

管 理 規 約  
使 用 細 則

ハーモニーレジデンス日暮里



# 管 理 規 約



# ハーモニーレジデンス日暮里管理規約

## 第1章 総 則

### (目 的)

第 1 条 この規約は、ハーモニーレジデンス日暮里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 区分所有者 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 共用部分等 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

### (規約及び総会の決議の遵守義務)

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及び総会の決議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。

### (規約及び総会の決議の効力)

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。

### (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ハーモニーレジデンス日暮里管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をハーモニーレジデンス日暮里内に置く。

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

### (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、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、網戸及び面格子は、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。

- 一 給水管、排水管、電気設備及びガス管は別図第1から第4の通りとする。

### (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、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、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

### (分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、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、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

### (敷地及び共用部分等の用法)

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

### (バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー等(以下この条、第22条第1項及び別表第3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、専用使用权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权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、自ら管理している駐車場について、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

二 電気室 東京電力株式会社

三 電話端子盤 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35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51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)

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。

(動物の飼養)

第19条 ペット飼育を希望する区分所有者は、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。

(専有部分の貸与)

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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管理組合に提出させなければならない。

- 3 当該第三者の者の違背行為があったことにより生じる損害の賠償及び紛争の処理は、全て区分所有者が負うものとする。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

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

(敷地及び共用部分等の管理)

第22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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23条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が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について、区分所有者を代理する。
- 3 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。
- 4 区分所有者が自己の所有する専有部分について、火災保険を締結する場合には、自己の負担において行うものとする。

### 第2節 費用の負担

(管理費等)

第25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 修繕積立金

- 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26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27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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 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
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 CATV施設利用料
- 十三 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28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 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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
- 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。

(使用料)

第29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。

- 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出来る。

## 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、ただ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及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる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及び管理等
- 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)

第33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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34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。

### 第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 1名
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 3名
  - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、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36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37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第38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
  - 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39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会

を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べるすることができる。

## 第4節 総会

(総会)

第42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43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ヶ月前)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ヶ月前までに、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。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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ヶ月と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 前二項により招集された臨時総会においては、第42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。

（出席資格）

第45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 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46条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有するものとし、その総数は、別表第1に記載のとおりとする。

- 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 組合員又は代理人は、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47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 前四項の場合において、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48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22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

(議事録の作成、保管等)

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。

(書面による決議)

第50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、組合員の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

(理事会)

第51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52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 理事会の招集手続については、第43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。

(理事会の会議及び議事)

第53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。

(議決事項)

第54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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 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17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第55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。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29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58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。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
  - 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第59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60条 管理組合は、第25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、当月分は前月の末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 前項の自動振替を行う場合において、自動振替を実施する日は、収納代行会社等の指定日とする。ただし、当該指定日が金融機関等の休業日に当たる場合は、その翌営業日に自動振替を行うものとする。
- 3 組合員が第1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14%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。
- 4 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。
- 5 第3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。
- 6 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61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25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。

(預金口座の開設)

第62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63条 管理組合は、第28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64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組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。

(消滅時の財産の清算)

第65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。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第66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67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、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、又は反社会的勢力に関与することが判明したときは、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行すること

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。

(合意管轄裁判所)

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

2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が自治体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。

(細則)

第70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。

(規約外事項)

第71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。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、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規約を1通作成し、区分所有者全員が記名押印した管理規約等に関する承諾書と合わせて、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。

(容認事項)

第73条 組合員は下記事項を承諾し、将来売主に下記事項に関して異議苦情等申し出ないものとする。

又、本物件の権利義務を第三者に譲渡する場合には、その譲受人に対し各条項の義務を承継遵守させるものとする。

I. 特記事項

1 本契約に関し、売主及び買主は、契約成立に至る迄の口頭並びに正式な文書によらない約定をすべて無効とし契約成立以降においても、正式な文書による約定のみ有効であるものとする。

なお、正式な文書とは、当事者が署名し、契約書と同一の印鑑を捺印した文書とし、法人である場合は、法人を代表する者の署名、捺印があるものとする。

2 本物件の区分所有者は、共同生活のため「管理組合」に加入し、本物件の敷地及び建物共用部

分の維持管理についての運営を行うものとする。また、管理規約、使用細則に関する規則を理解し、遵守しなければならない。

- 3 売主は本物件引渡日以前に、関係官庁の指導、近隣との相互のプライバシー保護並びに施工上の関係等やむを得ない事由により本物件の設計変更の必要が生じた場合、本物件を設計変更できるものとする。
- 4 「建物の区分所有等に関する法律」第32条に基づき、規約共用部分を定める規約を売主が公正証書により設定するが、標記規約部分の箇所について、所轄法務局の指導により変更になる場合があること。
- 5 建築基準法等関係法規の改正等により、本物件の敷地上に本物件建物と同一規模の建築物を再建築することができなくなる場合や基準が緩和される場合があること。
- 6 本物件を建設するにあたり、売主と近隣居住者及び関係官庁との間の取決め事項については、管理組合が引継ぐこととする。
- 7 町会費等の徴収がある場合は管理組合にて対応するものとする。
- 8 本物件の長期的な保守管理のために、管理組合にて長期修繕計画が策定されていること。  
なお、将来において、管理組合決議により区分所有者に対して修繕積立金の金額の変更及び別途負担金が発生する場合があること。
- 9 区分所有者は、売主及び当該売主の指定する者が、本物件の区分所有者より依頼された賃貸募集業務のために、無償で敷地及び共用部分等に看板広告等を設置し、賃貸募集業務を行うことを承認すること。
- 10 売主は本物件引渡日以降に、未販売または未引渡しの住戸があった場合は、以下各項目のとおり取扱うものとし買主はこれを承諾する。
  - (1) 株式会社シノケンハーモニー（以下「シノケン」という）、又はシノケンより書面による承諾を得た者が、販売業務（建物内モデルルーム設置・販売広告看板の設置等）を行うために敷地及び共有部分等を無償で使用する。
  - (2) 管理費・各種使用料の負担について引渡済住戸の実収入をもってしても、管理組合の初年度決算時に不足する金額が生じた場合は、売主はその不足額について負担すること。  
ただし、未引渡住戸の管理費・各種使用料の合計金額を超えない範囲とする。  
尚、売主は初年度決算時以降は月毎に未引渡住戸の管理費・各種使用料を支払うものとする。
  - (3) 未引渡住戸の修繕積立金については、売主が負担するものとする。
  - (4) 未販売の住戸があった場合には、売主は当該住戸を第三者に賃貸する事ができる。
- 11 将来、区分所有者が第三者に本物件を譲渡・貸与する場合には、本物件の管理規約及び使用細則並びに管理委託契約の内容を承継する旨を第三者に承諾させなければならず、譲渡・貸与の媒介を業者等に依頼する場合も同様とする。

この場合、区分所有者は、その業者等に本物件の管理または使用に関する遵守事項を説明させるべき注意義務を負うとともに、管理規約及び使用細則等の写しを交付すること。

## II. 容認事項

〈建物について（共用部分）〉

- 12 本物件竣工後における共用部分の変更を伴う工事については、「建物の区分所有等に関する法律」の規定に従い、処理するものとする。
- 13 管理費・修繕費及び専用使用部分にかかわる各種使用料の発生（支払開始期日）は、物件の引渡日とする。ただし、引渡月は日割計算し、引渡日以降の分を買主は負担するものとする。

