

管理規約集



ウェルネスの森 伊東
CONDOMINIUM

2024 年版

ウェルネスの森伊東管理組合法人

目次

1. 管理規約	
第1章 (総則)	2
第2章 (専有部分等の範囲)	3
第3章 (建物の敷地及び共用部分等の共有)	3
第4章 (用法)	4
第5章 (管理)	13
第6章 (管理組合)	15
第7章 (会計)	23
第8章 (雑則)	25
2. 使用細則	32
3. ペット飼育細則	37
4. フローリング床運用規定	40
5. 集会室 (談話室) 使用細則	42
6. 駐車場使用細則	44
7. 日貸し駐車場使用細則	50
8. リフォーム細則	53
9. 専門委員会運営細則	59
10. 理事会運営細則	62
11. 管理組合役員選任細則	64
12. 防犯カメラ運用細則	67

管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ウェルネスの森伊東B・C棟（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ところにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

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

- 一 区分所有権…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居、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。
- 二 区分所有者……区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者…………区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四 専有部分…………区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分…………専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物をいう。
- 六 共用部分等……共用部分及び附属施設をいう。
- 七 建物の敷地……建物が所在する土地及び区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地をいう。
- 八 敷地利用権……専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。
- 九 専用使用権……建物の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。
- 十 専用使用部分…専用使用権の対象となっている建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約等の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約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に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

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 各区分所有者は、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、管理組合法人（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合の名称は、ウェルネスの森伊東管理組合法人とする。

3 管理組合は、事務所を静岡県伊東市岡1348番地3に置く。

4 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、ドアスコープ、ドアクローザー、インターホン、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 建物の敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち建物の敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

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

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（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、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を居住用又は保養施設として使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

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項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に使用してはならない。

4 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

(建物の敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、バルコニー、玄関扉、冷暖房用室外機置場、窓枠、外気に面する窓ガラス等（以下「バルコニー等」という。）について、別表第5に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

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

(建物の敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 管理組合は、次に掲げる建物の敷地及び共用部分等の一部をそれぞれ当該各号及び別表第5に掲げる者に無償使用させることができる。

- 一 対象物件の管理の執行上必要な施設、備品等……管理業務を受託し、又は請負った者
- 二 電気供給施設……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、総会の決議を経て建物の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。

(容認事項)

第16条 区分所有者は、下記各号に定める事項を容認するとともに、将来下記事項に関して売主及び管理組合に異議、苦情を申し出ないものとする。

一 周辺環境等について

イ 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利便施設については、買主が現地にて充分確認していること。

ロ 本マンション周辺は、第三者所有地となっていること。については、将来建築物が建築（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。

ハ 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時に、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。

二 建物及び設備等について

イ 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。

ロ 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こと。当該施設の稼働により、騒音、振動等が発生する場合があること。

- ハ 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が無償で使用すること。
- ニ 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、悪臭等の発生する場合があること。
- ホ 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こと。
- ヘ 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。
- ト 削除
- チ 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、火災報知器の発報時等に、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、駐車車両の移動要請等、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。
- リ 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。当該施設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。

三 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。
- イ 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。
 - ロ 床工事等において、床の防音効果を減ずる行為は禁止すること。
 - ハ 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。制約の概算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住戸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、ケージに入れ、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、ケ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。

四 共用施設について

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

五 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。

六 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。

七 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、この掲出料は無償とすること。

八 削除

九 駐車場について

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。

イ 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ていること。

ロ 削除

ハ 削除

ニ 削除

- ホ 車輌の管理責任は各自が負うこと。
- ヘ 利用の方法等は変更される場合があること。
- ト 削除

チ 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、専用使用権を有することを承認する。

リ 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。

ヌ 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棟管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。

ル 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及び、第三者に賃貸したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

ヲ 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。

ワ 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。

十 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。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。

十一 車路への駐停車等について

本マンションの車路は、一般車輌については駐停車禁止すること。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、他の車輌の通行の妨げにならない範囲で、容認するものとする。

十二 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。

十三 温泉採取権の届け出及び利用許可申請について

イ 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。

ロ 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るべき処、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。

ハ 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。

十四 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。

イ 伊東市宮川町2-11-1・伊東市岡字和泉69-2の土地

ロ 伊東市宮川町2-14-4～同所10-1の土地

ハ 伊東市宮川町2-14-4の土地

十五 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を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。

イ 伊東市岡字祢宜畠1348-17地先

ロ 伊東市岡字和泉69-2地先

ハ 伊東市宮川町2-10-1地先（泉橋）

十六 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、利用の時間等は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。

十七 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、利用の時間等は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。

十八 ガーデンプールの利用について

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。尚利用の期間等は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。

十九 その他の施設の利用について

前十六、十七、十八以外にホテルの運営施設として、リラックスルーム、タラソテラピーサロン室、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。

二十 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。

二十一 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。

二十二 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。

二十三 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

二十四 削除

二十五 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20,000円／2022年1月現在）をB・C棟管理組合より支払うこととなる。

二十六 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。

- イ 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こと。
- ロ 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。
- ハ 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。

二十七 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。

二十八 本マンションの登記について

イ 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。

ロ 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）はマンション区分所有者全員の負担となること。

二十九 削除

三十 削除

三十一 その他の事項について

イ 削除

ロ 削除

ハ 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。

ニ 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、所定の手続経て変更される場合があること。

三十二 削除

三十三 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時迄施錠され入館できない。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、その専有部分について修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとするとき又は不承認としようとするときは、理事会（第50条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

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

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

（使用細則等）

第18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19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合はこの規約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ぬ。

- 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、管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件についてその価値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。

(建物の敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

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

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

(必要箇所への立入り)

第22条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、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ぬ。

(損害保険)

第23条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、共用部分等の火災保険等の損害保険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 管理組合は前項により受領した保険金を事故により、損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 区分所有者が、自己の所有する専有部分について火災保険契約を締結する場合には、自己の負担においてこれを行うものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等及び組合活動、住民活動協力金)

第24条 区分所有者は、建物の敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第3に定める金額を負担する。
- 3 管理組合は、管理費等の他に組合活動、住民活動協力金を定める。組合員は管理組合が別途定める事例が生じた場合に、管理組合へ納入するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費及び組合活動、住民活動協力金は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理委託費
- 二 電気料
- 三 水道料
- 四 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
- 五 エレベーター設備保守点検費
- 六 雜排水管清掃費
- 七 ゴミ処理費
- 八 銀行口座振替手数料

九 備品、消耗品、雑費

十 町内会協力費

十一 消費税引当金

十二 削除

十三 その他建物の敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用（管理事務室電話設置料を含む。）

（修繕積立金）

第27条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 建物の敷地及び共用部分等の変更

四 その他建物の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

2 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

3 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

（修繕積立基金）

第28条 本マンションを最初に購入する者は、1戸あたり修繕積立基金として別表第3に定める金額を管理組合に納付しなければならない。

2 修繕積立基金について管理組合は区分所有権の譲渡ありたる場合といえども、これを返還しない。

3 修繕積立基金は前条の経費に充てるものとする。

（使用料）

第29条 駐車場使用料及び共用部分等に係る使用料は、第26条に定める通常の管理に要する費用又は第27条に要する費用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扱いについては、総会で別の定めをすることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

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

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合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32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する建物の敷地及び共用部分等（以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 六 建物の敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用（修繕積立基金も含む。）
- 八 官公署、町内会等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため必要な業務

(業務の委託等)

第33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、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

(役員)

第34条 管理組合に次の役員（理事5名、監事1名）を置く。

- 一 理事長 1名

二	副理事長	1名
三	総務担当理事	1名
四	会計担当理事	1名
五	環境担当理事	1名
六	監事	1名

- 2 理事及び監事は、組合員又は組合員の配偶者、同居する親族（20才以上）の中から総会で選任する。
- 3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者又はその法人の代表者が指定する役員若しくは従業員をもって総会で選任することができる。
- 4 理事長、副理事長、及び担当理事は、役員の互選により選任する。
- 5 理事長は、区分所有法第49条第5項に定める管理組合を代表する理事とし、その旨登記するものとする。

（役員の任期）

- 第35条 役員の任期は、就任後1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 役員の補欠は、理事会で選任し、当該理事の任期は前任者の残任期間とする。
 - 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその業務を遂行するものとする。
 - 4 役員が、前条第2項及び第3項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

- 第36条 役員は、法令、規約及び使用細則類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 役員は総会の決議により、役員としての活動に応ずる報酬を受けることができる。

（利益相反取引の防止）

- 第36条の2 役員は次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき
 - 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき

(役員の欠格条項)

第36条の3 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するにあたって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることができなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう）

