

網島ダイヤモンドマンション

管 理 規 約 集

網島ダイヤモンドマンション管理組合



# 綱島ダイヤモンドマンション 管理規約

## 第1章 総 則

### (目 的)

第 1 条 この規約は、綱島ダイヤモンドマンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定 義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下『区分所有法』という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

### (規約の遵守義務)

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。

### (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 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  
網島ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 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及び店舗とする。

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、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の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

## **第 3 章 敷地及び共用部分等の共有**

### **(共有)**

第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

### **(共有持分)**

第 10 条 各区分所有者の共有持分は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

### **(分割請求及び単独処分の禁止)**

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

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## **第 4 章 用法**

### **(専有部分の用法)**

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。（事務所・寮・暴力団関係者等の住居としては認めない。）

但し、1 階店舗については、営業を目的とするのでその業種を理事長に届け出ること。

### **(敷地及び共用部分等の用法)**

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

### **(バルコニー等の専用使用権)**

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用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。

### **(駐車場の使用)**

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に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、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専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

### **(敷地及び共用部分等の第三者の使用)**

第16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使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

三 ガスガバナー 東京ガス株式会社

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（駐車場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ができる。

### **(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33条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

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

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会（第49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、承認の範囲において、専有部分の修理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)**

第18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。

#### **(専有部分の貸与)**

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を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。

#### **(敷地及び共用部分等の管理)**

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合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、専用使用权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には、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有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場合は、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、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

#### **(損害保険)**

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契

約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

## 第2節 費用の負担

### (管理費等)

第24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。

- 一 管理費
- 二 特別修繕費

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

### (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。

### (管理費等)

第26条 管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 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27条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

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

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 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 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、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。
- 4 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

#### **(使用料)**

第28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（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### **(組合員の資格)**

第29条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

#### **(届出義務)**

第30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31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 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 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
- 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に必要な業務



### **(業務の委託等)**

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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33条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 1名
- 三 会計理事 1名
- 四 理事 2名
- 五 監事 2名

2 理事及び監事は、綱島ダイヤモンドマンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

### **(役員任期)**

第34条 役員任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

### **(役員誠実義務等)**

第35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いと報酬を受けることができる。

### **(理事長)**

第36条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 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
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合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、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

#### **(副理事長)**

第37条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行なう。

#### **(理事)**

第38条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

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なう。

#### **(監事)**

第39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られるときは、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40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2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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

#### **(招集手続)**

第41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あて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の

要領をも通知しなければならない。

- 5 第43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42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集をした場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第40条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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、組合員の中から選出する。

#### **(出席資格)**

第43条 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものは、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44条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面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、その代理人はその組合員と同居する者、他の組合員若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45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以上で可決する。
  - 一 規約の変更
  - 二 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。）
  - 三 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
  - 四 建物の価格の2分の1以上を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - 五 その他総会において本項の方法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項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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項第三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41条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### **（議決事項）**

第46条 次の各号に掲げる事項については総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 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借入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

- 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 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十一 役員を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47条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

#### **(議事録の作成、保管等)**

第48条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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提示しなければならない。

### 第5節 理事会

#### **(理事会)**

第49条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

#### **(招集)**

第50条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第41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51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

#### **(議決事項)**

第52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12条及び第17条に定める承認又は不承認
- 六 第63条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

### (会計年度)

第53条 管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日までとする。

### (管理組合の収入及び支出)

第54条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28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55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56条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、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57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の26日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利5%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
- 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、その返還要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58条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における

管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合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、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### **(預金口座の開設)**

第59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60条 管理組合は、第27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61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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## 第8章 雑 則

#### **(義務違反者に対する措置)**

第62条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

#### **(理事長の勧告及び指示等)**

第63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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

- 3 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、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64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横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一管轄審裁判所とする。

2 第46条第八号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

**（市及び近隣住民との協定の遵守）**

第65条 区分所有者は、管理組合が横浜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66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67条 この規約を証するため、理事長及び区分所有者2名が署名押印した規約を一通作成し、さらに本規約を承認した総会の議事録を貼付し、これを原本とする。

