管理規約
使用細則

平成１４年４月１日

東和ダイヤモンドマンション管理組合

まえがき

平成１０年７月１日よりの自主管理移行に当たりまして、昭和６１年８月１日に発行されました、当東和ダイヤモンドマンションの管理規約及び、使用細則の所要の見直しを行い、平成１０年７月１日に施行いたしましたが、今般、会計年度変更にあたり改訂することになったものであります。

建物の区分所有等に関する法律の改正が昭和５９年に行われ、又、住宅宅地審議会が、昭和５７年１月２８日に答申した中高層共同住宅標準管理規約は、管理規約を定める場合の指針として定めたものでありますが、今回同規約をモデルとして、当東和ダイヤモンドマンション管理規約として適合するよう味付けを行い作成いたしました。勿論、旧管理規約や使用細則或いは習慣となっている事柄についてもできるだけ尊重し修正加筆を行って居ります。

どうか、当東和ダイヤモンドマンションの管理規約及び、使用細則を基に、今後一層充実した自主管理の維持、安心して住める環境の維持向上に、ご協力下さるようお願い申し上げます。

平成１４年４月１日

管 理 組 合

管理規約目次

使用細則目次

東和ダイヤモンドマンション使用細則

東和ダイヤモンドマンション管理規約

第1章　総　則

（目　的）

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

（定　義）

第　2条　この規約において、次ぎに掲げる用語の異議は、それぞれの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。）第2条第1項の区分所有権をいう。

2　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。

3　占有者　区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

4　専有部分　区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

5　共用部分　区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

6　敷　地　区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

7　共有部分等　共有部分及び付属施設をいう。

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をいう。

（規約の尊守義務）

第　3条　1　区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に尊守しなければならない。

2　区分所有は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を尊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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第　5条　1　この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する

2　占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一義務を負う。

（管理組合）

第　6条　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

東和ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2　管理組合は、事務所を東和ダイヤモンドマンション内に置く。
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。
4　区分所有者及び被貸与者は、第1条に定める目的を達成するため、現に居住する区分所有者及び被貸与者全員をもって、東和ダイヤモンドマンション自治会（以下「自治会」という。）を構成する。
5　自治会の業務、組織等に就いては、別表第7に掲げる通りとする。

第2章　専有部分等のは範囲

（専有部分の範囲）
第　7条　1　対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。
一　住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
二　本規約第45条で定める方法により決議された専有部分。
2　前項の占有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。
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、鍵及び内部塗装部分を専有部分とする。
三　窓枠及び窓硝子は、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用部分とする。

（共用部分の範囲）
第　8条　対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げる通りとする。

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　各区分所有者の共用持分は、一住戸あたり87分の1とする。

（分割請求及び単独処分の禁止）
第11条　1　区分所有者は、敷地又は共有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、住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合っを除き住戸部分を分離し、又は占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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章　用　　語

（占有部分の用途）

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て、他の用途に供してはならない。但し本規約第45条に定める方法により決議された場合はその限りではない。

（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権）

第14条　区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓硝子（以下この条、第20条及び別表3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

（自転車置き場の専用使用権）

第15条　1　区分所有者は、自転車置き場について、管理組合が特定した区分所有者及び被貸与者に対し、自転車置き場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2　自転車置き場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。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条　1　区分所有者は、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が使用することを承認する。

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

二　電気室　東京電力株式会社。

2　前項に掲げる者の他、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

（使用細則）

第17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。

（占有部分の貸与）

第18条　1　区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に尊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、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を尊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尊守する旨の契約を管理組合に提出させなければならない。（別表4）

第5章　管　　理

第1節　総　　則

（区分所有者の責務）

第19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促進を図るため、常に適正な管理を行うよう務めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第20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。但し、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ものがその責任と負担において行わなければならない。

（必要箇所への立入り）

第21条　1　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現状に復さなければならない。

（損害保険）

第22条　1　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（第33条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節　費用の負担

（管理費等）

第23条　1　区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する費用に充てるため、次の費用（以下「管理費」という。）を負担する。