- 14 区分所有者及び占有者又はその訪問客が、故意または過失により共用部分並びに諸施設を破壊した場合には、その補修費は当該区分所有者及び占有者の負担となること。
- 15 本物件管理員室等管理に必要な場所・設備・備品等を本物件の管理者及びその指定した者が無償にて使用できるものとする。
- 16 住戸に直接するバルコニーは、当該区分所有者及び占有者が専用使用することができるが、バルコニーは避難通路として取り扱われることから、建物その他の構築物を築造・設置してはならない。また、専用使用部分の通常の維持管理は当該専用使用者の責任と負担において行うものとする。
- 17 本物件建物内のパイプスペース（PS）・メーターボックス（MB）には、共用の給排水管等が設置されており、当該場所をそれ以外の用途に供してはならない。
- 18 本物件敷地及び共用部分における看板等の設置は、管理上必要とするもの以外は原則として禁止する。
- 19 屋上については、管理者及び管理者の承認を得た者以外は立ち入りできない。  
〈建物について（専有部分）〉
- 20 気象条件及び使用の状況により、窓、壁、畳等に結露等が発生する可能性があること。
- 21 外気の温度差等により、躯体構造体及び内装等が伸縮し音が発生する可能性があること。又、床材（フローリング等）に関しては、部材の性質上、場所により軋み音が発生する可能性があること。
- 22 区分所有者及び占有者は、建物専有部分の基本構造を変更したり、又建物の外観を変更することはできないものとする。
- 23 本物件の住戸部分は法令上の許認可により想定された住戸以外の用途に供してはならない。
- 24 本物件は、上下及び隣接する住戸より生活音等が発生する可能性があること。又、区分所有者及び占有者は、その専有部分の上下及び両隣に位置する住戸内で補修工事等を行う場合の騒音、振動等については、相互に容認するものとする。
- 25 各区分所有者及び占有者は、床材の変更等を行なう場合は、事前に管理組合に申し出、承認を得た後に本物件引渡時と遮音性能（L L - 4 5 等級）が同等以上の床材を使用しなければならず、これより遮音性能の劣る床材を使用した場合は、自己の責任と負担において速やかに改修工事を行わなければならない。
- 26 本物件の区分所有者及び占有者は、他の区分所有者・占有者の日常生活に迷惑を及ぼす恐れのある危険物・汚物・悪臭を発する物品の搬入・保管はできない。万一、他の区分所有者又は占有者より苦情等の申し出があった場合は、自己の責任と負担において、遅滞なくこれを処理するものとする。
- 27 管理組合及び管理者又は、その指定した者は、必要に応じて実施する保守点検のため、専有部分もしくは専用使用部分に立ち入ることができるものとする。  
〈設備・施設について〉
- 28 設計及び施工上の理由により、床高の変更及び天井の一部に下がり天井ができることがある。又、各階の柱の太さ、壁の厚さ、バルコニー等の面積に多少の差異が生じることがあること。なお、この場合、当該変更に伴う売買代金精算は行わないものとする。
- 29 本物件はアンテナにより地上デジタル放送、BSデジタル・110度CSデジタル放送を受信する。ただし、BSデジタル・110度CSデジタル放送については、専用チューナー、契約等が別途必要になる場合音や受信番組に制約がある場合があること。
- 30 本物件付属施設・設備について、通常の使用・稼動の際、騒音、振動、臭気等が発生する場合

があること。

3 1 売主は、本物件の影響により近隣に電波障害が発生する場合、当該近隣のために本物件屋上等に電波障害改善の施設を設置し、当該近隣居住者は、これを無償使用するものとする。又、売主が当該施設の設置に伴い関係先と締結した各種契約を管理組合が承継することとし、買主は、当該施設の維持管理のため、管理者の承認を得て当該関係者が本物件内に立ち入る場合があることを承諾する。なお、この施設の保守点検等維持管理費用（取替えを含む）は管理組合の負担で行うものとする。又、本物件竣工後、新たに本物件に起因して近隣居住者に電波障害が発生した場合、管理組合が対策を行うものとし、この際、買主は売主及び販売提携会社に対して異議を申し立てないものとする。

3 2 本物件の駐輪場の使用については、各種使用細則を遵守するものとする。

3 3 本物件の駐輪場の使用者の選定については、原則として現に居住する区分所有者及びその同居家族または占有者の中から登録順にて選定するものとし、本物件竣工後の選定時も同様とする。

〈住環境について〉

3 4 買主は、本物件の住環境（周辺建物、騒音、振動、臭気、日影等）並びに近隣関係を充分確認の上、本契約を締結し、本契約締結後、買主は当該住環境及び近隣関係について苦情を申し出ず、又、当該住環境及び近隣関係が変化しても、買主は売主に対して損害賠償その他の異議を申し立てないものとする。

3 5 本物件の隣接地及び周辺地の土地所有者が、都市計画法及び建築基準法等関係法規に合致した建物を建築する場合、その建物により本物件周辺の環境、眺望、日照、採光、通風等に支障が生じても、買主は売主及び本物件の土地所有者等に対し、損害賠償請求その他異議を申し立てないものとする。

〈その他〉

3 6 売主は、本物件の新築に際し、指定確認検査機関の株式会社都市居住評価センターに確認申請を提出し、都市計画法・建築基準法その他法令に基づく検査を受け、平成22年6月18日付で第UHEC建確22049号を取得している。ただし、建築確認申請認可日（平成22年6月18日）以降の法令及び本物件所在地所管の自治体条例等の変更については売主はその責を負わず、買主は売主に対し損害賠償請求その他切の異議を申し立てないものとする。

3 7 本物件において、動物（犬、猫等）・観賞用魚類・鳥類等（ただし、毒性を有するもの及び爬虫類は不可とする）のペットの飼育に関する事については管理規約に別途定めるものとする。

3 8 買主は、本物件の所在地等を表示するために、売主が館銘板又は標識看板等を設置し、無償にて使用することを承諾する。なお、当該標識看板等の維持管理は、管理組合が行うものとする。

3 9 区分所有者及び占有者又はその訪問者は、物件の周辺道路において自転車、バイク、自動車等の違法な駐停車をしないものとし、空フカシ、警笛等による区分所有者、占有者又は近隣住民の迷惑となる行為をしないものとする。

4 0 各区分所有者は、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、賃貸、抵当権設定等の処分をすることが出来ないものとする。

4 1 本物件の管理組合成立前に、売主が各会社と締結した契約（インターネット、自動販売機等）の内、管理組合設立後もその効力が継続するものについては、管理組合が売主のその地位を継承すること。

