

ウェルネスの森 伊東

全体管理規約集

<2021年1月 Word文書 誤字等の校正>

目 次

1. 全 体 管 理 規 約

第1章 (総 則)	1
第2章 (敷地及び全体共用部分等の共有)	2
第3章 (用 法)	3
第4章 (管 理)	4
第5章 (全体管理組合)	7
第6章 (会 計)	15
第7章 (雑 則)	17

2. 駐車場使用細則

34

3. 駐車場使用契約書

36

4. 日貸駐車場使用細則

38

5. 有料洗車場使用細則

41

6. クアゾーン（温泉保養プール）使用細則

43

7. 大浴場 森の湯使用細則

45

8. リラックスルーム（集会室）使用細則

48

9. ガーデンプール使用細則

51

ウェルネスの森 伊東 全体管理規約

「ウェルネスの森 伊東」の区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通り「ウェルネスの森 伊東」全体管理規約（以下「規約」という。）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、ウェルネスの森 伊東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、又、ウェルネスの森 伊東はA棟（ホテル）、B・C棟（住宅）、D棟を構成すること並びにウェルネスの森 伊東全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）で構成されることを合わせて確認し、もって良好な住環境の確保と全体の調和を図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 … 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住戸、その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権をいう。
- （2）区 分 所 有 者 … 区分所有権を有する者をいう。
- （3）占 有 者 … 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- （4）敷 地 … 区分所有権の共有となる土地をいう。
- （5）全体共用部分 … A棟（ホテル）、B・C棟（住宅）、D棟及び全体管理規約により共用部分とされた建物部分をいう。
- （6）全体共用部分等 … 全体共用部分及び附属施設をいう。
- （7）一部共用部分 … 共用部分のうちA棟及びB・C棟の区分所有者のみの共用に供される建物部分及び各棟の管理規約により一部共用部分とされた

建物の部分をいう。

(8) 一部共用部分等 … 一部共用部分及び附属施設をいう。

(規約等の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則等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等に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 と第 2 に記載された敷地及び全体共用部分等（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 区分所有者は区分所有法第65条に基づき、この規約の第 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、ウェルネスの森伊東全体管理組合の構成員となる。

2. 全体管理組合は、事務所を A 棟管理室内に置く。

3. 全体管理組合の業務・組織については、第 5 章に定めるところによる。

(全体共用部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち敷地及び全体共用部分等の範囲は、別表第 1 ・第 2 に掲げるとおりとする。

第 2 章 敷地及び全体共用部分等の共有

(共有・共有持分)

第 8 条 敷地及び全体共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

2. 前項の場合、ウェルネスの森 伊東区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

3. 第 1 項及び第 2 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 9 条 区分所有者は、敷地又は全体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全体共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 3 章 用 法

(敷地及び全体共用部分等の用法)

第 10 条 区分所有者は、全体共用部分をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(敷地及び全体共用部分の第三者等の使用)

第 11 条 全体管理組合は、次に掲げる敷地及び全体共用部分等の一部を、それぞれ当該各号及び別表第 5 に掲げる者が無償使用することができる。

(1) 管理事務室・管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設……管理業務を受託者、又は請け負った者

(2) D 棟

……D 棟を運営する(株)共立メンテナンス

2. 前項に掲げるものの他、区分所有者は、全体管理組合が全体総会の決議を経て、敷地及び全体共用部分等（駐車場、駐車場エリア及び専用使用部分を除く。）の一部について第三者に使用させることを承認する。

(A 棟駐車場の専用使用权)

第 12 条 区分所有者は、A 棟駐車場（A 棟ホテル客使用部分）について別表第 5 に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

(B・C 棟駐車場・駐輪場エリア等の使用)

第 13 条 管理組合は、B・C 棟駐車場（B・C 棟使用部分）について、管理組合が特定の区分所有者・占有者に対し駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により、駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、B・C 棟管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者が、その所有する住戸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使用契約は効力を失う。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与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。
5. 日貸し駐車場が設定された場合には申し込みにより使用できるものとする。
6. 本マンション駐輪場エリア（バイク、自転車併用）が設定されており、B・C棟の区分所有者・占有者が無償にて使用できるものとする。

（使用細則等）

第 14 条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第 15 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等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等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書をB・C棟管理組合を通じて全体管理組合に提出しなければならない。

第 4 章 管 理

第 1 節 総 則

（区分所有者の責務）

第 16 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び全体共用部分等の管理に関する責任と負担）

第 17 条 敷地及び全体共用部分等の管理については、全体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。

（必要箇所への立ち入り）

第 18 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、他の者が管理する一部共用部分、専有部分又は専用使用部分等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 19 条 区分所有者は、全体管理組合が区分所有者を代理して、全体共用部分等の火災保険等の損害保険の契約を締結すること、及び保険証券の保管ならびに保険金の請求及び受領をすることを承認する。
2. 全体管理組合は前項により受領した保険金を事故により損害を生じた全体共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

第 2 節 費用の負担

(全体管理費等)

- 第 20 条 全体管理組合は、敷地、及び全体共用分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「全体管理費等」という。）を全体管理組合に納入しなければならない。
- (1) 全体管理費
 - (2) 全体修繕積立金
 - (3) 全体修繕積立基金
2. A棟管理者及びB・C棟管理組合は、全体管理費・全体修繕積立金の額については、原則として、共有持分割合に応じて別表第3の金額を負担する。但し、A棟管理者は全体修繕積立基金は負担しないものとする。

(全体管理費)

- 第 21 条 全体管理費は、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) 管理委託費
 - (2) 電気料
 - (3) 水道料
 - (4) 全体共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

- (5) 機械式駐車設備保守料
- (6) 植栽管理費
- (7) 自家用変電設備保守費
- (8) 合併処理施設維持費
- (9) 道路占用使用料
- (10) 河川占用使用料
- (11) 備品、消耗品、雑費
- (12) 温泉採取権取得届出費用
- (13) 温泉利用許可申請費用
- (14) 予備費
- (15) 消費税引当金
- (16) 全体管理組合が加入する電話費用及び工事料その他建物の敷地及び全体共用部分等の通常の管理に要する費用

(全体修繕積立金・全体修繕積立基金)

第 22 条 全体修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことが出来る。

- (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) 全体共用部分等の変更又は処分
 - (4) 全体管理費に不足を生じた場合の立替
 - (5) その他、全体共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 全体管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、全体修繕積立金・全体修繕積立基金をもってその償還に充てることができる。
3. 全体管理組合は、全体修繕積立基金として別表第 3 に定める金額を全体管理組合に納入するものとし、全体修繕積立金に充当する。
4. 全体修繕積立金・全体修繕積立基金については、全体管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 23 条 建物の敷地及び全体共用部分等に係る別表第 4 に定める使用料は第 21 条に定める通常の管理に要する経費に充てるものとする。

2. 前項の定めにかかわらず、使用料の取りあつかいについては、全体管理組合総会で別の定めをすることができる。
3. 但し、B・C棟駐車場使用料の帰属先はB・C棟管理組合となること。

第5章 全体管理組合

第1節 全体組合員

(全体組合員の資格)

第24条 全体管理組合の全体組合員たる資格は、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25条 全体管理組合は、その区分所有者が資格を取得し又は喪失したときは、直ちにその旨を書面により全体管理組合に届け出なければならない。

第2節 全体管理組合の業務

(業務)

第26条 全体管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 全体管理組合が管理する敷地及び全体共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- (2) 全体組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- (4) 全体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
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分について全体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
- (6) 敷地及び全体共用部分等の変更及び運営
- (7) 全体修繕積立金・全体修繕積立基金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) その他の全体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 27 条 全体管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 28 条 全体管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1 名
- (2) 副理事長 1 名
- (3) 全体会計担当理事 1 名
- (4) 全体書記担当理事 1 名
- (5) 全体理事 A棟管理者より 2 名、B・C棟管理組合より 2 名

(理事長・副理事長・全体会計担当理事・全体書記担当理事を含む)

- (6) 全体監事 1 名
- 2. 全体管理組合の役員は、A棟管理者、B・C棟管理組合の理事長・副理事長よりなる全体理事並びにA棟管理者、B・C棟管理組合の監事の互選によりなる全体監事で構成する。
- 3. 理事長、副理事長、全体会計担当理事及び全体書記担当理事は、全体理事の互選により選任する。

