

丸美タウンマンション伊勢山 管理組合規約

2024 年 2 月 19 日 現在
当マンションの現行管理規約は
本書に相違ありません

丸美タウンマンション伊勢山 管理組合

理事長 野本仁志 ㊞

2024 年 2 月 19 日



丸美タウンマンション伊勢山管理組合同規約

第1章 総則

第1条 目的

この規約は丸美タウンマンション伊勢山の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者間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、夫々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. 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
4. 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
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. 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
7. 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。
8. 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 規約の遵守義務

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

2. 区分所有者は同居する者に対して、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させてなければならない。

第4条 対象物件の範囲

この規約の対象となる物件は、次の敷地、建物及び附施設(以下「対象物件」という)とする。

物件名 丸美タウンマンション伊勢山

敷地 所在地 名古屋市中区伊勢山2丁目604

面積 10,101.04㎡

建物 構造等 鉄骨鉄筋コンクリート造り 地上11階建 塔屋1階建
11階建共同住宅

建築面積 707.07㎡

延べ面積 5,745.38㎡

専有部分 住戸部分 58戸 延床面積4,725.35㎡

店舗部分 4戸 延床面積 362.74㎡

附属施設 駐車場施設 自転車置場 受水槽施設 塵芥集積所
植樹等建物に附属する施設

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

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

第6条 管理組合

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丸美タウンマンション伊勢山管理組合(以下「管理組合」という)を構成する。

2. 管理組合の事務所は理事長宅に置く。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 専有部分の範囲

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とおりとする。

1. 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という)
2. 建物番号を付して登記された店舗及び事務所等(以下「店舗部分」という)
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。
 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. 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 3. 住戸部分の窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれないものとする。
3. 配線、配管のうちメインルートから分岐し、専有部分に至るものは、その区分所有者の専有部分とする。

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次に掲げるとおりとする。

1. 玄関ホール、廊下、階段、屋上、バルコニー、内外壁、床スラブ、基礎部分等専有部分に属さない、建物の部分。
2. エレベーター設備、電気施設、給排水衛生施設、ガス配管施設、火災報知施設、集合郵便受箱、共視聴用テレビアンテナ設備、散水栓等区分所有者全員の共用に供されるべき建物の附属物。

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、その所有する専有持分の床面積の割合による。

2. 前項の床面積の計算は壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう)によるものとする。

第11条 分割請求及び単独処分の禁止

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。又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、貸与、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

区分所有者は、次に掲げる場合を除き、その専有部分は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。

1. 分譲会社より住居以外の使用目的で分譲を受けた店舗部分
2. 管理組合の承認を得た専用部分
2. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
3. 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
4. 区分所有者は、前2項、3項に違反する用途でを使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

2018年3月18日 民泊・違法民泊・募集・広告の掲載の禁止の規約追加を総会で承認

第13条 共用部分等の用途

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれ通常の用途によ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

区分所有者は、別表第一に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス並びに店舗部分の外壁(以下この条第22条及び別表第一において「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. 抹消

3. 区分所有者から専用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。

4. 店舗部分の区分所有者は看板等設置については事前に管理組合に書類により概要を届け出なければならない。

別表第一 バルコニー等の専用使用権

専用使用権部分	A. バルコニー	B. 玄関扉窓枠 窓ガラス網戸 等	C. 店舗前のピロティ並び に庭及び外壁の一部
1. 位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属 する玄関扉窓 枠窓ガラス網 戸	別添図のとおり
2. 専用使用権者	各住戸の区分所 有者	左に同じ	各店舗の区分所有者

第15条 駐車場の専用使用権

区分所有者は別図の駐車場について管理組合が特定の区分所有者に対し駐車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. 駐車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、保証金及び専用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用部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該駐車場を専用使用することができる。

第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用

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無償にて使用することを承認する。

1. 機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設=管理業務を受諾し、又は請負った者。
2. 対象物件による電波障害防除のため、本件屋上に設置する付近居住者専用の共視聴用テレビアンテナ及びこれに付帯する配線、配管等=該当する付近居住関係者
3. 本件建物の所在位置を標示する塔屋の標識、看板等の設置=分譲会社

第17条 使用細則

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。

第18条 専有部分の貸与

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

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者に提出させなければならない。

第5章 管理

第19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20条 管理者及び管理の委任

抹消

第21条 管理者の職務権限

抹消

第22条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担

敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任において行ない経費は管理費より充当する。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。

第23条 必要箇所への立入り

前条により管理を行なう者は、管理を行な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、専用使用権部分への立入りを請求することが出来る。

