



管 理 規 約

使 用 細 則

自転車・ミニバイク置場使用細則

駐 車 場 使 用 細 則

来 客 用 駐 車 場 使 用 細 則

宅 配 ボ ッ ク ス 使 用 細 則

防 犯 カ メ ラ シ ス テ ム 使 用 細 則

ペ ッ ト 飼 育 細 則

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合



シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、シンフォニックヒルズ横濱北寺尾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。

第 2 条 (定 義)

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

- (1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）により構造上及び使用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。〔区分所有法第 2 条第 1 項〕
- (2) 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。〔区分所有法第 2 条第 2 項〕
- (3) 占有者 専有部分を占有する区分所有者以外の者をいう。〔区分所有法第 6 条第 3 項〕
- (4) 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。〔区分所有法第 2 条第 3 項〕
- (5) 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及び区分所有法第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。〔区分所有法第 2 条第 4 項〕
- (6) 敷地 建物が所在する土地及び区分所有法第 5 条第 1 項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。〔区分所有法第 2 条第 5 項〕
- (7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約、使用細則等及び総会の決議の遵守義務)

- 1 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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、使用細則等及び総会の決議を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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。

第 5 条 (規約、使用細則等及び総会の決議の効力)

- 1 この規約、使用細則等及び総会の決議は、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、使用細則等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。

第 6 条 (管理組合)

- 1 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シンフォニッ

クヒルズ横濱北寺尾管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をシンフォニックヒルズ横濱北寺尾内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

第7条 （専有部分の範囲）

- 1 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。（別図第1参照）
 - （1）天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - （2）玄関扉、扉枠は、錠及び内側塗装部分を専有部分とする。
 - （3）窓枠、窓ガラス、面格子及び網戸は、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。
- 4 前項にかかわらず、設備配管類の帰属については、次のとおりとする。
 - （1）給水管、ガス管及び電気配線配管は、本線本管から各住戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各住戸メーターから先の枝管部分を専有部分とする。ただし、メーターボックス内の浄水設備（カーボンフィルター入りハウジング）は共用部分とする。（別図第2及び第3参照）
 - （2）雑排水管及び污水管等は、縦管に接続する配管継手に至る枝管部分までを専有部分とし、配管継手から先の縦管を共用部分とする。（別図第3参照）

第8条 （共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1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

第9条 （共有）

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。

第10条 （共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げるとおりとする。

第11条 （分割請求及び単独処分の禁止）

- 1 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

第 12 条 （専有部分の用途）

- 1 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 区分所有者は、共同生活の秩序を侵害する恐れがある者及び暴力団の構成員又はその組織等に対し、専有部分を譲渡又は賃貸等をしてはならない。
- 3 区分所有者及び占有者は、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供してはならない。
- 4 区分所有者及び占有者は、前 4 項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

第 13 条 （敷地及び共用部分等の用法）

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。

第 14 条 （バルコニー等の専用使用権）

- 1 区分所有者は、別表第 2 に掲げる部分（以下この条、第 22 条第 1 項、第 27 条及び別表第 2 において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
- 2 バルコニー等のうち、専用使用料の設定されている部分について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、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。

第 15 条 （駐車場等の使用）

- 1 管理組合は、別表第 3 に示す駐車場、自転車・ミニバイク置場（以下「駐車場等」という。）について、下記に定める特定の者に対し各使用契約により使用させることができる。
 - （１） 駐車場：区分所有者
 - （２） 自転車・ミニバイク置場：区分所有者及び占有者
- 2 各区分所有者は駐車場使用・自動車所有の有無にかかわらず、専有部分 1 戸に対し、1 駐車場区画の使用契約を締結するものとする。
- 3 第 1 項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に各使用料を納入しなければならない。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の各使用契約は効力を失う。ただし、包括承継人が専有部分を取得した場合を除く。
- 5 前項の定めにかかわらず、駐車場契約者は、駐車場使用細則に定めた場合に限り、その駐車場を、他の区分所有者及び占有者に貸与できるものとする。

第 16 条 （敷地及び共用部分等の第三者の使用）

- 1 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。
 - （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

(2) 敷地の一部 : 東京電力株式会社

(3) 建物内の一部 : 東日本電信電話株式会社

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（駐車場等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。

第 17 条 （専有部分の修繕等）

- 1 区分所有者は、その専有部分について、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取付けるエアコンの設置、配管・配線の枝管・枝線の取付け・取替え、間取りの変更等の修繕、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 40 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、又は不承認しようとするときは、理事会（第 53 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。

第 18 条 （ペットの飼育）

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

第 19 条 （使用細則等）

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。

第 20 条 （専有部分の貸与）

- 1 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、使用細則等及び総会の決議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、使用細則等及び総会の決議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、使用細則等及び総会の決議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。
- 3 区分所有者は、占有者に違背行為があったことにより生じた損害等の賠償、紛争等の処理については、その占有者と連帯してその責を負わなければならない。
- 4 管理組合は円滑な共同生活を維持するため、占有者に賃貸借契約書等の提示を請求することができる。
- 5 専有部分を貸与する場合、シェアハウス等の 1 住戸につき複数契約及びマンスリーマンション、ウィークリーマンション等の短期契約の使用はできないものとする。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 2 1 条 （区分所有者の責務）

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。

第 2 2 条 （敷地及び共用部分等の管理）

- 1 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は、管理組合がこれを行うことができる。

第 2 3 条 （窓ガラス等の改良）

- 1 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。

第 2 4 条 （必要箇所への立入り）

- 1 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 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。

第 2 5 条 （損害保険）

- 1 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる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。
 - （ 1 ） 共用部分等の火災保険
 - （ 2 ） 施設賠償責任保険
 - （ 3 ） 個人賠償責任保険
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 各区分所有者は、自己所有の専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 2 6 条 （管理費等）

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

- (2) 修繕積立金 (修繕積立基金含む)
- (3) 管理準備金
- (4) C A T V利用料

2 前項の管理費等の額については、第 4 号の C A T V 利用料を除き、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し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

第 2 7 条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等及びバルコニー等の専用使用料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。

第 2 8 条 (管理費)

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) 公租公課
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (7) 委託業務費
- (8) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- (9) 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必要な費用
- (10) 管理組合の運営に必要な費用
- (11) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

第 2 9 条 (修繕積立金)

1 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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地及び共用部分等の変更
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- (5) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 6 2 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 4 5 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、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。

第 3 0 条 (使用料)

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、第 28 条に定める経費に充当するほか、第 29 条の修繕積立金として積み立てることができる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 31 条 （組合員の資格）

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。

第 32 条 （届出義務）

- 1 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。
- 2 組合員又は占有者が新たに対象物件に入居したときは、速やか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。届出事項に変更があったときも、同様とする。
- 3 対象物件外に居住する組合員は、その連絡先を書面により、管理組合に届け出なければならない。なお、日本国外に居住する組合員は、国内の連絡先を併せて届け出るものとする。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

第 33 条 （業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- （１） 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 50 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- （２） 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） 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
- （５） 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
- （６） 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- （７） 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
- （８） 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
- （９） 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- （１０） 修繕積立金の運用
- （１１） 官公署、町内会等との渉外業務
- （１２） 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- （１３） 防災に関する業務
- （１４） 広報及び連絡業務
- （１５） 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
- （１６） 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- （１７） 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

第 34 条 （業務の委託等）

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。

第35条（専門的知識を有する者の活用）

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。

第36条（防火管理者の選任）

管理組合は、防火管理上必要に応じ、消防法の規定に従い組合員の中から防火管理者を選任する。

第 3 節 役 員

第37条（役員）

1 管理組合に次の役員（4名）を置く。

（1）理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。3名）

イ．理事長 1名

ロ．副理事長 1名

ハ．会計担当理事 1名

（2）監事 1名

2 理事及び監事は、シンフォニックヒルズ横濱北寺尾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。

4 第2項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その役員若しくは従業員で現に居住する者は、理事（理事長及び副理事長を除く）及び監事になることができる。ただし、当該役員又は従業員は、代理権を証する書面を総会に提出しなければならない。

第38条（役員の任期）

1 役員の任期は、毎年6月1日から翌年5月末日までの1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合、又はシンフォニックヒルズ横濱北寺尾に居住しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第39条（役員の誠実義務等）

1 役員は、法令、規約及び使用細則等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、総会の決議を経て、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第40条（理事長）

- 1 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
 - （1）規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - （2）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、定時総会において、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。

第41条（副理事長）

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。

第42条（理事）

- 1 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第43条（監事）

- 1 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

第44条（総会）

- 1 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、定時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、定時総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第45条（招集手続）

- 1 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49条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は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。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (4) 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47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。

第46条 （組合員の総会招集権）

- 1 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第47条 （出席資格）

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

第48条 （議決権）

- 1 各組合員の議決権の割合は、別表第4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。

第49条 （総会の会議及び議事）

- 1 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。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止
 - (2) 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。）
 - (3) 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡しの請求）第1項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第1号において、規約の制定、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2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、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3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第50条 （議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第29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
- (7) 第29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
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 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
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) その他管理組合の業務に関する重要事項

第51条 (議事録の作成、保管等)

- 1 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、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第52条 (書面による決議)

- 1 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 5 節 理 事 会

第53条 (理事会)

- 1 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。

第54条 (招 集)

- 1 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 理事会の招集手続については、第45条(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)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。

第55条 (理事会の会議及び議事)

- 1 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51条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第51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。

第56条 (議決事項)

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) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (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 1 7 条に定める承認又は不承認
- (6) 第 6 9 条に定める勧告又は指示等
- (7) 総会から付託された事項

第 5 7 条 (専門委員会の設置)

- 1 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

第 5 8 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年 6 月 1 日から翌年 5 月末日までとする。

第 5 9 条 (管理組合の収入及び支出)

管理組合の会計における収入は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 0 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 8 条から第 3 0 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 6 0 条 (収支予算の作成及び変更)

- 1 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 新年度予算が成立するまでの間、前年度の予算に準じて執行することができる。

第 6 1 条 (会計報告)

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、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 6 2 条 (管理費等の徴収)

- 1 組合員は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 0 条に定める使用料について、翌月分を当月末日までに管理組合に支払うものとし、中間利息については精算しないものとする。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、管理組合が別に定める方法によるものとする。
- 2 支払開始日は専有部分の引渡しの日とし、以後使用の有無にかかわらず、管理費等の諸費用を負担する。
- 3 組合員が、管理組合の指定する方法により第 1 項の負担金額を管理組合に納付した場合には、第 1 項に定める支払期限までに支払われたものとみなし、納付された負担金額に対する中間利息及び遅延損害金については、精算しないものとする。
- 4 組合員が納付すべき金額を第 1 項及び第 3 項に違背して納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、第 1 項の支払期限の翌日から年利 1 4 . 6 % 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。

- 5 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行することができる。
- 6 第4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28条に定める経費に充当する。
- 7 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。
- 8 組合員が次の各号に該当し、緊急を要する場合、理事長は、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に係る支払い督促及び訴訟に関し、総会の決議を経ずに法的手続を行うことができる。ただし、事後の総会において報告する。
 - (1) 他から執行保全処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他公権力の処分を受けたとき。
 - (2) 整理、更生手続き、破産を申立てられ、若しくは組合員自らそれらの申立て又は民事再生法の申立てをしたとき。
 - (3) 組合員の財産悪化状態において、組合員の所在不明等、さらに財産状態を悪化させる恐れのある相当の事由があるとき。
- 9 前項に定めるほか、管理組合は第1項の規定に違反若しくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対して第68条に準じる必要な措置をとることができる。

第63条 (管理費等の過不足)

- 1 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等に充当する。
- 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26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第64条 (預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合理事長名義の預金口座を開設するものとする。

第65条 (借入れ)

管理組合は、第29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。

第66条 (帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第67条 (消滅時の財産の清算)

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。

第 8 章 雑 則

第68条 (義務違反者に対する措置)

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。

第69条（理事長の勧告及び指示等）

- 1 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。
 - （1）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進行すること
 - （2）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28条に定める経費に充当する。
- 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45条第2項及び第3項の規定を準用する。

第70条（合意管轄裁判所）

- 1 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。
- 2 第50条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第71条（容認及び承継事項）

各区分所有者は、次の各号に掲げる事項を承諾するものとし、以後これにつき、異議を申し出ないものとする。

- （1）区分所有者は、管理組合が県、市、区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。
- （2）対象物件は建築基準法第52条第6項の規定により共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の面積（311.99㎡）を容積対象延べ面積に不算入とする措置の適用を受けており、用途を住居以外の用途にできないこと。
- （3）給排水設備（給水増圧ポンプ等）及びエレベーター設備、並びに自動ドア・駐車場・ターンテーブル・ミニバイク置場・自転車置場・地上用変圧器・宅配ボックス設備等の稼働に伴い、稼働音、振動及び音声等が発生する場合があること。又、日常生活における生活音及び住戸内に設置されるパイプスペース内の排水音等が発生する場合があること。
- （4）各住戸への電気の供給容量は、現況容量は40A、増量可能容量（最大）はA・C・I・Jタイプは60A、B・D・E・F・G・H・Kタイプは8KVAまでとなっていること。

なお、電気容量を変更する場合は、各区分所有者にて東京電力株式会社に対して直接手続を行うこと。ただし、電圧を単相100Vから200Vに変更する場合若しくは60Aを超えて8KVAへ電気容量を変更する場合には、別途電気工事店による工事が必要となり、その際の費用に関しては、区分所有者の負担となること。各住戸共、増量可能容量までしか増量できないこと。