(役員任期)

第 29 条 役員任期は、A棟管理者、B・C棟管理組合の理事長・副理事長及び監事の任期期間にかかわらず、毎年 月 日から翌年 月 日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2. 前項の規定は任期中の最終の決算期に関する通常総会の終結に至るまでその職務を行う。
- 3. 役員に欠員が生じたときは、前項第2項の規定にかかわらず、第44条に定める全体管理組合理事会で補充できるものとし、その役員等の任期は前任者の残任期間とする。
- 4. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

5. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第 30 条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに全体管理組合理事会の決議に従い、全体組合員のため、誠実にその業務を遂行するものとする。

(理事長)

第 31 条 理事長は、全体管理組合を代表し、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、使用細則等又は全体管理組合総会若しくは全体管理組合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) 全体管理組合理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は、管理者としてその職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
4. 理事長は前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく全体組合員にその旨を通知しなければならない。
5. 理事長は、全体管理組合通常総会において、全体組合員に対し、前会計年度における全体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。
6. 理事長は、全体管理組合理事会の承認を受けて、他の全体理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第 32 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。

(全体理事)

第 33 条 全体理事は、全体管理組合理事会を構成し、全体管理組合理事会の定めるところに従い、全体管理組合の業務を担当する。

2. 全体会計担当理事は、全体管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
3. 全体書記担当理事は、理事長及び総会等の議事録作成のため書記業務を行う。

(全体監事)

第 34 条 全体監事は、全体管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を全体総会に報告しなければならない。

2. 全体監事は、全体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、全体管理組合臨時総会を招集することができる。
3. 全体監事は、全体管理組合理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 全 体 総 会

(総 会)

第 35 条 全体管理組合の全体総会（以下「総会」という。）は、ウェルネスの森 伊東区分所有者で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第66条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 ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合においては、全体管理組合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. 全体管理組合総会の議長は、第37条第 4 項の場合を除き、理事長が務める。

(招集手続)

第 36 条 全体管理組合総会を招集するには、会日より少なくとも 1 週間前迄に、会議の日時・場所及び目的たる事項を示して、全体組合員に通知を発しなければならない。

2. 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は第39条第 3 項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。
3. 第 1 項の通知は、全体組合員が理事長に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは全体組合員の専有部分が所在する場所に発するものとする。
4. 第 1 項の通知は、建物内に住所を有する全体組合員又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない全体組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することができる。この場合には、同項の通知は、

その掲示をしたときに到達したものとみなす。

5. 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が区分所有法第17条第1項、第31条1項、第61条第5項又は第62条第1項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
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、全体管理組合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。
7. 総会は、全体管理組合員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

（全体組合員の全体管理組合総会招集権）

第37条 全体組合員が、全体組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上にあたる全体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、全体管理組合理事長は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管理組合臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 全体管理組合理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした全体組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前項の場合、臨時総会を招集する者は、招集の通知を発した後、遅滞なく臨時総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を管理等の掲示板に掲示しなければならない。
4. 前項により招集された臨時総会においては第35条第5項にかかわらず、議長は全体管理組合組合員（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、全体組合員の中から選任する。

（出席資格及び占有者の意見陳述権）

第38条 全体組合員のほか、全体管理組合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. 全体組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項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 39 条 全体組合員の議決権は別表第 3 の通りとする。

2. 住戸 1 戸につき 2 以上の全体組合員が存在する場合は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. 前項により一の全体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. 全体組合員は、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. 全体組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その全体組合員と同居する者、その全体組合員と同じ棟の全体組合員若しくはその全体組合員と同居する者又はその全体組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第 40 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全体組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席全体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. 前項にかかわらず、次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、全体組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決し、第(6)号については全体組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で決する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び全体共用部分等の変更(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全体共用部分の復旧
 - (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。
 - (6) 全体共用部分等の建替えの決議。
4. 前項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者

は、出席全体組合員とみなす。

5. 第3項第(1)号において、規約の変更が一部の全体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、その全体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。
6. 第3項第(2)号において、敷地及び全体共用部分等の変更が専有部分又は専有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全体組合員又はその専用使用部分の使用を認められている全体組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その全体組合員は、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(1)号において、一部共用部分に関する事項で全体組合員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
8. 第3項第(3)号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該全体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36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 41 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) 全体管理費等及び(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等の制定又は変更
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第22条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取消し
- (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) 区分所有者法第62条第1項の場合の建て替え
- (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) 全体組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結及び内容の変更

(11) その他全体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 42 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、全体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 43 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、議長及び総会に出席した全体組合員の 2 人がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、全体組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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 全体管理組合理事会

(全体管理組合理事会)

第 44 条 全体管理組合理事会（以下「理事会」という。）は、全体理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が勤める。

(招 集)

第 45 条 理事会は、理事長が招集する。

2. 全体理事 2 名以上が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 理事会の招集手続きについては、第36条の規定（第4項及び第5項を除く。）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 46 条 理事会の会議は、全体理事の半数以上が出席しなければ開くことが

できず、その議事は出席全体理事の過半数で決する。

2. 議事録については、第43条（第4項の除く。）の規定を準用する。

（議決事項）

第 47 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- （1）全体管理組合に係る収支決算案、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等の制定又は変更に関する案
- （3）長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- （4）その他の総会提出議案
- （5）第58条に定める勧告及び指示等
- （6）総会から付託された事項

第6章 会 計

（会計年度）

第 48 条 全体管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

（全体管理組合の収入及び支出）

第 49 条 全体管理組合の会計における収入は、第20条に定める全体管理費等によるものとし、その支出は第21条及び第22条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第 50 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

（会計報告）

第 51 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を全体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。

（全体管理費等の徴収）

第 52 条 全体管理組合は、第20条に定める全体管理費等及び第23条に定める

使用料について、A棟管理者、B・C棟管理組合がそれぞれ開設する預金口座から、全体管理組合が定める方法等により第54条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の指定日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. A棟管理者、B・C棟管理組合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、全体管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金を加算して、A棟管理者、B・C棟管理組合に対して請求する。
3. 前項の遅延損害金は、第21条に定める費用に充当する。
4. A棟管理者、B・C棟管理組合は、納付した全体管理費等について、総会の決議がない限りその返還請求又は分割請求をすることができない。

（全体管理費等の過不足）

第 53 条 収支決算の結果、全体管理費にその余剰が生じた場合は、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 全体管理費の収支に一時的に不足を生じたときは第22条第1項(5)号により、全体修繕積立基金を一時的に使用することができるものとする。ただし、全体管理費の収支不足が解消されたときは、速やかに全体修繕積立基金に戻し入れしなければならない。
3. 全体管理費及び全体修繕積立金に不足を生じた場合にあっては、全体管理組合はA棟管理者、B・C棟管理組合に対して別表第3に定める共用持分の割合に応じて、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 54 条 全体管理組合は、会計業務を遂行するため、全体管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第 55 条 全体管理組合は、第22条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第 56 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を作成して

保管し、全体組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第7章 雑 則

〔義務違反者に対する措置〕

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

（勧告及び指示等）

第 58 条 区分所有者若しくはその同居人又は専用部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、全体管理組合理事会の決議を経てその区分所有者に対し、その是正等のための必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する占有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者が、この規約若しくは使用細則等に違反したとき又は区分所有者以外の第三者が敷地及び全体共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還、若しくは損害賠償の請求を行うことができる。又は排除のための必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）

第 59 条 この規約に関する全体管理組合とA棟組合員又はB・C棟組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（規約外事項）

第 60 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その

他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本)

第 61 条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。ただし、区分所有者全員が各々署名押印した合綴した規約をもって、規約原本に代えることができるものとする。

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

附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、最初に住戸引渡しのあった日から効力を生じる。

(全体管理組合の成立)

第 2 条 全体管理組合は、この規約の発令の日に成立したものとする。

(経過措置)

第 3 条 管理組合の役員が選任されるまでの間、ウェルネスの森伊東の敷地及び共用部分等の維持管理を日本ハウズイング株式会社が、管理規約に添付されている管理委託契約書の内容に従って行うこと。

(備品等の購入及び立替金の処置)

第 4 条 全体管理組合の役員が選任される以前に、日本ハウズイング株式会社がウェルネスの森 伊東の維持管理の必要上、あらかじめ最小限の備品等（理事長印及び電話加入権も含む。但し、電話加入権については、名義上の権利者は便宜的に日本ハウズイング株式会社とするが費用の負担者及び電話加入権の実質上の権利者は全体管理組合とする。）の購入及び全体管理組合の預金口座の開設をすること。又、日