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 この規約は平成12年8月1日から効力を発する。

綱島ダイヤモンドマンション  
第十四期管理組合

理事長 近藤 広 印

区分所有者 伊藤 年男 印

区分所有者 吉賀 隆 印



別表 第1 対象物件の表示

物 件 名		綱 島 ダイヤモンド・マンション
敷 地	所 在 地	神奈川県横浜市港北区高田町字上耕地94番 (神奈川県横浜市港北区高田西1-15-26)
	面 積	1,929.71㎡
	権 利 関 係	共有持分
建 物	構 造 等	RC造 地上7階 (一部1・4・5・6階建て) 塔屋1階建  7階建店舗付共同住宅 建築延床面積 3,934.99㎡ 建築面積 907.64㎡
	専 有 部 分	延床面積 3737.87㎡
附 属 施 設	駐車場施設・自転車置き場・ごみ集積場・外灯設備・植樹等建物に附属する施設	

別表 第2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、開放廊下、通路、階段、バルコニー、エレベーターホール、電気室、塔屋上部工作物、管理室、塔屋、エレベーター機械室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、エレベーター、パイプスペース、メーターボックス等専有部分に属さない「建物部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、共聴用アンテナ設備、配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 管理員室、集会室及びそれらの附属物

別表 第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

102号室	100,000分の1,697
103号室	100,000分の1,587
104号室	100,000分の1,587
105号室	100,000分の1,587
106号室	100,000分の1,587
107号室	100,000分の1,535
108号室	100,000分の1,622
201号室	100,000分の1,483
203号室	100,000分の1,694
204号室	100,000分の1,697
205号室	100,000分の1,587
206号室	100,000分の1,587
207号室	100,000分の1,587
208号室	100,000分の1,587
209号室	100,000分の1,535
210号室	100,000分の1,622
301号室	100,000分の1,483
303号室	100,000分の1,694
304号室	100,000分の1,587
305号室	100,000分の1,587
306号室	100,000分の1,587
307号室	100,000分の1,587
308号室	100,000分の1,587

309号室	100,000分の1,535
310号室	100,000分の1,622
401号室	100,000分の1,483
402号室	100,000分の1,694
403号室	100,000分の1,587
404号室	100,000分の1,587
405号室	100,000分の1,587
406号室	100,000分の1,587
407号室	100,000分の1,587
408号室	100,000分の1,535
409号室	100,000分の1,622
501号室	100,000分の1,483
502号室	100,000分の1,694
503号室	100,000分の1,587
504号室	100,000分の1,587
505号室	100,000分の1,587
506号室	100,000分の1,587
507号室	100,000分の1,587
508号室	100,000分の1,535
509号室	100,000分の1,622
601号室	100,000分の1,694
602号室	100,000分の1,587
603号室	100,000分の1,587
604号室	100,000分の1,587
605号室	100,000分の1,587
606号室	100,000分の1,587
607号室	100,000分の1,420
701号室	100,000分の1,587
702号室	100,000分の1,587
703号室	100,000分の1,587
704号室	100,000分の1,587
705号室	100,000分の1,587
706号室	100,000分の1,420

101号室・110号室

202号室・302号室・車庫 100,000分の9,319

車庫(注1) 100,000分の1,889

注1：車庫（旧丸善建設所有部分）平成11年11月管理組合にて購入に為、共有部分に繰入れとなります。

別表 第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス	1階に面する庭	ル ー フ バルコニー
1 位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図面集参照	別図面集参照
2 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	102～108号室住戸の区分所有者	201.202.304. 401.601.607. 各区分所有者

別表 第5 議決権割合

各住戸及び各店舗に付き、1とする。

# 綱島ダイヤモンドマンション使用細則

## 第1章 総 則

### (趣 旨)

第1条 この細則は、綱島ダイヤモンドマンション管理規約（以下「規約」という）第18条（**使用細則**）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