- (5) 新築時の売主と「YOUテレビ株式会社」(以下「YOU TV」という。)との間で、YOU TV施設利用契約(以下「CATV契約」という。)を締結し、全戸テレビ放送はYOU TVの放送センターからの放送を受信すること。CATV契約は管理組合が結成された時点で新築時の売主の地位を管理組合に承継すること。これにより、各区分所有者は個別にCATV契約の解除並びに分割処分はできなくなる。詳細は以下の内容となること。

各区分所有者はCATV契約に基づき、YOU TVのCATV経由で同時再送信放送を受信することとなり、利用料として1戸あたり月額997円(消費税・地方消費税含む、平成20年2月現在)が発生すること。この利用料についてはテレビ視聴の有無にかかわらず、各区分所有者が管理組合に支払い、管理組合を通じて全戸分を一括してYOU TVに支払うこと。ただし、日本放送協会(以下「NHK」という。)の放送受信料(衛星放送受信料も含む。)は利用料に含まれていないため、各区分所有者が個別にNHKと契約し直接NHKに支払うこと。CATV契約の内容は各区分所有者単独での変更、停止、解約はできないこと。

同時再送信のチャンネル(平成20年2月現在 将来受信チャンネルは変更となる場合があること。)

- (イ) 地上アナログ放送：NHK総合・NHK教育・日本テレビ・TBS・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・テレビ神奈川・MXテレビ・放送大学・コミュニティチャンネル
- (ロ) 地上デジタル放送：NHK総合・NHK教育・日本テレビ・TBS・フジテレビ・テレビ朝日・テレビ東京・テレビ神奈川・コミュニティチャンネル
- (ハ) BSデジタル放送：NHKBS1・NHKBS2・NHKハイビジョン・BS日テレ・BS朝日・BS-、BSジャパン、BSフジ、BS11、Twe11V

上記のうち、(イ)と(ロ)の放送は全てのテレビ端子から視聴できるが、(ロ)の放送については「CATV全周波数変換パススルー対応」のテレビ又はチューナーを利用するか、YOU TVから各住戸に1台ずつ貸与されるCATV専用チューナー(以下「STB」という。)を通じて視聴することができること。(ハ)の放送はSTBを経由して視聴できること。(イ)～(ハ)以外のYOU TVからの放送及びSTBの追加、交換、YOU TVのインターネットサービスは、各区分所有者とYOU TVが個別に契約することにより利用が可能であること。個別契約によるサービスは別途有料となり、サービスに必要な機器設置の費用等を含めて、各区分所有者が直接YOU TVに支払うこと。

新築時の売主とYOU TVとの間でYOU TV緊急地震速報装置一括利用契約(以下「地震速報契約」という。)を締結し、各住戸に1台ずつ設置される地震お知らせ装置を通じ、YOU TVから気象庁の緊急地震速報(地震が発生した後の大きなゆれの大きさと到達時間を予測して伝えるシステム)を音声メッセージで放送すること。この地震速報契約は管理組合が結成された時点で新築時の売主の地位を管理組合に承継すること。緊急地震速報の放送はCATV契約の有効期間中となり、費用は発生しないこと。

CATV施設の維持管理区分については、YOU TVが所有する施設はYOU TVが維持管理し、建物躯体内の配線配管等共用部分は管理組合が、各住戸内の配線配管等専有部分については各区分所有者がそれぞれ行うこと。

テレビの映り具合について支障があるときは、YOU TVテクニカルサポートセンター

(フリーコール0120 340-172)まで連絡すること。YOUTVが状況を確認し、YOUTVの管理区分に従って対応すること。YOUTVから貸与されたSTBを故意又は過失により破損・紛失した場合は相当額をYOUTVに支払うことになること。転居の際は所定の手続きにより、YOUTVに連絡を行うこと。

- (6) 衛星放送に関しては対象物件屋上のテレビ共聴アンテナ(BS・BSデジタル・110度CS放送対応)からも視聴できること。視聴にあたっては専用チューナーが必要となること。このアンテナについては管理組合にて維持管理すること。これらテレビ視聴に要するNHK受信料、加入料、利用料等の視聴料は各区分所有者の負担となること。
- (7) 電話回線は1住戸に対して2回線まで使用できること。各住戸の各室に電話用アウトレットの取り付けが為されていること。配線接続工事の費用については各区分所有者の負担となること。又、電話回線の宅内配線の故障・異常については工事有資格者による修理等を受けること。共用部分の立ち入り等が必要な場合は事前に管理組合に届け出ること。
- (8) 電気供給及び電話回線の引込等に伴う建柱、支線、引込線の位置並びに給排水における給水管、排水管等の位置については敷地内外を問わず、全て新築時の売主が関係官庁等との指導、打合せにより決定したこと。なお、対象物件の敷地内に建柱、支線が配置され、電力会社、電話会社等より使用料が支払われる場合、その第1回目については新築時の売主が受領し、管理組合に名義変更後の第2回目以降は管理組合が受領すること。
- (9) 敷地の自主管理歩道部分に別所自治会掲示板が設置されること。設置場所については新築時の売主と自治会との協議で決定したこと。
- (10) インターネット利用については電話回線を利用した東日本電信電話株式会社(以下「NTT」という。)によるBフレッツ・VDSL方式(以下「本サービス」という。)が利用可能であること。詳細は以下の内容となること。

新築時の売主はNTTと契約(導入承諾書)を締結する予定であり、この契約の新築時の売主の地位を管理組合が承継すること。

アクセスラインとしてNTTが用意する光ファイバーを引き込むこと。住棟内は上り・下り最大100MbpsのVDSL方式を採用していること。本サービスの通信速度は上り・下り最大100Mbpsだが、1住戸あたりの通信速度を保証するものではないこと。又、通信速度は利用者数・利用方法・時間帯等により遅くなる場合があること。

共用部分等にNTTの本サービス関連設備等が設置されること。又、本サービス関連設備の電気代はNTTの負担となること。

本サービスを利用するにあたっては希望者から個別にNTTへの申込手続きが必要となり、別途契約料・工事費等の初期費用並びに毎月の月額利用料・機器利用料等が発生すること。料金は申込者がNTTへ個別に支払うこと。本サービスの提供条件の詳細はNTTの約款及びNTTの規約によること。

- (11) 窓ガラスの一部は建築法規等により網入りガラスとなっていること。又、近隣居住者との協議及びプライバシー対策により一部型ガラスとなっていること(詳細は新築時のパンフレットを参照)。なお、破損等による修理を行う場合には、同等の資材を使用すること。
- (12) 専用庭内には、格子柵が設置されること。
- (13) ルーフバルコニーに近接する屋根部分に排水管の通気口があること。風向き等の気象条件により臭いを感じる場合があること。
- (14) エアコンを設置する場合は、以下の注意事項があること。

エアコン用スリーブの取り付けられている居室等に設置できること。

エアコン用スリーブの取り付けられている居室等が共用廊下に接する場合は共用廊下の住戸側にエアコン用室外機を設置できること。又、401号室については301号室の屋根にエア

コン用室外機を設置できること。

使い勝手の向上等のため、バルコニーに設置するエアコン用室外機は一部エアコン用インサート(バルコニー天井にアンカーボルトを埋め込んだ部分)に天吊りで設置する箇所があること。
なお、近隣居住者との協議によりA・B・H・I・Jタイプは天吊りでの設置はできないこと。

Bタイプのリビングダイニング、洋室(3)、Hタイプの和室は冷媒管先行配管を利用してエアコンを設置すること。

法令上エアコン用スリーブについては防火区画貫通処理が必要な場合があること。

エアコン用室外機の設置場所の広さから二室にエアコンを設置する場合に機種をマルチエアコンにすることが必要なタイプの住戸、同様にエアコン用室外機を二段積みにする必要がある住戸があること。

エアコンを設置の際、必要となるラック等の費用は区分所有者の負担となること。

エアコンの室外機及び室内機の大きさにより機種が限定される場合があること。設置場所を確認の上、機種を選定すること。

- (15) ディスポーザについては対象物件に専用の排水処理槽が無いため、設置できないこと。
- (16) 対象物件内部では携帯電話・ラジオ等の機器の送受信状況が不安定になる場合があること。
- (17) 近隣との協議並びに設計上の配慮により外構フェンスは一部目隠しフェンスになっていること。なお、破損等による修理を行う場合には、同等の資材を使用すること。
- (18) 防犯カメラ(エレベーター内の防犯カメラを含む)が対象物件の共用部分の一部に設置されること。台数・設置場所等については新築時の売主が決定したこと。防犯カメラの画像については録画されるが、一定期間の録画となり、期間経過後は録画画像については保存されないこと。防犯カメラは画像を録画することにより犯罪の抑止効果を狙うもので常時画像の監視を行うものではないこと。
- (19) 新築購入時の間取メニュープランの選択により上下階と異なる間取となる場合があること。この間取りメニュープランの中には基本プランの居室部分をフローリング仕上げとする住戸が発生する場合があります、下階への音の伝わり方に違いが生じること。
- (20) 新築購入時のスペシャルオーダーマンションシステムの選択により玄関扉及びポーチの床の色等については一部、色・デザイン等が異なっているが、管理組合結成後は専用使用権の設定されている共用部分については、日常必要な維持管理以外の個人的な変更を加えることはできないこと。
- (21) オプション工事並びに変更工事を行う際の工事騒音及び、その施工に起因して発生する他住戸に対する生活音等についての諸問題に関しては当事者間にて処理すること。
- (22) 将来、都市計画等の変更あるいは近隣居住者等が対象物件近隣及び周辺で、建築基準法その他の法令の許可を得て戸建て住宅・マンション・店舗等が建築された場合、眺望・日影・通風・電波等の変化が生じる場合があること。売主の責めに帰することができない事由により、対象物件の住環境等に変化が生じても区分所有者は売主に対して一切の損害賠償の請求、その他異議を申し立てることはできないこと。
- (23) 周辺の店舗等の営業に伴う関連法規内の騒音、振動、臭気及び粉塵等につき当該店舗等に苦情及び異議を申し立てることはできないこと。
- (24) 北西側道路にはバス停があり、バスの通行・乗降等及び周辺道路の車両等の通行により騒音・臭気・振動等が発生すること。
- (25) 北西側敷地の一部に近隣居住者用のゴミ置場が設置されること。清掃等については利用者にて行う予定であること。
- (26) 敷地内の地中の一部には、対象物件外構の擁壁を施工する際の仮設資材等があること。
- (27) 北西側敷地の一部は都市計画道路(都市計画道路番号: 3・4・23、路線名: 鶴見三ツ

沢線、計画幅員：18m)に計画決定(昭和21年8月26日・戦災復興院第103号)されており、事業決定された場合は道路となるため、事業に協力すること。計画道路が事業決定され収用された場合は、一部自主管理歩道等がなくなること。

- (28) 南側隣接地には以下の戸建分譲住宅工事が施工されており、工事に伴い騒音や振動等が発生すること。

事業者：ナイス株式会社 所在地：横浜市鶴見区北寺尾二丁目1396番17他

用途：戸建専用住宅 区画数：15区画

- (29) 対象物件の東側に以下の戸建分譲開発が予定されており、工事に伴い騒音や振動等が発生すること。

事業者：株式会社大藤不動産 所在地：横浜市鶴見区北寺尾2-1391他

開発面積：2,641.08㎡ 用途：戸建専用住宅 区画数：23区画

(平成19年7月25日設置「開発事業のお知らせ」標識より記載)

- (30) 対象物件の建築により近隣に電波障害が生じたときは、新築時の売主の負担において屋上等に近隣居住者のためのテレビ共同視聴設備等を設置する場合があること。設置する場合はこれら設備の一切の維持管理(取替費・電柱共架料等の負担を含む)を管理組合にて行うこと。

- (31) 対象物件の植栽等(専用庭の植栽を除く)の維持管理については管理組合が行うこと。

- (32) 各区分所有者は別所自治会に加入すること。自治会加入による自治会費(月額250円/戸：平成20年2月現在)については管理費等と共に口座振替の上、管理組合を通じて一括して支払うこと。自治会費は将来変更される場合があること。

- (33) 敷地の北西側は自主管理歩道が設けられ、一般の歩行者も通行すること。又、自主管理歩道の一部にバス利用者のためのベンチが設置され、バス利用者が使用すること。維持管理については管理組合で行うこと。

- (34) 敷地の北東側は横浜市の条例に基づく道路状整備となっており、一般の歩行者も通行すること。維持管理については管理組合で行うこと。

- (35) 新築時の売主の指定する業者と区分所有者とで契約したオプション工事、変更工事については管理組合成立後といえども、専有部分の修繕等の事前申請を要しないこと。

- (36) 建築関連法規等の改正が行われ、対象物件と同一規模の建物が再建築できない場合が生じても区分所有者は売主に対して一切異議を申し立てることはできないこと。

- (37) 新築時の売主等が対象物件を各種の建築コンクールへの応募や広告物等に施工例として図面や写真等を使用する場合があること。その場合は、事前に管理組合に通知の上、応募団体の係員等が敷地内に立ち入る場合があること。

- (38) 対象物件の共用部分の一部及び専有部分(各住戸)の非常通報に係る機械警備に関し警備業務請負契約(CSP安心部屋システム)をセントラル警備保障株式会社(以下「警備会社」という。)と管理会社との間で締結すること。対象物件の共用部分の一部及び専有部分(各住戸)の非常通報に関しては次のとおりであること。