本ハウジング株式会社がウェルネスの森 伊東の開設時までにやむを得ず立替える必要があった場合の費用〔損害保険料・備品等の購入費・電話加入権取得費（工事費も含む）〕・共用電気料、水道料・その他の回収時の銀行送金手数料は全体管理組合の負担とすること。

なお、開設当時以降でも全体管理組合が本来支払うべき費用を立替えた場合にも、当該銀行送金手数料は、全体管理組合の負担とすること。

（マンション竣工後入居時の引越ゴミの取扱い）

第 5 条 区分所有者は、ウェルネスの森 伊東の竣工引渡し後の入居時に、引越しゴミ等の処分を怠った場合、ウェルネスの森 伊東の管理者が快適な環境を維持することが困難であったり、著しく不衛生な状況になるおそれがあると判断した場合には、引越しゴミの処分を管理組合の負担で一般廃棄物業者に依頼することができるものとする。

（容認事項）

第 6 条 区分所有者は、下記事項を承諾し、以後これにつき株式会社ゼファー（以下「売主」という。）及びその代理人に対して異議を申し出ないものとする。

1. 周辺環境等について

- ① 本マンションの周辺建物その他の状況及び騒音、振動、日影等の周辺環境並びに交通その他の便利施設については、買主が現地にて充分確認していること。
- ② 本マンション周辺は、第三者所有地となっていること。ついては、将来建物等が建築（又は再・増築）される場合があること。当該土地の利用方法等は、当該土地所有者により決定され、販売当初の重要事項説明書交付日現在の周辺の環境（日照・眺望・採光・通風・電波受信等）は将来変化する場合があること。
- ③ 本マンションの近くに、伊東温泉競輪場があること。本競輪場での競技開催日に、道路の混雑・競輪場よりの騒音等が発生する場合があること。

2. 建物及び設備等について

- ① 本マンションにはエレベーター、駐車場、受水槽室、ボイラー室、電気室等の設備があること。当該設備及び付随する設備の稼働により、騒音、振動等が発生する場合があること。

- ② 本マンションへの電力供給のため、東電借室に電気設備の設置があること。当該東電借室は、東京電力株式会社が建物存続期間中無償で使用する。当該設備の稼働により、騒音、振動等が発生することがあること。
- ③ 本マンションの管理業務遂行のため、管理員室等があること。当該部分は管理業務受託者及び（株）共立メンテナンスが無償で使用する。
- ④ 本マンションのゴミ処理のため、全体共用のゴミ置場があること。当該施設の稼働により、悪臭等の発生することがあること。
- ⑤ 本マンション屋上については、諸設備・施設の整備点検等の場合を除き立入禁止となっていること。但し、D棟の屋上について、ガーデンプールの利用期間中の立入りは、できるものとする。
- ⑥ 本マンションは床仕上げの大部分にフローリングを使用しているため、下階の住戸に生活音等が伝わる場合があること。
- ⑦ 本マンションの建物及び設備等は、平成4年7月の竣工日より現在までの経年に伴い、使用上及び機能上支障のない汚れや、色の変化等があること。本マンションは、現況有姿売買であり、区分所有者はこれらを充分現地で確認済であること。
- ⑧ 本マンションに、消防法に基づき非常用放送設備（スピーカー）が設置されていること。これにより、火災報知機の発報時等に、その告知がスピーカーで放送される場合があること。又、消防設備点検の告知・消防訓練の伝達・駐車車輛の移動要請等、管理者が必要と認めた事項が放送される場合があること。
- ⑨ 本マンションの一部の住戸（B棟1～3階・C棟の全住戸）に、スプリンクラーが設置されていること。当該設備は伊東市土地利用計画の承認条件に基づき設置されたもので、現況の変更はできないこと。尚、当該設備の稼働により、階下の住戸に水漏れが発生する場合があること。

3. 使用制限・禁止事項

本マンションの良好な住環境確保を目的として、以下の事項を制限・禁止すること。

- ① 本マンションの利用は、居住用又は保養施設としての使用に限

定すること。

- ② 床工事において、床の防音効果を減ずる行為は禁止すると。
- ③ 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物の飼育は禁止すること。制約の概要は次のとおりであり、詳細は「ペット飼育細則」を参照すること。
 - 1) 犬猫等の大きさは、最大で体長60cm以下、体重10kg以下とする。
 - 2) 飼育できる犬猫等は、1住宅1匹とし、金魚・小鳥の類は常識の範囲とする。
 - 3) 犬猫等を連れて、共用部分（本マンション建物外敷地、エレベーター、階段、通路等）に入る場合は、ゲージに入れ、移動すること。
 - 4) A棟（ホテル棟）のエントランス部分（但し、フロント前を除く）以外の全部及びD棟の共用施設（駐車場は除く）は、ゲージに入れても犬猫等を連れての入館はできないこと。
 - 5) ペットに関し第三者とトラブルが発生した場合は、当事者間で解決を図ること。

4. 共用施設について

- ① 本マンション内に設置される共用施設については、各区分所有者が将来とも引渡の時の現状を維持し、適切な管理を行うこととなること。尚、共用施設の維持管理のために、管理規約に定める管理者又はその指定する第三者が事前に連絡のうえ、専有部分等に立ち入る場合があること。
- ② A棟の共用部分の日常の管理については、本マンションの区分所有者の(株)共立メンテナンスが自主的に行うものとし、施設運営上同社が必要と認めた軽微な変更内容については、容認するものとする。
- ③ A棟のラウンジの一部を、本マンション区分所有者の(株)共立メンテナンスが土産物販売等のため、無償で使用しており、今後もこれを容認するものとする。

5. 専用使用部分の管理

専用使用部分のバルコニー等の管理で、通常の使用に伴うもの

(窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレンの清掃等)は、当該部分を使用する区分所有者が負うこととなること。尚、バルコニーは避難用通路として使用されるため、冷暖房用室外機を除く物置等の構築物の建築又は設置はできないこと。

6. 窓ガラスの形状について

本マンションは、建築基準法関係法規及びプライバシー保護等のため、窓ガラスの形状が一部「型板アミ入ガラス」となっており、将来とも引渡時の現状の変更はできないものとする。

7. 名称表示について

本マンションの名称を表示するため、外壁等への共用部分の一部にシンボルマークを設置していること。又、建物と不可分一体として永続使用し、この提出料は無償とすること。

8. C A T V施設について

本マンションのテレビ受信設備は、売主と株式会社伊豆急ケーブルネットワーク（以下「C A T V会社」という。）との間で締結予定の「加入契約書」に基づき、以下の条件にて利用できるものとする。

- ① 本マンション管理組合は、当該契約書における売主の地位を承継すること。
- ② 通常のテレビ受信機のみで受信できる放送は、NHK総合・NHK静岡・NHK教育・日本テレビ・I K C・T B Sテレビ・フジテレビ・C V A伊東市内・テレビ朝日・テレビ神奈川・テレビ東京となること。
- ③ NHK受信料については、各戸にて別途負担すること。
- ④ 上記②以外のC A T V会社が提供する有料チャンネルを希望する場合は、C A T V会社と別途契約を締結すること。
- ⑤ 区分所有者はC A T V使用料（月額税込 1,575円／戸・平成13年7月20日現在）をその使用の有無にかかわらず、毎月管理費等と合わせて支払うこと。
- ⑥ 当該システムの放送センターからタップオフ出力端子まではC A T V会社が所有し、引込施設（タップオフ出力端子以降保安器までの施設）・宅内施設（保安器の出力端子以降の施設）は本マ

ンションの共有部分に含まれること。

- ⑦ 当該システムの放送センターからタップオフ出力端子までの維持管理はCATV会社が行い、引込施設については管理組合の負担のもとにCATV会社が維持管理を行い、宅内施設については管理組合が維持管理を行うこと。尚、その維持管理のためCATV会社が本マンションに立入り、作業等を行う場合があること。
- ⑧ 天災地変その他CATV会社の責に帰さない事由による放送番組提供の停止等を理由とする損害賠償には、CATV会社は応じないこと。
- ⑨ CATV会社の施設維持管理のため、放送番組の提供を停止する場合があること。
- ⑩ 引込施設、宅内施設保安器の出力端子以降の設備の修復に要する費用は、本マンションの管理組合の負担となること。