### (定 義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれに当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（**定義**）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（**定義**）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条（**定義**）第八号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 四 対象物件 規約第4条（**対象物件の範囲**）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（**管理組合**）第1項に規定する綱島ダイヤモンドマンション管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（**バルコニー等の専用使用权**）に掲げるバルコニー、玄関、窓枠、窓ガラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 規約第14条（**バルコニー等の専用使用权**）第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第33条（**役員**）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第40条（**総会**）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第49条（**理事会**）に規定する理事会をいう。

### (使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

### (対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持ち込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

## 第2章 専有部分の使用

### (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

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

### (資格得喪の届出)

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

### (通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第41条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出しなければならない。

### (入居の届出等)

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

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第61条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

### (ペットの飼育について)

第9条 動物については、飼育を認めない。ただし、平成6年9月24日の臨時総会で認められた、小動物(鳥かごで飼育できる小鳥及び小型の水槽で飼育できる鑑賞用魚類)は例外とする。

(上記臨時総会決議事項)

## 第3章 敷地及び共用部分等の使用

### (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第10条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の窄孔、切削又は改造

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

**(バルコニー等の適正な管理)**

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行なわなければならない。

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

**(バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)**

第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手摺を毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取り付け
- 六 多量の散水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用

**(原状回復義務等)**

第13条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2. 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置する事によって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収す

ることができる。

三 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を發しなければならない。

四 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を發するものとする。

五 規約第41条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準ずる。

## 第4章 その他の共通の利用調整等

### （ごみ処理）

第14条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみをだすこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

## 第5章 雑 則

### （届出書類の保管等）

第15条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に8年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

### （事務の委託）

第16条 理事長は、この細則に定める事務の一部又は全部を、第三者に委託することができる。

### （紛争解決等の責任）

第17条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。



(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

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

3 理事長は、所定の指示場所に細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は平成12年8月1日から効力を発する。

網島ダイヤモンドマンション  
第十四期 管理組合

理 事 長 近 藤 広  印

区分所有者 伊 藤 年 男  印

区分所有者 吉 賀 隆  印

## 駐 車 場 使 用 細 則

### (趣旨)

第1条 この細則は、綱島ダイヤモンドマンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第15条（駐車場の使用）に規定する駐車場の管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号にさだめるところによる。

- 一 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する綱島ダイヤモンドマンション管理組合をいう。
- 二 駐車場使用契約 規約第15条（駐車場の使用）第1項に規定する駐車場使用契約をいう。
- 三 管理費等 規約第24条（管理費等）に規定する管理費等をいう。
- 四 使用料 規約第28条（使用料）に規定する駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料をいう。
- 五 理事長 規約第33条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第40条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第49条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 駐車場使用者 管理組合と駐車場契約を締結して駐車場を使用する区分所有者をいう。

### (使用の申込み)

第3条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式1による書面（以下「契約申込書」という）を理事長に提出してしなければならない。ただし、区分所有権を有しない者は申込みをすることができない。

- 2 区分所有者は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができない。一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。
- 3 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。
  - 一 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を2ヶ月以上滞納しているとき。
  - 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
  - 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。

### (契約申込受付台帳への登録)

第4条 理事長は、契約申込書を受理したときは、契約申込台帳に登録するものとする。

- 2 前項の登録の順位は、契約申込書の受理の前後による。

- 3 登録を受けた区分所有者が、前条第3項各号の一に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長は、その登録を抹消することができる。登録を受けた区分所有者が、その専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときも、同様とする。

#### **(契約者の決定等)**

第5条 理事長は、契約申込受付台帳の登録順に駐車場使用契約を締結しようとする区分所有者（以下「契約予定者」という）を決定する。駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場について新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

- 2 前項の規定により契約予定者を決定したときは、その者の契約申込台帳の登録を抹消する。

#### **(駐車場使用契約の締結)**

第6条 理事長は、前条第1項の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第2による書面（以下「駐車場使用契約書」という）でその契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。