(理事長)

第37条 理事長は、管理組合を代表しその業務を統括するほか、規約、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を遂行する。

- 2 理事長は、管理組合を代表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。
- 3 理事長は、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第42条第2項から第4項までの規定を準用する。
- 4 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。
- 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38条 副理事長は、理事長を補佐し理事長に事故があり理事長としての職務を行えないとき、理事長が欠けたとき又は、理事長と管理組合との利益が相反する事項に限り管理組合を代表するものとする。

(理事)

第39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 総務担当理事は、理事会等会議の運営、議事録作成、渉外その他の事務を行う。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計事務を行う。

4 環境担当理事は、居住環境の維持、改善、計画その他の事務を行う。

(監事)

第40条 監事は、理事の業務の執行及び管理組合の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、理事又は管理組合の使用人を兼ねてはならない。

3 監事は、理事の業務の執行及び管理組合の財産の状況について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるとき、並びに第5項により管理組合を代表する場合において、必要があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

5 監事は、理事長及び副理事長の利益と管理組合との利益が相反する事項並びに理事長又は副理事長の一方が欠け、代表する理事が一人となった場合におけるその者と管理組合との利益が相反する事項については、管理組合を代表するものとする。

第4節 総会

(総会)

第41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 前2項にかかわらず、第38条により副理事長が管理組合を代表する場合の総会の招集は、副理事長が行う。

6 総会の議長は、理事長が務める。ただし、前条3項の臨時総会の議長は監事が、前項の総会の議長は副理事長が務める。

(招集手続)

第42条 総会を招集するには、会日より少なくとも1週間前に、会議の日時、場所及び目的たる事項を示して、各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45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、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組合員の専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。

- 4 建物内に住所を有する組合員又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない組合員に対する第1項の通知は、建物内の掲示板に掲示することをもってこれに代えることができる。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第46条第3項第一号、第二号、第七号、又は第八号であるときは、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、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、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。

(組合員の総会招集権)

- 第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的たる事項を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求の日から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 前項により招集された臨時総会においては、第41条5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格及び占有者の意見陳述権)

- 第44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。
 - 3 前項の場合、総会を招集する者は招集通知を発した後遅滞なく総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

(議決権)

- 第45条 組合員の議決権は1専有住戸1議決権とする。
- 2 1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開催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 組合員が代理人より議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者又はその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46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 前項にかかわらず、次の第一号乃至第七号に掲げる事項に関する総会の議事は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で、第8号については組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 建物の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。）又は処分
 - 三 区分所有法第58条第1項に基づく専有部分の使用禁止請求
 - 四 区分所有法第59条第1項に基づく区分所有権の競売請求
 - 五 区分所有法第60条第1項に基づく占有者に対する引渡請求
 - 六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項
 - 七 区分所有法第61条第5項に基づく復旧の決議
 - 八 建替の決議
 - 4 前3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。
 - 5 第3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときはその組合員の、又同項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が専有部分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の承諾を得なければならない。
 - 6 第3項第三号、第四号、第五号に掲げる決議を行う場合には、あらかじ

め当該組合員又は占有に対し、弁明する機会を与えなければならない。

7 総会においては、第42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47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ぬ。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第27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（修繕積立基金も含む。）の取崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 第46条第3項第三号、第四号、第五号の訴えの提起
- 九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 第46条第3項第八号の建替え決議により行う、建物の建替え
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 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48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。

(議会録の作成、保管)

第49条 総会の議事については議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を管理組合の事務所において保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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50条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長がつとめる。

(招集)

第51条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事2名以上が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42条（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52条 理事会の会議は、半数以上の理事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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第53条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更及び使用細則等の制定又は変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第64条に定める勧告又は指示等
- 六 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第53条の2 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条及び第27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56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57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58条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から、管理者の定める方法により、第60条に定める口座に受け入れることとし、原則として当月分は当月指定日までに一括して徴収する。また、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入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。またその法的手続きに必要な弁護士費用、督促や徴収の費用を請求できる。

3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第59条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当するほか、修繕積立金として積み立てるこ

とができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第60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61条 管理組合は、第27条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第62条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿（組合員の変更あるごとに訂正したもの。）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、場所を指定することができる。

第8章 雜則

(義務違反者に対する措置)

第63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取ることができる。

- 2 区分所有者又は占有者が当該規定に違反したとき又は、違反する恐れがあると認められるときは、理事会決議により警告、勧告を行いその違反行為等の中止、若しくは損害の回復を求めることができる。なお当該警告や勧告に従わず、当該規定に違反したとき又は、違反する恐れがある者に対し、理事会の決議を経て共用施設（大浴場、エレベーター、プール等。）の使用禁止の措置を取ることが出来る。また管理費等が6ヶ月以上滞った場合にも同様の措置を取ることができる。

(勧告及び指示等)

第64条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若

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

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

（合意管轄裁判所）

第65条 この規約に関する管理組合と組合員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66条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

（規約原本）

第67条 本規約1通と本規約承認の総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が管理組合の事務所において保管し、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、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。

（暴力団等の排除）

第68条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は

暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は賃貸してはならないとともに自ら暴力団構成員となり又は、その専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物件の掲示又は搬入。
 - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
 - 三 対象物件内又は対象物件に近接する場所において、暴力、傷害、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
 - 四 対象物件内又は対象物件に近接する場所において粗野または乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に賃与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号からのいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
- 3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規約に違反したときは、当該区分所有者等はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面使用禁止を請求することができる。
- 5 前項の決議は、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。
- 6 第4項に基づき、訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金として弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 7 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

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時から効力を生じる。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、この規約の発効の日に成立したものとする。

第3条 削除

第4条 削除

第5条 削除

(登記等)

第6条 管理組合の法人化に伴い、第34条の規定に従い新たに選任された理事長は、ウェルネスの森伊東管理組合法人の設立登記及び代表すべき理事の登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。

(権利義務の継承)

第7条 法人設立前の管理組合の有する債権、債務、総会の決議事項、管理会社等との間で取り交わされた契約及び区分所有者との間でなされたすべての契約、取り決めは、法人の設立をもって、ウェルネスの森伊東管理組合法人に引き継がれたものとする。

第8条 削除

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	構造等 鉄筋コンクリート造ルーフィ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 全体管理組合の共用部分等

- 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、MDF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、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等の附属施設。
- ⑤ A棟エントランス部分からB、C、D棟を結ぶ渡り廊下、ゴミ置き場。

2 B・C棟管理組合の共用部分等

- 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

一ターシャフト、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、テレビ共同受信設備、給排水衛生設備、避難設備、避雷設備、換気設備、管理諸設備、消化設備、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 専有面積、共有持分、管理費、修繕積立金、修繕積立基金

No.	タイプ名	専有面積	共有持分	管理費	修繕積立金	修繕積立基金
		m ²	1,276,794			
1	K'	126.93	12,693	5,600 14,700	3,000 8,000	112,000 294,000
2	K1、K2	126.93	12,693	5,600 14,700	3,000 8,000	112,000 294,000
3	L	128.10	12,810	5,600 14,700	3,100 8,200	112,000 298,000
4	M	128.10	12,810	5,600 14,900	3,100 8,200	112,000 298,000
5	N1、N2	134.15	13,415	5,900 15,600	3,200 8,500	118,000 312,000
6	O	136.59	13,659	6,000 15,800	3,300 8,700	120,000 316,000
7	P	136.59	13,659	6,000 15,800	3,300 8,700	120,000 316,000
8	Q1、Q2	158.68	15,868	7,000 18,400	3,800 10,000	140,000 368,000
9	R	132.09	13,209	5,800 15,300	3,200 8,400	116,000 306,000

※ 建物等一部共有持分の割合（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。

別表第4 削除

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室)	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	
	集会室 (D棟2階)	無償	B・C棟管理組合	

※No.1は使用部分、No.2は専有使用部分、No.3は第三者使用部分となります。

使用細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人（以下「管理組合」という。）はウェルネスの森伊東組合法人管理規約（以下「管理規約」という。）第18条に基づき、次の通りウェルネスの森伊東管理組合法人使用細則（以下「本使用細則」という。）を定める。

（基本原則）

第1条 専有部分の区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ、良好な住環境の維持増進を図るために、区分所有者等は本条の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（管理者の事前承諾を要する事項）

第2条 区分所有者等は、建物の保全および秩序を維持するため、下記の事項について事前に別記様式第4に定める書面にて管理者に届出て、その承諾を得なければならない。

- 一 他の区分所有者等に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事
 - 二 建物および諸設備の故障又は異常を発見したとき。又、建物の専有部分の模様替え、塗装、建具類ならびに構造上の変更、工作物の築造、その他電気（契約容量の変更）、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設、増設、除去、変更するとき。
- 2 前項各号の行為をする場合において、第三者に損害を与えるおそれのあるときは、当該第三者の事前の承諾を必要とし、かつ第三者が損害を被った場合には、その損害を賠償しなければならない。