警備会社は警備業務を実施するにあたり、共用部分に立ち入り、区分所有者の要請(若しくは不測の緊急時)によっては区分所有者の住戸に立ち入る場合があること。このため、警備会社が業務上必要とされる管理事務室等の共用部分の扉等の鍵を預ること。対象物件新築引渡し時に警備会社が発行する鍵預り書と引き換えに管理会社より警備会社へ共用部分の当該箇所の鍵等を預けること。なお、警備会社で預かった共用部分の鍵等は警備会社の責任において保管・管理すること。

本警備業務では警備会社で預かった鍵等の無い箇所からの警報の場合、警備会社の対応が外周点検に限られる場合があること。

対象物件の共用部分の一部に警備会社所有の警報装置等を設置すること。

警備会社は業務実施中以外でも機械警備に必要な警報装置の点検維持管理のため、共用部分に立ち入る場合があること。なお、警備会社が専有部分（各住戸）に立ち入る際は必ず当該住戸の区分所有者に事前連絡し、立会いのもと入室すること。ただし、緊急時又はやむを得ざる理由がある場合は、原則として管理要員等又は警察官等の立会いのもと入室すること。その他、警備会社は業務実施上やむを得ざる場合、警備会社の判断で緊急措置をとる場合があること。

警備業務請負契約の期間は業務開始の日より5年とし、これを超える場合は原則として1年間の自動更新となること。ただし、契約期間内に管理組合と管理会社との間で締結する管理委託契約が解除となった場合は警備業務請負契約については管理組合が承継すること。

警備会社が警備業務を実施するにあたり、必要な共用設備並びに電気等の使用について無償で使用する。

緊急発報以外の区分所有者等の要請による警備会社の出動に係る実費費用については要請者の負担となること。

専有部分（各住戸）の非常通報装置について、故意又は煩雑なる過失による誤作動が発生し、警備会社が出動し対処した場合、別途出動料金が発生する場合があること。

対象物件の1階住戸、ルーフバルコニー付住戸及び208号室、401号室の窓（面格子付窓・FIX窓[固定窓]は除く）には防犯センサーが設置されていること（詳細は新築時のパンフレット図面集を参照）。防犯センサー稼動時に不正に窓の開閉が行われると作動すること。

対象物件の共用部分の一部に設置される警備会社所有の警報装置及び専有部分（各住戸）の非常通報装置等の移設等を行う場合は、必ず警備会社に通知すること。

業務開始日から5年以内に発生した本機械警備に関する配線の障害は、自然消耗による障害に限り、警備会社の負担にて補修されること。5年を超えた配線の維持管理については管理組合の負担となること。

専有部分（各住戸）の機械警備における機器を各区分所有者の都合により使用しない場合においても管理組合又は管理会社に管理費等の減額の請求はできないこと。

各区分所有者等は警備会社に異常発生時の緊急連絡のため、予め「CSP安心部屋住居別確認書」を提出すること。その内容に変更が生じた場合は速やかに新たな内容を届け出ること。

警備会社は「CSP安心部屋住居別確認書」に記載の個人情報等は緊急連絡以外に使用しないこと。

警備会社は管理会社等から「CSP安心部屋住居別確認書」の内容補足のため、各区分所有者等から管理会社に提出する「入居届」等からの個人情報の第三者提供を受ける場合があること。

その他、機械警備システムについての不明点、相談等は「セントラル警備保障株式会社横浜支社（住所：横浜市西区みなとみらい2-3-3 クイーンズタワーB 電話：045-682-7375）」まで問い合わせること。

(39) 対象物件にはセントラル型浄水システム「良水工房」(以下「浄水設備」という。)が設置されること。浄水設備は大きく分けて以下の2つのフィルターから成り立っていること。

- ・水道本管から引き込んだ後の給水増圧ポンプに設置される「異物除去フィルター入りハウジング」(以下「元付け」という。)
- ・各住戸のメーターボックス内に設置される「カーボンフィルター入りハウジング」(以

下「メーターボックス内の浄水設備」という。)

利用については以下の内容となること。又、取扱説明書を確認の上、利用方法を遵守すること。

元付け及び各メーターボックス内の浄水設備は共用部分となること。維持管理については管理組合で行うこと。又、浄水設備の維持・管理及びフィルター交換費用は管理費に含まれること。なお、新築時の売主と相鉄不動産販売株式会社との間で浄水設備の設備維持管理業務委託契約（以下「浄水設備契約」という。）を締結し、この契約は管理組合が結成された時点で新築時の売主の地位を管理組合が承継すること。

元付けの異物除去フィルター及び各住戸のメーターボックス内の浄水設備のカーボンフィルターの定期交換時期は約１年であること。全てのフィルターは浄水設備契約に基づき定期的に一括交換を行うこと。

フィルターは純正のものを使用すること。純正以外のものを使用すると故障の原因となり、保証の期間内でも保証の対象とならないこと。

残留塩素濃度は、水道法に定める０．１ppm以上を確保しているため、入居後の残留塩素の調整等は行わないこと。

フィルターのろ過能力の目安は、１住戸あたり年間使用水量が約３６０トンであること。短期的に大量の水量を使用し、フィルターのろ過能力を超過した場合や、水道水に汚泥等の異物が混入すること等によりフィルターのメズマリが発生した場合には、定期交換時期以前であっても、フィルターの交換が必要となる場合があること。

浄水設備についての問い合わせは、相鉄不動産販売株式会社 ライフクリエイト事業部 浄水事業センター 良水工房担当（電話：０１２０－８８４－０３２）に連絡すること。

- (40) 自転車・ミニバイク置場は、それぞれ７６台、８台分が設置されており、台数超過分の車両についての自転車・ミニバイク置場所はないこと。

第７２条 （細則）

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。

第７３条 （規約外事項）

- 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。
- 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。

第７４条 （規約原本等）

- この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を１通作成し、これを規約原本とする。
- 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。
- 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。
- 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。

附 則

第 1 条 （規約の発効）

この規約は、2008年 9 月 13日から効力を発する。

第 2 条 （管理組合の成立）

管理組合は、2008年 9 月 13日に成立したものとする。

第 3 条 （初年度役員の任期並びに初年度会計期間）

初年度役員の任期並びに初年度会計期間については管理規約第 38 条第 1 項並びに第 58 条にかかわらず次のとおりとする。

初年度役員の任期：2008年 9 月 13日から2009年 5 月 31日まで

初年度会計の期間：2008年 9 月 13日から2009年 5 月 31日まで

第 4 条 （経過措置）

管理規約第 25 条第 1 項の定めにかかわらず、区分所有者全員は管理組合成立の初年度における当該保険契約に関する一切の業務を管理規約第 34 条の第三者が組合員を代理して行うことを承認する。

第 5 条 （修繕積立基金）

- 1 新築時の売主より専有部分を購入した区分所有者は、修繕積立基金を建物引渡し時に管理組合に納入しなければならない。
- 2 修繕積立基金は管理規約第 29 条に定める経費に充当する。
- 3 区分所有者の納付した修繕積立基金について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。
- 4 区分所有者は納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても修繕積立基金をもってその弁済に充当することはできない。
- 5 承継人に対する債権の行使は管理規約第 27 条を準用する。

第 6 条 （管理準備金）

- 1 新築時の売主より専有部分を購入した区分所有者は、管理準備金を建物引渡し時に管理組合に納入しなければならない。
- 2 管理準備金は初年度に必要な備品等の購入費用に充当し、余剰が生じた場合には管理規約第 28 条に定める経費に充当する。
- 3 区分所有者の納付した管理準備金について、その返還請求又は分割請求をすることはできない。
- 4 区分所有者は納入すべき管理費等、その他管理組合に対するいかなる債務に対しても管理準備金をもってその弁済に充当することはできない。
- 5 承継人に対する債権の行使は管理規約第 27 条を準用する。

第 7 条 （変更履歴）

変更を決議した総会	変更内容	発効日
第 4 期定時総会 (2012年 7 月 28日開催)	タイプ別管理費等内訳表の改定	2012年 9 月 1 日
第 6 期定時総会 (2014年 7 月 26日開催)	修繕積立金及びCATV利用料 の改定	2014年 9 月 1 日
第 7 期定時総会 (2015年 7 月 18日開催)	駐車場使用細則の改定	2015年 7 月 18日

第 1 0 期定時総会 (2 0 1 8 年 7 月 2 8 日開催)	第 1 2 条及び第 2 0 条の改定	2 0 1 8 年 7 月 2 8 日
--	---------------------	---------------------

別表第 1

対 象 物 件 の 表 示

物 件 名		シンフォニックヒルズ横濱北寺尾	
敷 地	所 在 ・ 地 番	神奈川県横浜市鶴見区北寺尾二丁目 1 3 9 6 番 1	
	権 利 形 態	所 有 権 （敷地権）	
	面 積	登記記録面積	1,916.79 m ²
		実 測 面 積	1,916.79 m ²
		建築確認面積	1,916.79 m ²
建 物 及 び 附 属 施 設	住 所	神奈川県横浜市鶴見区北寺尾二丁目 7 番 1 5 号	
	種 類 ・ 構 造	共同住宅・鉄筋コンクリート造、地上 5 階建、陸屋根、一棟	
	建 築 面 積	898.47 m ² （確認済証に基づく）	
	建 築 延 面 積	3,057.16 m ² （確認済証に基づく、共同住宅の共用の廊下等の部分 311.99 m ² 、 自動車車庫等の部分 94.20 m ² を含む）	
	専有部分総延面積	住 戸 部 分	2,581.43 m ² （37戸）
	建 物 共 用 部 分	（専有部分以外の建物の部分） 風除室、エントランスホール、エレベーターシャフト、共用廊下、共用階段、管理事務室、ポーチ、バルコニー、ルーフバルコニー、花台、サービスバルコニー、ドライエリア、メーターボックス（MB）、パイプスペース（PS）、配管スペース、基礎部分、柱、梁、床スラブ、外壁、屋根、界壁、乗越え防止柵、玄関扉、扉枠、窓ガラス、窓枠、網戸、面格子等	
	建 物 附 属 設 備	（建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの） エレベーター設備、非常通報設備、電気設備、照明設備、テレビ共同視聴設備、MDF、給排水衛生設備、給水増圧ポンプ、換気設備、浄水設備、消防用設備、オートロック設備、防犯カメラ設備、集合郵便受、宅配ボックス設備、掲示板、街の館銘板、館銘板、管理用諸設備、各種の配線・配管等	
	規 約 共 用 部 分	管理用倉庫、共用トイレ 規約共用部分の範囲は管轄法務局の指導により変更となる場合がある。	
	附 属 施 設	（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設） 機械式駐車場、平置駐車場、ターンテーブル設備、自転車置場、ミニバイク置場、地上用変圧器（PTM）置場、ガス・水道引込管、排水設備、引込み開閉器盤、弱电引込柱、散水栓、植栽、メッシュフェンス、目隠しフェンス、ゴミ置場、近隣用ゴミ置場、ベンチ等	

別表第 2

バルコニー等の専用使用権の表示

区分 専用使用部分	1.位 置	2.用 法	3.使用権者	4.条件
バルコニー	101～103号室を除く各住戸に附属するバルコニー	通常バルコニー及び給湯器設置場所としての用法	当該専用使用部分が附属する専有部分の区分所有者	無 償
ルーフバルコニー	208・408・501・506号室に附属するルーフバルコニー	通常のルーフバルコニー及び給湯器設置場所としての用法	同 上	有 償 208号室を除く
ポーチ	各住戸に附属するポーチ	通常のポーチとしての用法	同 上	無 償
テラス (階段含む)	101～103号室に附属するテラス	通常のテラス及び給湯器設置場所としての用法	同 上	無 償
専用庭 (階段・植栽含む)	101～103号室に附属する専用庭	通常の庭園としての用法	同 上	有 償
花 台	104～107号室に附属する花台	通常の花台としての用法	同 上	無 償
ドライエリア	101・102号室に附属するドライエリア	通常のドライエリアとしての用法	同 上	無 償
サービスバルコニー	A・Hタイプに附属するサービスバルコニー	通常のエアコン用室外機置場及び給湯器設置場所としての用法	同 上	無 償
メーターボックス	各住戸に附属するメーターボックス	通常メーター類及び給湯器設置場所としての用法	同 上	無 償
集合郵便受	エントランスホール	通常郵便受としての用法	同 上	無 償
玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉等	各住戸に附属する玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉等	通常玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・門扉等としての用法	同 上	無 償

使用権の期間は使用権者の区分所有権存続期間とする。

別表第 3

駐車場等の使用

名 称	位 置	用法・期間・条件等
駐 車 場	対象物件敷地内	駐車場使用細則及び駐車場使用契約書による
自転車・ミニバイク置場	対象物件敷地内	自転車・ミニバイク置場使用細則による