一　管理費。

二　特別修繕費。

三　不作為費。

2　管理費は、占有免責割合による料金とする。

3　特別修繕費の区分所有者各戸の負担割合は、専有面積割合によらず、共有持分の割合により同一料金とする。

（承継人に対する債権の行使）

第24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

継人に対して行うことができる。

（管理費）

第25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。

1　管理人人件費。

2　公租公課。

3　共用施設の保守維持費及び運転費。

4　備品費、通信費その他の事務費。

5　共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料。

6　経常的な補修費。

7　清掃費、消毒費及び塵芥処理費。

8　管理委託費、その他管理組合の運営に要する費用。

9　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26条　1　管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

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

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕。

二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕。

三　敷地及び共用部分等の変更又は処分。

四　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益の為に特別に必要となる管理。

3　管理組合は、前項各号の経費に充てるため借り入れをしたときは、特別修繕費をもって、その償還に充てることができる。

4　修繕積立金については、管理費とは区別して経理をしなければならない。

（不作為費）

第27条　区分所有者で居住者は毎月／100円、非居住者は、組合員としての役務を果たすことができないための債務として且つ通信連絡等、管理組合が管理運営に要する経費として、毎月／500円を負担しなければならない。

（使用料）

第28条　専用使用料その他施設及び共用部分等に係わる使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章　管理組合

第1節　組合員

（組合員の資格）

第29条　組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。但し、組合員の資格得喪に疑義のあるときは、本規約第45条の定める方法により決定することができる。

（届出義務）

第30条　新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。（別表5）

第2節　管理組合の義務

（業　務）

第31条　管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一　管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本状及び第46条において「管理組合」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理。

二　組合管理部分の修繕。

三　共用部分等に係わる火災保険その他損害保険に関する業務。

四　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。

五　敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営。

六　修繕積立金の運用。

七　官公署、町内会等との渉外業務。

八　風紀、秩序、及び安全の維持に関する業務。

九　防災に関する業務。

十　広報及び連絡業務。

十一　その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務。

（業務の委託等）

第32条　管理組合は、前条に定める業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節　役　員

（役　員）

第33条　1　管理組合に次の役員を置く。

一　理事長　1名。

二　副理事長　2名。

三　会計担当理事　2名。

四　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）　6～7名。

五　監事　2名

2　理事及び監事は、東和ダイヤモンドマンションに現に居住する組合員のうちから、総会

で選出される。

3　理事長、副理事長、会計担当理事は、理事の互選により選任する。

（役員の任期）

第34条　1　役員の任期は、毎年4月1日から翌々年3月31日までの2年とする。但し、再任は妨げない。

2　補欠の役員の任期は、前任者の残留期間とする。

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、及び組合員の代理人でなくなった場合においては、その役員の地位を失う。

（役員の誠実義務等）

第35条　1　役員は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

（理事長）

第36条　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。

一　規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。

二　理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

2　理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3　理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4　理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

（副理事長）

第37条　1　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。

2　副理事長は、記録広報業務を担当し、総会・理事会議事録・理事会招集・その他組合員、居住者への連絡等を行う。

（理　事）

第38条　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。

3　理事は、居住者管理業務を担当し、入居・転出・賃貸届け・第62条・第63条・損害賠償の請求・占有部分の立入り等を行う。

（監　事）

第39条　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られるときは、臨時総会を招集することができる。

3　監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節　総　会

（総　会）

第40条　1　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、区分所有者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降2カ月以内に招集しなければならない。

4　理事長は、必要と認める場合において、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5　総会の議長は、理事長が務める。

（招集手続）

第41条　1　総会を招集するには、少なくとも会議を開く10日毎迄に、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け出した宛先に発するものとする。但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地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け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項の通知する場合において、会議の目的が第45条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同上第4項の建て替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5　第43条第2項の場合は、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6　第1項に係わらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第42条　1　組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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おいて、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を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、臨時総会の招集をすることができる。

3　前2項により招集された臨時総会においては、第40条第5項に係わらず、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、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第43条　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。