（塵芥処理）

第3条 区分所有者等は、塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

- 一 各専有部分よりの可燃物（紙屑、台所の生ゴミ等）は、所定の袋に入れ、指定場所へ持参し置くこと。
- 二 各専有部分よりの不燃物（プラスチックゴミ、ビン、セトモノ類等）は、ゴミ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 三 ゴミ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意すること。
- 四 粗大廃棄物がある場合、あらかじめ管理者へ連絡してその指示に従い

処理すること。

(専有部分および専用使用部分の使用)

第4条 区分所有者等は、専有部分および専用使用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
- 三 共用部分に影響を与える変更をすること。
- 四 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- 五 専有部分を楽器の教室として使用すること。
- 六 他の居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音等を継続的に発すること。
- 七 テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- 八 騒音、振動又は電波等により他の居住者および近隣居住者に迷惑をかけること。
- 九 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
- 十 専用使用部分の材質、外観を変更すること。
- 十一 バルコニー、専用庭等にサンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること。
- 十二 バルコニー等又は窓から物を投げ棄てること。
- 十三 バルコニー等に突風、強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。
- 十四 階下に危険を及ぼす行為、建物全体の美観を損う行為（洗濯物、布団等をバルコニーや共用廊下手摺に干すこと等）をすること。
- 十五 その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。
- 十六 専有部を会社の営業活動に関わる集会、講習、セミナー、講演会、無料宿泊等で不特定多数の出入りをさせること。また、会社の営業拠点となることを宣伝物の内容に記述すること。
- 十七 居住届、介護サービス、不動産の販売目的等の届け出のない者に専有部の鍵を貸出し、出入りさせること。
- 十八 バルコニーでの喫煙(電子たばこを含む)、花火やバーベキュー等煙を発生させること。

(共用部分の使用)

第5条 区分所有者等は、共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。

- 二 屋上に立入り、使用すること。
- 三 共用部分に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 共用部分に物品を放置すること。
- 五 階段等火災発生など緊急時の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても私物を置くこと。
- 六 敷地及び建物の外周（住戸部分の窓ガラスを含む。）、その他の共用部分並びに付属施設等に看板、掲示板、広告、標識等の掲示及び設置をすること。但し、管理組合が管理上必要とするものは除く。
- 七 掲示板へ掲示物を掲示したり、剥がしたり、構成を変更すること。
- 八 除湿器等設置物の電源を操作したり、調整ダイヤルの変更をすること。
- 九 居住者、居住関係者が共用部のトイレを、日常的に使用すること。
- 十 共用部の水道栓から水を汲み、専有部内に持ち込んだりすること。
- 十一 居住届の提出のない者がD棟を含む共用施設を利用すること。ただし、所有者と共に利用する場合は除く。
- 十二 所有者の家族、社員等がD棟を含む共用施設のみの利用に来館すること。

（バルコニー等の清掃）

第6条 区分所有者等は、専用使用するバルコニー等について自らの責任において清掃しなければならない。

（注意事項）

第7条 区分所有者等は、次の事項について注意並びに協力をしなければならない。

- 一 各専有住戸については、必ず施錠又はドアガードを装着し、防犯に留意すること。
- 二 各廊下等の共用部分の清潔保持については、各自にて協力すること。
- 三 バルコニー等の排水口にゴミが溜ると降雨時に雨水管が詰り、専有部分に損害を招く原因となることがある為、各自が隨時清掃すること。

（災害防止）

第8条 区分所有者及び占有者は、防犯、火災予防に特に注意し、建物内における防災、防火装置及びその操作方法を熟知するとともに、次の事項を遵守及び協力しなければならない。

- 一 バルコニーは、開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなる為、物置等は絶対に設置しないこと。

- 二 避難する場合には、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- 三 万一に備えて、避難方法等を調べておくこと。
- 四 ガス器具の持ち込み、使用は原則禁止とします。(但し停電時防災準備品としてカセットコンロ持ち込みは可とする。)
- 五 防災、防火訓練には、極力参加し、この行事に協力すること。

(管理組合への届出事項)

- 第9条 区分所有者等は、次の行為をする場合は事前に所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。
- 一 区分所有者等が、その専有部分を譲渡しようとする場合及び不動産屋等へ売買の依頼をする場合。
 - 二 区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を継続して第三者に貸与する場合。
 - 三 区分所有者または居住者が、1ヶ月以上の長期に渡りその専有部分を空き家とする場合。(リゾート利用の場合を除く。)
 - 四 法令に定めのある危険物、準危険物及び特殊可燃物の搬入及び貯蔵。
 - 五 一時的に建物の敷地又は共用部分を使用する工事。
 - 六 区分所有者等が、その専有部分の営繕改修工事を行う場合。
 - 七 区分所有者等が、引っ越し及び家具類の搬入搬出をする場合。ただし、梱包されたものを宅配業者等が単品で搬入する場合を除く。
 - 八 区分所有者等が、電話回線やインターネット回線を申し込みする場合。
 - 九 区分所有者等が、警備保障会社の機械警備の定期契約をする場合。
 - 十 区分所有者等が、定期的な介護や医療の業者を依頼する場合。

(書式集)

- 第10条 管理組合は、区分所有者等が届け出として使用する別記様式及び書式について、時代背景に応じて適宜変更できるように管理規約集外に定める事とし、書式集については、理事会の決議にて順次必要な別記様式及び書式を整備できるものとする。

(掲示板並びに掲示物の管理運営)

- 第11条 理事会は掲示板並びに掲示物の管理をすると共に、掲示板使用方法及び掲示物の内容確認を行う。掲示が承認された掲示物は管理会社が掲示板へ掲示するが、早急に掲示を行う必要がある場合は、理事会がそれを行う。

附則

(細則の発効)

第1条 本細則は2024年6月29日から施行する。

ペット飼育細則

(目的)

第1条 この細則は、ウェルネスの森伊東管理組合法人の管理規約第18条の規程に基づき、動物の飼育を認めるために必要最小限の条件を定めるものである。

第2条 削除

(細則の遵守義務)

第3条 動物の飼育を希望する者は、次の事を遵守すること。

- 一 ペットを飼育希望する者は、当ペット飼育細則を良く理解してから飼育開始すること。特に成長後に飼育条件を超える種別に注意すること。
 - 二 ペットを飼育する者は、管理組合へ指定の書式によるペット飼育申請書及び誓約書を提出し、管理組合の許可を得てから飼育を開始すること。
- 2 犬を飼育する場合は、次の事を遵守すること。
- 一 飼育を開始するに当たり、犬を飼育する本拠地の市町村の規則に従って届け出を行い、証明書（登録証、鑑札類）のコピーを提出すること。
 - 二 每年接種する狂犬病予防注射接種証明書のコピーを管理組合へ提出すること。獣医の判断により接種を免除されている場合は、獣医が発行する「狂犬病予防注射実施猶予証明書」を提出すること。

(飼育の条件)

第4条 ウェルネスの森伊東B・C棟において飼育することを認める動物は、犬、猫及び金魚、小鳥（以下「ペット」という。）で次の条件によるものとする。

- 一 犬猫等の大きさは、体長60cm以下で体重10kg以下のものとする。ただし、成長後に規定を超えることが明らかな個体の場合は、申請を許可しない。
- 二 飼育できる犬猫等は、一住宅一匹とし、金魚小鳥の類は常識の範囲とする。
- 三 犬猫等を連れて、共用部分（本マンション建物外敷地、エレベータ一、階段、通路等）に入る場合はケージ（キャリーバッグ、キャリーカートを含む）に入れ、移動すること。
- 四 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）はケージ（キャリーバッグ、キャリーカートを含む）に入れても犬猫等を連れての入館はできないこと。

五 エレベーターにペットと共に乗る際は、必ず同乗者の了解を得ること。

六 室内以外の場所（バルコニー、廊下など）において、ペットを洗ったり、ブラッシングしたり、糞尿させてはならない。

七 異常な鳴き声や体臭で近隣を不快にすることがないよう責任を持って飼育管理し、必要に応じて去勢、不妊手術を施し、脱臭剤を使用すること。

八 その他、誠意をもって清潔で快適なウェルネスの森伊東B・C棟の住環境をそこなわないよう努力を払うこと。

九 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。

（飼育禁止の措置）

第5条 居住者は5名以上の連名で、特定の飼育者に対するペットの飼育の中止を求める申請書を、理事長に提出することができる。理事長は飼育中止の理由を公平に調査し、理事会で協議のうえ、飼育取消しの処分を行うことができる。