別表第 4

各戸タイプ・住戸番号対応表

() 内のタイプ名は新築分譲時のパンフレット・図面集に対応した名称です

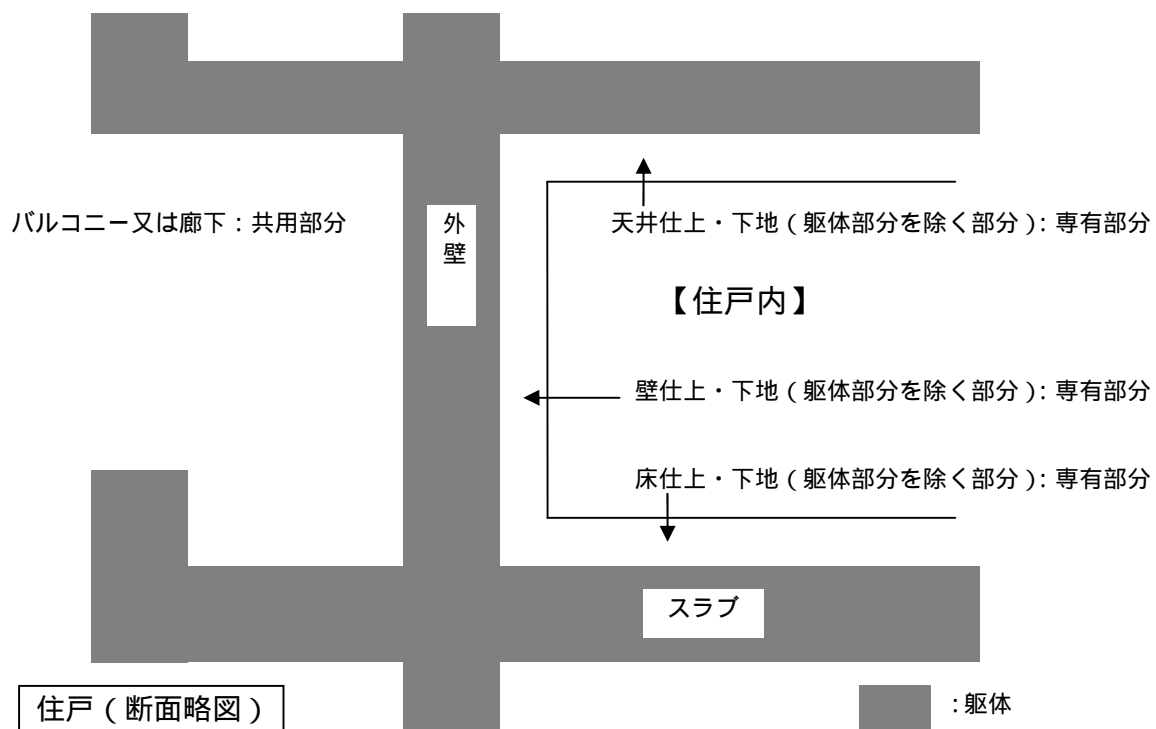
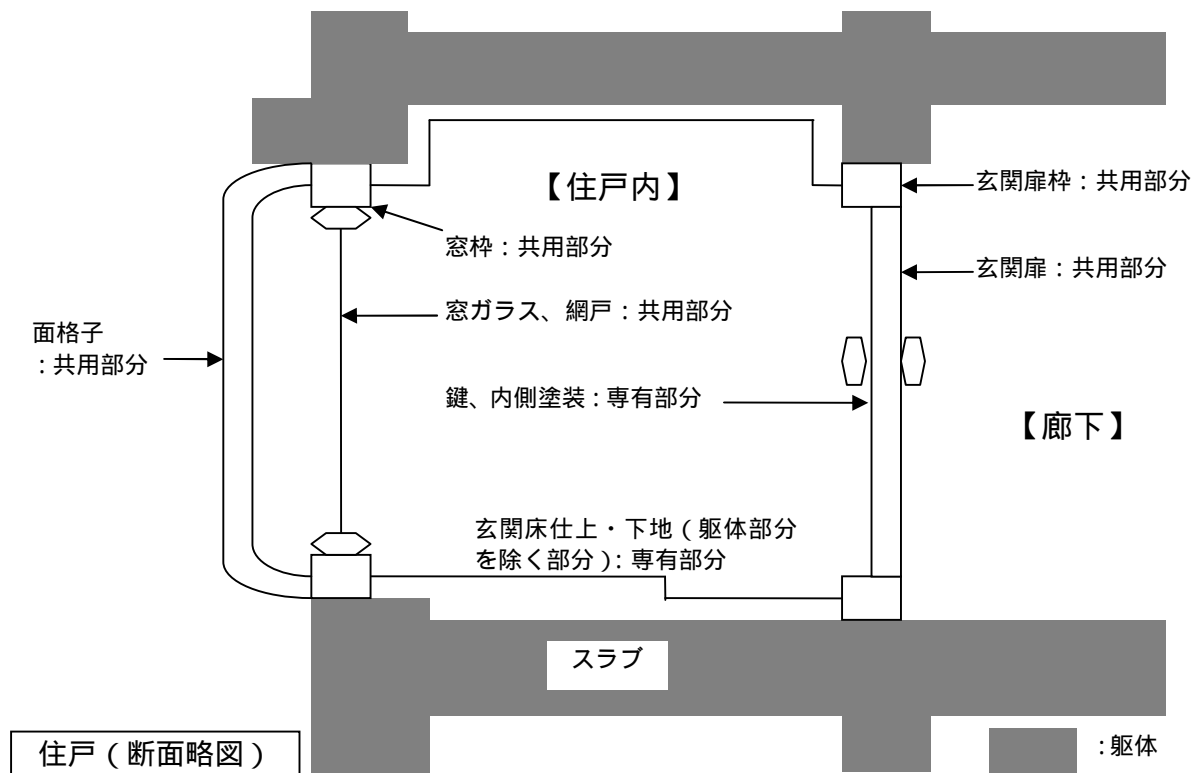
タイプ	住 戸 番 号
A	(A 1 : 1 0 1) (A 2 : 2 0 1 . 3 0 1)
B	(B 1 : 1 0 2) (B 2 : 2 0 2 . 3 0 2) (B 3 : 4 0 2) (B 4 : 5 0 1)
C	(C 1 : 1 0 3) (C 2 : 2 0 3 . 3 0 3 . 4 0 3 . 5 0 2)
D	(D 1 : 1 0 4) (D 2 : 2 0 4 . 3 0 4 . 4 0 4 . 5 0 3)
E	(E 1 : 1 0 5) (E 2 : 2 0 5 . 3 0 5 . 4 0 5 . 5 0 4)
F	(F 1 : 1 0 6) (F 2 : 2 0 6 . 3 0 6 . 4 0 6 . 5 0 5)
G	(G 1 : 1 0 7) (G 2 : 2 0 7 . 3 0 7 . 4 0 7)
H	(H 1 : 2 0 8) (H 2 : 3 0 8)
I	4 0 1
J	4 0 8
K	5 0 6

敷地、共用部分等の共有持分割合及び議決権表

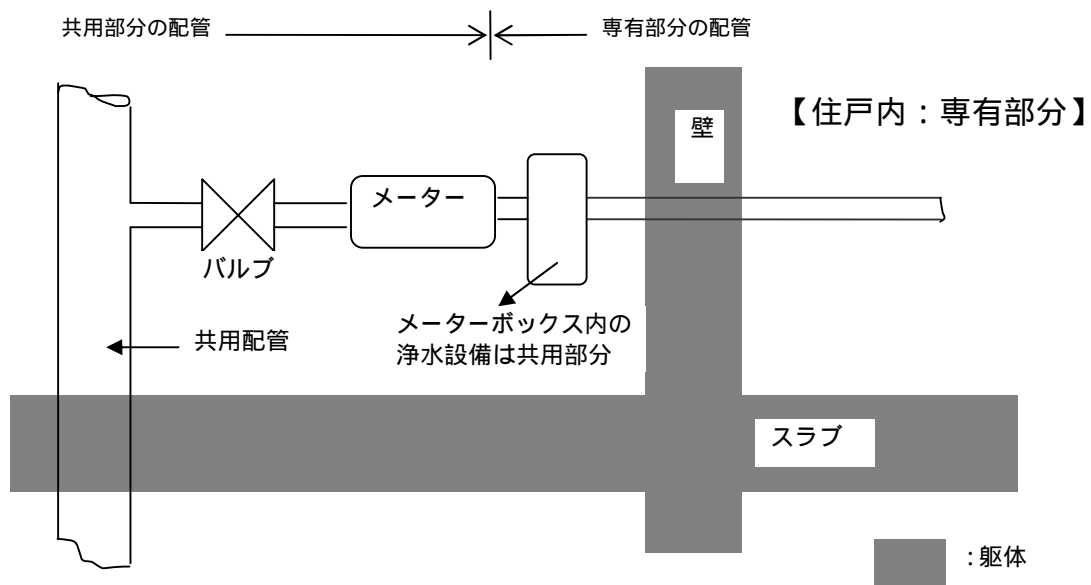
持 分 タイプ	敷地及び附属施設 (分母 : 2 5 8 , 1 4 3)	共 用 部 分 (分母 : 2 5 8 , 1 4 3)	議決権 (3 7)
A	6 , 4 9 1	6 , 4 9 1	1
B	7 , 6 8 5	7 , 6 8 5	1
C	6 , 2 3 3	6 , 2 3 3	1
D	7 , 3 2 1	7 , 3 2 1	1
E	7 , 0 1 7	7 , 0 1 7	1
F	7 , 2 4 7	7 , 2 4 7	1
G	7 , 0 9 1	7 , 0 9 1	1
H	7 , 4 8 6	7 , 4 8 6	1
I	4 , 1 5 5	4 , 1 5 5	1
J	6 , 4 3 0	6 , 4 3 0	1
K	7 , 2 3 4	7 , 2 3 4	1

各タイプの持分割合は当該タイプ専有部分床面積の壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を計算する方法）によるものとする。