（議決権）

第44条　1　組合員はその所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2　住戸Ｉ戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

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

4　組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者及び理事会が承認した者でなければならない。

6　代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

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

2　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

3　次の各号に関する掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、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　規約の変更。

二　敷地及び共用部分の変更（改良を目的とし、且つ、著しく多額の費用を要しないものを除く）又は処分。

三　区分所有法第58条第1項、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　その総会において本校の方法により決議することとした事項。

4　区分所有法第62条第1項の建替えの決議は、第2項に係わらず、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　前3項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承認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できない。

7　第3項第二号において、敷地及び共用部分の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専

用使用部分の専用使用を認められている組合委員の承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8　第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9　総会においては、第41条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

第46条　次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一　収支決算及び事業報告。

二　収支予算及び事業計画。

三　管理費及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法。

四　規約の変更及び使用細則の制定又は変更。

五　第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し。

六　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。

七　建物の一部が滅失した共用部分の復旧。

八　区分所有法第62条第1項の場合の立替え。

九　役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法。

十　組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結。

十一　その他管理組合の業務に関する重要事項。

（総会の決議に代わる書面による合意）

第47条　規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面（アンケート方式、承諾書による等）による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

（議事録の作成、保管）

第48条　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名以上の総会に出席した理事がこれに署名捺印しなければならない。

3　理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときすることができる。

4　理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の保管場所を掲示しなければならない。

第5節　理事会

（理事会）

第49条　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。

（招　集）
第50条　1　理事会は、理事長が招集する。
2　理事が2分の1以上の理事の合意を得て理事会の招集を請求した場合において、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3　理事会の招集手続きについては、第41条（第4項及び第5項を除く。）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）
第51条　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48条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（議決事項）
第52条　理事会は、この規定に別に定めるもののほか。次の各号に掲げる事項を決議する。
一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案。
二　規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案。
三　その他の総会提出議案。
四　第63条に定める勧告又は指示等。
五　金200万円以下の修繕、改修及びそのための修繕積立金の取り崩し。この場合、次の総会に報告し、その承認を受けなければならない。
六　総会から付託された事項。

第7章　会　　計

（会計年度）
第53条　管理組合の会計年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）
第54条　1　管理組合の会計における収入は、第23条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。
2　修繕積立金及び自転車置き場使用料については、管理費及び自治会費とは区別して経理しなければならない。

（収支予算の作成及び変更）
第55条　1　理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
2　収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

（会計報告）
第56条　理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、

その承認を得なければならない。

（管理費の徴収）

第57条　1　管理組合は、第23条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第61条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の1日までに一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として、特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。

2　組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払い代金について年利12％の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3　前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

4　組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、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58条　1　収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2　管理費等に不足を生じた場合にあたっては、管理組合は組合員に対し第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

（自治会費）

第59条　自治会費は、次の各号に掲げる管理組合及び自治会の運営に要する経費に充当する。

一　会議費。

二　広報及び連絡業務に要する費用。

三　役員活動費、役員報酬。

四　備品その他の事務費。

五　その他管理組合及び自治会の運営に要する費用。

（自転車置き場使用料）

第60条　自転車置き場使用料の運営又は使用は、総会の決議に基づいて行われなければならない。

（預金口座の開設）

第61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62条　管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入をすることができる。

（帳票類の作成・保管）

第63条　理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して

保管し、組合員又は利害関係人に理由に付した書面による請求があったときには、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、相当に日時、場所等を指定することができる。

第8章　雑　　則

（義務違反者に対する措置）

第64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恐れがある場合には、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65条　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に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3　区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したときは又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は理事会の決議を経て、その差止め又は排除のために必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）

第66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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（市及び近隣住民との協定の尊守）

第67条　区分所有者は、管理組合が足立区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に尊守しなければならない。

（規約外事項）

第68条　1　規約及び使用細則に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

（規約原本）

第69条　1　この規約を証するため、区分所有者全員が記名捺印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。但し別添承諾書により代えるこつができる。その場合は当該任期中の理事全員が捺印する。

