託契約締結に係る重要事項説明会
10時10分～ レールシティ八王子管理組合通常総会

〈場 所〉 レールシティ八王子 2階 集会室
(所在地：東京都八王子市寺町62-6)

〈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 | 管理委託契約更新の件 |
| | 第3号議案 | 管理規約の一部を変更する件 (特別決議) |
| | 第4号議案 | 防犯カメラシステム更新の件 |
| | 第5号議案 | 第24期事業計画及び収支予算の件 |
| | 第6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. お住まいの皆さま専用WEBサイト「Life Time Portal (ライフタイムポータル)」
マシソン便利メニュー「管理費等の明細確認」のご案内

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報記載されており、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 管理規約の一部を変更する件

1. 提案趣旨

(1) 第12条及び第13条関係

現行の管理規約は、昨年の総会における管理規約の変更の結果、「(用途制限)」という見出しの第13条と「(敷地及び共用部分等の用法)」という見出しの第13条と二つの第13条が併記されている変則的な状態になっており、これは速やかに解消する必要があります。ところで、第12条の規定と「(用途制限)」という見出しの第13条の規定の内容は、いずれも区分所有者の専用部分を住宅以外の用途に供してはならないという趣旨のものでありますから、これら二つの条を整理統合して一つの条にまとめることにしました。

その結果として、二つの13条があるという変則的な状態も同時に解消されることになります。

(2) 第15条から第17条まで及び別表第5関係

駐車場もバイク置場も自転車置場も管理組合が所定の手続きを経て組合員に使用させるものです。ところが、例えば、現行の第15条第1項は、「区分所有者は、・・・特定の区分所有者に対して専用使用権を設定することを承認する。」という、規約条文としても解読不能で、明らかに不適切な規定になっています。「専用使用権」というのは、すぐ前の第14条第1項の規定にあるように、「ベランダ、窓ガラスなど住戸と一体のものとして使用される共用部分について、その住戸の区分所有者のみが専用で 사용할 ことができる権利」のことです。駐車場の使用は、このような「専用使用権」とはかわりがない、単なる通常の使用で、使用者も随時交代します。この際、誤りの元となっている別表第5(駐車場・バイク置場及び自転車置場の専用使用権の内容)を削除するとともに、関係条文の全面的変更を必要があります。

バイク置場及び自転車置場については、第15条第2項から第5項までの駐車場についての規定と全く同様の規定を繰り返し書く必要はありませんので、準用規定で済ますことにします。

(3) 第18条関係

第18条についても、現行の第15条から第17条までに類似した不適切な規定になっている部分がありますので、変更することにします。

なお、「総会の決議」などには必要がないと思われる短時間のロビーの使用等について、解釈上の混乱が生じないようにするため、第2項にただし書きを加えることにします。

(4) 第31条関係

使用料は、一般的な管理費に充てられるものではありません。関連事項の管理に要する費用に充てられるものであることを明示するよう規定の変更をします。

(5) 第37条関係

現行の役員の任期に関する規定は、全く実情に即していません。速やかに変更する必要があります。

(6) 第50条第4号及び第72条第1項関係

現在「役員候補選出細則」、「防犯カメラシステム運用細則」など、第19条の使用細則とは別に、重要な「細則」が制定されています。ところが、これらの細則については、管理規約にはその制定の根拠となる規定が設けられていません。また、その制定、変更について総会の議決を必要とする旨の規定もありません。管理組合としては、今後も重要な細則を制定する必要があると思われるので、この際、関係規定の整備をすることにします。

(7) 付則及び別表関係

現行の別表第6及び別表第7は、本則の別表として規定されていますが、その根拠は、付則第3条及び付則第4条に定められています。本来、「付則別表」として付則第10条の次に置かれるべきものです。その際は、「附則別表第1」及び「付則別表第2」と名称も変更されなければなりません。事柄としては、管理規約制定当初の、すでに済んでしまった過去の問題ではありますが、これは管理規約の基本形式に関わる問題ですから、放置しておくわけにはいきません。この際規定の整備を必要があります。