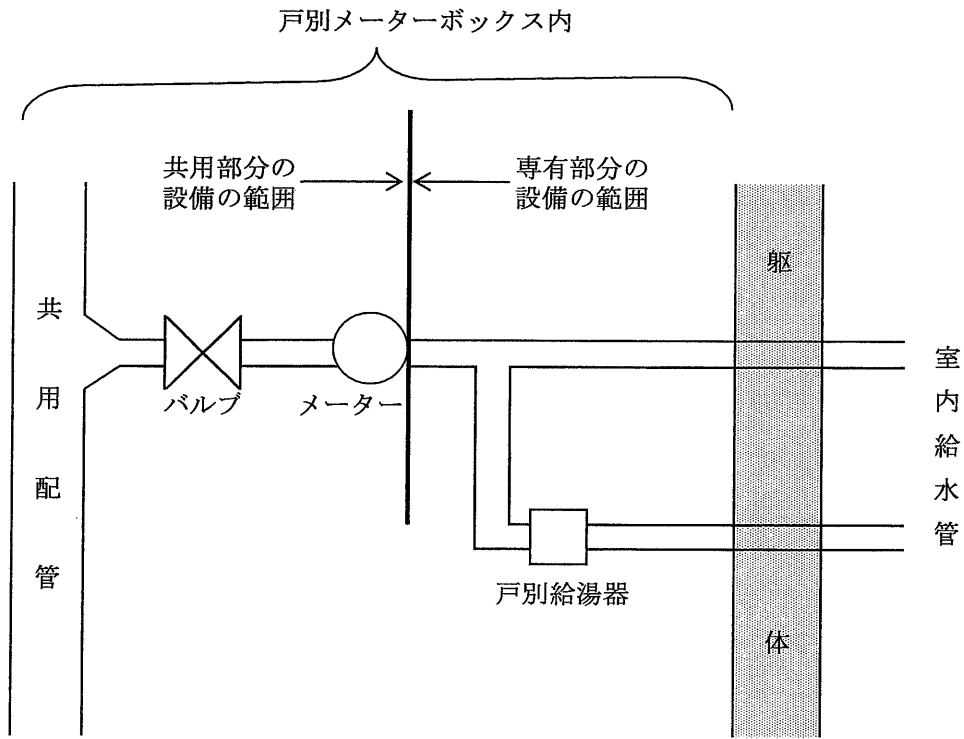
4 2 本物件の西側約40mには京成本線及びJR常磐線の線路が通っており、鉄道車両通行時に騒音・振動が生じる場合があります。

## 附 則

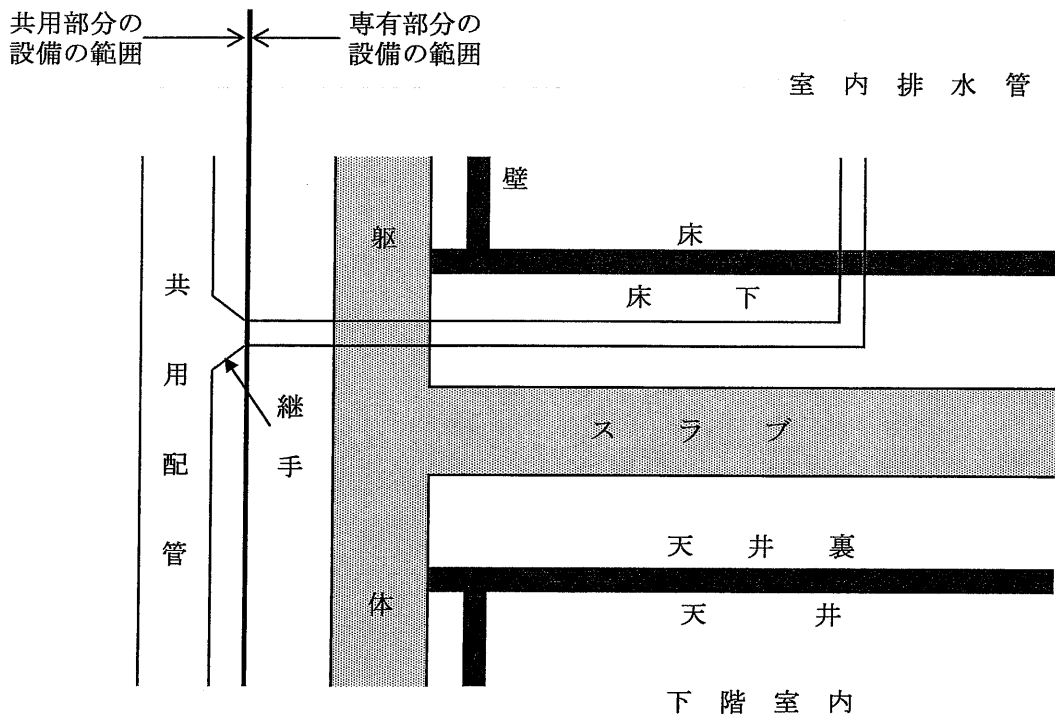
(規約の発効)