9. 駐車場及び洗車について

本マンション区分所有者は、駐車場の使用に関し、次の各号を予め了承すること。

- ① 駐車場の全体の収容能力は171台あるが、ホテル専用を除き住宅用は83台分であり、月極区画と日貸区画が設定され、月極の使用料は月額、小型 3,500円、中型 4,000円、平置 5,000円で、日貸分は1泊2日で1,000円であること。
- ② 月極の割当方法は、売主が公平と認める抽選方式によること。
- ③ B棟とC棟は引渡時期が異なるため、住宅用83台分の割当台数は、B棟とC棟で比例按分決定し、月極と日貸の割り振りは買主の希望状況を参酌し確定すること。
- ④ 駐車場に収容可能な大きさ、重量は下記の通りであること。

区 分	中 型 用	小 型 用	平 置
全 長	5,700mm以内	4,950mm以内	4,950mm以内
全 幅	2,000mm以内	1,750mm以内	1,750mm以内
全 高	1,500mm以内	1,500mm以内	1,500mm以内
全重量	2,200kg以内	1,600kg以内	1,600kg以内

※ 上記数値以内であっても、車種等により駐車出来ない場

合があること。

- ⑤ 車輛の管理責任は各自が負うこと。
- ⑥ 利用の方法等は変更される場合があること。
- ⑦ 本マンション内での車輛の洗車については、新設される洗車場（1台分）のみで行うものとし、利用料（1回 200円）はホテル運営会社（ホテルフロント）に支払うこと。

10. 駐輪場について

本マンションの駐車場脇に、B・C棟の区分所有者・占有者のためのバイク・自転車併用の駐輪場エリアが設置されること。利用可能台数等は定めていないため、エリア内であれば、自由に駐輪することができること。尚、満車の場合でも、当該エリア外に駐輪することはできないこと。

11. 車路への駐停車等について

本マンションの車路は、一般車輛については駐停車禁止とすること。但し、ホテル利用客用マイクロバスの乗り降りのため、及びホテルのリネン庫・食品庫への荷物搬入の停車並びに、ホテル利用客用の大型バスの駐停車・同バスの洗車のための停車については、他の車輛の通行の妨げにならない範囲で、これを容認するものとする。

12. エアコン用室外機設置場所について

本マンションB棟各住戸のエアコン用室外機置場として、共用部分であるライトコート・共用廊下の一部を占有していること。管理規約上の専用使用権は設定されていないが区分所有者はこれを容認するものとし、C棟区分所有者にも同様の設置を認めるものとする。

13. 温泉採取権の届け出及び利用許可申請について

- ① 本マンションの規約敷地の一部（飛地）伊東市宮川町2-27-2他の土地は源泉となっており、当該土地より湧出する温泉を採取する権利（採取権）は本マンション区分所有者全員の共有となり、熱海温泉組合を経由して熱海保健所に、温泉採取権取得届を本マンション管理組合名義で届け出ることとなり、この届出に必要な費用40,000円は、本マンション区分所有者全員の負担（全体管理費より支払い）となること。
- ② 本マンションの温泉利用許可は、現在元所有者名となっており、

これを本来、本マンション管理組合名義に変更申請すべき処、管理組合に法人格が無いため、本マンション管理受託者である日本ハウズイング株式会社名義で申請することとなり、この申請に必要な費用 40,000 円は、本マンション区分所有者全員の負担（全体管理費より支払い）となること。

- ③ 天災地変その他やむを得ない事由により、将来本温泉が枯渇又は使用が不能となっても、売主はその責を負わず損害賠償も行わないこと。

14. 道路占用使用について

本マンションの敷地の一部（飛地）伊東市宮川町 2-27-2 他の源泉地より温泉を供給するため下記の道路を占用し、占用料年額 17,788円（支払先、伊東市）は区分所有者全員で負担（全体管理費より支払い）すること。

- ① 伊東市宮川町 2-11-1・伊東市岡字和泉69-2の土地
- ② 伊東市宮川町 2-14-4～同所10-1の土地
- ③ 伊東市宮川町 2-14-4の土地

15. 河川占用使用について

本マンションの敷地の一部（飛地）伊東市宮川町 2-27-2 他の源泉地より温泉の供給等のため下記の河川（伊東大川）の一部を占用し、占用料年額 12,570 円（支払先 静岡県河川局）は区分所有者全員で負担（全体管理費より支払い）すること。

- ① 伊東市岡字祢宜畑1348-17 地先
- ② 伊東市岡字和泉69-2 地先
- ③ 伊東市宮川町 2-10-1 地先（泉橋）

尚、③記載の泉橋の掛替え工事が、平成15年度に実施される見込であり、工事施工に伴い温泉引湯配管の移設等の工事費用が発生し、これは本マンション区分所有者全員で負担（全体管理費より支払い）すると共に、当該工事期間内で温泉の利用ができなくなる期間がありうることを了承すること。尚、現在掛替えの工法等も未定であるため、負担額を明示することは出来ないこと。

16. クアハウスの利用について

クアハウスの利用時間は、ホテル運営会社の定休日を除き、午前

7時～午後11時及び午後1時～午後10時となっていること。尚、利用の時間等に変更される場合があり、ホテルの満室時の場合等混み合う場合があること。

17. 温泉大浴場の利用について

温泉大浴場の利用時間はホテル運営会社の定休日を除き、午前5時～午前11時及び午後1時～午後12時となっていること。尚、利用の時間等に変更される場合がありホテルの満室時及び時間帯により混み合う場合があること。

18. ガーデンプールの利用について

ガーデンプールの利用期間は、現在7月上旬より9月上旬までの午前9時～午後8時となっていること。尚、利用の期間等に変更される場合があり、ホテルの満室時及び時間帯により混み合う場合があること。

19. その他の施設の利用について

前16. 17. 18以外にホテルの運営施設として、リラックスルーム・タラソセラピーサロン室、ゲームコーナー・レストラン（事前予約制）等があり、利用の場合はホテルが発行する「利用規則」等を遵守すること。尚、休館期間は利用できず、休館期間は年度毎に決定されること。尚、A棟の「カラオケルーム」は、平成13年10月末で閉鎖の予定であり、閉鎖後の用途等はホテル運営会社の判断で、決定されること。

20. 建替え等について

本マンションは、当初建築時の建築確認申請時点では、日影規制は適用外の区域だったが、事後の法令改正により日影規制の適用区域に変更になったため、現状建物は、「既存不適格」となっていること。従って、将来建替え等を行う場合は、現在と同じ設計の建物を建築することはできないが、建ぺい率・容積率は限度以下のため、設計を変えれば現状と同一規模の建物建築は許容されること。

21. 床材のフローリングへの変更について

本マンション引渡し後、区分所有者の都合により専有部分をフローリングに変更する等の改修を行う場合は、管理組合の承認が必要となる場合があること。

22. 維持管理運営について

本マンションの共用部分（敷地及び規約共用部分を含む）の維持管理に関しては、区分所有者全員が共同負担で行うこととなること。但し、本マンションのD棟は以前から「株式会社共立メンテナンス」がホテルの施設として管理・運営を行ってきたものであり、今後も同社に第三者無償使用を認めるものとし、同社が日常の運営経費を負担するものとする。

23. 各住戸の鍵の交換及び外壁のタイル貼替並びにC棟リフォーム工事について

① 本マンションの各住戸の鍵は、現在全住戸について新しい鍵に交換し、その工事の予定が、平成13年8月下旬であるため、それ以前に引渡しを受ける場合は、引渡し以降に鍵の交換をすることを了承すること。

② 現在、本マンションのB・C棟のバルコニー側の外壁の一部に亀裂等があり、これの補修（タイル貼替え）工事の予定が、平成13年10月～11月頃であるため、当該工事施工上必要な場合、事前に連絡のうえ専有部分内に立入りをお願いする必要があることを了承すること。

③ 現在、本マンションC棟のリニューアル工事準備中であり、本年8月中旬～8月末日を目処に施工の予定であり、当該工事の足場用機材の置場としてB棟のバルコニー側の敷地の一部を、一時的に占用使用する予定があることを了承すること。