2. 提案内容

管理規約の一部を次のように変更する。

現行の規定 変更される部分	変更後の規定 変更された部分
(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供し てはならない。 2 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地域法（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。 3 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エ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。 4 前三項の定めは、占有者に準用する。	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供し てはならない。 2 区分所有者は、<u>前項に定めるもののほか、その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。</u> (1) 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 (2) 国家戦略特別地域法（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 (3) 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いい、<u>企業・団体・学校等の寮、寄宿舎等</u>としての使用を含む。） (4) 短期賃貸住宅（いわゆるウイ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をいう。） (5) グループホーム（社会福祉法人、介護サービス事業者等の支援を受けながら、<u>認知症の高齢者等</u>が共同で生活するものを含む。）
(用途制限) 第13条 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。 (1) 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いい、<u>企業・団体・学校等の寮、寄宿舎</u>としての使用を含む） (2) 短期賃貸住宅（いわゆるウイ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） (3) 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、<u>認知症高齢者等</u>が共同で生活するもの）	3 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エ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。 4 前三項の定めは、占有者に準用する。 5 専有部分の用途について、<u>第2項第3号から第5号までの各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長（第36条（役員）に定める理事長をいう。）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。</u>この場合において当該専有部分の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。
2 前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、<u>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（第36条（役員）に定める理事長をいう。）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。</u>この場合において当該専有部分の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。	【注】「用途制限」という見出しのある第13条は、削られてなくなる。
(駐車場の専用使用権) 第15条 区分所有者は、別表第5に掲げる駐車場について、<u>同表に掲げるとおり、特定の区</u>	(駐車場の使用) 第15条 管理組合は、駐車場について、<u>別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に</u>

分所有者に対して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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

(バイク置場の専用使用権)

- 第16条 区分所有者は、別表第5に掲げるバイク置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用使用権を設定することを承認する。
- 2 バイク置場について専用使用権を有している者は、別に定める所により、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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
 - 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用の専用使用権は消滅する。
 - 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該バイク置場を専有使用することができる。

(自転車置場の専用使用権)

- 第17条 区分所有者は、別表第5に掲げる自転車置場について、同表に掲げるとおり、特定の区分所有者に対して専用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、当該区分所有者が第1項に定める専用使用権を有しているときは、その専用使用部分を使用することができる。
 - 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の自転車置場の専用使用権は消滅する。
 - 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が

に対して使用させることができる。

- 2 駐車場を使用する者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、当該区分所有者が第1項の駐車場の使用者であるときは、その駐車場を使用することができる。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場を使用する権利は、消滅する。
- 5 前項の規定にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。

(バイク置場の使用)

- 第16条 管理組合は、バイク置場について、別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に対して使用させることができる。
- 2 前条第2項から第5項までの規定は、バイク置場の使用について準用する。

(自転車置場の使用)

- 第17条 管理組合は、自転車置場について、別に定める使用細則に基づき、特定の区分所有者に対して使用させることができる。
- 2 第15条第2項から第5項までの規定は、自転車置場の使用について準用する。

同居人であるときは、当該同居人は、当該自
転車置場を専用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18条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用
部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げ
る者が無償で使用することを承認する。

- (1) 管理室その他対象物件の管理の執行上
必要な施設については、管理業務を受託
し、又は請け負った者
- (2) 電気室については、東京電力株式会社
2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、
管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共
用分等（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。

(使用料)

第31条 専用使用料その他敷地及び共用部分等
に係る使用料は、管理費に充てるほか、修繕
積立金として積み立てる。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、毎年4月1日から翌年3
月31日までの1年とする。ただし、再任
をさまたげない。

(議決事項)

第50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦
課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変
更

(規約外事項)

第72条 規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいずれにも定
めない事項については総会の決議により
定める。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部
分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる
者に無償で使用させることができる。

- (1) 管理室その他対象物件の管理の執行上
必要な施設については、管理業務を受託
し、又は請け負った者
- (2) 電気室については、東京電力株式会社
2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、
総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（
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。ただし、
随時又短期間の使用、軽易な使用、急施を
要する使用その他総会の決議になじまない
事案については、理事長の承認をもって総
会の決議に代えることができるものとする。

(使用料)

第31条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分
等に係る使用料は、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。

(役員の任期)

第37条 役員の任期は、通常総会の翌日から翌年
の通常総会の日までとする。ただし、再任
をさまたげない。

(議決事項)

第50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額及び賦課徴収
方法
- (4) この規約の変更並びに使用細則及び第
72条第1項の細則の制定又は変更

(規約等に定めがない事項)