第 1 条 この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

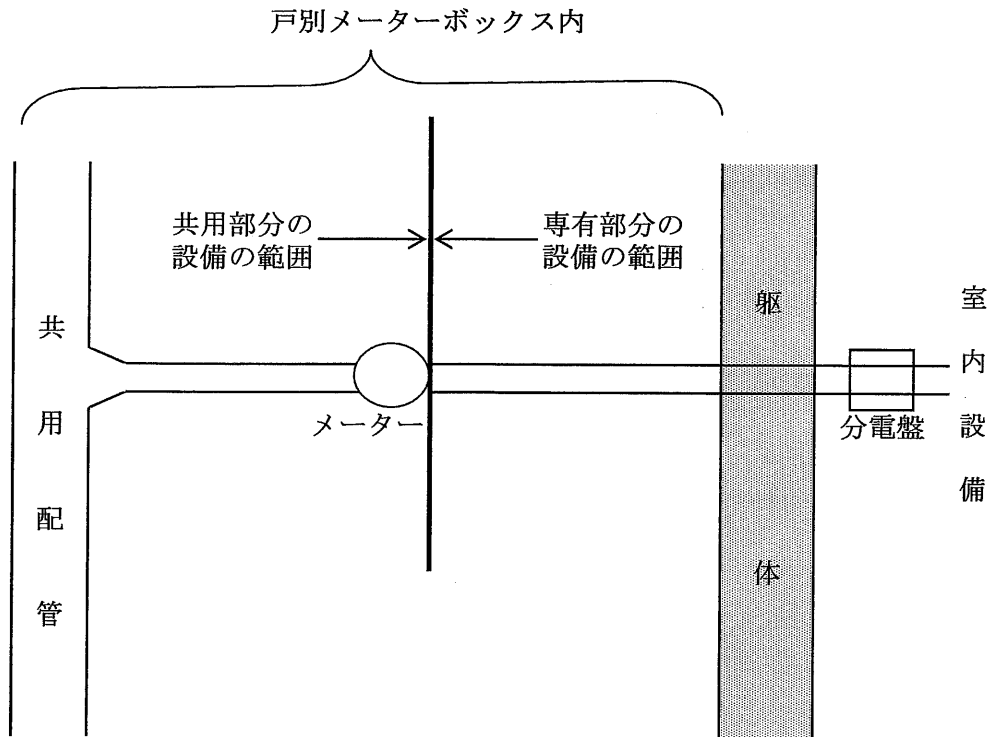
別図 第1 給水管等の分界



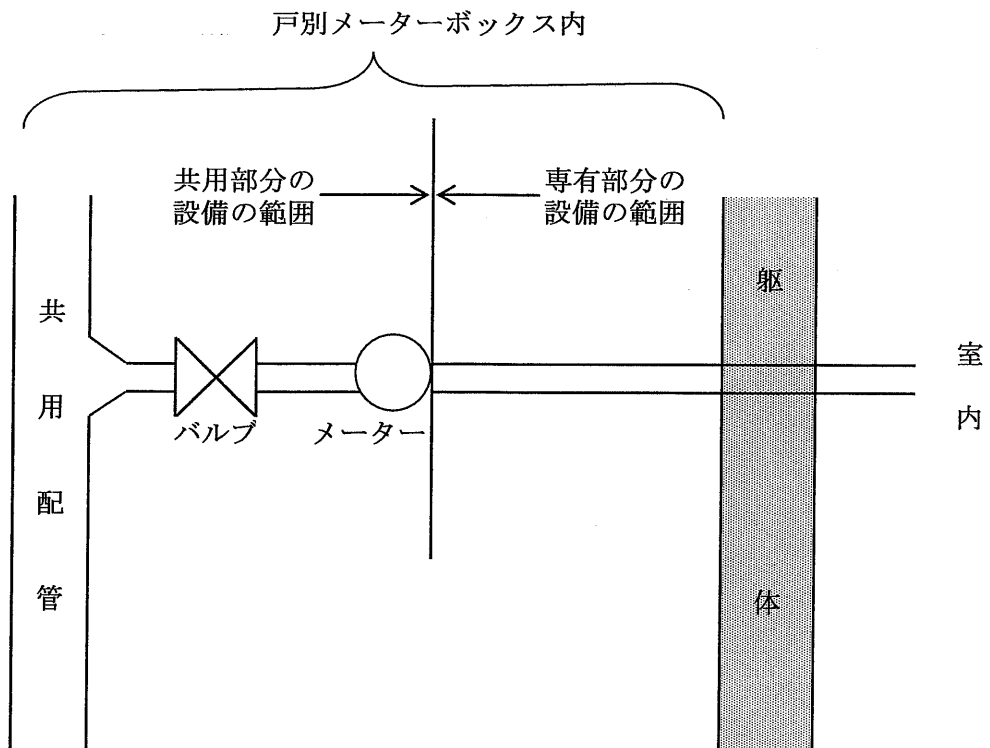
別図 第2 排水管等の分界



別図 第3 電気設備の分界



別図 第4 ガス管等の分界





別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ハーモニーレジデンス日暮里 (はーもにーれじでんす にっぽり)
敷 地	所 在 地	東京都荒川区西日暮里二丁目420番2、420番13、420番14 (地番表示) 東京都荒川区西日暮里二丁目53番6 (住居表示)
	面 積	223.24㎡ (登記簿面積) 223.22㎡ (現況地積測量面積) 223.12㎡ (建築確認対象面積)
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合に基づく所有権の共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上13階建 共同住宅 建築面積 125.01㎡ 延床面積 1,471.87㎡ (共用廊下等を含む)
	専有部分	住戸部分 32戸 専有面積 1,235.24㎡
議 決 権 総 数		32個

**別表第2 共用部分の範囲**

<p>1. 建物共用部分</p> <p>建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、柱、屋根、庇、玄関扉、玄関扉枠、屋上、窓ガラス、窓枠、網戸、風除室、メールコーナー、管理員室、エントランスホール、エレベーターシャフト、屋外階段、避難通路、避難ハッチ、バルコニー、設備スペース等及びその他専有部に属さない建物部分</p>
<p>2. 建物附属部分・設備</p> <p>給排水衛生設備、増圧給水ポンプ、エレベーター設備、非常用放送設備、非常用コンセント設備、非常用電話（11～13階）、集合郵便受、防犯設備（カメラ含む）、宅配ボックス、地デジアンテナ、BSデジタル・110度CS受信用アンテナ設備、配線・配管設備、インターネット設備、外線電話引込施設、インターホン設備、電気・ガス供給設備、共用部照明設備、連結送水管設備、自動火災報知設備、消火器、パッケージ型自動消火設備、避雷針設備、オートロックシステム等及びその他専有部分に属さない建物附属部分・設備</p>
<p>3. 規約共用部分</p> <p>ゴミ置場</p> <p>（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ります。）</p>
<p>4. 共用附属施設</p> <p>駐輪場、植栽、メッシュフェンス、屋外の設備（配線・配管・給排水・消火・衛生・照明）等及びその他附属施設</p>

**別表第3 専用使用权**

専用使用权に関する定め

専用使用部分	専用使用者	用途	使用料の有無	使用料の帰属先
バルコニー (室外機置場含む)	付設住戸区分所有者及び占有者	通常の用途	無償	—
玄関扉・玄関枠	付設住戸区分所有者及び占有者	通常の用途	無償	—
窓ガラス・窓枠・面格子・網戸・表札	付設住戸区分所有者及び占有者	通常の用途	無償	—

(第72条第1項関係)

## 原 本 証 明 書

ハーモニーレジデンス日暮里管理規約及び使用細則の規定により、本書類がハーモニーレジデンス日暮里管理規約及び使用細則の原本であることを証するため、理事長及び理事長の指名した区分所有者2名は、以下に署名押印する。

平成 年 月 日

理事長 \_\_\_\_\_ 印

署名人 \_\_\_\_\_ 印

署名人 \_\_\_\_\_ 印

添 付 書 類	①	
	②	
	③	
	④	

(第72条第3項関係)

## 管理規約等改正証明書

改正の対象となる文書：管理規約（使用細則）

ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（使用細則）の規定に基づき、平成 年 月 日開催の総会決議により、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（使用細則）の条文が下記の通り改正されたことを証するため、理事長は以下に署名押印する。

対象条文	摘要	内 容

平成 年 月 日

理事長 \_\_\_\_\_ 印

添 付 書 類	①	
	②	
	③	

(第72条第6項関係)

各 位

管理規約等原本の保管場所について

本マンション管理組合は、管理規約等の原本を下記の場所に保管しています。原本の閲覧を申請する場合は、管理規約の規定に基づき、管理組合理事長若しくは以下の管理会社までお申出下さい。

また、管理規約等の写しが必要な場合は、所定の費用を添えて、本マンションの管理会社にお申出下さい。

文 書 名	保 管 場 所

この書面は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約第72条の規定に基づき掲出したものです。

平成 年 月 日

ハーモニーレジデンス日暮里管理組合 理事長

※管理会社の連絡先

コミュニティワン株式会社 東京第一支店

TEL : 03-5846-1610



住 戸 タ イ プ 別  
管理費等負担額一覧表

住戸タイプ別 管理費等負担額一覧表

住戸タイプ	専有面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	負担額合計 (円)	戸数	修繕積立基金 (円) 《一時払い金》	管理準備金 (円)
A	25.64	4,800	1,000	5,800	4	120,000	4,800
B	25.71	4,900	1,000	5,900	4	120,000	4,900
B'	25.71	4,900	1,000	5,900	4	120,000	4,900
C	25.93	4,900	1,010	5,910	4	121,200	4,900
D	51.27	9,700	2,000	11,700	8	240,000	9,700
E	51.64	9,800	2,010	11,810	8	241,200	9,800
合計	1,235.24	234,000	48,120	282,120	32	5,774,400	234,000