- 2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から7日以内に駐車場使用契約書による駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条第1項の決定を取消することができる。

#### **(契約期間)**

第7条 駐車場使用契約の契約期間は、1年間とする。

#### **(駐車区画の指定)**

第8条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

- 2 前項の区画の配置については、規約第15条（**駐車場の使用**）第1項において規定する別添の図に示すものとする。
- 3 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。

#### **(契約自動車)**

第9条 駐車場に駐車する自動車は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。

- 2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約書を締結すべきときに駐車場に駐車する自動車を保有せずこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、すみやかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。
- 3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第3による書面で届け出なければならない。

### **(駐車場使用料の納入等)**

第10条 規約第15条**(駐車場の使用)**第2項の駐車場使用料は、規約第57条**(管理費等の徴収)**第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月末日までに一括して納入しなければならない。

- 2 前項の駐車場使用料は月額15,000円とし、一月に満たない期間の駐車場使用料は、一月を30日として日割計算(10円未満の端数は切捨て)した額とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項(これらの変更に関する事項を含む)について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。

### **(契約の解除等)**

第11条 理事長は、駐車場使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第3条第3項第一号に該当することとなったときは、直ちに駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 駐車場使用者が規約第15条**(駐車場の使用)**第3項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は貸与があった時に駐車場使用契約は効力を失う。
- 3 前二項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときには、理事長は、理事会の決議を経て駐車場使用契約を解除することができる。

### **(駐車場使用者からの解約等)**

第12条 駐車場使用者は、管理組合に対して1月前までに別記様式4による書面をもって解約の申し入れを行なうことにより、駐車場使用契約を解除することができる。

- 2 前項の書面による駐車場使用契約の解約の申し入れから前条第2項の譲渡又は貸与までの期間が1月未満であるときは、管理組合は、解約申し入れの日から1月分駐車場使用料(駐車場使用契約の失効後の駐車場使用料相当額を含む)をそのものから徴収することができる。ただし、駐車場使用者がその譲渡又は貸与をするまでの間に前項の書面による解約の申し入れをしないときは、管理組合は、その譲渡又は貸与があったことを知った日からなお1月を経過する日までの駐車場使用料相当額を徴収することができる。

### **(禁止事項)**

第13条 駐車場使用者は、駐車場に工作物を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。

- 2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、又は第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用権を譲渡することができない。

### **(明け渡し等)**

第14条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに(第11条の規定に基づき契約の解除がなされた場合にあつては、直ちに)、駐車場を明け渡さなければならない。

2. 駐車場使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときには、管理組合は、自ら自動車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者」という）から徴収することができる。
3. 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
4. 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
5. 規約第41条（招集手続き）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

#### **（自動車保管場所使用承諾証明書）**

第15条 理事長は、駐車場使用者が自動車の保管場所の確保に関する法律施行規則第1条第1項第一号に規定する書面により、駐車場をその保有する自動車の保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、遅滞なく、その証明を行うものとする。

#### **（事務の委託）**

第16条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

#### **（細則外事項）**

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

#### **（細則の改廃）**

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

#### **（細則原本）**

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

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

附 則


(細則の発効)

第1条 この細則は、平成12年8月1日から効力を発する。

第2条 この細則の決議以前の契約者(申込者)については、本駐車場を購入した経緯により、本細則第3条3項の二及び規約第15条3項に該当しないものとする。但し、平成12年6月11日以降の申込者については、本条文(附則第2条)は、該当しない。