第72条 第19条の使用細則に定めるもののほか、
管理組合の運営に関し必要な事項につい
ては、細則で定めることができる。

- 2 この規約、使用細則及び細則に定めのない
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。
- 3 この規約、使用細則、細則又は法令のい
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。

付 則 (初年度の管理費等の額及び負担開始日) 第3条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、<u>別表第6</u>に掲げる額とする。	付 則 (初年度の管理費等の額及び負担開始日) 第3条 初年度における各組合員の負担する管理費等及び専用使用料は、<u>付則別表第1</u>に掲げる額とする。
(修繕積み立て一時金) 第4条 日本国有鉄道清算事業団・・・(中略) ・・・<u>別表第7</u>に定める修繕積み立て一時金を負担するものとする。 <u>別表第5</u> (第15条・第16条・第17条関係) <以下表は、省略> <u>別表第6</u> (付則第3条関係) <以下表は、省略> <u>別表第7</u> (付則第4条関係) <以下表は、省略>	(修繕積み立て一時金) 第4条 日本国有鉄道清算事業団・・・(中略) ・・・<u>付則別表第2</u>に定める修繕積み立て一時金を負担するものとする。 【注】付則第10条の次に本則別表から変更された付則別表第1及び付則別表第2が移されて入る。 【注】別表第5は、削られる。 <u>付則別表第1</u> (付則第3条関係) <以下表は、省略> <u>付則別表第2</u> (付則第4条関係) <以下表は、省略> 【注】変更された付則別表第1及び付則別表第2は、本則別表から付則第10条の次に移される。

この管理規約の変更は、2019年5月26日から効力を発生する。

レールシティ八王子管理組合 第24回通常総会議案書

〈日 時〉

2020年7月19日 (日)

【重要事項説明会】 午前10時00分～午前10時10分
【通常総会】 午前10時10分～午前12時00分

〈場 所〉

レールシティ八王子 2階 集会室
(所在地：東京都八王子市寺町62～6)

〈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	管理委託契約更新の件
第3号議案	専有部サービス加入の件
第4号議案	共用部分の電力会社変更の件
第5号議案	長期修繕計画見直しの件
第6号議案	管理組合業務に係る資料のWEB掲出等の件
第7号議案	管理規約変更及び細則制定の件

[共用部分に係る建物状況調査] (特別決議)

第8号議案	インターホン更新工事実施の件
第9号議案	修繕積立金資金預け替えの件
第10号議案	第25期事業計画及び収支予算の件
第11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. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」

〈個人情報について〉

本議案書には個人情報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】(特別決議)

1. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（平成30年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

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

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナソ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、レールシテイ八王子管理規約に次頁のとおり第23条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

（※現行規約第23条は「必要箇所への立入り」に関する規定で、管理を行うために必要な範囲で、管理組合が専有部分、専用使用部分への立入りを請求できる旨等が規定されています。）

なお、管理規約の変更は、レールシテイ八王子管理規約第49条（総会の会議及び議事）第3項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上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。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【添付資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第23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23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、承認又は不承認を決定するものとする。 4 前項の承認をするときは、建物及びビールシディ八王子に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及び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項の承認があつたときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。 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。

2. 付則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
(追 加)	付則(2020年7月19日 第24回通常総会) (変更規約の施行日) 第11条 この規約の変更は、2020年7月20日から施行する。

以上

ルールシテイ八王子 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、ルールシテイ八王子管理規約（以下「規約」という。）第23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、ルールシテイ八王子管理組合（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、ルールシテイ八王子に現に居住する者をいう。
- 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(承認申請)

第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。

- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。

- 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

(承認申請の審査)

第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。

- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少なくないと認められる場合に限るものとする。

- 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供することができる。

- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査の実施)

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

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

(立会い)

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

(調査の停止)

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

- 一 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。
 - 二 第5条（調査の実施）第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - 三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。
- 2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

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

(細則外事項)

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

(細則の改廃)

第10条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本等)

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

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

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

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

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

6 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2020年7月20日から効力を発する。

No. _____

年 月 日

レールシティ八王子管理組合 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		※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい	
連絡先		＜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。	
既存住宅状況調査技術者又は調査業者		名称 連絡先	担当者 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分		
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真・動画) ・ 無		

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

＜注意事項等＞

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

以上

No. _____

_____ 殿

年 月 日

_____ 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>

- ・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。
- ・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