# 使 用 細 則



# ハーモニーレジデンス日暮里使用細則

## 第1章 総 則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（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 専用使用権 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項に規定するハーモニーレジデンス日暮里管理組合をいう
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー等をいう
- 七 バルコニー等の専用使用権者 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第3に掲げるバルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう
- 十 理事会 規約第51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 冷暖房用室外機の所定の設置場所以外への設置
- 七 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

## 第二章 専有部分の使用

(専有部分でのその他の禁止事項)

第 5 条 区分所有者は、専有部分において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、楽器等の音量を著しくあげること
- 二 ディスポーザーの設置及び使用
- 三 トイレに水溶性以外の紙又は紙おむつ、オシメ、下着、衛生用品等を流すこと

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第 6 条 規約第 20 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 7 条 規約第 31 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 8 条 規約第 43 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。

(入退去の届出等)

第 9 条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、速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。

- 2 区分所有者又は占有者が退去するときは、事前にその旨を別記様式第 5 による書面により管理組合に届け出なければならない。
- 3 理事長は、前二条及び前二項の書面に基づき、規約第 64 条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(登録事項等の変更・訂正等)

第 10 条 第 7 条及び第 9 条第 1 項により届出した事項に、変更又は訂正を加えるときは、区分所有者又は占有者は、別記様式第 6 による書面を提出しなければならない。

(届出の不履行)

第 11 条 区分所有者又は占有者が、第 6 条から第 10 条までに定める届出及び、その他の細則に定める届出を履行せず、又はその履行が不完全であったことにより当該区分所有者又は占有者自身が被る損害につき、管理組合はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 2 前項における区分所有者又は占有者の不履行、又は不完全な履行に起因して、管理組合又は他の第三者が損害を被ったときは、当該区分所有者又は占有者は、これにより発生した損害を賠償しなければならない。

## 第三章 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事項)

第 12 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穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の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 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 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13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（排水口の詰まりには、特に注意すること。）
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第14条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、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、看板類、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、パラボラアンテナ、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 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第15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 区分所有者又は占有者（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。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、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43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

#### 第四章 名簿等の作成・運用・保管

(名簿の作成、利用の目的)

第16条 理事長は、規約第64条（帳票類の作成、保管）に定める組合員名簿及びその他の細則に定める各種名簿等（以下「名簿」という。）を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

- 一 総会の通知（開催、決議事項等）

- 二 理事会の通知（開催、決議事項等）
- 三 規約第32条（業務）各号に定める管理組合の業務遂行
- 四 規約第33条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせる場合
- 五 規約第35条（役員）に定める管理組合役員の選任
- 六 その他理事会が必要と判断した業務

（名簿情報の取得・掲載）

第17条 名簿に掲載する情報は、第6条から第10条までに掲げる書面及びその他の細則に定める各種書式（以下「組合員等異動届」という。）に基づく届出によるものとする。

（名簿の作成・更新）

第18条 理事長は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新することができる。

- 2 前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができる。

（名簿等の管理・保管）

第19条 理事長は、名簿及び組合員等異動届を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に施錠の上、厳重に管理するものとする。

（名簿等の閲覧）

第20条 理事長は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、名簿又は組合員等異動届を閲覧させなければならない。この場合において、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。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。

- 2 前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。

## 第五章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第21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出すこと
- 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
- 三 引越し、専有部分の修繕等に伴い排出される一時多量ごみは、自ら清掃事業者を持ち込むか、あるいは処理業者に処分を依頼すること

（宅配ロッカーの使用）

第22条 宅配ロッカーの使用に関し、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 使用方法を熟知したうえで使用すること
  - 二 宅配された物品については、速やかに取り出すこと
  - 三 宅配以外の目的で使用しないこと
  - 四 宅配された物品について変質や破損等の損害を受けた場合は、各自が宅配業者と処理にあたること
- 2 宅配ロッカーにおいて異臭発生等の不審な状況及び長期滞留が確認された場合、理事長は、理事または他の組合員立会いのもと宅配ロッカー内部を調査することができるものとする。

## 第六章 雑 則

### (事務の委託)

第23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。

### (紛争解決等の責任)

第24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25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26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27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

### (細則の発行)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 誓約書（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

ハーモニーレジデンス日暮里管理組合  
理事長 殿

私は、管理規約第20条第2項の規定に基づき、区分所有者 \_\_\_\_\_  
との \_\_\_\_\_ 号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 \_\_\_\_\_ 印

記

一、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約、ハーモニーレジデンス日暮里使用細則その他の使用細則  
に定める事項を誠実に遵守すること。

以上

- 注) ①この届出は、入居後7日以内に、別記様式第4に掲げる入居届とともに理事長に提出して下さい。  
②ご不明の点は、下記までお問い合わせ下さい。

管理会社 コミュニティワン株式会社 東京第一支店 TEL: 03-5846-1610



### 組合員 (区分所有者) 変更届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、管理規約の規定に基づき、下記の通り、組合員の資格 (区分所有権) の取得及び喪失について届け出ます。

届出者氏名 \_\_\_\_\_ 印

届出者の区分 ( ・旧所有者 ・新所有者 )

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里	住戸番号	号室
	旧所有者 (組合員の資格を喪失した者)	新所有者 (組合員の資格を取得した者)	
名 義			
住 所 (通知受領場所)	移転先等 〒 都道 市区 府県 町村	・棟内に居住 ・棟外に居住 〒 都道 市区 府県 町村	
電話番号	( )	( )	
e-mail アドレス			
* 法人部署名			
* 法人担当者			
所有権移転の日	年 月 日まで	年 月 日から	
管理費等負担日	年 月分まで	年 月分から	
変更の原因	1. 特定承継 (売買、贈与、競売による売却等) 2. 包括承継 (相続等)		
仲介不動産会社	社 名 担当者名 電話番号 ( )		

注) 法人の場合には、\*印についてもご記入下さい。

-----  
 管理会社使用欄

受 付	受付店		受付者		棟No.	
-----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項 目					
	処理印					





別記様式第5 退去届 (第9条第2項関係)

退 去 届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、退去の届出をします。

届出者氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里	住戸番号	号室	
居住者氏名				
退 去 日	年 月 日			
転 居 先	住 所	〒 都道府県 市区町村		
	電話番号			
	緊急連絡先 (携帯含む)	電話番号	( )	
		氏名(名称)		
仲介不動産会社	社 名			
売却又は賃貸借契約解除 の場合に記入のこと	担当者名			
	電話番号	( )		

注) 駐車場使用契約等については、別途解約の手続きが必要です。

-----  
管理会社使用欄

受 付	受付店	受付者	棟No.
-----	-----	-----	------

専有会計	有・無	種類	水道・電気・暖房・給湯・その他 ( )
	支払者区分	入居者(本人・会社)・区分所有者	支払区分 振込・口座振替

処理欄	項 目					
	処理印					

登録事項等変更・訂正届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、使用細則の規定に基づき、下記の通り、登録事項の変更（訂正）を届け出ます。