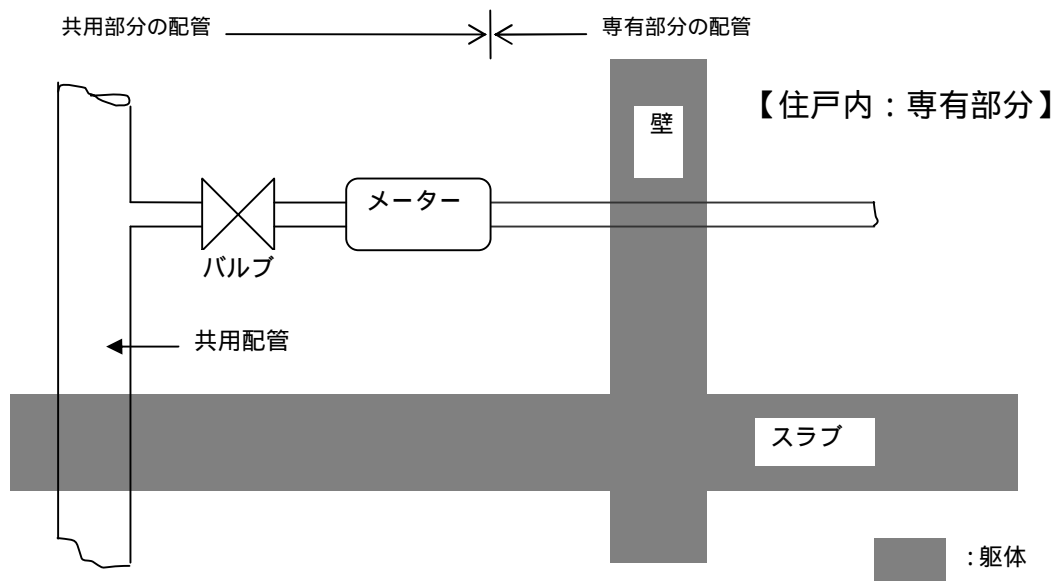
別図第 1



別図第 2

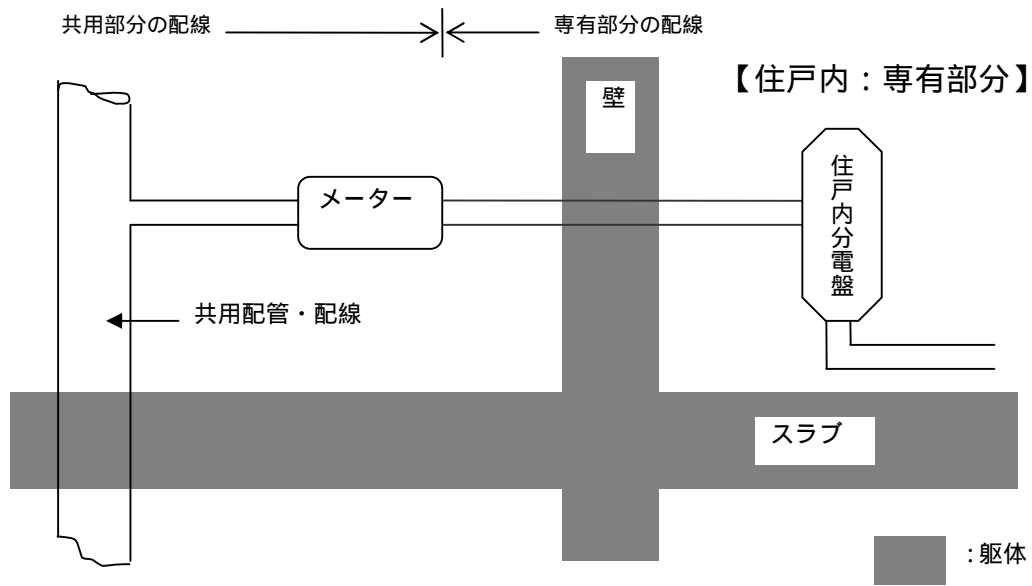


給水管の区分（断面略図）

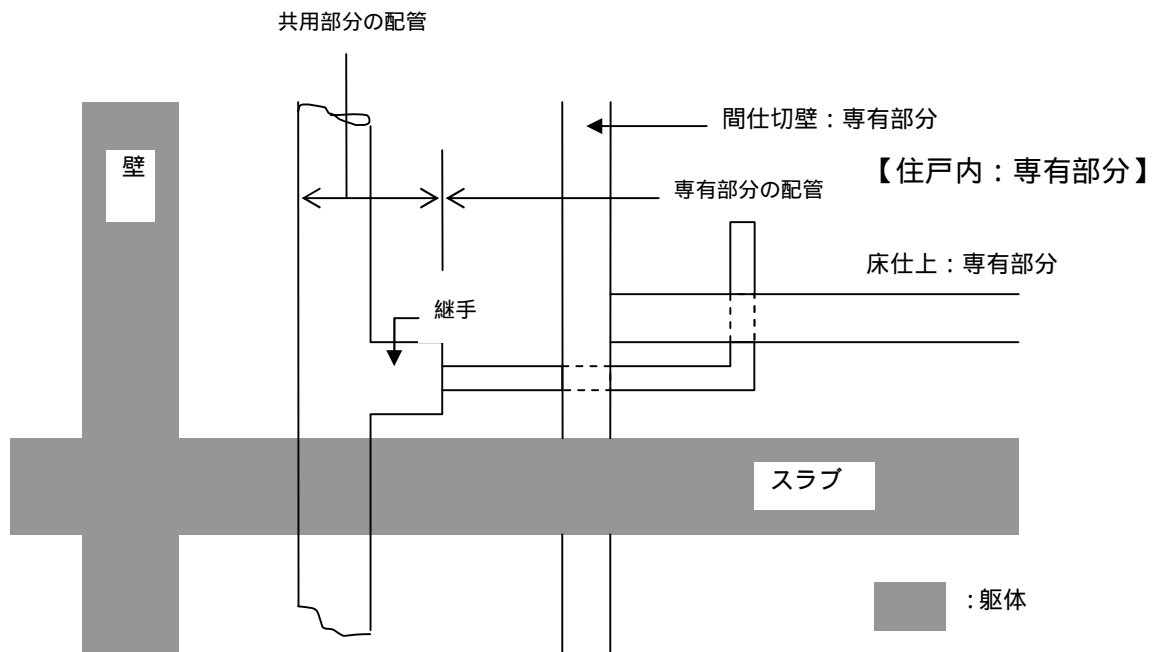


ガス管の区分（断面略図）

別図第 3



電気の区分（断面略図）



排水管の区分（断面略図）

【参考】2014年 9 月現在の管理費等及び使用料の一覧

タイプ別管理費等内訳表（月額）

タイプ	専有面積 (㎡)	戸数	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	町会費 (円)	CATV 利用料 (円)	計(円)
A	64.91	3	11,500	9,740	250	1,025	22,515
B	76.85	5	13,620	11,530	250	1,025	26,425
C	62.33	5	11,040	9,350	250	1,025	21,665
D	73.21	5	12,970	10,980	250	1,025	25,225
E	70.17	5	12,430	10,530	250	1,025	24,235
F	72.47	5	12,840	10,870	250	1,025	24,985
G	70.91	4	12,570	10,640	250	1,025	24,485
H	74.86	2	13,270	11,230	250	1,025	25,775
I	41.55	1	7,360	6,230	250	1,025	14,865
J	64.30	1	11,390	9,650	250	1,025	22,315
K	72.34	1	12,820	10,850	250	1,025	24,945
総合計	2,581.43	37	457,390	387,270	9,250	37,925	891,835

町会費については、申出により月額 150 円（一人世帯として徴収）になる場合あり。

修繕積立基金・管理準備金

タイプ	修繕積立基金 (円)	管理準備金 (円)	タイプ	修繕積立基金 (円)	管理準備金 (円)
A	260,000	11,500	G	284,000	12,570
B	307,000	13,620	H	299,000	13,270
C	249,000	11,040	I	166,000	7,360
D	293,000	12,970	J	257,000	11,390
E	281,000	12,430	K	289,000	12,820
F	290,000	12,840			
容認事項 ・ 各区分所有者は、新築の建物引渡し時に抛出するものとし、区分所有権を第三者に譲渡した場合に修繕積立基金及び管理準備金の返還請求はできないものとする。					

使用料一覧表（月額）

自 転 車 置 場	2 段 式	上 段	3 8 台	1 台 1 0 0 円	収容台数に制限があるため、利用者は事前に管理組合の承認を得るものとする。
		下 段	3 8 台	1 台 2 0 0 円	
ミニバイク置場	8 台			1 台 1, 5 0 0 円	

駐車場	3 段 機 械 式	上 段	1台 7,500円	1.4
			1台 8,000円	7.10.13.16.19.22.25.28.31
		中 段	1台 1,000円	2.5
			1台 1,500円	8.11.14.17.20.23.26.29.32.35
		下 段	1台 3,000円	3.6
			1台 3,500円	9.12.15.18.21.24.27.30.33.36
	平 置 き	1台 12,000円	37.38	

専 用 庭	2 0 円 / m ²	1 0 1 号室	1 6 . 0 1 m ²	3 2 0 円
		1 0 2 号室	4 0 . 3 4 m ²	8 1 0 円
		1 0 3 号室	2 6 . 9 9 m ²	5 4 0 円
ル ー フ バ ル コ ニ ー	2 0 円 / m ²	2 0 8 号室	3 . 9 4 m ²	無 償
		4 0 8 号室	1 8 . 6 8 m ²	3 7 0 円
		5 0 1 号室	3 0 . 1 4 m ²	6 0 0 円
		5 0 6 号室	2 0 . 9 3 m ²	4 2 0 円

2 0 8 号室ルーフバルコニー

：構造上ルーフバルコニー（1階風除室の上部にあたるため）表記がされているが、実質は3階バルコニーと同じであるため、バルコニーに準じて無償とする。

使用料は全額管理費等に充当する。

（上記の各金額は、諸物価の変動等により改定される。）

(第17条関係)

年 月 日

専有部分修繕等工事申請書シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長 殿

_____ 号室

氏名 _____ 印

下記のとおり、専有部分の修繕等の工事实施を検討しておりますので、管理規約第17条に基づき申請します。

記

1. 対象住戸	_____ 号室
2. 工事内容	
3. 工事期間	_____ 年 _____ 月 _____ 日() ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日()
4. 施工業者	_____ 電話 ()
5. 添付書類	設計図、仕様書及び工程表

誓 約 書

私は、専有部分の修繕等を行うにあたり、建築基準法及び関連法規を遵守し、建物及び施設の機能低下を来さないことを誓約します。万一、違反した場合には管理組合の決定に従うものとし、現況復帰等を自費にて致します。なお、当該修繕等により問題が発生した場合は当事者間で解決するものとし、管理組合に一切の迷惑をかけません。

年 月 日

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長 殿

_____ 号室

氏名 _____ 印

号室

殿

理事長 印

(いずれか該当する項目行頭の に を記入)

[illegible]

- 34 -

(第32条第1項関係)

年 月 日

管理組合理事長殿

組 合 員 変 更 届

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾		部屋番号	
旧 区 分 所 有 者	新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。		
	フリガナ	(共有者)	
	氏 名	印	印
	今 後 の 連 絡 先	〒 - 電話 ()	
	駐車場使用 の 有 無	1. 有 (区画) 2. 無 駐車場を使用されている方は、 別途解約手続きが必要になります	
新 区 分 所 有 者	管理規約等の権利義務を承継したことをお届けします。		
	フリガナ	(共有者)	
	氏 名	印	印
	現 住 所	〒 - 電話 ()	
変 更 年 月 日		年 月 日	
変 更 理 由		1. 売買 2. 相続 3. その他 ()	
新区分所有者の 管理費等負担開始月		年 月分から	
所有後の予定		1. 居住 (入居予定日 年 月 日) 2. 賃貸 3. その他 ()	
窓口仲介業者 (売主側・買主側・双方)		担当者 _____ 電話 () Fax ()	

重要ですので必ずお読み下さい

- 新・旧区分所有者の方へ
 - 管理規約等は必ずお引き継ぎ下さい。(管理規約等につきましては、お引継ぎがなされない場合でも、新区分所有者に適用されます)
- 旧区分所有者の方へ
 - 駐車場区画使用の解約は、別途解約のお申し出が必要となりますので、「区分所有期間終了に伴う駐車場契約終了の報告」を御提出下さい。
 - 口座振替の解約後に、駐車場使用料のみ現金振込みとなる場合がありますので御了承願います。(駐車場は、1か月以上前の解約通知が必要であり、末日解約となるため)
- 新区分所有者の方へ
 - 管理費等の未払いの有無については、必ず管理会社に確認して下さい。
 - 管理費等の未払いがある時は、新区分所有者が管理組合から請求を受ける場合があります。(区分所有法第8条)
 - 新区分所有者の方で御所有後お部屋を賃貸される場合には、「第三者使用に関する届兼誓約書」を御提出下さい。

事務手続代行: ナイスコミュニティー株式会社

(第32条第2項関係)

年 月 日

管理組合理事長 殿



居住者名簿届

居住者名簿は管理組合運営にのみ使用しますがプライバシーに係る事項もあるため、全ての事項の記入を求めるものではありません。

所有者・賃借人・その他

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾 (1305) いずれかを で囲んで下さい

部屋番号		鍵受領日	年 月 日
		入 居 日	年 月 日
【 代表者 】			
フリガナ		年齢	自宅電話番号
氏 名		歳	()
【 同 居 人 】			
氏 名	性別	年齢	氏 名 性別 年齢
1.		歳	4. 歳
2.		歳	5. 歳
3.		歳	6. 歳
【 緊急連絡先 】会社の場合は部署・内線、個人の場合は居住者との関係を必ずご記入下さい。			
勤務先	どなたの	名 称	住 所
			〒 部署 ()
上記外	居住者との関係	氏 名	住 所
		1 .	〒 ()
		2 .	〒 ()
【 窓口仲介会社 】賃借による入居の場合は必ずご記入下さい。			
会社名		担当者	電 話 ()
			F a x ()

< 個人情報の利用目的について >

本書面にてお預りした情報は、緊急時の連絡を含めた管理委託契約履行に利用させていただきます。

< 個人情報の提供について >

利用目的の範囲内において、あらかじめ守秘義務契約を締結した業務委託先に提供することがあります。

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

(第32条第2項関係)

年 月 日

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長殿

第三者使用に関する届兼誓約書

【区分所有者欄】

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾

(1305)

私が区分所有する専有部分を、下記のとおり第三者に使用させることになりましたので届け出ます。

部屋番号	号室		
使用者氏名			
区分所有者との関係	賃借人・親子・使用人・その他()		
使用開始日	年 月 日から		
窓口仲介会社	社名	担当者	電話 ()
			FAX ()

又、上記第三者の使用にあたり下記事項を遵守することを誓約致します。

1. 使用者に、管理規約・使用細則等、その他諸規則を私の責任において遵守させます。
2. 使用者が諸規則に違反又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決致します。
3. 管理費等に関する費用の支払いについては、使用者との契約に関係なく私に支払義務があることを認めます。

年 月 日

区分所有者

氏 名

印

住 所

電話番号

()

【使用者欄】

年 月 日から、 号室に入居しますので届け出ます。

又、上記入居にあたり私及び同居人は、管理規約・使用細則等、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないことを誓約致します。

年 月 日

使用 者

氏 名

印

電話番号

()

事務手続代行: ナイスコミュニティー株式会社

(第 3 2 条第 3 項関係)

通 知 受 領 場 所 届

_____年____月____日

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合

理事長_____殿

私は、シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合の通知を受けるべき場所について、
下記のとおり届け出ます。

組合員（区分所有者）氏名_____印

記

一、対象住戸_____号室

二、届出事由（ で囲む）

- 1．対象物件からの転出
- 2．転居
- 3．廃止（専有部分の所在地宛に変更）

三、通知を受けるべき場所

氏名（名 称）_____

住所（所在地）_____

電話_____ - _____

以上

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

使 用 細 則

区分所有者及び占有者は、対象物件を使用するにつき、管理規約の各条項に従うとともに、本使用細則を遵守し、互いの協力のもとに、対象物件の保存及び全居住者の快適な居住環境の維持を行うものとする。

一般禁止事項

区分所有者及び占有者は次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途等に使用すること。
- (3) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）を変更したり、その外観を変更すること。
- (4) 共用部分において高声高吟をしたり、足音を響かせること。
- (5) 専有部分においても近隣に迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (6) 敷地及び共用部分等に看板等の設置をすること。
- (7) 共用部分の不法の占有及び共用部分に私物を放置すること。
- (8) 塵芥及びタバコの吸い殻等を設置されたゴミ入れ、灰皿以外に放棄したり、放痰すること。
- (9) 窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- (10) ガス、水栓の開放、漏洩、溢水のまま放置すること。
- (11) 発火、爆発の恐れがある危険物又は不潔若しくは悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品等を持ち込み及び製造すること。
- (12) バルコニー等の専用使用部分にサンルーム、物置又はこれに類する工作物を構築(設置) すること。
- (13) 上階から物を落としたり、投げること。
- (14) 廊下、階段その他壁面、床、手すり等に落書、傷をつけること。
- (15) 屋上その他無用の場所に立入ること。
- (16) 管理要員に私的雑用を依頼すること。
- (17) 他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること。
- (18) 指定された場所以外の敷地及び共用部分に自転車等をとめること。
- (19) その他、公序良俗に反する行為をすること。

注意事項

- (1) ゴミ出しに際しては収集日の朝決められた時間までにゴミ置場まで出すこと。
- (2) 洗濯物並びに布団等をバルコニー手摺に干す場合は落下防止に努め、自己の責任にて干すこと。