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. 立入りした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

第24条 損害保険

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。

第2節 費用の負担

第25条 管理費等

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. 特別修繕費
3. 組合費
2. 管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費については、各区分所有者が所有する住戸又は店舗個数に応じて算出するものとする。

第26条 承継人に対する債権の行使

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なうことが出来る。

第27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. 管理人人件費(連絡員を含む)
2. 公租公課
3. 共用設備の保守維持費及び運転費
4. 設備費、通信費その他の事務費
5. 共用部分等に係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
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

第28条 修繕積立金

管理組合は、特別修理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出来る。
 1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 2. 不測事故その他特別の事由により必要とする修繕
 3. 敷地及び共用部分等の変更又は処分

4. 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な管理

平成4年3月1日改正(追加)

3. 管理組合は、前項各号に充てる為借入をした時は、特別修繕費をもってその償還に充てる事が出来る。
4. 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区別して経理しなければならない。

第29条 組合費

組合費は次の各号に掲げる管理組合に要する経費に充当する。

1. 会議費
2. 広報及び連絡業務に要する費用
3. 役員活動費
4. その他管理組合運営に要する費用

第30条 使用料

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てほか、管理費に充当する。

第3節 共用部分の変更、復旧

第31条 共用部分の変更

共用部分の変更は、区分所有者の過半数及び、議決権の4分3以上の多数による集会の決議を要する。ただし共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものは理事会の決議で行うことが出来る。

第32条 建物の一部が滅失した場合

建物の価格の2分1以下に相当する部分が滅失した時、各区分所有者は滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

2. 前項の規定により共用部分を復旧した者は他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第10条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。

第6章 管理組合

第33条 組合員の資格

組合員は、区分所有者となったとき取得し、区分所有者でなくなったとき喪失する。

第34条 届出義務

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。この届け出を怠りたるときは、組合に対する権利を失い義務を負わなければならない。

第35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「組合管理部分」という)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵埃処理。
2. 組合管理部分の修繕。
3. 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。
4. 区分所有者が管理する専用使用部分。
5. 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営。

6. 修繕積立金の運用。
7. 風紀、秩序及び安全維持に関する業務。
8. 官公署、町内会等との渉外業務。
9. 防災に関する業務。
10. 広報及び連絡業務。
11. 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36条 業務の委託

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第37条 役員

管理組合に次の役員を置く。

1. 理事長 1名
 2. 副理事長 1名
 3. 会計担当理事 1名
 4. 理事 5名
2. 理事及び監事は、マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。
 3. 理事長、副理事長は理事の互選により選任する。
 4. 理事長は、理事会の決議を経て、管理組合役員経験者の中から、理事長補佐役として、参事若干名を置くことができる。

第38条 役員の任期

役員の任期は、毎年2月1日から翌年1月末日までの一年とする。但し、再任をさまたげない。

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おいては、その役員はその地位を失う。

第39条 役員の誠実義務

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

2. 役員は別に定めるところにより、役員として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

理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか次に掲げる業務を遂行する。

1. 規約、使用細則又は総会も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。

第41条 理事

理事は、理事会を構成し理事会の定めるところに従い、管理組合の常務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行なう。

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

3. 参事は、理事長の補佐役として理事会に出席して意見を延べるこしとができるほか、管理組合活動の調査、立案、実施に協力するものとする。

第42条 監事

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、管理組合の業務の遂行及び財産の状況について不正があると認めたときは、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43条 総会

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、通常総会を毎年一回新会計年度開始以後 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は、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5. 総会の議長は、理事長又は、理事長の指名する者が務める。

第44条 招集手続

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前までに会議の日時、場所及び目的を組合員に通知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宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の住所地宛に発するものとする。

3. 第一項の通知は対象物件内に居住する組合員に対しては、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. 第一項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て 5 日間を下廻らない範囲において、第一項の期間を短縮することができる。

第45条 組合員の総会招集権

組合員が組合員数の 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の日から 4 週間以内の日を定めて集会の招集通知を発しなければならない。

2. 前項の場合においては、議長は総会に出席した組合員（委任状を含む）の過半数をもって、組合員から選任する。

第46条 出席資格

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。

第47条 決議権

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 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合これらの者の議決権の行使については、あわせて 1 の組合員とみなす。

3. 前項により1の組合員とみなされる者は議決権を行使する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。但し、代理人は、組合員と同居する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者又は、その組合員の住戸を借り受けている者でなければならない。
5. その代理人は、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。
但し、現に当マンションで組合員と同居する者はその必要はないものとする。