24. 設備機器について

本マンションの各住戸に設置されているエアコン等については、設置後相当年数が経しているため、故障等の場合は区分所有者の負担にて対応することとなること。

25. 町内会協力費負担について

B・C棟区分所有者又は占有者は、すでに当該地域に存在する町内会に一括で加入し、協力費（年額12,000円／平成13年7月現在）をB・C棟管理組合より支払うこととなること。

26. ごみの処理について

本マンションのごみ置場について、次の各号を承認すること。

① 本マンションのごみ置場は1ヶ所であり、ホテル及びB・C棟

の区分所有者・占有者が共同で使用する。

- ② ごみの収集は許可業者に委託しており、伊東市が収集しているものではないこと。
- ③ ホテルとB・C棟との処理費用は定額制とし、今後の使用頻度等により変更される場合があること。

27. 建物の階数表示等について

本マンションは、パンフレット上はA棟・B棟・C棟・D棟の4棟で、A棟は地下1階地上7階建、B・C棟は地上7階建、D棟は地下1階地上3階建の表示であり、建築確認上は、地下2階地上17階建1棟の建物と、登記簿上は地上10階建1棟の建物と表示されていること。

28. 本マンションの登記について

- ① 本マンションの登記は、「建物の区分所有等に関する法律」及び「不動産登記法」により表示登記（敷地権の登記を含む）及び売主への所有権移転は既に終了していること。これらの登記により、買主への登記は所有権移転登記となり、各専有部分と、その対応する敷地の所有権が一体化したこととなり、今後建物の専有部分とそれに対応する敷地の所有権とは、別々に処分（権利の移転の設定等）することはできないこと。又、専有部分に関する権利の登記が、土地に対する権利の登記としても効力を有することとなるので、土地の登記簿には区分所有者の権利の記載はされないこと。
- ② 本マンションには、共用部分等のうち、全体共用部分として（登記簿上の用途）①浴室、プール、休憩室（D棟）、②管理人室及び便所（A棟）、③駐車場（A棟）、④駐車場（D棟）⑤ゴミ置場（B棟）があり、一部共用住宅部分（B・C棟）として①物置、②便所があり、それぞれ「規約設定共用部分」の登記がなされており、当該部分及び法定共用部分の公租公課（固定資産税等）は本マンション区分所有者全員の負担となること。

29. 管理費等の補填について

本マンションB・C棟について、本マンション管理開始日以降、販売及び引渡し未了分に対応する管理費・修繕積立金・修繕一時積

立基金に関し、次の各号を承認すること。

① 売主は、管理費、修繕積立金については本マンション引渡し終了時まで補填をすること。

② 売主は、修繕一時積立基金については補填を行わないこと。

30. 本マンションB・C棟について、本マンション管理開始日以降、販売及び引渡し未了の住戸が存在した場合は、次の各号を承認すること。

① 売主及び売主の指定する者が販売業務（建物内モデルルームの設置、販売用広告看板等の設置等）のため、敷地及び共用部分の一部を無償にて使用すること。

② 前号の適用期間は引渡し終了までとすること。

③ 売主は本マンション管理開始日以降、1年を経過してもなおB・C棟に販売未了住戸があった場合は、第三者に賃貸することができるものとする。この場合、修繕一時積立基金は売主が管理組合に納入すること。

31. その他の事項について

① 本マンションB棟は、売主が取得する直前まで(株)共立メンテナンスの運営するホテルの客室として利用されていたものであること。又、C棟の一部の住戸は、上記ホテルの従業員の宿泊用に利用されてきた経緯があることを了承すること。

② 本マンションB棟には、既設の家電製品（冷蔵庫・洗濯機・テレビ）金庫等が設置されていること。冷蔵庫・洗濯機については撤去するか買主が無償で引取るか選択できるが、テレビ・金庫については、本マンションの付随物として引受けること。

③ A棟は今後もホテルとして利用されるため、全体共用部分等に不特定多数の人の出入りがあること、及びB・C棟買主のうちに、貸室等を目的として購入する方があり得ることを了承すること。

④ 買主・占有者及び利用者は、本マンションの管理規約・使用細則並びに管理者及びホテル運営会社から発行される通知等を遵守すること。尚、管理規約・使用細則等は、所定の手続きを経て変更される場合があること。

32. 前23項第①号関係により平成13年8月下旬迄の間、B・C棟各々

の専有部分の鍵で開閉できる箇所について。

① B棟地下1階（エレベーター前）扉

② B棟地下1階（エレベーター横）非常階段扉

又、平成13年8月下旬以降新しい鍵に交換した場合、開閉できる箇所について。

前、①②及び③B・C棟1F（ロビー階）各棟入口扉、④B棟非常階段のロビー階から1階踊場の扉、尚、③及び④は新しい鍵に交換されまでは、常時開放状態となること。

33. 夜間の入館について

A棟（ホテル）出入り口は午前0時～翌朝午前5時迄施錠され入館出来ない為、当該時間帯の入出館については、B棟地下1階よりエレベーター若しくはB棟地下1階（エレベーター横）非常階段を利用し入館すること。

別表第 1

対象物件の表示

物件名		ウェルネスの森 伊東
敷 地	所 在 地	静岡県伊東市岡1348番地 3 他
	面 積	19, 187. 91 m ² (登記簿面積)
建 物	構 造 物	鉄筋コンクリート造 ルーフイング葺 陸屋根 エレベーター室付10階建
		建築面積 7, 330. 63 m ²
		延床面積 42, 825. 44 m ²

別表第 2

共用部分等の範囲

1. 全体の共用部分等

- ① D棟建物の基礎、外壁、屋根、屋上、戸境壁、スラブ、外気に面する窓ガラス、窓枠、網戸、庇、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、階段室、MD F室、駐車場、駐輪場、1階受水室、ボイラー室、電気室、タラソテラピーサロン室、温水保養プール、ゲームコーナー、リラックスマルーム、温泉大浴場、ガーデンプール等、以上に附属する建物部分。
- ② A棟の建物の駐車場、風除室、エントランス、ラウンジ、管理員室（事務室、フロント、附属便所を含む）、消火ポンプ室、ゴミ置場、リネン庫、階段室、メールコーナー、外部階段等以上に附属する諸施設・設備。
- ③ D棟建物の電気設備、照明設備、エレベーター設備、自動扉設備、冷暖房設備、防災設備、給排水衛生設備、避難設備、避雷設備、換気設備、管理諸設備、消火設備、各種配線配管の諸施設・設備。
- ④ 防火水槽、浄化槽、重油保管タンク、アプローチ、車路、塀、植込み、擁壁、外灯、飛地の源泉地から建物への引湯管、洗車スペース等の附属施設。

2. A棟の一部共用部分等

A棟の電気設備、照明設備、エレベーター設備、自動扉設備、冷暖房設備、防災設備、給排水衛生設備、避難設備、避雷設備、換気設備、管理諸設備、消火設備、共用照明設備、各種配線配管等

3. B・C棟の一部共用部分等

- ① B・C棟の建物の基礎、外壁、屋根、屋上、戸境壁、スラブ、外気に面する窓ガラス、玄関扉、扉枠、窓枠、網戸、庇、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、階段室、ラウンジ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス、通路等
- ② B・C棟の電気設備、照明設備、エレベーター設備（斜行含む）、自動扉設備、冷暖房設備、防災設備、CATV設備、給排水衛生設備、避難設備、避雷設備、換気設備、管理諸設備、消火設備、共用照明設備、各種配線配管等。
- ③ D棟の東電借室、地下受水槽室等。

別表第3 議決権数・専有面積・共有持分・全体管理費・全体修繕積立金・議決権数

タイプ	議決権数	専有面積	共有持分 2,865,338	管理費	修繕積立金	修繕一時積立基金
K'	1	126.93	12,693	5,600 14,700	3,000 3,000	112,000 294,000
K1・K2	1	126.93	12,693	5,600 14,700	3,000 3,000	112,000 294,000
L	1	128.10	12,810	5,600 14,900	3,100 3,100	112,000 298,000
M	1	128.10	12,810	5,600 14,900	3,100 3,100	112,000 298,000
N1・N2	1	134.15	13,415	5,900 15,600	3,200 3,200	118,000 312,000
O	1	136.59	13,659	6,000 15,800	3,300 3,300	120,000 316,000
P	1	136.59	13,659	6,000 15,800	3,300 3,300	120,000 316,000
Q・Q2	1	158.68	15,868	7,000 18,400	3,800 3,800	140,000 368,000
R	1	132.09	13,209	5,800 15,300	3,200 3,200	116,000 306,000
小計	95					
ホテル棟	118	15,885.44	1,588,544	699,000 _____	381,300 _____	_____
合計	213					