2 理事長は、この細則に違反して飼育している者に対して、ペットの飼育中止又は退去を理事会で協議のうえ求めることができる。

（取消後の措置）

第6条 第4条の7項及び前条の規程によりその飼育承認を取り消されたペットは、取消通知があった日から1週間以内に、飼育者の責任と負担において当該ペットを処分しなければならない。

（細則外の事項）

第7条 この細則に定めのない事項又はその定めに疑義を生じたときは、理事長がこれを定める。

附則

（盲導犬に対する配慮）

第1条 居住者が、盲導犬、聴導犬、介護（助）犬等の動物（以下「盲導犬等」という。）を必要とする場合においては、管理組合等及び他の居住者

は、その動物の必要性に十分配慮するものとする。

2 盲導犬等については、次に掲げる項目の適用を除外する。

- 一 第4条（ペットの大きさについて）
- 二 第4条（共用部で取扱いについて）

フローリング床運用規程

ウェルネスの森伊東B・C棟（以下「本マンション」という。）は各専有部分の居間、食堂、廊下、洋室、キッチン、サービスルーム、納戸がフローリング仕上げ（以下「フローリング部分」という。）となっているため、管理組合が定める本マンション管理規約及び使用細則を遵守する他、日常生活を営む上で、隣接する住戸の区分所有者及び占有者（以下「隣接住戸」という。）への騒音等について充分注意するとともに、床材の貼替、変更及びそれに伴う工事（以下「貼替等」という。）を実施する際には床衝撃遮音性能を低下させないよう充分配慮しなければならない。よって、これらに関する問題が発生しないよう別に定める管理規約及び使用細則に基づき下記事項を規定し、その定めに従い運用していくものとする。

（騒音等）

第1条 本マンションの区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、本マンションで生活するにあたり、次ぎに定める事項に留意しなければならない。

- 一 本マンションのフローリング部分は、その特性上、カーペット敷等に比べ遮音性能が劣るため、隣接住戸（上、下、左、右、斜上、斜下）等に対して騒音等で迷惑とならないよう、充分配慮すること。
- 二 騒音等でトラブルが発生した場合は、当事者間で協議し解決すること。

（床材の貼替等）

第2条 本マンションの居住者はフローリング部分の床材の貼替等を実施するにあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 床材の床衝撃遮音性能を原状より低下させる材質に変更すること。
- 二 床材の床衝撃遮音性能を原状より低下させる施工方法にて貼替ること。
- 3 施工にあたっては、信頼できる施工業者を選定し、床材所定の施工方法にて施工すること。
- 4 施工業者に対して、本マンション管理規約、使用細則及びフローリング床運用規定を遵守させなければならない。

（隣接住戸への説明）

第3条 本マンションの居住者はフローリング部分の貼替等を行う場合は、

第2条の規程を遵守し、事前に工事内容及び変更内容について隣接住戸（上、下、左、右、斜上、斜下）に充分説明しなければならない。

2 施工中及び施工後に問題が発生した場合は、自己の責任と負担で解決しなければならない。

（管理組合への届出事項）

第4条 本マンションの居住者は専有部分のフローリング部分の貼替等を行う場合、施工業者から本マンション管理規約、使用細則及びフローリング床運用規程を遵守する旨を記した管理組合の指定する別記様式第5「誓約書」の提出を求め、管理組合が指定する実施届に添付の上、管理組合に届出なければならない。

2 管理組合への届出をせずに専有部分のフローリング部分の床材の貼替等をおこなった場合は、自己の責任と負担において即刻原状に復すものとする。但し、管理組合との協議により、事後届出をし、フローリング床運用規程を遵守していることが判明した場合はこの限りでない。

附則

（フローリング床運用規程の発効）

第1条 本運用規程は、規約発効の日から施行する。

集会室（談話室）使用細則

（集会室の管理、運営）

第1条 集会室（談話室）の管理、運営は理事会によりこれを行う。

（使用目的、制限）

第2条 集会室としての利用は、次の各号に掲げる目的のため、B、C棟区分所有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、本マンション及びホテルの環境を阻害するような使用は禁止する。

- 一 本マンション及びホテルの管理、保存、運営に関する諸事項の協議に使用する場合。
- 二 親睦、教養を目的とした、囲碁、将棋、カルチャー教室、懇親会及び講習会等に使用する場合。

（使用時間）

第3条 集会室（談話室）の使用時間は原則次の通りとする。午前9時より午後9時迄とする。但し、内容等問題がなければ上記時間以外の使用も認めることもある。

（集会室の使用区分）

第4条 集会室（談話室）を使用する場合は、次に定める優先順位に従い、区分する。

- 一 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。
 - 二 管理組合が理事会等その業務を執行上の必要から使用する場合。
 - 三 区分所有者が第2条二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。
 - 3 理事会は使用許可を与えた後でも相当な理由があるときには使用を取消し、又は停止させることができるものとする。
 - 4 使用に際しては区分所有者が平等に使用できるものとし、賃借人等の占有者には本細則を準用して使用させるものとする。

（使用申込、日程）

第5条 集会室の使用を希望する者は、使用日程表に、使用日時、使用目的、使用責任者等所要事項を記載する。

- 2 理事会は、集会室（談話室）としての使用計画について使用日程表を作

成し、使用申込者が閲覧、申込記入できるよう常備整備しておくものとする。

(管理上の注意事項)

第6条 集会室を使用する者は、善良なる管理者の注意義務をもって下記の事項を遵守しなければならない。

- 一 集会室の使用については、使用責任者（成年者）をおくこと。
 - 二 使用責任者は、使用に伴う一切の責任を負うこと。
 - 三 他の者に迷惑を及ぼさないように注意すること。
 - 四 使用責任者は、使用終了後直ちに清掃、備品等の整理整頓及び電気、水道の点検並びに戸締りを行うこと。
- 2 理事会は、前項の各事項を遵守しない使用責任者及び使用者については、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。

(免責事項)

第7条 集会室において事故又は盜難等が生じた場合には、当事者間で解決するものとし、管理組合は損害賠償その他の一切の責任を負わない。

(原状回復義務等)

第8条 B・C棟管理組合は集会室（談話室）の使用者が故意又は過失により損傷し、又備品等を毀損もしくは、紛失したときは、使用者の負担に於いて修復させ、修復に要する費用を使用責任者と連帶して負担させるものとする。

(規定外事項)

第9条 集会室（談話室）使用細則に定めのない事項については、B・C棟管理組合規約及び使用細則によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところに従い、運営上の事項については理事会の指示に従うものとする。

附則

(細則の発効)

第1条 本細則は、平成17年10月24日から施行する。

(細則の改正)

第2条 集会室（談話室）使用細則の改廃については、総会の決議事項とする。

駐車場使用細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人（以下、管理組合と称する）は、次の通りウェルネスの森伊東管理組合法人駐車場使用細則（以下「本駐車場使用細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 駐車場使用者が、本駐車場使用細則の各条項を充分に理解のうえ、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。

（使用者の範囲）

第2条 駐車場の使用者は、ウェルネスの森伊東B・C棟の区分所有者及びその占有者とする。区分所有者が法人の場合、法人の役員及び従業員とする。

（区画）

第3条 駐車場の区画は、以下の通りとする。

- 一 機械式中型2段地上段区画
- 二 機械式中型2段地下段区画
- 三 機械式小型3段上下段区画
- 四 機械式小型3段地上段区画
- 五 平置きコンクリート床地上区画
- 六 平置き機械式固定地上段区画
- 七 オートバイ駐車区画
- 八 自転車駐車区画
- 九 歩行支援用手押しカート区画

- 2 管理組合は、満車時の取り扱い（使用者の決定など）を前項の各号に於いて個別にて行う。
- 3 管理組合は、機械式駐車場の故障、利用者の減少、その他の事由により、区画の変更や日貸し駐車場としての運用を理事会の決議により適宜行うことができるものとする。
- 4 管理組合は、駐車場の利用状況に応じて月極駐車場を日貸し駐車場として運用したり、日貸し駐車場を月極駐車場として運用することを理事会の決議により適宜行うことができるものとする。

(対象車両)

第4条 第3条の一号から六号までの区画に駐車可能の車両は、普通乗用車又はこれに準ずるものに限る。

2 第3条の七号の区画に駐車可能の車両は、原動機付自転車で2輪までの物とする。

3 第3条の八号の区画に駐車可能の車両は、自転車、電動自転車で2輪までの物とする。

(使用料)