届出者氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名		ハーモニーレジデンス日暮里		住戸番号	号室		
変更又は訂正する事項	組合員	組合員氏名					
		組合員住所	〒	都道府県		市区町村	
		連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい)	自宅電話番号	( )			
			e-mailアドレス				
			*法人部署名				
	緊急連絡先 (携帯含む)	電話番号	( )				
		氏名(名称)					
	居住者	世帯主氏名					
		連絡先 (法人の場合には*印もご記入下さい)	自宅電話番号	( )			
			e-mailアドレス				
*法人部署名							
緊急連絡先 (携帯含む)		電話番号	( )				
	氏名(名称)						
その他連絡事項							

-----  
 管理会社使用欄

受付	受付店		受付者		棟No.	
----	-----	--	-----	--	------	--

処理欄	項目					
	処理印					

# 自轉車置場使用細則



## 自転車置場使用細則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、ハーモニーレジデンス日暮里の自転車置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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びハーモニーレジデンス日暮里使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者等 規約第 6 7 条（理事長の勧告及び指示等）第 1 項において規定する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をいう
- 二 自転車置場 対象物件の 1 階敷地のうち、区分所有者等の所有する自転車の駐輪を目的として設けられた部分をいう

### (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。

### (自転車置場への駐輪義務等)

第 4 条 区分所有者等は、その保有する自転車を自転車置場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。ただし、自転車置場に駐輪することのできる自転車は、一の専有部分につき原則 1 台までとする。

### (使用の申込み等)

第 5 条 区分所有者等は、自転車置場を使用しようとするときは、あらかじめ理事長に別記様式 1 による書面を提出して申込みをしなければならない。

- 2 前項の規定は、次条の承認を受けて自転車置場を使用することのできる期間（以下「使用期間」という。）が終了する場合において、自転車置場使用者が自転車置場の使用を継続しようとするときに準用する。自転車置場使用者が自転車置場に駐輪する自転車を変更しようとするときも、同様とする。

### (使用の特例)

第 6 条 管理組合は使用者を決定した後において、尚、自転車置場に空き区画のある場合には、2 台目以上の使用を希望する組合員及びその占有者に対して公開抽選等により 2 台目以降の使用を認めるものとする。

- 2 前項により 2 台目の使用を認められた使用者は、自転車置場未使用組合員及び占有者が 1 台目を希望した場合、2 ヶ月の予告期間をもって解約することに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ない。

尚、解約対象になる区画については、まず、最多区画を利用している使用者の区画とし、次に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公開抽選等により決定するものとする。

### (使用の承認)

第 7 条 理事長は、第 5 条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、遅滞なく、自転車置場の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式の駐輪ステッカーを自転車置場使用者に交付することにより行う。



- 3 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年12月から翌年の11月末までの一年間とする。
- 4 駐輪ステッカーの交付を受けた自転車置場使用者は、駐輪する自転車の車体の見やすい位置にこれを貼り付けて表示しなければならない。

(自転車置場使用料)

- 第8条 該当する使用期間の自転車置場使用料はその区画に従い上段ラック無料、下段ラック¥2,400、屋根有平置区画¥3,600、屋根無平置区画¥2,400(年額)とし、あらかじめ自転車置場使用者が一括して管理組合に納入しなければならない。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため一年に満たない場合であっても、一律の額とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、自転車置場使用料の額、賦課徴収方式その他の自転車置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、自転車置場使用者は、これに従わなければならない。
  - 3 自転車置場使用料は、規約第27条(管理費)に定める費用に充当するものとし、自転車置場使用者は、納付した自転車置場使用料の返還請求をすることができない。

(契約の解除等)

- 第9条 理事長は、自転車置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以下の各号に該当することとなったときは、ただちに自転車置場使用契約を解除することができる。
- 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滞納しているとき
  - 二 区分所有者の共同の利益に反する行為をしたとき又はその行為をするおそれがあるとき
- 2 理事長は、自転車置場使用者が使用料の支払いを遅延し、理事長の催告にもかかわらず支払期日を守らないときは、ただちに自転車置場使用契約を解除することができる。
- 3 前二項に規定するほか、自転車置場使用者が法令、規約、この細則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は、理事長は、理事会の決議を経て自転車置場使用契約を解除することができる。
- 4 理事長は、総会の決議を経た上で、自転車置場使用者に対して1ヶ月前までに書面をもって解約の申入れを行うことにより、契約期間中であっても前三項の規定によらず自転車置場使用契約を解除することができる。

(自転車置場使用者からの解約等)

- 第10条 自転車置場使用者は、管理組合に対して1ヶ月前までに別記様式第2による書面をもって解約の申入れを行うことにより、自転車置場使用契約を解除することができる。
- 2 管理組合は、自転車置場使用契約の解除の日が属する月の末日分までの自転車置場使用料相当額を自転車置場使用者から徴収することができる。
  - 3 第1項の書面による自転車置場使用契約の解約の申入れから自転車置場使用者の退去の日までの期間が1ヶ月未満であるときは、管理組合は、解約申入れの日からその翌月末日分までの自転車置場使用料相当額をその者から徴収することができる。

(禁止事項)

- 第11条 自転車置場使用者は、自転車置場に自転車等の部品その他の物品を放置してはならない。

(撤去等)

- 第12条 自転車置場使用者は、使用期間が終了する日までに、自転車置場からその保有する自転車を撤去しなければならない。
- 2 区分所有者等が第4条、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4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

きは、管理組合は、自ら自転車及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をして講じさせることができる。

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、あらかじめ自転車置場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。

4 当該区分所有者等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を示して、自転車置場及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。

5 管理組合は、前三項の規定による措置等の実施に備えるため、第3条、第4条、第9条及び本条に規定する事項を自転車置場及び所定の掲示場所にあらかじめ掲示しておかなければならない。

(保管等の責任)

第13条 自転車置場における自転車の保管等については、自転車置場使用者の責任において行わなければならない。

(事務の委託)

第14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15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16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17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、規約の発効の日から効力を発する。

(経過措置)

第2条 この細則の発効以前に行われる、本物件の購入者を対象とする初回の駐輪箇所の指定については、第5条の定めにかかわらず、本物件の売主もしくはその指定した者が行うものとする。

# ペット飼育細則



## ペット飼育細則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、規約第 19 条（動物の飼養）に規定するペットの飼育に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びハーモニーレジデンス日暮里使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 盲導犬 道路交通法施行令第 8 条第 2 項で規定する盲導犬をいう  
（盲導犬・聴導犬・介護（助）犬を含む）
- 二 特定動物 東京都動物の保護及び管理に関する条例第 2 条に規定する特定動物をいう

（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。

（飼育を認められる動物）

第 4 条 この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき 2 頭（羽）を限度とする。

- 一 犬、猫及び小動物（但し、条例等で定められた危険な動物、攻撃性を強調された犬種で訓練されていない犬種は飼育不可とします。）
- 二 小鳥、観賞用魚等の容器内で飼育できる小動物
- 三 爬虫類、鳩類は一切飼育することはできません。
- 四 ペットは 2 匹まで飼育可能とし、大きさは容易に抱きかかえられる（小型犬のみ）までとします。

（承認申請の方式）

第 5 条 動物の飼育を希望する者は、ペット飼育許可申請書及び誓約書を理事長に提出しなければならない。

- 2 前項のペット飼育許可申請書の様式は、別記様式第 1 に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