*敷地権及び建物等全体共有持分の割合の分母は、2,865,338 となること。

建物等一部共用持分の割合（B・C棟）の分母は1,276,794 となること。

*管理費、修繕積立金、修繕一時積立基金の上段は全体分を、下段はB・C棟分を示すこと。

*別途CATV聴視料、定額負担（消費税等込 1,575円／月）があること。

別表第 4

駐車場使用料

機械式駐車場使用料（中型）	月額	4, 0 0 0 円／台
機械式駐車場使用料（小型）	月額	3, 5 0 0 円／台
平面式駐車場使用料	月額	5, 0 0 0 円／台
日貸駐車場使用料（1 泊 2 日）	日額	1, 0 0 0 円／台

別表第 5 敷地及び共用部分等における専用使用権等に関する事項

No	使用部分及び 専用使用部分	使 用 料	専 用 使 用 権 者	使用料の 帰属先
1	駐 車 場 （B・C棟使用部分 83台）	小型用 1 台 3,500円 中型用 1 台 4,000円 平置用 1 台 5,000円	駐車場使用契約を締結し た区分所有者又は占有者	B・C棟 管理組合
2	バルコニー	無 償	当該区分建物の区分所有 者又は占有者	_____
	集合郵便受	無 償	住戸番号を付した住戸の 各区分所有者及び占有者	_____
	駐車場（ホテル利用 者使用部分）88台分	無 償	ホテル運営会社	_____
3	管理員室・フロント （A棟）	無 償	管理者・ホテル運営会社 又はその指定する者	_____
	D棟各種施設・設備 （クアゾーン等）	無 償	ホテル運営会社	_____
	リ ネ ン 庫	無 償	ホテル運営会社	_____
	ボ イ ラ ー 室	無 償	ホテル運営会社	_____
	受水槽室（1階）	無 償	ホテル運営会社	_____
	電 気 室	無 償	管理者又はその指定する者	_____
	倉庫（B・C棟用）	無 償	管理者又はその指定する者	_____
	東 電 借 室	無 償	東京電力株式会社	_____

No. 1は使用部分、NO. 2は専用使用部分、NO. 3は第三者使用部分となります。

ウェルネスの森 伊東 駐車場使用細則

ウェルネスの森 伊東 全体管理規約第13条（以下「全体管理規約」という。）に基づき、次の通りウェルネスの森 伊東 駐車場使用細則（以下「本駐車場使用細則」という。）を定める。

（目 的）

第 1 条 駐車場使用者は、全体管理規約及び駐車場使用契約書の各条項を十分に理解のうえ、本駐車場使用細則を遵守し、駐車場の円滑かつ安全な使用を図ることを目的とする。

（対象車種）

第 2 条 駐車場に駐車することができる車輛は、普通乗用車又はこれに準ずるものに限る。

（使用者の決定）

第 3 条 駐車場使用者の決定は次の通り行うものとする。

- （1）駐車場の使用は、申込みのあった希望者の中から、抽選の方法にて決定する。原則として1住戸1台とする。
- （2）前号により駐車場の使用者が全て決定した後には、全体管理組合は補充申込みの受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、全体管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。
- （3）前号の補充申込みの受付は、まず第（1）号により使用を認められなかった希望者に対し、抽選等の方法でその順位を決定し、以後は全体理事又は全体理事の指定する者が先着順の方法にて行う。

（遵守事項）

第 4 条 使用者は駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- （1）全体管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- （2）駐車にあたっては、指定された場所の中央に定められた方法により正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。

- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れに当たって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
- (4) 車輛には必ず施錠すること。
- (5) 施設、器具及び他人の車輛等を汚損、破損せしめたときは、ただちに全体管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (6) 駐車場には全体管理組合に届け出た車輛以外その他、いかなる物品も置かないこと。
- (7) 駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- (8) 駐車場では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- (9) 利用者はピット式駐車場の場合、ピット内に自動排水ポンプが設置されているが、大雨による被害が予測される場合には、駐車場使用者の責任においてパレットを上げる等の避難措置を講ずるものとする。

(改 廃)

第 5 条 本使用細則の改廃は、全体総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第 1 条 本駐車場使用細則は、規約発効の日から施行する。

ウェルネスの森 伊東 駐車場使用契約書

ウェルネスの森 伊東 全体管理組合管理者（以下「甲」という。）と、
番街 号室区分所有者（以下「乙」という。）とは、ウェルネスの森
伊東の駐車場使用に関し、次の通り契約を締結する。

（駐車場の位置指定）

第 1 条 甲は、その管理にかかわる駐車場指定位置 No. _____（以下「駐車場」という。）を乙の後記表示自動車の駐車を目的として、乙に使用させる。

（駐車場使用料）

第 2 条 駐車場使用料は、月額 _____ 円とする。
2. 乙は、本契約締結と同時に前項使用料を、以後毎月甲の指定日までに翌月分をそれぞれ甲に、所定の方法にて振込むものとする。
ただし、1ヶ月未満の使用料は日割り計算による。
3. 物価水準の騰貴等の理由により、第1項の使用料を変更する場合には全体管理規約第41条により総会の決議を経て変更することができる。

（契約の解除）

第 3 条 乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何らの通知、催告を要せずして直ちに本契約を解除し、かつ乙は駐車場を明渡すものとする。
（1）使用料の支払いが2回以上遅延し、甲の催告にもかかわらず支払期日を守らないとき。
（2）本契約の各条項もしくは「ウェルネスの森 伊東 駐車場使用細則」に違反し、又は本駐車場の管理に関する甲の指示、注意等に違反したとき。

（駐車場使用細則の遵守・車輛変更の届出）

第 4 条 乙は、駐車場を使用するに当たって、別に定める「ウェルネスの森 伊東駐車場使用細則」ならびに甲の指示を誠実に遵守するものとする。
2. 乙は後記「自動車の表示」に変更が生じたときは、速やかに甲に届け出なければならない。

（免責事項）

第 5 条 甲は、天才地変、盗難、損傷、その他甲の責に帰すべからざる事故等によって乙が蒙った損害に対し賠償の責を負わない。

(損害賠償)

第 6 条 乙又は乙の代理人、使用運転手、その他関係人が、故意又は過失により駐車場又は他の自動車その他施設等に被害を与えた場合、乙はその損害を賠償する責を負う。

(契約期間及び更新)

第 7 条 本契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの2年間とする。但し、契約成立日の如何にかかわらず会計年度末をもって終了とするものとする。

2. 本契約期間中であっても、乙は2ヶ月前に書面による予告をもって任意に本契約を解除することができる。

3. 本契約期間満了2ヶ月前までに、駐車場契約更新に関する総会の決議がなく、甲が更新拒絶を乙に通知しなかったときは、本契約は期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって延長するものとし、以後同様とする。

(契約外事項)

第 8 条 本契約並びに「ウェルネスの森 伊東駐車場使用細則」に定めのない事項については甲、乙誠意を持って協議し決定する。

上記契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲、乙署名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ウェルネスの森 伊東 全体管理組合
(管 理 者) 印

乙 ウェルネスの森 伊東 号室
(区分所有者) 氏名 印

自 動 車 の 表 示	
車 名	
ナンバープレート番号	

ウェルネスの森 伊東 日貸駐車場使用細則

ウェルネスの森 伊東 全体管理組合は、敷地内駐車場（日貸）（以下「駐車場という。」）を管理運営するため、ウェルネスの森 伊東全体管理規約（以下「管理規約」という。）第13条5項に基づき、次の通り日貸駐車場使用細則を定める。

（管 理）

- 第 1 条 駐車場の管理は、管理者又は管理者が定める管理委託者（以下「管理者」という。）がこれを行う。
2. 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は管理者の指示に従わないときは、使用を差し止め、又は退車させることができる。

（使用者の範囲）

- 第 2 条 駐車場の使用者は、本マンションの区分所有者及び占有者ならびにその関係者（以下「使用者」という。）とする。尚、区分所有者が法人である場合は、当該専有部分を使用する社員も使用者に含む。（月極駐車場使用契約者を除く。）