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

3　理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

（管理運営上の質疑応答）

第70条　1　管理運営について特別な意見等がある場合には、文書にてその旨を記し理事長に提出する。尚、電話での受付はしない。

2　文書にて提出された意見等については、理事会に出席し意見を述べることができる。

附　則

（規約の発効）

第 1条　この規約は、平成14年4月1日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第 2条　管理組合は、昭和61年8月1日に成立したものとする。

切取線

承 諾 書

私儀、本東和ダイヤモンドマンション管理規約並びに使用細則改正に当たり、原案通り、本規約を原本とすることについて承諾いたします。

その証として、下記に捺印しお届けいたします

承認印	平成　　年　　月　　日 区分所有者　室番号(　　) 署名

(注)規約第67条に代わる方法として提出して頂くものです。

東和ダイヤモンドマンション使用細則

（趣　旨）

第1条　入居者は、本建物使用にあたって、東和ダイヤモンドマンション管理規約の各条項を十分ご理解のうえ、この使用細則を尊守し、本建物の保全及び全居住者の良好な住環境を維持するために、お互いに協力しなければならない。又、各入居者の来客についても、本使用細則を尊守するよう各入居者が注意しなければならない。

（共有部分の利用）

第2条　本建物の共用部分及び共同施設は、それぞれの専有部分に対して血管のの役割を果たすものであります。各入居者が快適で機能的な生活を営むために、次の各項をよく理解し、お互いに迷惑を及ぼすことのないようにご協力ください。

1　建物の出入り。

正面玄関は施錠しないので、何時でも出入りできます。防犯にはお互いに注意してください。

2　共有部分の使用について。

屋上、廊下、階段、入口各階のメーターボックス室等の共有部分は物置き場にしないこと。

3　管理事務所への事前承諾又は連絡。

イ　大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入又は移動は、建物の床構造上に安全荷重の制限がありますので、必ず事前に管理組合の担当理事と打ち合わせをして下さい。

ロ　建物及び諸施設の故障又は異常を発見した時は直ちに、又、建物の専有部分の模様替え、塗装、建具類及び構造上の変更、工作物の築造、その他電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新増設、除去、変更の場合は事前に管理組合の担当理事まで申し出下さい。

なお、入居者が、上記各行為を行う場合、第三者に損害を与える恐れのあるときは、事前に当該第三者の承諾を必要とし、且つ、第三者が損害を蒙った場合は賠償しなければならない。

4　エレベーター。

イ　エレベーターは終日運転となっております。マージ（駕籠）を呼ぶとき、エレベーター前のボタンを押し、乗ってから目的階のボタン（数字）を押すと自動的に到着します。ドアは自動開閉で、開いている時間は約5秒間です。

ロ　エレベータによる重量物、容積の大きな物品の運搬、又は連続的使用（引っ越し等）の際は、あらかじめ担当理事に申し出、その指示に従うこと。

ハ　幼児がエレベーターを使用するときは必ず保護者を付けること。又ドアを何度も続けて開閉すると、エレベーターが故障する恐れがありますので、注意すること。

ニ　非常の場合は、プレート盤の非常ベルボタンを押してから、非常用電話を取り出し（操作盤の下側）連絡をとり、あわてずに待機すること。非常ボタンはエレベーターが走行中、異常のある場合のみ押すこと。いたずらに押すと故障の原因になります。

5　屋　上。

イ　屋上での遊技・スポーツ等は、危険防止と露出防水層保護のため禁止です。

ロ　エアコン室外機、各種アンテナ類、物置の設置はできません。TV等の写りが悪い場合

で、アンテナに関係があると思われるときは、担当理事に連絡をください。

6　駐輪場(自転車、単車、スクーター等)の使用。

イ　駐輪場の使用は有料です。東和ダイヤモンドマンション管理組合に使用許可願を提出して、許可がないと使用できません。

ロ　玄関、ロビー、EVホール、廊下、自主管理広場(東側)、歩道等、共用部分の指定場所以外に置かないでください。子供さん方への指導を含め、ご協力ください。

ハ　単車、スクーターは、早朝。深夜は必要以上にアクセルを吹かしたり、クラクションを鳴らす等他の入居者及び近隣の迷惑とならないように注意すること。

ニ　駐輪場の専用使用権は東和ダイヤモンドマンションの居住権を失った時は自動的に解除されるものとし、直ちに管理組合に引き渡さなければならない。又、この専用使用権は勝手に第三者に譲渡、賃貸、転貸することはできない。