第5条 駐車場の使用料は、以下の通りとする。

一 機械式中型2段地上段区画	4,000円／月
二 機械式中型2段地下段区画	4,000円／月
三 機械式小型3段上下段区画	3,500円／月
四 機械式小型3段地上段区画	3,500円／月
五 平置きコンクリート床地上区画	7,000円／月
六 平置き機械式固定地上段区画	7,000円／月
七 原動機付き自転車	500円／月
八 自転車及び電動自転車	300円／月
九 歩行支援用手押しカート	300円／月

2 駐車場使用者は、使用料を管理費と合わせて支払う。使用料は、開始月は日割り計算とし、解約時は月末分までとする。

(規格)

第6条 駐車場の規格は、以下の通りとする。

寸法(mm)、全重量は(kg)	全長	全幅	全高	全重量
機械式中型2段地上段区画A(※1)	5,600	2,050	1,500	2,200
機械式中型2段地上段区画B(※2)	5,600	2,050	1,700	2,200
機械式中型2段地下段区画	5,600	2,050	1,500	2,200
機械式小型3段上下段区画	4,950	1,750	1,500	1,600
機械式小型3段地上段区画	4,950	1,750	1,700	1,600
平置きコンクリート床地上区画(普)	4,950	2,050	1,701~2,200	2200
平置きコンクリート床地上区画(軽)	3,500	1,750	1,701~2,200	2200
平置き機械式固定地上段区画A(※3)	5,600	2,050	1,701~2,200	2200
平置き機械式固定地上段区画B(※4)	5,600	1,750	1,701~2,200	2200

※平置きコンクリート床地上区画は普通自動車か軽自動車かにより、使用位置を変更して使用する。

- ※ 1 駐車位置番号 99、101(平置きへ変更の場合あり)
- ※ 2 駐車位置番号 11、13、15、17(平置きへ変更の場合あり)
- ※ 3 元機械式中型 2段地上段区画
- ※ 4 元機械式小型 3段地上段区画

(使用の申請)

第7条 駐車場の使用希望者は、使用する車両（予定車両を含む）の収容が可能であるか否かを管理組合へ確認しなければならない。

- 2 駐車場の使用希望者は、「駐車場使用申請書」に使用希望する駐車場区画その他の必要事項記入し署名捺印のうえ、使用する車両の車検証コピー及び車両仕様書（車両名称、全長、全幅、全高、重量）を添付しなければならない。
- 3 管理組合は、提出された「駐車場使用申請書」に適合する駐車場区画の収容可能状況を検討し、可能の場合は駐車場区画と駐車場位置番号を申請者に「駐車場使用承認書」にて通知する。
- 4 駐車場の使用希望者は、同時に複数の区画への申し込みは出来ないものとする。

(使用者の決定)

第8条 使用の申請に基づき、申込み順にて決定する。原則として1住戸1台とする。

- 2 駐車位置について複数の空きがある場合は、複数位置の通知の基に使用者が複数位置から選択できる場合もある。
- 3 満車になった区画の申し込みは、管理組合の定める方法にて募集し、空きが出た場合には抽選などの方法で決定した順番にて使用者を定める。一度に募集する候補は一区画に付、5台以内とする。
- 4 第3条1項五号、六号の区画の募集については、空きが出た都度抽選などの方法で使用者を定めるものとする。

(使用期間)

第9条 駐車場使用契約期間は1年とする。

- 2 駐車場使用の期間は、管理者及び使用者の何れからも使用停止に関する通知が無い限り使用は自動延長とする。
- 3 使用者が駐車場の使用取消しをする場合は、管理組合に使用停止2ヶ月前までに文書で通知する。
- 4 管理組合が駐車場の使用取り消しを行う場合は、使用している使用者及びその区分所有者に使用停止する2ヶ月前までに文書で通知する。

(使用位置の変更)

- 第10条 管理組合は使用者から同区画内への使用位置の変更の申し込みがあった場合には、空きがある場合について受付できるものとする。ただし、一度変更を行った後、半年間は再受付をしない。
- 2 使用者から第3条の区画を跨って変更したいことの申請があった場合、その区画に空きがある場合について受付できるものとする。ただし、受付に際し第7条の手順を必要とする。また、その後の変更については、半年間は再受付を行わない。
- 3 管理組合は駐車場の管理運営の都合に依り、使用者に対して使用位置の変更を要請することが出来る。この場合において、管理組合は使用者に対し誠実に行うものとする。

(車両の変更)

- 第11条 使用者は、契約車両を変更しようとする場合には、速やかに管理組合へ届け出なければならない。この場合、第7条の手順にて取り扱いするものとする。

(契約の解除)

- 第12条 使用者が、次の各号のいずれか一つに該当したときは、管理組合は何らの通知、催告要せずして直ちに駐車場使用契約を解除することが出来る。この場合、駐車場使用契約者は管理組合が指定する期日までに駐車場を明け渡すものとする。
- 一 使用料の支払が2回以上遅延し支払期日を守らないとき。
 - 二 本契約の各条項もしくは「駐車場使用細則」各条項に違反する場合、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。
 - 三 区分所有者が、住戸を譲渡及び第三者に賃貸したとき。
 - 四 第3条1項五号、六号の区画について高さ制限外の車両を停車させたとき。

(遵守事項)

- 第13条 使用者は駐車場の使用にあたっては、駐車場使用細則の規定事項及び管理組合理事会の指示に従い、以下の事項を遵守しなければならない。
- 一 管理組合は、使用者が駐車契約している車両以外の駐車は原則として認めない。修理、車検時の代車、レンタカーや家族友人の車両等は、日貸し駐車場を利用すること。

- 二 駐車に際し機械式駐車台（パレット）位置確認は特に留意すること。
- 三 駐車に際し、区画内に運転者や人が居ないことをよく確認すること。
- 四 駐車に際し、パレットの中央に正確に駐車すること。サイドミラーをたたみ、ライトを消灯し、アンテナ等の収納を行うこと。
- 五 使用者はパレット間の隙間にキーなど落下させないよう留意すること。落下させた場合には、使用者が機械式駐車場のメンテナンス会社に拾得を依頼し、管理組合へ報告する事。
- 六 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。
- 七 使用者は、車両の施錠を必ずすること。
- 八 他の車両等を汚損、破損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 九 駐車場には使用契約中の車両以外のいかなる物品も置かないこと。駐車場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 十 駐車場では歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 十一 エンジンをかけっぱなしにしての駐車はしないこと。
- 十二 敷地内の車路に駐車しないこと。
- 十三 敷地内での洗車は禁止とする。

（使用の特例）

第14条 管理組合は、第3条1項三号の駐車場に空きがある場合には、2台目の使用を認めるものとする。使用の申し込みについては、第7条の手順にて申込みするものとする。使用者の決定は管理組合の定める方法により行うものとする。2台目以降の駐車位置は、第3条1項三号の区画により割り当てる。

- 2 前項により2台目の使用を認められた使用者は、駐車場未使用組合員及び占有者が1台目の使用を希望した場合、3ヶ月の予告期間をもって解約することについて異議を申し立てることなく、当該区画を明け渡さなければならぬ。尚、解約対象になる区画については、使用期間の長いものから順次解約するものとし、同一条件の場合には管理組合の定める方法によって決定するものとする。
- 3 第3条1項五号、六号の区画を抽選で使用者を定める際に、適応の車両を所有していない場合、当選の有効期限は当選月を含み6ヶ月後の月末とし、契約するまでの間は管理組合が日貸し駐車場として運用できるものとする。

（損害賠償）

第15条 駐車場使用契約者又はその代理人、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損害を与えた場合、駐車場使用契約者はその損害を賠償する責を負う。

(免責事項)

第16条 管理組合は、建物及び敷地内で発生する天災地変、自然災害、盗難、損傷、交通事故、人身傷害致死等で、使用者及びその関係者の運転する車両が被ったいかなる損害に対しても賠償責任を負わない。

(解約)

第17条 管理組合及び駐車場使用契約者は、2ヶ月前に書面による予告をもって双方合意のもと、駐車場使用契約の解除をすることができる。

附則

(細則の発効)

第1条 本細則は2022年8月26日から施行する。

日貸駐車場使用細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人(以下、「管理組合」という。)は、敷地内日貸し駐車場(以下「駐車場」という。)を管理運営するため、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、管理組合又は管理組合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、使用を差止め、又は退車させる事ができる。
- 3 管理者は、理由を示すことなく使用者に他の枠へ車両の移動を指示することができる。

(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。)