（駐車区画）

- 第 3 条 前条の駐車場使用者は、指定された区画に整然と駐車する。

（使用申込み）

- 第 4 条 駐車場の使用申込は、事前に予約制により使用できるものとする。尚、駐車できるものは1住戸1台とする。
2. フロント窓口にて「駐車場使用届」に必要事項を記入のうえ、提出すること。
3. 管理者は、前項により届を提出された場合は、その適否を確認のうえ、使用を許可する。
4. 管理者は、使用を許可した後でも、相当の理由があるときは使用を取消し、又は退車させることができる。

（使用料）

- 第 5 条 駐車場の使用料は前払制とし、駐車場使用届の提出時に管理者

- (フロントマネージャー) に支払う。
2. 駐車場使用料は1泊2日当り 1,000円とする。

(使用上の制限)

第 6 条 管理者は以下の場合、駐車場の使用を一時あるいは終日制限することができる。

- (1) 駐車場の使用者が多く駐車できないと判断された場合
- (2) 機械式駐車場に異常等、危険だと判断された場合
- (3) その他管理者の判断において使用を制限する場合

(禁止事項)

第 7 条 駐車場を使用にあたっては、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本来の用法以外の目的のために使用すること。
- (2) 駐車場内に、発火性又は引火性の高い物品を持ち込み、あるいはこれらを積載した車輛の駐車をすること。
- (3) 他の車輛の運転及び使用を妨げるおそれのある行為をすること。
- (4) 警笛、空ぶかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させること。
- (5) 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をすること。
- (6) その他、人に迷惑を及ぼす行為。

(遵守事項)

第 8 条 使用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐車後、車を離れる場合は、サイドブレーキ・アンテナの格納・ライト・ドアの施錠を確認すること。
- (2) 退場車輛を優先とすること。
- (3) タバコの吸殻、紙くず、その他の塵芥は、所定の場所に捨てること。
- (4) 使用者は、故意又は過失により、駐車場施設、建物の一部を損傷、破損したときは、管理者に連絡しその指示に従うこと。

(使用者の責任)

第 9 条 使用者が故意又は過失により、駐車場及びその施設等を損傷した

ときは、使用者は自己の責任において修理復旧するものとする。

(管理者の免責)

第 10 条 使用者の安全保安管理は使用者自身の責任において行う。

2. 使用者が通常の使用過程において、その生命・身体・財産等に被害を受けても管理者は責任を負わない。

(改 廃)

第 11 条 使用細則の改廃は総会の決議を得るものとする。

本規定は、最先建物引き渡し時から発効する。

ウェルネスの森 伊東 有料洗車場使用細則

(使用目的)

第 1 条 有料洗車場は、ウェルネスの森 伊東の区分所有者及び占有者並びにその関係者のために公平かつ有益に使用するものとする。

(管理)

第 2 条 有料駐車場の管理は全体管理組合が行う。

(利用資格)

第 3 条 ウェルネスの森 伊東の区分所有者及び占有者並びにその関係者とする。

(利用時間・利用料)

第 4 条 有料洗車場の利用時間は、午前9時より午後5時までとし、申し込み順とする。

2. 利用料については、1回200円とし、利用料はホテル運営会社（フロント）に支払うこと。

(利用上の注意事項・制限)

第 5 条 有料駐車場の利用については、次の事項を厳守する。

- (1) 使用時間は1回1時間以内とするものとする。
- (2) 使用については他人に迷惑をかけないように注意すること。
- (3) みだりに多量に水を使用しないこと。
- (4) トップシーズン等駐車場が混み合う場合安全上、使用の中止又は制限する場合があること。

(免責事項)

第 6 条 管理組合は、天災地変、盗難、損傷、その他管理組合の責に帰すべからざる事故等によって使用者が被った損害に対し賠償の責を負わないものとする。

(想定外事項)

第 7 条 有料駐車場使用細則に特に定めのない事項については、管理者の指示に従うものとする。

(有料洗車場使用細則の変更)

第 8 条 有料洗車場使用細則の改廃及び変更については、総会の決議によるものとする。

附 則

本有料洗車場使用細則は規約の発行の日から施行する。

ウェルネスの森 伊東 クアゾーン（温泉保養）使用細則

ウェルネスの森 伊東全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）は、ウェルネスの森 伊東全体管理規約第14条に基づき、かぶり湯、運動浴プール、圧注浴、前進、全身、半身浴、うたせ湯、寝湯、箱蒸し、ボディシャワー（以下「クアゾーン」という。）の使用に関して本使用細則を定める。

（管 理）

第 1 条 クアゾーンの管理は、管理者（ホテル運営会社）（以下「管理者」という。）がこれを行う。

2. 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は管理者の指示に従わないときは、使用を差止め、又は退場させることができる。

（利用者の細則）

第 2 条 クアゾーンの使用者は、本マンション組合員及び占有者並びに家族及びホテル宿泊客（以下「使用者」という。）とする。尚、組合員が法人である場合は、社員も組合員に含むものとする。

（使用期間及び使用時間）

第 3 条 クアゾーンの使用時間については別に定めるものとする。

2. 前項に係わらず、管理者（ホテル運営会社）はクアゾーンの使用状態等を判断し、随時その使用日・時間及び休止日を決定することができる。

（使用料）

第 4 条 クアゾーンの使用料は原則として無料とする。

（使用上の制限）

第 5 条 管理者は次の各号に掲げる場合、クアゾーンの使用を一時あるいは終日制限することができる。

- （1）クアゾーンの使用者及び使用者等が多く、混雑し危険な場合。
- （2）クアゾーンの維持管理の為に制限することが必要と思われる場合。
- （3）使用者及び使用者等の健康管理上危険と思われる場合。

- (4) その他、本条及び第5条に定める他、管理者の判断において使用を制限する場合。

(使用者及び使用者等の遵守事項)

第 6 条 クアゾーン使用に際し、使用者及び使用者等は、次の各号に掲げる事項を遵守し、他の使用者に迷惑をおよぼしたり、公衆道徳に反する行為又は危険を伴う行為をしてはならない。

(1) 施設の用具・備品は大切に保管し、使用後は必ず所定の場所に返還すること。

(2) ロックールームにおいて着替えを行なう場合、貴重品等は各自の責任において保管すること。

2. 管理者は前項の定めを遵守しない使用者について、使用を中止させることができる。

3. 次の者はクアゾーンを使用してはならない。

伝染病、心臓疾患、皮膚炎、耳だれ等にかかっている者、飲酒者、風邪をひいている者、疲労している者、医師が入浴・運動することが不相当とみとめられている者、保護者の付添いのない小学生未満の者。

(原状回復義務)

第 7 条 使用者及び使用者等が施設〔リラックスルーム（建設・施設・器具・備品等）を含むクアゾーン〕を損傷、毀損もしくは紛失させたときは、当該使用者及び使用者等の負担において修復させるものとする。

(監督責任)

第 8 条 クアゾーンにおいて、負傷その他一切の事故について管理者はその責を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第 9 条 本細則の改廃は全体管理組合理事会の決議を経たのち、全体総会の決議を得るものとする。

ウェルネスの森 伊東 大浴場 森の湯使用細則

ウェルネスの森 伊東全体管理組合は、浴室・露天風呂（以下「大浴場」という。）を管理運営するため、ウェルネスの森 伊東全体管理規約（以下「全体管理組合規約」という。）第14条に基づき、次の通り大浴場使用細則を定める。

（管 理）

第 1 条 大浴場の管理は、管理者（ホテル運営会社）（以下「管理者」という。）がこれを行なう。

2. 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は管理者の指示に従わないときは、使用を差し止め、又は退場させることができる。

（使用者の範囲）

第 2 条 大浴場の使用者は、本マンションの区分所有者及び占有者、ホテル宿泊客等（以下「使用者」という。）とする。尚、区分所有者が法人である場合は、当該専有部分を使用する社員も使用者に含む。