ホ　訪問者が、自転車、単車等を一時駐輪するときは、管理組合担当役員に連絡し、指示に従うこと。

7　子供の遊び。

イ　自主管理広場(東側)のパーゴラの屋根や万年塀の上、又は駐輪場やゴミ置き場小屋の屋根に上がったりするのは危険なので、絶対やめること。万一、事故が起きても管理組合及び自治会は責任を持たないものとする。

ロ　駐輪場、機械室、内部階段室、塔屋及びエレベーター内等は、危険なので遊ばないようにすること。

ハ　廊下、階段、エレベーターその他の壁面、床等への「ラクガキ」は禁止事項です。

ニ　消火器、消火栓等のイタズラはしないように、注意すること。

ホ　植木の枝を折ったり、芝生等にイタズラをしないように注意すること。

(各住戸の利用について)

第3条　各住戸は各入居者のお城ですが、その所有権は共同生活による制約を受けていますので、次の各項をよく理解し、お互いに迷惑を及ぼすことのないようご協力ください。

1　鍵。

マンションの生活は鍵の生活です。先ず鍵を大切にする習慣を身につけましょう。

イ　住戸の鍵は1個は必ず予備として保存するようにすること。鍵は管理組合でも万一の事故等、早急に対処しなければならない事態のため、1個預かります。

ロ　住戸の錠前を他のものに変更する場合、或いは破損した場合は管理組合担当理事にご連絡ください。

ハ　鍵には紛失時の危険から、住所・番号・氏名等をかいた札は絶対に付けないこと。

2　防　犯。

最近マンション荒らしが増えていますので、以下の点に注意すると同時に、互いに連絡をとり防犯にご協力下さい。

イ　のぞき窓、ドアチェーン。

住居ののぞき窓やドアチェーンは防犯のためのものです。ノックやブザーの音がしたときは、のぞき窓から相手を確認し、未知の人にはドアチェーンをかけたまま話を聞くなど、ご注意下さい。

3　トイレの使用。

トイレは水洗式です。用紙は必ずトイレットペーパーを使用すること。綿、新聞紙、布きれ、

避妊用具等を流すと排水管が詰まり、汚れが逆流して使用不能となるばかりか、階下の入居者や、同一排水管を使用する各入居者に大きな迷惑がかかり、水漏れによる損害賠償問題も発生することになりますので、ご注意ください。

4　バルコニーの使用。

バルコニーは、各住戸に接続して造られたサービス部分であり、その構造は均一的かつ統一的な形式となっております。階下の居住者から見ると庇の役目を果たしているものです。従って、その使用権はそれぞれの接続居住者が無償で使用を許された共用部分の一部として、使用については以下の各項にご注意ください。

イ　バルコニーを改造したり、物置等の構築物を設置したり、造園用に大量の土を搬入することは建物の構造上危険なだけでなく、火災時の避難通路として利用できなくなりますので禁止しています。

ロ　バルコニーの手摺りから突き出して干し物をすると階下に水が飛散するなど近隣の迷惑となりますので絶対やめること。

ハ　バルコニーから下に物を投げることは非常に危険です。特に吸い殻、塵芥等を投げ捨てると思わぬ迷惑をかけることがありますので、清掃のときは塵芥等の落下に十分ご注意下さい。

ニ　バルコニー排水口付近にゴミが詰まると降雨時に不慮の損害を招く原因になることがありますので、時々ゴミを取り除くなど気を付け、排水口に土砂やゴミは絶対に入れないようご注意下さい。