自転車・ミニバイク置場使用細則

自転車・ミニバイク置場は、自己使用の自転車、ミニバイク（第11条に記載された、駐輪可能な自動二輪車、原動機付自転車をいう。）の駐輪の目的にのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。又、自転車、ミニバイクの管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合も管理会社も一切その責を負わないものとする。

第1条 （登 録）

自転車・ミニバイク置場使用者（以下「使用者」という。）は、使用登録書を管理組合に提出し、使用の登録を行うものとする。

第2条 （使用料）

- 1 使用者は、その使用期間において、総会等で決議された使用料を管理組合に納入しなければならない。なお、月の途中からの使用又は使用を終了する場合でも使用料の日割計算は行わないものとする。
- 2 使用者のうち区分所有者は、使用料を管理費等とともに管理組合に納入するものとする。
- 3 使用者のうち占有者は、使用料を1年前納とし、廃車・転居等による返金は一切しないものとする。

第3条 （使用期間）

使用の期間は1年間とし、解約届による解約の申し出がないときは、1か年ごとに自動更新されるものとする。解約届を提出する場合は前月末までに届出なければならない（解約日は翌末日とする）。

第4条 （自転車・ミニバイク置場運営委員）

理事長は理事会の承認を得て、自転車・ミニバイク置場を管理運営するために自転車・ミニバイク置場運営委員を置くことができる。

第5条 （ステッカーの明示）

- 1 管理組合は、使用者に対し、管理組合所定のステッカーを交付するものとする。
- 2 使用者は、前項により交付されたステッカーを、自転車、ミニバイクの他の居住者等が見やすい場所に貼付しなければならない。

第6条 （廃車処理）

自転車、ミニバイクを廃車した場合、使用者は直ちに理事長又は自転車・ミニバイク置場運営委員に申し出て撤去しなければならないものとする。

第7条 （禁止事項）

区分所有者及び占有者は、次の行為をしてはならない。

- （1） 第5条に定めるステッカーを貼付していない自転車、ミニバイクを駐輪すること。又、その他物品等を放置すること。
- （2） 廃車した自転車、ミニバイクを放置すること。
- （3） 原状の変更若しくは工作物等の構築等を行うこと。

第8条 （原状回復義務等）

- 1 前条の定めに違反した場合の他、故意又は過失により自転車・ミニバイク置場の設備に損害が生じたときは、当該区分所有者及び占有者の責任と負担において原状に回復するものとする。
- 2 管理組合は、前項の区分所有者及び占有者に対して、自転車・ミニバイク置場使用料の請求の他、撤去等の原状回復を行った上で撤去費用及び損害賠償を請求することができる。

第9条 （譲渡又は転貸の禁止）

自転車・ミニバイク置場を他の区分所有者、その他第三者に譲渡又は転貸することはできないものとする。

第10条 （解 除）

使用者が使用料の支払を遅延したとき、その他本細則に違反したときは、管理組合は、無条件にて解除することができるものとする。

第11条 （使用制限等）

使用者は、使用につき次の制限があることを了承するものとする。

（１）自転車置場

電動自転車を上段に駐輪することはできないこと。

28インチ以上の自転車、ホイールベースの長い自転車、幼児用補助椅子付自転車、折りたたみ自転車、サスペンション付き自転車及び改造自転車等の特殊な自転車は駐輪できない場合があること。

タイヤ幅が50mm以上の自転車、タイヤ幅が50mm以上の電動自転車及び三輪車は収容できないこと。

後ろカゴ付自転車を下段に収容できないこと。

（２）ミニバイク置場

区画寸法内に収まる車両（ミニバイク）が駐輪可能であること。

長さ	幅
2,000mm	900mm

上記数値は、設計上の寸法であり変更となる場合があること。

改造車両の駐輪はできないこと。

無駄な空ぶかし等の他住戸に影響のある運転はできないこと。

別記様式

____年____月____日

自転車・ミニバイク置場使用登録書シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長宛

どちらかに 印

____号室【区分所有者・賃借人(占有者)】

申請者氏名 _____ 印

自 宅 TEL _____

連絡先 TEL _____

自転車・ミニバイク置場の使用について、下記のとおり登録を申請致します。

登録台数	自転車_____台・ミニバイク_____台
使用期間	年 月 1 日 ~ 年 月 末 日

使用期間は1年間とし、期間中又は期間満了に伴い解約しようとするときは、解約届を解約日の前月末までに提出するものとします（解約日は翌月末日となります）。

解約届による解約の申し出がないときは、1か年ごとに自動更新されるものとします。

月の途中からの使用又は使用終了する場合でも使用料の日割計算は行わないものとします。

自転車・ミニバイク置場使用細則、管理規約、総会及び理事会の決議事項を遵守するものとします。

<個人情報の利用目的について>

本書面にてお預りした情報は、管理組合の運営目的以外には利用致しません。

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

別記様式

_____年____月____日

自転車・ミニバイク置場解約届シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長宛

_____号室

契約者氏名_____印

自 宅 TEL_____

連絡先 TEL_____

このたび、下記理由により、自転車・ミニバイク置場を解約致します。
 なお、使用料は、_____年____月分まで、当方が支払います。

解 約 台 数 (登録番号)	自 転 車_____台(登録番号 _____) ミニバイク_____台(登録番号 _____)
解 約 日	年 月 末日
解 約 理 由	廃車・専有部分の売却・転居・その他()
連 絡 先 (マンション外に転出の場合)	転居先〒_____ - _____ _____ TEL _____ ()

解約届は、解約日の前月末までに提出して下さい。(解約日は、翌月末となります。)
 月の途中で使用終了する場合でも解約日は末日とし、使用料の日割計算は行わないものとします。

<個人情報の利用目的について>

本書面にてお預りした情報は、管理組合の運営目的以外には利用致しません。

事務手続代行：ナイスコミュニティー株式会社

駐車場使用細則

駐車場は、自己使用の自動車の駐車のためにのみ使用し、他の迷惑となる行為をしてはならない。又、自動車及び駐車場の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理者も管理会社も一切その責を負わないものとする。

第1条（使用契約）

区分所有者は、管理組合より駐車場の位置指定を受けるとともに、管理組合と、1住戸につき1台の駐車場使用契約を締結するものとする。

第2条（使用料）

区分所有者は、その使用期間において、総会等で決議された使用料を管理組合に納入しなければならない。

第3条（車両の届け出）

- 1 あらかじめ管理組合に届け出た自動車のみを指定された駐車区画に駐車すること。
- 2 車両を変更する場合は、管理組合へ届け出ること。

第4条（譲渡の禁止）

駐車場を他の区分所有者、その他第三者に譲渡することはできないものとする。

第5条（貸与）

駐車場の貸与は、次のA・B・Cに定める場合に限り管理組合に文書で通知することにより、認められるものとする。当該駐車場に係わる問題等については、当事者が協議の上対処し、管理組合及び譲受人に対し一切迷惑をかけないものとする。なお、いずれの場合も駐車場使用契約者がその使用料を負担するものとし、当事者いずれかの区分所有期間終了と共に、従前の駐車場に戻るものとする。

A：区分所有者が、その専有部分とともに駐車場を占有者に貸与した場合

B：区分所有者が、現に対象物件の駐車場を使用している区分所有者及び占有者から、自己使用自動車の駐車申し入れを受けた場合

C：区分所有者が、互いに自己使用の駐車区画を貸与しあう場合

第6条（禁止事項）

- 1 原状の変更若しくは工作物の構築等をしてはならない。
- 2 火災、爆発のおそれのある物品その他危険物の持込、又はこれらを積載した自動車を駐車してはならない。

第7条（原状回復義務）

駐車場使用者の故意又は過失により駐車場の設備に損害が生じたときは、使用者の責任と負担において原状に回復するものとする。又、第5条の場合の当事者は、連帯してその責を負うものとする。

第8条（車両同士の事故等）

駐車場内の車両同士の接触、衝突又は盗難等のトラブルについては当事者間にて解決すること。

第9条（専有部分譲渡の場合）

専有部分譲渡の場合の取り決めは下記のとおりとする。

- (1) 区分所有者は、駐車場1台分の使用ができることを前提に専有部分を譲渡するものとする。
- (2) 専有部分譲渡の場合は管理組合に指定された位置の駐車場を管理組合に返還するものとする。

とする。(第5条で交換等があった場合においても、当初指定の駐車場の位置を返却する。)

- (3) 返還された駐車場については、区分所有者間で希望を募るものとする。
- (4) 希望がない場合は、返還された駐車場を、専有部分を譲受けた新区分所有者の使用駐車場とする。
- (5) 希望が多数の場合は理事会にて抽選で利用者を決定する。
- (6) 抽選で利用者となった者の当初指定されていた駐車場の位置を、専有部分を譲受けた新区分所有者の使用駐車場とする。
- (7) 募集する駐車場の募集期間、契約始期、抽選方法等については、理事会にて決定し掲示板等にて公示するものとする。
- (8) 新区分所有者は、駐車区画の指定を受けるまでの間は旧区分所有者が指定されていた区画を使用する。

第10条(一時使用契約)

- 1 区分所有者は、駐車場に空きがある場合、駐車場一時使用契約を締結し、一住戸あたり複数の駐車場を使用することができる。ただし、駐車場を使用していない区分所有者が管理組合の許可を得て新たに使用を希望した場合、管理組合は、複数の駐車場を使用している区分所有者から一時使用駐車場の明け渡しを求めることができる。
- 2 前項に掲げる区分所有者は、最先契約者から優先的に選定するものとする。なお、選定された区分所有者は、管理組合に2か月以内に一時使用駐車場を明け渡さなければならない。

第11条(容認事項等)

駐車場使用者は次の容認事項等を遵守するものとする。

駐車位置		全 長	全 幅	全 高	車両重量
3 段 機 械 式 (1 ~ 36)	上 段	5 , 0 5 0 mm	1 , 8 5 0 mm	2 , 0 0 0 mm	2 , 0 0 0 kg
	中 段	5 , 0 5 0 mm	1 , 8 5 0 mm	1 , 5 5 0 mm	2 , 0 0 0 kg
	下 段	5 , 0 5 0 mm	1 , 8 5 0 mm	2 , 0 0 0 mm	2 , 0 0 0 kg

駐車位置	区画長さ	区画幅	車両の高さ制限
平 置 (37.38)	5 , 6 0 0 mm	3 , 1 0 0 mm	2 , 1 0 0 mm

- (1) 平置駐車場の数値は区画割り寸法であり、車両寸法とは異なること。又、設計図から算出したものであり、施工上寸法が変更になる場合があること。なお、表記区画寸法内に収まる車種に限定され、区画よりはみ出での駐車はできないこと。
- (2) 敷地内のスロープ上には底があり、スロープから底までの高さは一番低い箇所で約2,100mmとなっていること。通行の際は、アンテナや車両の屋根上の荷物等に注意すること。
- (3) 区画位置によっては出入庫時に数回の切り返し、若しくはターンテーブルの利用を必要とする区画があること。
- (4) 駐車場内ではアイドリング状態を継続して運転できないこと。アイドリングストップを励行すること。
- (5) 機械式駐車場については以下の注意事項があること。

寸法制限については表記数値以内であっても下記事項により駐車できない場合があること。なお、車両寸法は車検証で確認すること。

・車種によっては、又は純正品の別を問わず、車高、スポイラー等のオプションの取り付け

けを行った車両

- ・車両の長さが収容可能寸法の範囲内でもホイールベースの長い車種の一部
- ・ルーフキャリア又はルーフボックスを取り付けた車両、車両後部にスペアタイヤキャリアを取り付けた車両
- ・表記数値については製品誤差により一致しない場合があるため、現車での駐車の確認を要すること
- ・収容可能車種であっても改造の内容によって車検証の内容と異なる改造車
最低地上高 1 2 0 mm未満の車は駐車できないこと。

保有する車両については機械式駐車場製造会社の対応車種表による確認を要すること。
又、対応車種表に掲載のない車種については別途確認する必要があること。

後進入庫となること。又、入庫に際しては後輪タイヤが車止めにあたる位置まで入庫させ、区画パレット内に車両を納めて駐車すること。なお、出入庫時は車止めの段差により車が上下するため最低地上高の低めの車両は車体下部と駐車装置が接触する場合があること。

同一操作盤で一度に 2 台以上の操作をすることはできないこと。又、操作盤が別の場合でも隣接する機械式駐車場を同時に操作できないこと。

機械作動後、出入庫前の状態（最下降位置）に戻さないと操作盤の鍵が抜けないシステムになっていること。

表記の数値はドアミラー・アンテナを含んだ数値ではないこと。出入庫時はアンテナを格納し、ドアミラーをたたむこと。

車両の乗降等する際、駐車装置に触れると衣服等を汚損するため注意して利用すること。

設備の操作及び災害時における車両の移動等は全て機械式駐車場の使用者の責任にて行い、天災地変その他の事由により、車両に損害が生じて、売主・管理組合・管理会社に一切責任はないこと。

大雨並びに雷雨、強風時は車両の破損、感電その他重大な事故が発生する危険があるため、使用を避けること。

大雨等により、機械式駐車場のピット部分（掘り下げられた部分）に浸水の恐れがある場合には機械式駐車場の使用者は自己の責任において駐車車両の避難を行うこと。

第 1 2 条（保管場所使用承諾証明書）

- 1 管理組合は、駐車場契約者及び本細則に基づき貸与を受けた第三者の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律第 4 条第 1 項の規定に基づく自動車の保管場所の確保・契約を証する書面に所要の証明を行うものとする。
- 2 前項の場合において、駐車場契約者又は貸与を受けた第三者が管理組合に対する債務の弁済を滞っているときは、管理組合は証明を行わない。