（申請書の添付書類）

第 6 条 盲導犬の飼育を申請する場合、申請者は盲導犬使用者証の写しを添付しなければならない。

- 2 申請書には、飼育する動物の写真を貼付しなければならない。ただし、ペット飼育許可申請書を提出すべきときに、動物の写真を撮影することが困難な場合には、第 7 条第 1 項に規定する承認を受け、動物の飼育を開始した後、速やかに動物の写真を提出することにより、この貼付に代えることができる。

（許可申請の許可又は不許可の審査）

第 7 条 理事長は、ペット飼育許可申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て許可又は不許可の決定をしなければならない。この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は許可してはならない。

- 一 盲導犬を除き成長時の体長（容易に抱きかかえられる大きさを超える場合）
- 二 特定動物
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物
- 五 毒を有する動物
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物

- 2 前項にかかわらず、理事長は盲導犬飼育についての申請書を受け取ったときには、無条件で許

可しなければならない。

(許可又は不許可の通知)

第 8 条 理事長は、許可又は不許可を決定した場合には、遅滞なく、ペット飼育許可（不許可）書を申請者に送付するものとする。

2 前項の許可書の様式は、別記様式第 2 に掲げるとおりとする。

(資料の提出)

第 9 条 飼育が許可された場合、申請者は毎年一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

2 飼育を許可された動物が犬の場合には、申請者は毎年、「狂犬病予防法」（昭和 25 年法律第 247 号）第 4 条で定められた登録及び第 5 条で定められた予防注射が確実に行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

(飼育の明示)

第 10 条 動物を飼育する者（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

(健康診断等)

第 11 条 飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年 1 回以上受けさせなければならない。

2 理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求めることができる。

3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(遵守事項)

第 12 条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

一 区分所有者は、ペットを自己の専有部分のみで飼育可能となります

二 共用部分においては、基本的にペットを抱きかかえるか、リードを使用、又はケージ等に入れて移動することとし、他の入居者に迷惑のかからないように飼育するものとします

三 本物件内で、ペットの繁殖・販売等、営利を目的とした飼育はすることが出来ません

(飼育動物の虐待防止)

第 13 条 飼育者は、「動物の保護及び管理に関する法律」（昭和 48 年法律第 105 号）及び「犬及びねこの飼養及び保管に関する基準」（昭和 50 年総理府告示第 28 号）に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第 14 条 飼育動物による汚損、破損、障害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第 15 条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、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。

(飼育の禁止)

第 16 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物の飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第 17 条 死亡、譲渡等により動物の飼育が終了したとき、飼育者は理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

2 前項の届出書の様式は別記様式第3に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第18条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則外事項)

第19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20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21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、規約の発効の日から効力を発する。

別記様式第1 ペット飼育許可申請書（第5条第2項関係）

ペット飼育許可申請書・誓約書

申請日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、ペット飼育細則の規定に基づき、この許可申請書により、次の通り動物の飼育を申請します。  
また、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけることを誓約します。万一違反した場合には飼育を禁止されても異議は申し立てません。

申請者氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里	住戸番号	号室
飼育する動物	動物の種類		
	飼育する頭（羽）数		
	性別		
	生後年月数		
	成長時の予測体長		
動物の写真	ここに写真を貼付のこと		
	<p>（細則第6条第2項ただし書きに規定する場合は、飼育の承認を受け、動物の飼育を開始した後、速やかに動物の写真を提出することにより、この貼付に代えることができる。）</p>		



## ペット飼育許可（不許可）書

通知日 年 月 日

号室 殿

ハーモニーレジデンス日暮里管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次の通り決定しましたので、通知します。

1. ペット飼育許可申請のとおり承認します
2. ペット飼育許可申請については、下記の条件を付して承認します
3. ペット飼育許可申請については、下記の理由により承認できません

条件・理由

別記様式第3 ペット飼育終了届 (第17条第2項関係)

## ペット飼育終了届

届出日 年 月 日

管理組合 理事長殿

私は、ペット飼育細則の規定に基づき、次の通り動物の飼育の終了を届け出ます。

届出者氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里	住戸番号	号室
動物の種類			
飼育終了の日	年 月 日		
飼育終了の理由			

<参考>

特 定 動 物 の 範 囲

東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりです。

区 分		特 定 動 物
ほ 乳 類	ぞ う 類	ぞう科全種
	く ま 類	くま科全種
	大 型 の ね こ 類	ライオン、とら、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんぴょう
	中 型 以 下 の ね こ 類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルキャット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ボブキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ
	ハ イ エ ナ 類	ブチハイエナ、カッシュクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ
	お お か み 類	ディンゴ、コヨーテ、ジャッカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドール、リカオン
	大 型 の さ る 類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ
	中 型 の さ る 類	おながざる科全種、グレザ科全種、てながざる科全種
鳥 類	わ し た か 類	くまたか、えぼしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじふとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし
は 虫 類	わ に 類	クロコダイル科全種、アリゲーター科全種、ガビアル
	ど く と か げ 類	あめりかどくとかげ、めきしこどくとかげ
	へ び 類	へび科の有毒へび全種、くさりへび科全種、コブラ科全種、あみめにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとにしきへび、アナコンダ

# 防犯カメラ運用細則



## 防犯カメラ運用細則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、ハーモニーレジデンス日暮里の防犯カメラの管理又は運用に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びハーモニーレジデンス日暮里使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有者等 規約第 6 7 条（理事長の勧告及び指示等）第 1 項において規定する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をいう
- 二 防犯カメラ 区分所有者等の防犯、犯罪の予防及び共用部分の維持保全に資することを目的として、ハーモニーレジデンス日暮里に設置された防犯カメラ、録画装置、映像受像器等の設備をいう

### (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。

### (プライバシーへの配慮)

第 4 条 区分所有者等は、防犯カメラの管理、運用については、プライバシーの保全に十分な配慮をしなければならない。

- 2 理事長は、防犯カメラ設置箇所の付近に、「防犯カメラ設置」等の表示をしなければならない。

### (映像の保存・取扱い)

第 5 条 防犯カメラの映像の保存期間は、7 日間とする。保存期間が終了した映像情報（データ）は、自動的に新たな映像情報を上書きする方法により消去するものとする。

### (映像の閲覧)

第 6 条 防犯カメラの映像閲覧は次の各号に定める事由が発生した場合に限定し、その閲覧にあたっては理事会の決議を経なければならない。ただし、緊急時等やむを得ない場合においては理事長の判断によりその閲覧を許可するものとし、事後理事会に報告することにより理事会の決議に代えることができる。

- 一 犯罪行為、事件が発生した場合及び予防保全措置が必要な場合
- 二 区分所有者等の共有の財産が侵害された場合及びその予防保全措置が必要な場合
- 三 警察又は裁判所からの開示要請があった場合
- 四 その他理事会が必要と認めた場合

### (閲覧の申請)

第 7 条 防犯カメラの映像の閲覧を申請する者は、別記様式第 1 によ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、前項の申請書を受け取ったときは、遅滞なく理事会を招集し、その申請の承認又は不承認に係る審議をしなければならぬ。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合は、前条第 1 項の規定に基づき、理事長が承認又は不承認の決定を行うものとする。
- 3 理事長は、前項の承認の決定をしたときは、映像の閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、第 1 項に掲げる申請書を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に 5 年間保管するものとする。
- 5 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。