ホ　長期間空室にするときは、バルコニーにものを置かないこと。

5　防　音

コンクリートの構造は木造に比べて音に対して確かに閉鎖的である反面、非常に敏感なところもあります。従って、ドアの開閉、深夜の階段の昇降時は静かにするようご注意下さい。特に夏期には、窓を開放することが多く、騒音が意外な苦情を招くことがありますので、ステレオ、テレビ、ピアノ、歌等の音量は近隣の生活を侵さない配慮が必要です。

6　小動物の飼育。

犬、猫、猿、小動物などの飼育は、近隣の方の迷惑ともなりかねませんので、なるべくご遠慮下さい。どうしても愛玩用として小動物を飼育する場合は、近隣に迷惑とならないよう十分ご注意下さい。

万一、共同部分に損害を与えたときは、管理組合としてその損害を請求いたします。

（清　掃）

第4条　1　共用部分の清掃。

玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理組合で行いますが、各入居者も住戸前の廊下，エレベーターホール、エレベーター内等の清掃保持にご協力下さい。

2　塵芥処理。

良好な衛生環境を損なわないために、以下の事項を厳守にお守り下さい。

イ　厨雑芥は必ずポリ袋の入り口を縛り、塵芥もポリ袋に入れ、口を縛り、各分別ゴミ収集日にゴミ置き場に出すこと。

ロ　新聞、雑誌、ボロ、段ボール等再生可能なものはヒモで縛るか、袋に入れて分別ゴミ収集日前日にゴミ置き場にだすこと。

ハ　ビン、空き缶、ｶﾞﾗｽ等の燃えないものは西側駐輪場前の備え付けの容器に入れること。

ニ　臨時に大量の廃棄物が生じる場合は、事前に担当理事に連絡の上、処理すること。

3　大型廃棄物の処理。

テレビ、エアコン、冷蔵庫。机、椅子、ベッド等の大型耐久消費材を捨てるときは、必ず事前に担当理事と打ち合わせて、区の清掃局が運んでくれる前日に、各人が指定された置き場まで持っていくこと。但し、有料となります。

（災害時の心構え）

第5条　本建物は、耐震、耐火、耐久上極めて理想的な鉄筋コンクリート構造であるが、地震、火事、台風等について一通りの理解が必要です。

1　地　震

鉄筋コンクリートの建物でも相当の揺れを感じ、特に上層階ほど揺れが大きくなるが、あわてて階段など飛び出すとかえって危険なことがあります。大きな地震の時は落ち着いて行動し、まず火元を消してから布団等で身体を隠すようにすること。

2　台　風

台風のとき、どんな強い風が吹いても本建物が倒壊することはないでしょう。40～50mの風でも窓ガラスが割れることはないと思いますが、バルコニーにある植木鉢等が風にあおられてガラスを破ることがありますので、室内に入れるなどの措置をとること。又、雨水が窓その他から吹き込むことがあると、その浸透水が階下までおよび損害を与えることがありますので雑布、ビニール等を用意して十分ご注意下さい。

3　ガス爆発。

洗面所の給湯釜や厨房ガス器具、ガスストーブの部品が古くなって傷んだり、取扱いの不注意、不手際で生命に係わる重大な事故が発生することがありますので、常日頃から器具類の点検，取扱いには特にご注意下さい。

4　水漏れ

イ　一寸した不注意で床に水を流すと、階下に漏水するなど他の居住者の迷惑となります。又、損害賠償の問題も生じるので十分注意すること。

ロ　万一、水漏れを発見したときは直ちに担当理事まで連絡すること。

（火事・火災予防）

第6条　1　火事。

自らの住居から火を出さない限り延焼する恐れはまずないが、もし近所で火事が発生したときは、バルコニーにある可燃物（特に石油ストーブの灯油）などは室内に入れて、窓や出入り口の戸をよく閉めて火や煙が室内に入らないようにすること。不幸にして自分の住戸から出火した場合は、あわてず小火のうちに消し止めるよう努力をし、出荷の原因が油類なら布団などで火源を被い、空気を遮断するなど、又電気器具や安全器を切ってから水をかけ、ガスなら元栓を締めてから臨機の措置をとるよう心がけること。