平成12年6月11日

網島ダイヤモンドマンション  
第十四期 管理組合

理 事 長 近藤 広  印

区分所有者 伊藤 年男  印

区分所有者 古賀 隆  印

## 専有部分の改修工事・模様替え(リフォーム)届出書

平成 年 月 日

綱島ダイヤモンドマンション管理組合  
理事長 殿

この度当マンションにおける私の所有する住戸部分に関し、下記の行為を行いたく、貴管理組合の規約及び使用細則を遵守することを誓約するとともに、お届け致します。

### 記

1. 管理組合員(区分所有者) 号室 氏名 印

2. 連絡先

住所 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_

3. 工事の概要

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. 工事業者

会社名 \_\_\_\_\_ 担当者 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_

5. 近隣住戸等への対処

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. 添付書類 仕様書・施工図・その他( )

(ア) 管理組合に届けを提出する時は、この用紙をコピーして使用して下さい。





## 専有部分の改修工事・模様替え(リフォーム)届出書

平成 年 月 日

綱島ダイヤモンドマンション管理組合  
理事長 殿

この度当マンションにおける私の所有する住戸部分に関し、下記の行為を行いたく、  
貴管理組合の規約及び使用細則を遵守することを誓約するとともに、お届け致します。

### 記

1. 管理組合員(区分所有者) 号室 氏名 印

2. 連絡先

住所 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_

3. 工事の概要

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. 工事業者

会社名 \_\_\_\_\_ 担当者 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_

5. 近隣住戸等への対処

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. 添付書類 仕様書・施工図・その他( )

(ア) 管理組合に届けを提出する時は、この用紙をコピーして使用して下さい。



## 綱島ダイヤモンドマンション管理規約改正・追加案

(規約及び総会の決議の遵守義務)・・・改正

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、使用細則及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

(規約及び総会の決議の効力)・・・改正

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

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

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)・・・改正

第16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使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者

(管理費等)・・・改正

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 管理委託業務費

九 管理組合の運営に要する費用

十 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十一 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

用

## 十二 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) ・ ・ 改正

第27条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 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
- 五 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(業務) ・ ・ 改正

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理

- 七 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
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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) ・ ・ 改正

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(招集手続) ・ ・ 改正

第41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（議決権）・・・改正

第44条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する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）・・・改正

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 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

四 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

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 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項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三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43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第46条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(書面による決議)・・・改正(前:総会の決議に代わる書面合意)

第47条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

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

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(理事会の会議及び議事)・・・改正

第51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(管理費等の徴収)・・・改正

第57条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の26日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利5%の遅延損害金と、違約金としての弁護



士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

5 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。

(理事長の勧告及び指示等)・・・改正

第63条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(規約原本等)・・・改正

- 第67条 この規約を証するため、理事長及び区分所有者2名が署名した規約を1通作成し、さらに本規約を承認した総会議事録を貼付し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
  - 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
  - 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
  - 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(窓ガラス等の改良)・・・追加

- 第68条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(専門的知識を有する者の活用)・・・追加

- 第69条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

(専門委員会の設置)・・・追加

- 第70条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

(消滅時の財産の清算)・・・追加

第71条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

(暴力団員等の入居禁止等)・・・追加

第72条 暴力団(無差別大量殺人行為を行った団体を含む。)の構成員、準構成員、その他暴力団員の関係者(以下「暴力団員等」と云う。)は、対象物件の区分所有者又は占有者となることができない。覚醒剤常用者又は、障害・恐喝などの犯罪で起訴された者についても同様とする。

2 前項の規定により区分所有者又は占有者となることができない者が対象物件から退去しないときは、区分所有法第58条の規定に基づき使用禁止の請求をされても異議を申し立てることができない。

3 区分所有者又は占有者は、第1項に規定する者を対象物件に出入りさせてはならない。

(細則)・・・追加

第73条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

## 附 則

(規約の発効)・・・追加(2条の追加)

第2条 改正・追加された規約は、承認された総会の翌日から効力を発する。

以 上



# 綱島ダイヤモンドマンション 第18期定期総会議事録

開催日時：平成17年4月24日 14:00～15:40 開催場所：綱島DM 集会室  
組合員の総数：56名 議決権の総数：60戸  
出席組合員数：50名（委任状36を含む） 出席議決権数：54戸（委任状36を含む）  
欠席組合員数：6名 欠席議決件数：6戸  
オブザーバー：ダイヤモンドコミュニティ(株) 内田社員・渡辺社員