(映像閲覧時の立会)

第 8 条 防犯カメラの映像を閲覧するにあたっては、次の各号に定める者のうちいずれかの立会のもとに行わなくてはならない。

- 一 理事長又は監事
- 二 2名以上の理事
- 三 警察官又は公的機関の職員

(立会者の守秘義務)

第 9 条 前条による立会者は、映像の内容及び関連情報に関して守秘義務を負うものとする。

(映像情報の貸与)

第 10 条 警察又は公的機関より映像情報の貸与を求められた場合は、理事会の承認の基にこれを貸与するものとし、その利用目的、返却等について記載した書面を受領するものとする。

- 2 映像情報の貸与の申請については、第 7 条 (閲覧の申請) 各項の規定を準用するものとする。
- 3 第 1 項に定める者以外は、映像情報の貸与を申請することはできない。

(保守等の責任)

第 11 条 防犯カメラの機器、映像情報の保守管理は、理事会の責任の下に行うものとする。

(事務の委託)

第 12 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 13 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 14 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 15 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、規約の発効の日から効力を発する。

## 防犯カメラ映像閲覧・貸与申請書

管理組合 理事長殿

私は、防犯カメラ運用細則（以下「細則」という。）の規定に基づき、この申請書により、防犯カメラ映像の閲覧（貸与）の申請をします。

申請者氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里
申請者の連絡先	〒
	電話番号 ( )
閲覧又は貸与を申請する期間	平成 年 月 日 時頃 ~ 年 月 日 時頃まで
申請区分	1. 刑事事件      2. 民事事件      3. 管理規約第66条関係
申請事由	

-----  
管理組合使用欄

閲覧の承認・不承認	<input type="checkbox"/> 承認 <input type="checkbox"/> 不承認    平成 年 月 日 理事会決議
貸与の承認・不承認	<input type="checkbox"/> 承認 <input type="checkbox"/> 不承認    平成 年 月 日 理事会決議
閲 覧	閲覧実施日 平成 年 月 日
	閲覧立会者 _____ 印
	閲覧立会者 _____ 印
貸 与	貸与実施日 平成 年 月 日
特記事項	



# 専有部分の修繕等に関する細則



## 専有部分の修繕等に関する細則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、ハーモニーレジデンス日暮里管理規約（以下「規約」という。）第 18 条（使用細則）の規定に基づき、規約第 17 条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、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、用語の意義は規約第 2 条（定義）各号及びハーモニーレジデンス日暮里使用細則第 2 条（定義）各号の定義に従うほか、それぞれ次の当該各号に定めるところによる。

- 一 修繕等 規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 1 項に規定する修繕、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をいう
- 二 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう

### (使用細則の効力)

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。

### (承認申請の方式)

第 4 条 承認申請は、承認を受けようとする日の 60 日前までに、別記様式第 1 による申請書を理事長に提出してしなければならない。

- 2 申請書には、規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 2 項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

### (承認申請の審査及び却下)

第 5 条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日に申請者が即日にこれを補正したときは、この限りでない。
  - 一 承認を受けようとする日の 60 日前までの承認申請でないとき
  - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき
  - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき
  - 四 申請者の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき
  - 五 第 9 条第 2 項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかでないとき

- 3 承認申請が前項（第五号に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され、第 9 条の規定によりその承認の決定がなされたときでも、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

### (工事計画に関する掲示等)

第 6 条 前条第 2 項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に、別記様式第 2 による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までにしなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第 43 条（招集手續）第 2 項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

### (工事計画に対する調査の申立て)

第 7 条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）をするときは、前条第 1 項の掲示の日から 14 日以内に理由等を付した別記様式第 3 による書面を理事長に提出しなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

第 8 条 理事長は、調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会が建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めるための費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めなければならない。

2 調査費用等負担金は一件につき 100,000 円とし、申請者は、14 日以内の理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。納付した調査費用等負担金について、申請者は、その返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、速やかに調査等の申立てにつき建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者に意見を求めなければならない。

4 申請者が第 2 項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

5 調査費用負担金に余剰を生じたときは、理事長は、申請者に対してその余剰金を返還することができる。

(承認又は不承認の決定)

第 9 条 理事長は、第 7 条の期間の経過後（前条第 2 項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること

二 次条の規定により施工基準を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること

3 第 7 条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第 4 項に規定する場合を除いて、理事会は、前条第 1 項の建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。

5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第 4 による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第 10 条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定、その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

(承認の取消し等)

第 11 条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第 6 7 条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づきその専有部分の修繕等の差止め、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。

一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき

二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき

三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき

四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき

五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第12条 理事長は、第4条及び第7条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に5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、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、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

第13条 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第5条第2項及び第8条第4項の却下の決定並びに第9条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第8条第1項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

第14条 専有部分の修繕等に関し、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、専有部分の修繕等を行う者は、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15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16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17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。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第18条 第6条、第7条、第8条及び第9条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第4条第2項中「規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは、「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第9条第1項中「第7条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に」とあるのは、「第5条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第9条第2項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

## 附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、規約の発効の日から効力を発する。

## 専有部分の修繕等承認申請書

管理組合 理事長殿

私は、専有部分の修繕等に関する細則（以下「細則」という。）の規定に基づき、この申請書により、承認申請をします。尚、細則第8条第1項の規定により調査費用等負担金の納入を求められたときは、同条の規定に従い納入します。

申請者（区分所有者）氏名 \_\_\_\_\_ 印

マンション名	ハーモニーレジデンス日暮里	住戸番号	号室
申請者の連絡先	〒  電話番号 ( )		
工事名称			
施工場所又は部位（具体的な箇所）			
予定工事期間（又は着工予定日・完成予定日）	平成 年 月 日 ( ) から 平成 年 月 日 ( ) まで		
予定工事時間（又は工事時間帯）	(午前・午後) 時 分 から (午前・午後) 時 分 まで		
施 工 業 者	名称（商号）		
	事務所の所在地	〒  電話番号 ( )	
承認申請に附帯する申請			
添 付 書 類			

### 専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

住戸番号	号室
専有部分の修繕等の名称 (工事名)	
施工場所又は部位 (具体的な箇所)	
予定工事期間 (又は着工 予定日・完成予定日)	平成 年 月 日 ( ) から 平成 年 月 日 ( ) まで
予定工事時間 (又は工事時間帯)	( 午前・午後 ) 時 分 から ( 午前・午後 ) 時 分 まで
施 工 業 者	名称 (商号)
	事務所の所在地  〒  電話番号 ( )
承認申請に附帯する申請等	
書面掲示年月日	平成 年 月 日

- ・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定により掲示したものです。
- ・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申立てをするときは、この書面の掲示の日から14日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。
- ・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。

[連絡先]

電話番号





## 決定通知書

通知日 年 月 日

号室 殿

ハーモニーレジデンス日暮里管理組合  
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次の通り決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第9条第5項の規定により通知します。

<input type="checkbox"/> 不承認	平成 年 月 日 理事会決議
不承認の理由	

<input type="checkbox"/> 承認	平成 年 月 日 理事会決議
承認の条件 <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（以下の通り）	

※決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるもの。