◎　火事は119番です。

◎　各廊下には消火器、消火栓が設置されています。

なお、以上の場合、適切な措置をとると共に、直ちに管理組合担当理事へ通報すること。

2　火災予防

自衛消防組織を作っておりますが、普段から火災予防にご留意下さい。

＊時々防火訓練も行います。管理組合、自治会より案内があった時は、積極的にご参加下さい。

イ　タバコの吸殻の不始末は、最も危険なので、注意すること。

ロ　自然発火、引火爆発の恐れのある物品は本建物内に持ち込んではならない。

ハ　非常階段、非常出入り口、消火器、消火栓等の付近には絶対ものを置かないこと。

ニ　出火の場合、火災報知器が働き管理人室及び各階で非常ベルが鳴ります。居住者は、日頃から消火器等の位置を確認しておくこと。

ホ　火災には、初期の消火が最も大切かつ効果がああるので、家庭用の消火器は必ず設置しておくこと。

（その他の事項）

第7条　本建物の良好な近隣環境を維持し、共同生活の秩序を守るため次のような行為は道義上絶対におやめ下さい。

1　裸、ステテコ、又はこれに類する姿で廊下、階段等を遊歩すること。

2　廊下、階段、エレベーター等に淡を吐いたり、タバコの吸い殻を捨てること。

3　深夜に放歌高吟すること。

別表1　対象物件の表示

1　敷　地
物件名:　東和ダイヤモンドマンション。
所在地:　東京都足立区東和5丁目7番地13号(住居表示)。
面　積:　1,068.56㎡(公簿)。

2　建　物
構　造:　鉄筋コンクリート造　地上10階　地下　0階　塔屋　2階
10階建共同住宅1棟。
床面積:　延4,204.17㎡(公簿。

3　付属施設
自転車置場、塵芥集積所、外灯設備、植樹等建物に付属する施設。

別表2　共用部分の範囲

1　玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、各種メーターボックス電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上等専有部分に属さない部分「建物の部分」。
2　エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、防火設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」。
3　管理人室及びそれらの付属物

別表3　バルコニー等の専用使用権

専用使用部 / 区　分	バルコニー	玄関扉、窓枠、窓ガラス
位　　置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠窓ガラス
専用使用権者	各住戸の区分所有者	同　　左

別表4　（コピーをしてご使用ください。）

年　　月　　日

東和ダイヤモンドマンション管理組合　理事長　殿

届出者組合員氏名　　㊞

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有する住戸を次の通り第三者に使用させることになりましたので規約第18条の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号	号室	使用者の入居（予定）日	年　月　日
使用者氏名			
区分所有者との関係（該当項目を○で囲む）	賃貸人　親　子　兄弟姉妹　親　族　使用人　その他 （　　）		
使用者の誓約事項	当該住戸を使用するにあたり、規約・諸規則を尊守することを誓います。 年　月　日 使用者氏名　　㊞		
区分所有者の連絡（転出）先	（住所） ☎		

別表5　(コピーをしてご使用ください。)

年　　月　　日

東和ダイヤモンドマンション管理組合　理事長　殿

新・旧組合員氏名　　㊞

組合加入・脱退届け出

この度、　　号室を(売買・贈与・相続・その他)により、下記の通り所有名義を変更しましたので、規約第30条の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。
尚、管理費等につきましては、支払期日が　　年　　月　　日の分(　　月分)から、新組合員とします。

記

1. 所有者名義変更年月日　　年　　月　　日
2. 新旧区分所有者(組合員)氏名
   (旧)
   (新)
3. 新区分所有者の入居(予定)日　　年　　月　　日
4. 旧区分所有者の転出先(住所・電話)

5. 新区分所有者の入居家族構成

6. 緊急連絡先(氏名・電話・間柄)