別記様式 駐車場使用契約書

駐 車 場 使 用 契 約 書

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合（以下甲という）と_____（以下乙という）は、甲が管理する駐車場の使用に関し、次のとおり駐車場使用契約を締結する。

【表題部】

駐車区画の表示

（敷地内、平地・機械式） _____
 駐車場使用料 月額 _____ 円

駐車車両の表示

（１）車両型式 （メーカー名）	（２）車名
（３）車両番号 （ナンバープレート）	
（４）車両の使用者 氏名	（５）使用者と 乙の関係 本人・その他（ ）

駐車区画制限の表示

全長	mm	全高	mm
全幅	mm	重量	kg

第１条 （目 的）

甲は、乙に対し、表題部指定の駐車区画を使用することを承諾する。乙が本駐車区画に駐車する自動車は、乙本人又は管理規約・駐車場使用細則若しくは総会決議（以下管理規約等という）により使用が認められた者が使用する表題部指定の車両とする。なお、制限を超える車両、及び制限内であってもホイールベースが長い等の理由で駐車区画に納まらない車両を、駐車してはならない。

第２条 （駐車場使用料）

駐車場使用料は表題部のとおり定め、乙はこれを管理費等と同様に口座振替の方法にて支払うものとする。

第３条 （駐車場使用料の改定）

甲は施設の改善又は一般物価、近隣相場の変動及び公租公課等の増減等の事由により、駐車場使用料改定が総会等により決定したときは契約期間内といえども１か月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができるものとする。

第４条 （期 間）

本契約の有効期間は乙の区分所有権存続期間とする。なお、乙は区分所有権喪失日を含む月の末日までの駐車場使用料を甲に支払い、日割りによる清算を希望する場合は、乙と当該駐車区画の新契約者として行うものとする。

第５条 （禁止事項）

乙は駐車場内に工作物を設置したり、車両以外のものや、届け出た車両以外の車両を置いてはならない。又、使用方法については他の駐車場使用者及びマンション居住者、その他近隣に迷惑をかけるような行為をしてはならない。又、乙と使用者が異なる場合は、乙と使用者は連帯してその責任を負うものとする。

第６条 （告知義務）

乙は届け出た内容に変更があるときは、事前に書面にて甲に届けなければならない。

第７条 （乙の賠償責任）

乙又はその関係者が故意・過失により本駐車場及びその他の施設並びに本駐車場に駐車中の車両又はその附属物に損害を与えたときは、速やかに申し出て乙は自己の責任においてその損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。又、乙と使用者が異なる場合は、乙と使用者は連帯してその責任を負うものとする。

第8条（甲の免責）

甲は乙の駐車場使用に関し、風災・水災等の天災地変、火災、盗難、損傷、駐車場施設の故障等甲の責めに帰すべからざる事由により乙の受けた損害、及び乙の駐車すべき場所における不法占拠、又はこれに至る経路の不当駐車による乙の入出庫不能については、一切その責を負わない。又、常時監視する義務も負わない。なお、甲は乙の駐車すべき場所に他の者が駐車して乙の使用を妨げている場合には、乙と協力してこれを排除することに努力する。

第9条（譲渡・転貸借の禁止）

乙は、駐車場を他に譲渡・転貸したり、事実において他に駐車場を使用させてはならない。ただし、管理規約等で別段の定めをした場合を除く。

第10条（解約）

甲は、専有部分譲渡による抽選等で、乙に本契約と異なる駐車位置を指定したとき、本契約を解約することができる。又、乙が、駐車場使用料の支払を遅延したとき、他の自動車に駐車させたとき、その他本契約に違反したとき、及びやむを得ない事情のため駐車場が使用不能となったときは、甲は、1か月の予告期間をもって無条件にて本契約を解約することができるものとする。

第11条（返還義務）

乙は本契約終了後、直ちに自動車を移動して駐車場を明渡さねばならない。乙が本契約終了後明渡さないときは、乙は本契約の終了の翌日から明渡しまで駐車場使用料の倍額に相当する金額を損害金として甲に支払わなければならない。なお、乙が本契約終了後自動車等を残置するときは、甲は乙の費用で適宜処分するが、これに対し乙は異議を申し述べないものとする。

第12条（駐車場使用の証明）

甲は、乙及び駐車場使用細則により乙から届け出のあった場合の第三者の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保・契約を証する書面に所要の証明を行うものとする。

第13条（本契約に定めのない事項等）

本契約に定めのない事項で必要なものについては、管理規約、駐車場使用細則、一般の慣習等を考慮し、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

特約事項

- ・ 対象物件の維持管理等のため一時的に駐車場の使用ができなくなる場合、甲は事前に乙に通知する。甲はこの間の使用料は請求せず、乙は代替駐車場などの費用を負担し、移動などの手続きを行うものとする。

甲と乙は、乙の自動車保有の如何によらず、本書の各項を遵守の上、契約を締結する。本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、甲乙が各自1通保有するものとする。

年 月 日

甲：貸主 神奈川県横浜市鶴見区北寺尾二丁目7番15号
シンフォニックヒルズ横浜北寺尾管理組合
理事長 _____ 印

乙：借主 住 所 _____
住戸（専有部分）番号 _____ 号室
氏 名 _____ 印
電話番号（ ） _____

別記様式

区分所有期間終了に伴う駐車場契約終了の報告

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管 理 組 合 理 事 長 殿

区分所有期間終了にともない、駐車場契約の終了することを御報告します。本件については、管理規約・駐車場使用細則に則り、管理組合に対し一切迷惑を掛けないことを約します。

駐 車 場 の 表 示 (区 画 番 号)	
区分所有終了日	年 月 日
終 了 の 原 因	売買・贈与・その他 ()
今 後 の 連 絡 先	〒 - 電話 () -
駐車場契約終了日	年 月 末 日
専有部分の承継人	〒 - 氏名 電話 () -

年 月 日

号室 氏名 印

事務手続き使用欄

受付	変更入力

別記様式

届出事項変更届

____年____月____日

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合理事長宛

駐車場使用に関し変更となった事項につき、次のとおり届け出ます。

駐車場の表示（区画番号）	
--------------	--

（１）使用 者	届出者との関係 （ ）		
（２）車両形式 （メーカー名）		例）トヨタ・ニッサン	
（３）車 名		例）カローラ	
（４）車両番号 （ナンバープレート）		例）横浜 500 あ 1234	
（５）全 長		mm	自動車検査証から転記
（６）全 高		mm	自動車検査証から転記
（７）全 幅		mm	自動車検査証から転記
（８）車 重		kg	自動車検査証から転記
（９）そ の 他			
備考（当該区画の制限）			
全長	mm	全高	mm
		全幅	mm
		車重	kg

なお、使用にあたり、管理規約・駐車場使用細則等を遵守するとともに、変更した車両が駐車施設の制限を越えてしまう場合及び制限内でもホイールベースが長い等の理由により駐車区画に納まらない場合は、速やかに自己の責任において駐車場の使用を停止し、管理組合に一切迷惑をかけないことを誓約致します。

届出者（駐車場契約者）____号室

住 所_____

氏 名_____印

事務手続き使用欄

受付	変更入力

別記様式 駐車場一時使用契約書

駐 車 場 一 時 使 用 契 約 書

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合(以下甲という)と(以下乙という)は、甲が管理する駐車場の使用に関し、次のとおり駐車場一時使用契約を締結する。

【表題部】

駐車区画の表示

(敷地内、平地・機械式) _____
 駐車場使用料 月額 _____ 円

駐車車両の表示

(1) 車両型式 (メーカー名)	(2) 車名
(3) 車両番号 (ナンバープレート)	
(4) 車両の使用者 氏名	(5) 使用者と 乙の関係 本人・その他()

駐車区画制限の表示

全長	mm	全高	mm
全幅	mm	重量	kg

契約の期間

自 年 月 日 至 年 月 日

第1条 (目 的)

甲は、乙に対し、表題部指定の駐車区画を使用することを承諾する。乙が本駐車区画に駐車する自動車は、乙本人又は管理規約・駐車場使用細則若しくは総会決議(以下管理規約等という)により使用が認められた者が使用する表題部指定の車両とする。なお、制限を超える車両、及び制限内でもホイールベースが長い等の理由により駐車区画に納まらない車両を、駐車してはならない。

第2条 (駐車場使用料)

駐車場使用料を表題部のとおり定め、乙はこれを管理費等と同様の口座振替の方法で支払う。

第3条 (駐車場使用料の改定)

甲は施設の改善又は一般物価、近隣相場の変動及び公租公課等の増減等の事由により、駐車場使用料改定が総会等により決定したときは契約期間内といえども1か月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができるものとする。

第4条 (期 間)

本契約の有効期間は表題部の期間とする。期間満了の1か月前までに甲又は乙において異議なきときは、本契約は同条件にて1か年更新され、以降も同様とする。

第5条 (禁止事項)

乙は駐車場内に工作物を設置したり、車両以外のものや、届け出た車両以外の車両を置いてはならない。又、使用方法については他の駐車場使用者及び対象物件居住者、その他近隣に迷惑をかけるような行為をしてはならない。又、乙と使用者が異なる場合は、乙と使用者は連帯してその責任を負うものとする。

第6条 (告知義務)

乙は届け出た内容に変更があるときは、事前に書面にて甲に届けなければならない。

第7条 (乙の賠償責任)

乙又はその関係者が故意・過失により本駐車場及びその他の施設並びに本駐車場に駐車中の車両又はその附属物に損害を与えたときは、速やかに申し出て乙は自己の責任においてその損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。又、乙と使用者が異なる場合は、乙と使用者は連帯してその責任を負うものとする。

別記様式

____年____月____日

駐 車 場 解 約 届シンフォニックヒルズ横濱北寺尾
管理組合理事長宛

____号室

契約者氏名 _____ 印

自 宅 TEL _____

連絡先 TEL _____

このたび、下記理由により、契約駐車場を解約致します。

なお、駐車場使用料は、____年____月分まで、当方が支払います。

駐 車 場	
解 約 日	____年____月末日
解 約 理 由	専有部分の売却・転居・その他（ _____ ）
連 絡 先 (マンション外に転出の場合)	転居先〒 _____ _____ TEL _____ (_____)

【駐車場使用料などの精算を要する場合の返金先】

振込先	銀行		支店				
受取人 (口座名義)	普通・当座	口座番号					
	フリガナ -----						

解約届は、解約日の前月末までに提出して下さい。(解約日は、翌月末となります。)

事務手続き使用欄

受付	変更入力

来客用駐車場使用細則

来客用駐車場（区画 34）は、一時的な自動車の駐車のためにのみ使用し、長期に亘る駐車や他の迷惑となる駐車をしてはならない。又、自動車の管理は、自己の責任において行うものとし、その損害については、管理組合も管理会社も一切その責を負わないものとする。

第1条（使用者の資格）

来客用駐車場を使用できる者（以下「使用者」という。）は、次のとおりとする。

- （１） 居住者への来訪者
- （２） 管理受託者又はその指定する者

第2条（使用方法）

前条第1号の使用者は、駐車車両のダッシュボード等に訪問先部屋番号を記載した駐車カードを掲示して駐車するものとする。又、訪問先の居住者は、使用者に当該事項を遵守させるものとする。

第3条（駐車車両）

来客用駐車場に駐車を認める自動車は、以下の収容可能寸法の自動車とする。又、バイク（原動機付自転車を含む）及び自転車を駐輪することはできない。

駐車位置	全長	全幅	全高	車両重量
34	5,050mm	1,850mm	2,000mm	2,000kg

上記の他、駐車場使用細則を遵守するものとする。

第4条（禁止事項）

- （１） 指定された位置以外に駐車すること。
- （２） 火災、爆発のおそれのある物品その他危険物の持込、又はこれらを積載した自動車を駐車すること。
- （３） 私物及びごみ等を放置すること。
- （４） 騒音その他、他の迷惑となる行為。

第5条（原状回復義務）

使用者の故意又は過失により、駐車場の設備に損害が生じた時は、使用者及び使用者の来訪を受けた居住者は、連帯してその責任と負担において原状に回復するものとする。なお、当該居住者が占有者である場合は、その住戸の区分所有者も連帯してその責を負うものとする。

第6条（その他事項）

- 1 来客用駐車場の使用について本細則に記載のない事項につき、理事会で別段の定めをした時は、それに従うものとする。
- 2 理事会は、本細則に違反した使用者に対し、以後の使用を禁止することができるものとする。

宅配ボックス使用細則

宅配ボックスは、区分所有者等が不在時に各種小荷物を区分所有者等に代わって受け取り、一時保管するためのものであり、利用者の利便の増進のために次に定めるところに従い使用するものとする。なお、区分所有者等が在宅の場合は使用できないものとする。

第1条（保管期間）

保管物の保管期間は保管開始の日から2日間とする。

第2条（保管できない物品）

宅配ボックスに保管できないものは次に掲げるとおりとし、保管物が下記の項目の一に該当する場合、又はそのおそれがある時及び保管期間を超えて使用している場合に管理者又は管理会社は宅配ボックス内を点検し、保管物の別途保管、廃棄等の適当な処置をとることができる。