- 2 専有部の修繕工事、点検、打合せ等で来館する業者。
- 3 管理組合の要件、打合せ、共用部の修繕工事、点検等で来館する業者。

(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 駐車場の使用申込みは、事前(2か月前の月頭より)に管理組合へ電話予約により受付順とする。尚、駐車できるのは1住戸1台とする。
- 2 管理室窓口にて「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、相当な理由があるときは使用を取消し、又は退車させる事ができる。

(使用料)

第5条 駐車場の使用料は管理費と合わせて徴収するものとする。

2 駐車場使用料は正午から翌正午までの1泊2日当り1,000円とする。

3 第2条2項の使用者の駐車料金は該当する住戸の組合員より管理費と合わせて徴収する。

(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。

- 一 駐車場の使用者が多く駐車できないと判断される場合。
- 二 機械式駐車場に異常等、危険だと判断された場合。
- 三 その他管理者の判断において使用を制限する場合。
- 四 利用者が反社会勢力の者の場合。

(禁止事項)

第7条 駐車場の使用にあたっては、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 本来の用法以外の目的のために使用すること。
- 二 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両の駐車をすること。
- 三 他の車両の運転及び使用を妨げるおそれのある行為をすること。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 洗車並びにその他、人に迷惑を及ぼす行為。
- 七 駐車枠をはみ出して駐車すること。

(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。

- 一 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、ドアの施錠等を確認すること。
- 二 退場車両を優先とすること。
- 三 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。
- 四 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。
- 五 管理室から配布される駐車許可証をダッシュボード上に前面から見やすく掲示し、使用後は速やかに管理組合へ返却すること。

(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 本使用細則の改廃は総会の決議を要するものとする

(特例事項)

第12条 駐車場入口に設置された、短時間利用票に正しく記入し、ダッシュボードへ前面から見やすく表示後、管理室へ連絡（留守電へ伝言でも可）した場合に2時間まで駐車料金を免除する。駐車料金を免除する短時間利用は1日に1回迄とし、有料の駐車利用と合わせて利用は出来ないものとする。短時間駐車を1日に複数回利用する場合の2回目以降は正規の駐車料金を徴収するものとする。

2 9時から17時の間に駐車する場合、17時以降から駐車する場合で翌朝9時までに出庫する場合は500円に減額する。連泊予約をしている最中には適用しない。

3 第2条2項の使用者の車両を管理者の采配により1住戸当たり2台までを許可することができる。

4 第2条3項の使用者の車両は、使用料金を免除する。使用可能台数は、居住者の用を最優先とし、管理者の采配により決定できるものとする。

5 株式会社共立メンテナンスの運営するA棟ホテルから宿泊者の駐車を要請された場合、管理組合は16時半時点の駐車場運用状況を確認し采配するものとする。利用は17時から翌朝12時の1泊駐車とし、料金は1泊1,000円とする。時間の繋がった連泊の申し受けは受け入れないものとする。1項の短時間利用は出来ないものとする。

附則

(細則の発効)

第2条 本細則は2022年8月26日から施行する。

リフォーム細則

(目的)

第1条 本細則は、組合員の居住用又は保養施設である専有部分の内装変更、模様替えおよび附帯設備の修繕、交換等に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という）の共同の利益とトラブル防止を図ると共に組合員等の居住環境の維持、改善、向上を図るために必要な事項を定める。

(禁止事項)

第2条 組合員等は、建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な外壁、隣家隔壁、天井壁、柱、床、屋根、バルコニー等）の穿孔、切欠等の行為をしてはならない。

(事前申請必要第3種重度内装工事 別表参照)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる共有部分等または他の専有部分に影響を与える恐れのある工事を実施する場合には、事前に管理組合へ申請のうえ承認を得なければならない。

- 一 埋設電気配線工事、電力変更配電盤工事、給排水管上下水道工事
- 二 部屋フロアープラン変更、模様替え工事で、内壁（ボード壁）や同取付用柱の除去を伴なう改修または改造工事（但し、原状回復のための改修を除く。）
- 三 既存フローリング床を除去し新規の床材を敷設する床工事（新規床材の遮音等級はLL-45以上とし、その他条件、内容はフローリング床運用規程に準じる。）および床暖房工事

- 2 以下の申請書類を作成準備し、原則として工事実施3週間前までに管理組合（理事長宛て）に提出し、書面による承認を得なければならない。

- 一 第3種重度内装工事 事前申請書1通（リフォーム細則書式1）
- 二 設計図1通
- 三 仕様書1通
- 四 工程表1通

上記二、三、四の書類は、施工業者が組合員に提出する見積書（等）各種書類に、該当する必要事項の記載がある場合は、それを使用することが出来る。

- 3 前項に定める申請書類の提出があった場合、理事長は早急に理事会において書類審査を行い、当該申請の承認、条件付き承認、専門的知識を有する者の意見聴取や事前調査を行う連絡、不承認を決定し、その結果を第3種重

度内装工事事前承認申請結果通知書(リフォーム細則書式2)を交付することで申請者へ返答しなければならない。

- 4 前項により理事会で承認した場合は、工事内容の周知をはかるため、B・C棟掲示場所に結果通知書を速やかに掲示しなければならない。
- 5 理事長は、第3種重度内装工事の申請がある場合で承認、不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他専門的知識を有する者への意見聴取または事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て、申請者に事前に連絡の上、申請者の費用負担でこれら専門的知識を有する者に意見を求めまたは事前調査を依頼することができる。

(事前届書必要第2種中度内装工事 別表参照)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる共用部分等または他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要がある工事を計画する場合は、事前に管理組合へ届出しなければならない。

- 一 エアコン室内、室外機の修理、及び新規機器への交換工事(但し、コンクリート壁への穿孔工事は、本細則第2条により禁止。)
 - 二 フローリング床工事(既存フローリング床の上に新規床材を上張りする場合のみ。)
 - 三 電気温水器工事(既存機器の修理、及び新規機器へ交換する場合。)
 - 四 キッチン電気コンロ工事(既存機器の修理、及び新規機器へ交換する場合。)
 - 五 トイレ便器工事(既存機器の修理、及び新規機器へ交換、新設する場合)
- 2 届出を行う場合は、届書(リフォーム細則書式3)を準備し、原則として工事開始予定1週間前迄に管理組合(理事長宛て)へ提出しなければならない。
 - 3 第1項に規定する工事は書類審査を行わないが、当該組合員等は、工事に関する別表中の備考欄に留意しなければならない。
 - 4 第1項に定める工事については、原則としてB・C棟掲示場所へ工事内容を記した文書の掲示を行わないが、以下の場合は、理事長の判断に依り工事内容を記した文書の掲示を行うことができる。
 - 一 騒音や臭気などを発生させる可能性がある場合。
 - 二 工事施工業者が大量の工事道具、材料、廃棄材などの運搬で頻繁にエレベーターを利用する場合。
 - 三 長期間にわたる工事を行う場合。
 - 四 その他、第1項に定める工事について、住民へ周知する必要があると理事長が判断した場合。

(申請書、届書不要第1種軽度内装工事 別表参照)

第5条 組合員等は、次に該当する申請も届出も必要としない工事を実施する場合、本細則第3条および第4条に基づく申請書または届書を提出せず、作業を行うことができる。但し、前条第4項各号に該当する場合には、前条の定めに従うものとする。

- 一 室内壁、天井、玄関廊下等の修繕（壁面の塗装、クロスの貼替え等）
- 二 建具等の修繕（和室の襖貼替、交換、洋室等の出入口ドア交換、バルコニー等窓ガラスの内側の断熱シート貼り）
- 三 床材の修繕（和室畳の表替え、張替、交換、既存フローリング床の上にタイル上置き式床材を張る場合）
- 四 その他の修繕（隣家隔壁を除く内壁への金具等取り付け、配線変更等電気工事を伴わない照明器具等の交換等）

(工事実施に伴う注意事項等)

第6条 本細則に定める全ての工事の実施にあたり、組合員等は、次の諸注意事項を遵守しなければならない。

- 一 工事に際し近隣住民の迷惑になる騒音、臭気を発生させないようにすること。また騒音、臭気が発生する可能性が高いことが予想される場合、組合員は隣接区分所有者（上下階、両隣合計4軒）に事前挨拶と工事内容説明を行うこと。
 - 二 工事作業時間は、日中午前9時から午後5時までの時間とし、原則として土曜、日曜、休日の工事は行わないこと。
 - 三 電気温水器、洗面台、風呂、トイレ、台所等水回り工事を行う際は、階下へ漏水を発生させないよう十分に注意すること。
 - 四 電気容量は現行の60Aを超えない範囲とすること。
- 2 組合員等は、本細則に定める工事を業者へ依頼した場合、その業者に対して前項の規定を遵守することを指示しなければならない。