7. 新組合員の銀行口座
   みずほ銀行　亀有支店　口座番号No.
   口座名義人

別表6　（コピーをしてご使用ください。）

年　　月　　日

東和ダイヤモンドマンション管理組合　理事長　殿

届出者氏名　　㊞

管理費・修繕積立金の支払者変更届け出

この度、＿＿＿＿＿号室の（管理費等・修繕積立金・自治会費・その他）

支払いを下記の通り変更いたしましたのでお届けします。

記

1. 新旧支払者（組合員）氏名

（旧）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（新）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3. 緊急連絡先（氏名・電話・間柄）

（氏名）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ☎ ＿＿＿＿＿＿

（間柄）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

4. 新組合員の銀行口座

みずほ銀行　亀有支店　口座番号No.＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

口座名義人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

別表７

東和ダイヤモンドマンション自治会規定

昭和63年10月23日制定

（目　的）

第1条　本会は、「東和ダイヤモンドマンション自治会」と称し、東和ダイヤモンドマンションに居住する者の相互協力により、より良い住環境を確保し、並びに会員相互の親睦を深めることを目的とする。

（会　員）

第2条　本会は、東和ダイヤモンドマンションに現に居住する区分所有者及び被貸与者全員をもって組織する。

（事　業）

第3条　本会は、第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。

一　官公署、町内会、子供会、婦人会等の渉外業務を行う。

二　風紀、秩序、及び安全の維持に関する業務。

三　防災に関する業務。

四　衛生に関する業務。

五　その他住環境の維持に必要な業務。

六　全員の親睦に関する業務。

（役　員）

第4条　1　本会に下記の役員をおく。

一　会　長　1名。

二　副会長　1名。

三　議事録・出席係　2名。

四　会計係　2名。

五　消防係　1名。

六　防犯・交通係　1名。

七　衛生係　1名。

八　婦人部係　2名。

2　本会に下記の役員をおくことができる。

一　顧　問

二　監　査

3　役員は、各階ごとに1名を選出する。

4　役員の任期は、毎年4月1日より翌年3月31日までの1年間とする。

但し、前任の役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

5　役員は、役員会に出席し、下記の通り職務を分担する。

一　会長は、本会を代表し、会務を総括し、及び役員会を招集する。

二　副会長は、会長を補佐し、会長に事故ある時は、その職務を代行する。
三　議事録・出席係は、役員会・総会の記録をとり、連絡文書等を作成配布し、及び役員会の招集連絡をして出席を確保する。
四　会計係は、自治会費を徴収し、自治会費の経理を行う。
五　消防係は、日常の防火体制を確立し、及び消防訓練を実施する。
六　防犯・交通係は、当マンション内の風紀・秩序の維持に関する業務を担当し、及び交通安全週間運動を実施する。
七　衛生係は、日常ゴミ置き場・通路・階段・エレベーター等の清潔整頓を指導し、及び薬剤散布を実施する。
八　子供会・婦人部会係は、子供会・婦人会との連絡・調整にあたり、及び納涼大会等の企画運営にあたる。

6　役員会は、毎月1回開催する。(例会)
会長は、緊急を要する場合においては、臨時役員会を招集することができる。

(総　会)

第5条　1　会長は、毎年1回定期総会を招集し、以下の事項につき総会の決議を経なければならない。
一　自治会費決算及び活動報告。
二　役員の選出。
三　自治会予算及び活動計画。

2　招集通知は、総会期日の遅くとも1週間前までに発することを要する。
3　議決権は、住戸1につき1議決権とする。
4　総会は、総住戸の過半数の出席(委任状を含む)をもって成立する。出席戸数の過半数をもって可決する。

(自治会費)

第6条　1　自治会費は、東和ダイヤモンドマンションに現に居住する者(賃貸人等の占有者を含む)が負担する。
2　自治会費は、1戸につき月額200円とする。
3　会費の徴収は、6カ月分づつ年2回に分けて行う。
4　自治会費の会計年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとする。
5　毎年1回定期総会で、前期決算について承認を受けなければならない。