2. 前項以外の者で、前項の使用者と同伴し、当該専有部分を使用する場合に限り使用することができる。

（使用時間）

第 3 条 使用時間等は管理者が別に定める。

ただし、管理者は使用状況等を勘案の上使用を中止又は使用時間を変更することができる。

（使用上の制限）

第 4 条 管理者は以下の場合、大浴場の使用を一時あるいは終日制限することができる。

- ① 大浴場の使用者が多く、混雑し危険な場合
- ② 使用者の健康管理上危険だと判断された場合
- ③ その他管理者の判断において使用を制限する場合

2. サウナの使用にあたっては、下記の心得を守ること。

- ① 使用時間の遵守
- ② 過度の疲労・飲酒の方及び病人の使用は避けること

- ③ サウナの一回の使用時間は30分位が適当
- ④ サウナ内での盗難・事故等に関しては、自己の責任とすること。
- ⑤ その他、他人に迷惑をかける行為をしないこと。

(禁止事項)

第 5 条 大浴場を使用するにあたっては、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 大浴場を本来の用法以外の目的のために使用すること。
- (2) 大浴場及びその備品・用具等を損傷し又は持ち去ること。
- (3) 酩酊しての使用。
- (4) 伝染病疾患、皮膚病者、耳だれ等のある者、心臓・血圧等に障害のある者の使用。
- (5) 付添のない小学生未満の者の使用。
- (6) 公序良俗に反する行為。
- (7) その他、他人に迷惑を及ぼす行為。

(遵守事項)

第 6 条 使用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 使用後は備品・用具等を所定の場所に返却すること。
- (2) 使用にあたっては、浴場内を汚したり、散らかさないよう注意すること。
- (3) 不必要な湯水の使用は避け、上り湯の栓等の開閉を励行すること。
- (4) 衣類・貴重品等は自己で管理し、盗難等に注意すること。

(使用者の責任)

第 7 条 使用者が故意又は過失により大浴場及びその備品・用具等を損傷したときは、使用者は自己の責任において修理復旧するものとする。但し、管理者が必要に応じ修理復旧した場合には使用者がその費用を負担しなければならない。

(管理者の免責)

第 8 条 使用者の安全保安管理は使用者自身の責任において行なう。

2. 使用者が通常の使用過程において、その生命・身体・財産等に被

害を受けた場合、管理者は責を負わない。

(改 廃)

第 9 条 本細則の改廃は全体管理組合理事会の決議を経たのち全体総会の決議を得るものとする。

ウェルネスの森 伊東 リラックスルーム（集会室）使用細則

ウェルネスの森 伊東全体管理組合（以下「全体管理組合」という。）は、次の通りウェルネスの森 伊東（以下「本マンション」という。）に存するリラックスルームを管理・運営するため、ウェルネスの森 伊東管理組合規約第14条に基づき、集会室使用細則を定める。

（リラックスルームの管理・運営）

第 1 条 リラックスルームの管理・運営は、管理組合及びホテル運営会社がこれを行う。

（使用原則）

第 2 条 集会室としての利用は、ウェルネスの森伊東（ホテル）がその業務上休館日とする場合、次の各号に掲げる目的のため本居住者の使用に供するものとする。但し、特定の政治、思想、宗教活動その他これらに類する行為または、本マンションの環境を阻害するような使用は認めないものとする。又、休館日以外については、リラックスルームとして使用するものとする。

- （1）冠婚葬祭その他の行事を行なうために使用する場合。
- （2）リラックスルームを親睦を目的とした囲碁・将棋・カルチャー教室、懇談会及び講習会等に使用する場合。

（使用時間）

第 3 条 リラックスルームの使用時間は別に定めるものとする。

（リラックスルームの使用）

第 4 条 リラックスルームを集会室として使用する場合は以下の通りとする。

- （1）全体管理組合が理事会等その業務の執行上の必要から使用する場合。
- （2）全体管理組合が総会等その業務の執行上の必要から使用する場合。
- （3）本居住者が第2条第（1）号の目的のために使用する場合。
- （4）本居住者が第2条第（2）号の目的のために使用する場合。

2. 前項の規定によっても順位が定まらないときは、申込の順番による。但し、葬祭に関しては、当事者間の話し合いによるものとする。
3. 全体管理組合は使用許可証を発行した後でも相当な理由があるときは使用を取消し、又は停止させることができるものとする。
4. 使用に際しては居住者が平等に使用できるものとする。

(使用日程)

第 5 条 全体管理組合は、集会室としての使用計画について、リラックスルーム使用日程表を作成し、使用日時、使用目的、使用責任者等所要事項を記載し、集会室としての使用を希望する者が閲覧できるよう常時整備しておくものとする。

(管理上の注意事項)

第 6 条 全体管理組合はリラックスルームの利用者に対し善良なる管理者の注意義務をもってリラックスルームを使用させると共に他の者に迷惑を及ぼさないように注意させ、また使用終了後リラックスルーム内の清掃を行わせるものとし、これを遵守しない利用責任者及び利用者については、リラックスルームの使用を制限、中止させ、以後の使用を承認しないことができる。

(原状回復義務等)

第 7 条 全体管理組合はリラックスルームの利用者が故意又は過失により損傷し又は備品等を毀損もしくは、紛失したときは、利用者の負担に於いて修復させ、又は修復に要する費用を利用責任者に負担させるものとする。

(規定外事項)

第 8 条 リラックスルーム使用細則に定めのない事項については、理事会の指示に従うものとする。

(改 廃)

第 9 条 リラックスルーム使用細則の改廃については、全体理事会の決議を経たのち、全体総会の決議を得るものとする。

附 則

(効力発生)

第 1 条 リラックスルーム使用細則は、規約発効の日から施行する。

(暫定措置)

第 2 条 リラックスルームの休館日以外に管理組合がリラックスルームを集会室として使用する場合、ウェルネスの森伊東（ホテル）との事前協議によりホテルの一部（レストラン・会議室等）を無償にて利用できるものとする。

ウェルネスの森 伊東 ガーデンプール使用細則

ウェルネスの森 伊東全体管理組合は、ガーデンプール（以下「プール」という。）を管理運営するため、次の通りウェルネスの森 伊東全体管理規約（以下「全体管理規約」という。）第14条に基づき、次の通りプール使用細則を定める。

（管理主体）

第 1 条 プールの管理は、ホテル運営会社（以下「管理者」という。）がこれを行う。

2. 管理者は、使用者が本細則に違反し、又は管理者の指示に従わないときは、使用を差止め、又は退場させることができる。

（使用禁止）

第 2 条 プールを使用するにあたっては、次に掲げる行為をしてはならない。

- （1）本来の用途以外の目的のために使用すること。
- （2）プール及びその備品・用具等を損傷し又は持ち去ること。
- （3）付添なき8歳未満の子供の入場。
- （4）飲酒者、伝染性病疾患患者、皮膚病者、耳だれ等のある者の入場。
- （5）酒類・ビン類・カン類を落ち込むこと。その他身体・健康等に危険なものの持ち込み。
- （6）サンオイル・水中眼鏡、外径90cm以上の浮輪、ゴムボート、ビート板以外のボード類の持ち込み。
- （7）子供用プールでのビート板の使用、眼鏡（コンタクトレンズ含む）を使用しての水泳。
- （8）プール内を走り廻ること。中学生未満の子供のサンデッキへの立入り。
- （9）公序良俗に反する行為。
- （10）その他、人に迷惑を及ぼす行為。（飛び込み等）

（使用者の責任）

第 3 条 使用者（付添人を含む。以下同じ。）が故意又は過失によりプー

ル及びその備品・用具等を損傷したときは、使用者は自己の責任において修理復旧するものとする。但し、管理者が必要に応じ修理復旧した場合には使用者がその費用を負担しなければならない。

(遵守事項)

第 4 条 使用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 使用後は備品・用具等を所定の場所に返却すること。
- (2) 使用にあたっては、水泳に適した服装をすること。
- (3) 危険な遊び場をし、又はさせないこと。
- (4) 8才未満の子供には必ず付添人をつけること。
- (5) 入場にあたっては必ずシャワーを浴びること。準備運動をすること。
- (6) 衣類・貴重品等は自己の責任において管理し、盗難等に注意すること。
- (7) 使用にあたっては場内を汚したり、散らかさないよう注意すること。
- (8) 喫煙は所定の場所で行うこと。

(使用時間)

第 5 条 使用時間等は管理者が別に定める。

但し、管理者は使用状況等を勘案の上使用時間を変更することができる。

(管理者の免責)

第 6 条 使用者の安全保安管理は使用者自身の責任において行う。

2. 使用者が通常の使用過程において、その生命・身体・財産等に被害を受けても管理者は責任を負わない。