ア．宅配ボックスの規格以外のもの

イ．動物

ウ．発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬、及び悪臭を発する不衛生な物

エ．現金、株券・債券等の有価証券類及び宝石・貴金属類

オ．犯罪の用に供される疑いのある物及び、その他、公序良俗に反する物

カ．生鮮食料品等の腐敗変質しやすい物

キ．封書・葉書類・書留・小包郵便（郵便法で取扱いが、定められているもの）

ク．販売サンプル等の受取人の不特定な物

ケ．その他保管に適さないと認められる物

第3条（損害賠償）

区分所有者等が故意又は過失により宅配ボックスを破損した場合は、その者の負担により損害を賠償しなければならない。

第4条（注意事項）

- 1 各種配達小荷物の受け取りは、宅配ボックスの発行する『預かり印』をもって、不在の区分所有者等に代わって行われるものとする。
- 2 使用者カードを紛失した場合は、直ちに管理要員又は管理会社に届出をし、有償にて再発行の手続きを受けなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の譲渡・貸与等で新たに区分所有者等となった者への使用者カードの発行は、有償となること。
- 4 使用者カードを所有しない者は、宅配ボックスの使用ができないこと。
- 5 管理者及び管理会社は、区分所有者等が保管物の盗難・破損等による損害を受けた時に、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

防犯カメラシステム使用細則

第1条 （防犯カメラシステムの目的）

防犯カメラ及び録画装置（以下「本システム」という。）は、撮影した画像を録画することにより、犯罪等を抑止し安全で快適な共同生活を維持することを目的とする。

第2条 （記録の閲覧）

録画記録の閲覧は、以下の事由に限り行うことができる。又、 の場合を除き、閲覧には管理組合役員又は事前に理事会から委任された者が立会い、複数名で行うものとする。

犯罪又は犯罪のおそれが認められる場合

共用部分等が汚損又は破損された場合

警察又は官公庁から正当な理由による要請を受けた場合

理事会又は総会が必要と認めた場合

理事長が緊急を要すると判断した場合

本システムの点検・調整及び修理を行う場合

第3条 （記録の提出）

警察の要請等により録画記録を提出する場合は、理事会の承認を必要とする。ただし、理事長が緊急と判断した場合は、理事会の承認を経ずに録画記録を提出することができる。その場合、理事長は事後、理事会へ報告するものとする。

なお、判断を行う者は、録画記録の提出につき、以下の状況を伴うことを確認すること。

録画記録のコピー作成費用（有償）が発生し、作成作業中は録画ができないこと。

コピー作成に代えて、録画装置自体を提出した場合は、返却までの間に録画ができないこと。

第4条 （記録の保存）

本システムでは、一定期間毎に記録が上書きされる為、その期間を超えて記録を保存することができないが、理事会又は総会により特定の記録の保存が決議された場合には、コピーを作成し保存することができる。なお、決議の際にはコピー作成につき、前条 の状況を伴うことを確認すること。

第5条 （守秘義務）

本システムにより知り得たプライバシー等に関する情報は、第三者に口外したり公表してはならない。

第6条 （システムの変更及び廃止）

本システムにおけるカメラの位置・台数並びに録画方法の変更は、総会で決するものとする。ただし、カメラの向きや撮影モードの変更等の本システムの調整は、理事会で決することができる。

第7条 （運用上の問題）

本細則に定めのない事項及び本システムの運用により発生した問題については、基本的に理事会で検討及び判断を行い、必要に応じて総会の承認を受けるものとする。

ペット飼育細則

対象物件におけるペット飼育について、ペットを飼育する者とししない者両者の立場を尊重しながらペット飼育に関するトラブルを防止して、快適な住環境を維持することを目的とし、管理規約第18条及び第19条に基づき、次のとおりペット飼育細則を定めるものとする。

第1条 （飼育を認められるペット及び飼育場所）

- 1 飼育を認められるペットの種類及びその数は、次のとおりとする。
 - (1) 成長時の体高約40cm以内、体長約50cm以内の犬
 - (2) 猫
 - (3) 他の居住者に迷惑等を及ぼす恐れがなく、かつ籠や水槽内で飼育することができる鳥獣類及び鑑賞魚等
- 2 飼育可能数は、1住戸につき合わせて2匹（第1項第3号の動物は除く。）までとする。
- 3 ペットの飼育場所は、専有部分内とし、共用部分又は敷地においては飼育することはできないものとする。
- 4 第1項第1号、2号のペット（以下「犬、猫」という。）を飼育する場合は、管理組合の承認を受けなければならないものとする。

第2条 （飼育承認申請方法）

居住者が犬、猫の飼育を希望する場合は、当該専有部分の区分所有者（区分所有者が現に居住しない場合は占有者）が、ペット飼育申請書及びペット飼育誓約書（別紙書式A）に必要事項を記入し、以下の書類を添付して管理組合に申請しその承認を得るものとする。なお、承認されるまでは、犬、猫は飼育できないものとする。

- (1) 犬の場合には、狂犬病予防法第4条に規定する登録手続きによる鑑札及び同法第5条に規定する予防注射を行った旨の狂犬病予防注射済票の写し
- (2) 申請する犬、猫の写真
- (3) 申請者が占有者の場合は、前項の書類及び当該専有部分のペット飼育に関する区分所有者の承諾書（別紙書式B）

第3条 （承認・不承認関係等）

- 1 管理組合は、前条の飼育申請があった場合は、その適否の審査を行い、当該申請人に対しすみやかに承認又は不承認の回答をするものとする。
- 2 管理組合は、飼育を承認した場合には、当該申請人に対し、ペット飼育承認書（別紙書式C）及び管理組合所定のステッカーを交付するものとする。
- 3 管理組合は、第1項により承認した事項について、その内容が申請した内容と異なると思われるとき又は理事長が必要と認めるときには、その状況を調査することができるものとする。この場合、申請者はこれに協力し、正当な理由がなければこれを拒否できないものとする。調査の結果、その内容が承認した内容と異なると認められるときは、その承認を取り消し又は変更を求めることができるものとする。

第4条 （ステッカー等の明示）

犬、猫の飼育者は、第3条第2項により交付されたステッカーを、他の居住者等が見やすい場所（玄関扉等）に貼付するものとする。

第5条 （予防注射等）

犬の飼育者は、毎年狂犬病予防法第4条に規定する登録及び同法第5条に規定する予防注射を犬に受けさせるものとし、注射済票を他の居住者が見やすい場所（玄関扉等）に貼付するものとする。

第6条 （飼育中止届）

犬、猫の飼育者は、犬、猫の飼育を中止した場合、ペット飼育中止届出書（別紙書式D）にて、すみやかにその旨を管理組合に届け出るものとする。

第7条 （ペット委員会）

- 1 ペットに関する重要事項について対処し、ペット飼育細則の目的を達成するため、総会の決議によりペット委員会を設置することができる。なお、ペット委員会の委員数も当該総会で決議するものとする。（委員長1名・ペット委員 名）
- 2 ペット委員会は管理組合の下に設置され、現に居住する区分所有者の委員で構成する。なお、管理組合役員との兼任を妨げないものとする。
- 3 ペット委員会構成員の任期は、管理組合の役員任期に準ずるものとする。
- 4 ペット委員会の委員長は、ペット委員の互選により決定するものとする。
- 5 ペット委員会の委員長は、理事会に出席してペット飼育に関する意見を述べることができる。
- 6 招集、会議及び議事については、理事会のそれを準用する。

第8条 （ペット委員会の業務）

ペット委員会は以下の業務を行う。

- （1） 第3条第3項の調査に関する事項
- （2） 第9条第2項の同意に関する事項
- （3） ペットをめぐる紛争の調整への協力
- （4） 管理組合やペット飼育者からのペットに関する依頼事項の処理
- （5） その他、ペット飼育細則の目的を達成するために必要な事項

第9条 （ペット飼育承認の取消し等）

- 1 ペット飼育者が、この規定に違反した場合及び管理責任義務を怠った場合ならびに他の居住者に迷惑等を与えた場合においては、管理組合が当該飼育者に改善等の指導及び管理規約にもとづく勧告・指示・警告その他の必要な指導ができるものとする。
- 2 管理組合は、ペット飼育者に前項の指導等を再三行ったにもかかわらず、問題等が解決されないときには当該ペット委員会の同意を得て（ペット委員会が設置されていない場合を除く）当該飼育者に対しペット飼育の承認を取消することができるものとする。
- 3 第3条第3項及び前項によりペット飼育承認を取消された者に対し管理組合は再度の飼育を禁止することができるものとする。

第10条 （損害賠償）

- 1 ペット飼育者は、自己の飼育するペットに起因して、他の居住者、管理組合等に対し迷惑、危害、傷害、汚損、破損等の損害を与えた場合には、損害の賠償等当該問題の処理、解決の責を負うものとする。
- 2 管理組合は、ペット飼育により生じた一切の損害について、その賠償又は補償の責を負わないものとする。

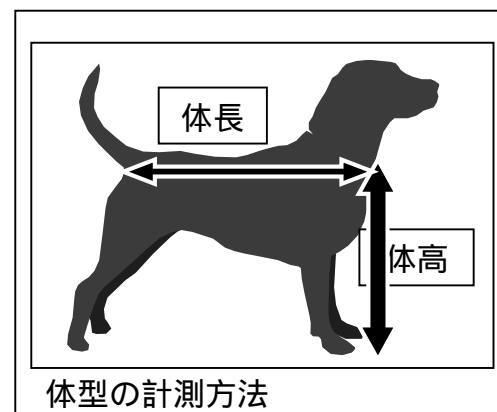
第11条 （遵守事項）

ペット飼育者は、動物の本能、習性等を理解するとともに、ペット飼育者としての責任を自覚し、次の事項を遵守し、ペットを適正に飼育しなければならないものとする。

- (1) 専有部分内で飼育すること
- (2) バルコニー等の専用使用部分で給餌（外部の鳥等への給餌を含む）、ブラッシング、ペット用のトイレや籠の清掃等を行わず、排泄もさせないこと
- (3) ブラッシング、籠の清掃等を行う場合は、必ず窓を閉めること
- (4) ペットの鳴き声及び糞尿等により発生する悪臭をたてないこと
- (5) ペットの清潔保持、疾病の予防、衛生害虫の発生防止等の健康管理に留意すること
- (6) 犬、猫には、繁殖制限措置等を行うこと
- (7) 昇降機、開放廊下、階段等の共用部分では、抱くか、籠等に入れること
- (8) 昇降機を利用する場合には、他の同乗者に迷惑等をかけないこと
- (9) 共用部分で遊ばせないこと
- (10) ペットが専有部分内以外で万一排泄した場合には、糞便を必ず持ち帰り、清掃を行うこと
- (11) 地震、火災等の非常災害時には、ペットを保護するとともに、ペットが他の居住者等に危害をおよぼさないよう留意すること
- (12) 「動物の愛護及び管理に関する法律」及び「狂犬病予防法」等に規定する義務を履行すること
- (13) 他の居住者の迷惑となる行為をしないこと
- (14) 前各号のほか、管理組合の指示に従うこと

第 1 2 条 （盲導犬等）

- 1 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。）を必要とする場合は、管理組合及び他の居住者は、その盲導犬等の必要性に十分配慮するものとする。
- 2 前項の盲導犬等については、次の各号の規定は準用しないものとする。
 - (1) 第 1 条第 1 項第 1 号
 - (2) 第 1 1 条第 7 号



別紙書式 A

ペット飼育申請書

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 号室

申請者氏名（区分所有者・占有者） _____ 印

私は、ペット飼育細則第 2 条に基づき、必要書類を添付の上、下記のとおり飼育を申請致します。

記

種 類	犬 ・ 猫	犬 ・ 猫
品 種		
性 別	オス ・ メス	オス ・ メス
名 前		
生後年月日	年 箇月	年 箇月
大きさ（体高×体長）	体高 cm × 体長 cm	体高 cm × 体長 cm
色		
登 録 年 月 日	年 月 日	年 月 日
飼 育 開 始 年 月	年 月	年 月
予 防 注 射 年 月	年 月	年 月
繁殖制限措置の方法		

添付書類

- ・ 保健所犬鑑札（写し）
- ・ 狂犬病予防注射済票（写し）
- ・ 写真
- ・ 当該専有部分の区分所有者の承諾書（申請人が占有者の場合）

以 上

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合

理事長 _____ 殿

ペット飼育誓約書

私は、ペット飼育に関し、管理規約、使用細則等を遵守し、他の区分所有者等に一切危害・迷惑等をかけないことを誓います。万一違反した場合は、ペット飼育を禁止されても異議を申し立てません。

_____ 号室

氏名 _____ 印

別紙書式 B

ペット飼育に関する区分所有者の承諾書

年 月 日

シンフォニックヒルズ横濱北寺尾管理組合

理事長 _____ 殿

占有者 _____ 号室 _____ 殿

私が所有する専有部分において、下記のペットを飼育することについてペット飼育細則を遵守することを条件に付して承諾致します。

記

種 類	犬 ・ 猫	犬 ・ 猫
品 種		
性 別	オス ・ メス	オス ・ メス
名 前		
生 後 年 月 日	年 箇月	年 箇月
大きさ（体高×体長）	体高 cm × 体長 cm	体高 cm × 体長 cm
色		
登 録 年 月 日	年 月 日	年 月 日
飼 育 開 始 年 月	年 月	年 月
予 防 注 射 年 月	年 月	年 月
繁殖制限措置の方法		

以上

_____ 号室 区分所有者

住所 _____

氏名 _____ 印