渡辺理事長が議長となり14:00に開会を宣し、出席者が定足数に達していることが告げられ議案の審議に入った。

## 第1号議案 第18期決算報告

ダイヤモンドコミュニティ(株)内田社員より、事前配布されている第18期決算報告書について報告がありました。未収入金について質問があり、金額ベースで約6割の未収入金は競売が実施されており、入金が見込まれることの説明がありました。また、ペイオフ対策についての質問があり、決済性預金口座の説明等がありました。承認決議の結果、原案通り承認されました。

※1,000万円を超える定期預金については、三井住友銀行で新規口座を開設し、対策が終わっています。

## 第2号議案 第19期予算案

ダイヤモンドコミュニティ(株)内田社員より、事前配布されている第19期予算案について報告がありました。承認決議の結果、原案通り承認されました。尚、排水管洗浄について、年1回やってはどうかとの話があり、見積を取得し検討することとなりました。

## 第3号議案 第18期理事会運営報告

渡辺理事長より、当日配布された報告書に基づき報告がありました。放置自転車の指摘があり、理事会で貼り紙、処分等対策を行うこととしました。また、増設駐輪場が風等で自転車が倒れてしまうことが多いのでサイクルラックを設置して欲しいとの要望があり、見積を取得し理事会で検討・決定することとなりました。



## 第4号議案 管理規約改定（特別決議）

ダイヤモンドコミュニティ㈱内田社員より管理規約の改正について事前配布の資料に基づき説明がありました。この改正は区分所有法の改正により国土交通省から発効された「マンション標準規約」に基づいていること、オリジナルの条文を追加したことの説明がありました。承認決議の結果、満場一致で原案通り承認されました。

承認 組合員数：50名（委任状36を含む） 89.28%  
議決権数：54戸（委任状36を含む） 90.00%  
各3/4以上の賛成が得られ可決承認されました。

## 第5号議案 新役員の選出

輪番制により第19期役員は以下の方が就任することで承認されました。

（敬称略）

理事長	黄金井 保	（604号室）
副理事長	安部 正幸	（309号室）
会計	加納 源治	（601号室）
書記	井上 嘉和	（206号室）
広報	三宅 稔明	（602号室）

尚、役職は後日の理事会で互選により、役職決定されました。

## 第6号議案 その他

- ・ マンション管理法の施行による委託契約内容の重要事項説明書を交付いたしましたので、ご確認のうえ保管をお願いします。
- ・ 遅延損害金免除の要望がありましたが、過去に例がないこと等を考慮し、免除はしないこととなりました。
- ・ ダイヤモンドコミュニティ㈱担当者が変更になり、総会開催前に挨拶がありました。
- ・ 専用庭の木について、剪定の実施を検討することになりました。
- ・ 駐車場車路付近の自動販売機は、ジュースを購入した部外者が車路に沿ってマンション内に侵入している・交通事故の危険性が増大したとの話があったので、店舗区分所有者に再度、要望を出していくこととなりました。
- ・ 昨年秋、台風が原因で当マンション1階部分が水に浸かり一部区分所有者の方に清掃等のお手伝いをしていただきました。
- ・ 管理会社よりゴミの回収時間が変更になり16:00を過ぎてからの回収も時々あるので、様子を見た上で勤務時間の変更される可能性があるとの説明がありました。








以上で審議を終了し、渡辺理事長が15:40に閉会を宣した。  
よってここに綱島ダイヤモンドマンション第18期定期総会議事録を作成  
しました。

平成17年5月11日

## 綱島ダイヤモンドマンション

### 第18期管理組合理事会

理事長	渡 辺 安 真	
副理事長	渡 邊 邦 子	
会 計	奥 村 裕 二	
書記・広報	都 倉 正 洋	