(注意事項と弁償)

第7条 組合員は、工事施工にあたり、次の各号に掲げる事項を遵守し、事故等発生した場合に責任をもって復旧または弁償するものとする。

- 一 作業員等が、共有部分に工具、材料、残材等を放置しないこと。
- 二 作業員等が、工事により他の組合員または居住者に迷惑をかけないようすること。
- 三 材料、残廃棄材等の搬出入や道具の運搬等の際に、養生を適切に行い、共用部分壁、廊下、エレベーターを毀損、汚損させないこと。

(違反に対する措置)

第8条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の議決に基づき、当該組合員等に対して警告を行い、または工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

2 前項の規定により原状回復等を求めた場合、当該工事を申請した組合員等は、原状回復に要する費用を負担しなければならない。

(調査)

第9条 管理組合は、当該組合員等が行なう第3条に規定する行為について、理事会の決議を経て必要な範囲において、工事現場に立入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、組合員等は、これに協力しなければならない。

(占有者の工事希望)

第10条 専有部分を組合員の親族等以外の占有者が、本細則第3条および第4条に規定する第3種工事または第2種工事を計画する場合、その住戸を所有する組合員が直接の申請者または届出者となり、申請書または届書を管理組合へ提出しなければならない。

(免責)

第11条 管理組合は、本細則に関連して発生しうる如何なる損害に対しても賠償する責任を負わないものとし、また組合員も管理組合に損害賠償を請求しないものとする。

附則

(細則の発効)

第1条 本細則は2019年10月26日から施行する。

(細則の改廃)

第2条 本細則の変更または改廃は、総会の決議を経なければならない。ただし、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、行うことができない。

リフォーム細則別表

専有部分の共用部分（室内天井の煙、熱探知機、スプリンクラー、非常用スピーカーなどの防火設備並びにその配管配線設備等）関係する全ての工事は禁止事項とする。

・第一種（軽度内装工事）

工事の種類	コメント	届書、申請書
室内壁の塗装	共有部分（バルコニー等）塗装は不許可。	不要
室内、廊下のクロス張替え	不燃又は準不燃、JIS公認クロス、接着剤使用。	不要
和室ふすまの襖貼り替え	不燃又は準不燃、JIS公認クロス、接着剤使用。	不要
和室畳の表替え、張替え、新畳入替え	業者に依頼のこと。	不要
洋室建具のクローゼットのドア取替え	音が出る作業は日中に限定。	不要
内壁金具取付で絵画、カレンダー吊下げ	音が出る作業は日中に限定。天井や壁のコンクリート部分への設置は不許可。	不要
サッシ、ガラス内側の断熱シート張り	断熱シートは不燃、準不燃材を使用し、剥取りでき容易に原状回復が可能な方法に限る。	不要
照明の電球交換等	電球や蛍光管の交換、配線工事を伴わない照明器具の交換（規定電気量以内のもの）に限る。	不要
フローリング床のパッчタイル式上置き型	不燃又は準不燃材で、遮音等級LL45又は△5以上の床材を使用、接着剤不使用のこと。	不要

・第二種（中度内装工事）

工事の種類	コメント	届書、申請書
エアコンの修理、交換	エアコンの修理、撤去並びに設置（コンクリート壁穿孔は禁止）、業者に依頼のこと。	届書要 工事1週間前迄
フローリング床の上張り（接着剤使用）	不燃又は準不燃材で、遮音等級 LL-45 又は△5 以上の床材料使用、業者に依頼のこと。 騒音発生に注意、隣接戸に事前挨拶要、工事作業は昼間時間のみ。	届書要 工事1週間前迄
電気温水器の修理、交換	業者（電気、水道工事資格保持者等）に依頼のこと。騒音発生に注意すること。	届書要 工事1週間前迄
キッチン電気コンロの修理、交換	業者（電気、水道工事資格保持者等）に依頼のこと。騒音発生に注意すること。	届書要 工事1週間前迄
トイレ便器の修理、交換	業者（電気、水道工事資格保持者等）に依頼のこと。騒音発生に注意すること。	届書要 工事1週間前迄

・第三種（重度内装工事）

工事の種類	コメント	届書、申請書
埋設電気配線、上下水道、給排水管工事	専門業者、専門技術者施工に限る。工事仕様書、行程表等も提出のこと。	申請書要 工事3週間前迄
フローリング床の既存床剥離、新規床に張替え、床暖房工事	不燃、準不燃で、遮音等級 LL-45 又は△5 床材料を使用、F☆☆☆☆接着剤、専門業者に依頼のこと。騒音発生に注意すること。隣接戸に事前挨拶、工事作業は昼間時間のみ、工事仕様書、行程表等も提出のこと。	申請書要 工事3週間前迄
部屋フロアープラン変更、模様替え工事で既存内壁の削除、増設、変更など含む場合	共有部分、ビル身体部分への影響が憂慮される工事は不許可。専門業者、専門技術者施工に限る。工事仕様書、フロアープラン、行程表等も提出のこと。	申請書要 工事3週間前迄

専門委員会運営細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人管理規約第53条の2に基づき設置する専門委員会（以下、委員会と称する）の運営細則を以下に定める。

（目的）

第1条 委員会は理事会の要請に依る短期・長期に亘る特定課題の調査・検討を行い理事会へ答申・具申等提言を行うこと、並びに理事会を補佐しその指示により区分所有者および居住者（以下、区分所有者等と称する）の生活環境や交流を促進向上させるコミュニティ活動を行うなど、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。

（委員会の設置）

第2条 理事会は、必要と認める委員会を所定の内容（名称、目的、活動内容、設置予定期間、代表者等）を定め設置をすることが出来る。

- 2 区分所有者等は上記の内容を専門委員会設置提案書に記入のうえ、その設置を理事会に提案することができる。提出された提案は理事会が審議し、適切と認めればその趣旨に沿う委員会を設置する。
- 3 委員会は、特段問題が無ければ、原則として年度をまたいで継続する。委員会を解散する時、または活動を休止する時は理事会にその旨を届け出る。

（設置する期間からの種別）

第3条 以下の委員会は長期継続的に区分所有者等の利益・安全の向上に寄与すると理解され、常設委員会として設置し継続的に活動する。

- 一 法制委員会 規約・細則等の適正管理等に関するを行う。
- 二 設備委員会 建物共用設備等の保守・管理・検討等に関するを行う。
- 三 生活委員会 生活環境の改善や交流の促進等に関するを行う。
- 四 防火防災委員会 防火・防災管理者と共に防火・防災活動等

を行う。

担当委員の欠落状況など発生有る場合は一時休止となるが、常設委員会 자체は存続する。

- 2 建物の大規模修繕、建物の建替え を調査・検討するなど、複数年に亘る委員会は長期設置委員会として設置する。
- 3 個別案件・課題の調査・検討するなど、単年度中の必要期間に応じて設置される委員会は、短期設置委員会として設置する。

(委員)

第4条 委員は区分所有者等の自由参加とする。任意隨時に就任を可とし、また任意隨時に退任することができる。

- 2 専門知識を有する外部の専門家も理事会の承認により参加できる。
- 3 委員は理事としてのいかなる権限等をあらかじめ委任されるものではない。
- 4 組合員が委員会の活動をする場合は委員会名を名乗ることとする。
- 5 委員は無報酬とする。
- 6 委員は、委員会活動を通じて知り得た秘密は第三者へ開示しない守秘義務を負う。

(委員会)

第5条 理事会から諮問を受けた課題に関しては、委員会で調査・検討・審議ののち答申を行う。委員会は理事会へ提言として取り扱う課題につき具申することが出来る。委員会が理事会へ提出する答申書・具申書は、理事会への提言を行うもので、その採用可否等は理事会の論議・決議に帰属することとなる。

- 2 委員会は代表者を置き、管理組合へ届け出るものとする、内部組織の構成は各委員会に委ねるものとする。
- 3 理事会から調査依頼された事項に要する費用は、理事会の承認を得てBC棟管理組合管理費支出として承認される。
- 4 理事会は定期に及び必要と認める時に委員会に、活動の報告(参加している委員の構成も含む)を求めることができる。理事会は現に有効な委員会の管理簿を作成・維持し、区分所有者等から照会があった時は委員会に関する情報を提供する。
- 5 委員会は代表者名など活動内容に変更が出た時はすみやかに理事会に届け出る。

6 委員会は理事会の活動を補佐することが目的であるので、理事会と常に友好的な関係を保つ。

(委員会の会合)

第6条 委員会の会合(この条文では会合と呼ぶ)は理事会の要請時又は必要と認められる時に適時開催される。

2 会合開催に際し、理事会役員の出席を要請することが出来る。要請に限らず必要に応じ理事会役員・理事は会合へ出席することが出来る。

(委員会の調整)

第7条 複数の委員会の間で活動の重複があるなど何らかの支障がある場合、その他必要があると理事会が認めた場合には理事会は統廃合を含めた委員会の調整を提案することができる。

附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、2021年7月10日を持って発効する。

(細則の改廃)

第2条 本細則は総会の決議をもって改正・廃止等が行われる。

理事会運営細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人（以下「管理組合」という。）の理事会の運営に関する細則を次のとおり定める。

（目的）

第1条 役員輪番制の役員で構成する理事会が、管理組合の運営を円滑に見えるよう細則を定めるものとする。

（情報収集）

第2条 役員は、リゾートマンションの管理、運営に関する資料その他の必要な情報について、委託契約している管理会社、マンション管理センター（マンション管理適正化推進センター）、市役所担当部門、インターネット、他のマンション管理組合の管理規約集、弁護士などその他から広く情報収集に努め、理事会の運営を行うものとする。

（館内の修繕）

第3条 理事会は、館内施設の修理、修繕、工事の方法、工事の範囲、代替方法の有無、技術の進展、最新の設備、機器の有無、所要経費の適否などについて、役員経験者や技術経験を有する者に積極的に意見を聞くこと。

（委員会への諮問）

第4条 理事会で議論、精査する場合に判断が難しい場合など、委員会細則に規定された委員会、管理組合へ届けられている委員会へ問い合わせをして委員会を活用する事。

（集会の企画開催）

第5条 理事会は、必要に応じて数名の役員経験者等からなる集会を企画開催し、理事会運営に関する意見等を聴取、活用すること。

（役員経験者の助言）

第6条 役員経験者等は、現役員から管理組合の運営について助言の要請を受けたときはこれに協力すること。

（専門家等の意見等の活用）

第7条 理事会は、日々発生する住環境、共用施設、修理、修繕などのうち、

規模の大きい修理、修繕、工事等に関する案件への対応について専門的知識等を必要とするときは、業界に精通し、技術、経験を有する専門家であって、第3者又は管理組合の視点にたつ意見等を聴取、活用すること。管理規約等の違反に関しては弁護士、マンション管理士の意見を聴取し、活用すること。

(管理規約、使用細則の整備)

第8条 理事会は、時代の背景に基づき、かつ標準管理規約の更新事項を確認し、検討や見直しを行い積極的に取り入れるようにすること。

(環境維持)

第9条 理事会は、日常生活における良好な住環境の維持に取り組み、特に防犯、清掃、ゴミステーションやペットの使用細則には、重点を置くこと。

(必要経費の支給)

第10条 役員は理事会の役務遂行のために支出した費用は、理事会運営経費とみなし、支給する。対象は、交通費、通信費、文具費、会議参加費、資料代、入場料、その他必要と判断される費用とする。

2 理事会からの要請により、特定事案を解決するために必要とした委員会の費用支出も理事会運営経費とみなし支給する。

(運営経費の予算化)

第10条 理事会の運営等に伴う必要経費は、年度予算として計上する。前各号の規定に伴う諸経費は、これをもってあてる。

附則

(細則の発効)

第1条 本細則は2024年6月29日から施行する。

管理組合役員選任細則

ウェルネスの森伊東管理組合法人（以下「管理組合」という。）の役員の選任に関する細則（以下「本細則」という）を次のとおり定める。

（目的）

第1条 組合員等が平等に理事会運営を行う為の役員選任方法を定める。

（組合員の努め）

第2条 組合員は平等に役員を務めることとする。

（表の名称）

第3条 ウェルネスの森伊東B棟及びC棟の住戸番号順に並べて作成した表を「役員輪番表」とする。

（役員の選任）

第4条 管理組合は、自薦（他薦を含む）にて立候補者を募ることを基本とし、それでも不足する場合に「役員輪番表」を使用し、役員候補者を定員まで選任する。

（役員輪番表の構成）

第5条 95戸をB棟とC棟で2組に分け、B棟は706号室から101号室の順に、C棟は101号室から708号室の順に役員輪番表を作成し保管する。

（選任の方法）

第6条 ウェルネスの森伊東管理組合法人管理規約第34条の2項及び3項を基本とし、選任方法を本細則により行う。

- 2 役員に立候補する者は理事会の指定する期間にて、管理組合宛に書面にて届け出なければならない。届け出期間は毎年8月1日から8月15日までの間とする。また、管理組合は立候補があった場合には立候補者を優先して選任する。なお、立候補は輪番制が一巡するまでの間に3回出来るものとする。なお、役員退任後3年間は役員に就任出来ないものとする。
- 3 立候補者が不足し、輪番表より選任する場合は、B棟より3名、C棟より3名の合計6名となる様に各棟よりそれぞれ選任するものとする。
- 4 選任が一巡した場合は、B棟、C棟それぞれの順番に戻るものとする。
- 5 管理組合は、今後の居住状況の変動により役員輪番表での選任に不平等

が生じてきた場合には、役員輪番表の仕組みや選任の制度の見直しは、理事会にて変更できるものとする。

(選任の選択)

第7条 新たに区分所有権を取得した者は、取得後1年以内は、輪番制による役員就任及び組合活動・住民活動協力金の負担の猶予をもてる。

2 第21期以降、立候補及び輪番制により役員となった者または組合活動・住民活動協力金を支払った者は、輪番制を一巡免除することが出来る。

3 管理費等の不正使用を行った者、その他法令、規約及び細則類に反する行為を行った者で、改善をみない者は選任から除外する。

(選任の辞退)

第8条 役員の対象となる者は全員、輪番表によって順番がまわってきた役員任務を受けるものとする。但し、ウェルネスの森伊東管理組合法人規約第24条の3の規定に適用し、組合活動・住民活動協力金60,000円(5,000円/月)を支払うことで、任務を辞退することができる。

(役員の任期)

第9条 ウェルネスの森伊東管理組合法人管理規約第35条を適用する。但し、再任は連続3年までとする。

(役員の出席)

第10条 選任された役員が理事会及び総会開催日数の2/3を出席(組合員の資格が無くなるなどして2/3を出席できなかった場合を含む)できなかった時は、組合活動・住民活動協力金として60,000円を任期終了後1ヶ月以内に管理費と合算して納入するものとする。選任された役員が任期中に死亡したり、特別の事由により出席が困難で理事会が認めた場合にはこの限りではない。

(役員辞任)

第10条の2 任期途中で辞任する場合は、組合活動・住民活動協力金(1ヶ月につき5,000円)を残された月数分支払わなければならない。ただし、選任された役員が任期中に死亡したり、特別な事由により出席が困難で理事会が認めた場合には、この限りではない。

(役員の補欠)

第11条 役員が任期を残して欠けた時、役員の補欠は、告知をし、新しい役

員を公募する（自薦・他薦）。第5条の輪番表によりかけたグループより選任する。選任方法は第6条により理事会の決議によって決定する。

（役員補欠の任期）

第12条 補欠の任期は前任者の残任期間とする。ただし、残任期間が3ヶ月に満たないときは、理事会の決議により次期役員として再任する。

附則

（細則の発効）

第1条 本細則は2024年10月26日から施行する。

（組合員別種別構成）

第2条 B棟組合員40名、C棟組合員55名

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ウェルネスの森伊東管理組合法人管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則等）の規定に基づき、ウェルネスの森B・C棟の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラの設置は、ウェルネスの森B・C棟内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(組合員等の権利及び義務)

第3条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者（以下、「組合員等」という。）並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し義務を負うものとする。

(設置等)

第4条 防犯カメラの新設、増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置の変更については、総会の決議を経るものとする。

- 2 防犯カメラ設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。
- 3 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

(録画及び記録映像の保存)

第5条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとする。

- 2 防犯カメラによる記録映像の保存期間は、30日間保存するものとし、保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会は、必要に応じて、この保存期間を延長することができる。

(保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

- 2 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

(記録映像の閲覧)

第7条 理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
 - 二 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
 - 三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合
- 2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長、理事長以外の1名以上の役員及び理事会が必要と認める関係者の立会いのもとで行う。
- 3 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(組合員等からの閲覧申請)

第8条 組合員等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別に定める申請書を理事長に提出してしなければならない。

- 2 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。
- 3 前項において、理事長は、前条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要がないと判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。
- 4 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。
- 5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。
- 6 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 7 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。
- 8 第2項の適否の通知は、別に定める通知書によるものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(細則外事項)

第10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られたところによる。

(細則の改廃)

第11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。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、2022年10月29日から効力を発する。