第48条 総会の会議及び議事

- 総会の会議は、総組合員数及び前項第一項に定める議決権総数の半数以上が出席しなければならない。
2. 総会の議事は出席、組合員数及び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. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず総議決権数の4分の3以上で決定する。
 1. 規約の変更
 2. 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 3. 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. 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 5. 第3項2号において、敷地及び共用部分等の変更及び処分が専有部分の使用に特別に影響を及ぼすときは、そ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。
 6. 総会においては、第45条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。但し緊急な、場合には集会であらかじめ通知した以外のことについても決議することができるものとする。

第49条 決議事項

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. 管理費等及び専用使用料等の額並びに賦課徴収方法
4. 規約の変更及び使用細則の制定又は変更
5. 第28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崩し
6. 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
7. 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
8. その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条 総会の決議に代る書面による合意

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

第51条 議事録の作成、保管

総会の議事については、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、議長及び議長の氏名する2名の総会に出席した役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議事録を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第52条 理事会

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53条 理事会の招集

理事会は理事長が招集する。

2. 理事が3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。

第54条 理事会の会議及び議事

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、その議事は出席者の過半数で決する。

2. 議事録については、第51条の規定を準用する。

第55条 理事会の議決事項

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. 収支決算書、事業報告書、収支予算案及び事業計画案
2. 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案
3. その他総会提出議案
4. 第64条に定める勧告又は指示等
5. 総会から付託される事項

第7章 会計

第56条 会計年度

管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月末日までとする。

第57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25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料等によるものとし、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。

第58条 収支予算の作成

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。

第59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得て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第60条 管理費等の徴収

組合員は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、管理組合が指定する方法により、当月分は前月の27日までに一括して納付しなければならない。但し臨時に要する費用として特別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、その未払金額について年利 12%の遅延損害金を加算して、その組合員に請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第 27 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等については、その返還請求又は分割請求することはできない。
5. 組合員が引続き 4 カ月以上管理費及び水道料等を支払らわない場合は、1 週間以上の予告期間をもって、理事長は給水の停止を命じることができる。

第 6 1 条 管理費等の過不足

収支決算の結果、管理費にその余剰が生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第 25 条第 2 項に定める管理費等の負担割合に応じてその都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 6 2 条 預金口座の開設

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

第 6 3 条 帳簿等の作成、保管

理事長は、会計帳簿、組合員名簿及びその他の帳簿類を作成して保管しなければならない。

第 8 章 雑則

第 6 4 条 勧告及び指示等

区分所有者もしくはその同居人、又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（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秩序を乱す行為を行なったときは、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、もしくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、区分所有者等が前項の行為を行なった場合には、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、この規約もしくは使用細則に違反したとき又は、区分所有者も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ついて不法行為を行なったときには、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必要な措置をとることができる。

第 6 5 条 合意管轄裁判所

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名古屋地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

第 6 6 条 近隣住民との協定の遵守

区分所有者は、管理組合が近隣住民と締結した（分譲会社が締結したものを含む）協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第 6 7 条 規定外事項

規約及び使用細則に定めない事項については、区分所有法その他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づ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68条 規約原本

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1通を作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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。

附則

第1条 規約の発効

この規約は、昭和59年3月4日から効力を発する。

第2条 管理組合の設立

管理組合は、昭和59年3月4日に設立されたものとする。

第3条 初代役員

第37条にかかわらず理事9名監事1名とし理事長、副理事長、理事及び監事の氏名は別紙のとおりとする。

2. 前項の役員の任期は、第38条第1項にかかわらず昭和60年1月31日までとする。

第4条 管理費等

各区分所有者の負担する管理費、特別修繕費等は、総会においてその額が決定するまで、第25条2項に規定する方法により算出された別紙の額とする。

第5条 経過措置

この規約の効力が発生する以前に、区分所有者が丸美リッチランドサービス株式会社と締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

昭和63年9月15日改正

丸美タウンマンション伊勢山マンション館内使用細則

第1条「総則」

丸美タウンマンション伊勢山(以下「マンション」という)に居住する区分所有者(以下「居住者」という)と区分所有賃貸家主(以下「家主」という)並びに賃借入居者と店舗賃借入居者(以下「入居者」という)は「マンション館内使用細則」(以下「使用細則」という)の各条項を良く理解遵守し建物の共有・専有部分を問わず保全と清潔の保持を心掛け、社会的道義に基づき一致協力して、良好な住環境を創造維持し、併せて地域社会との融和を計らなければならない。

第2条「マンションの管理運営」

区分所有者の互選に因り選出された管理組合理事会によって運営される。
理事会は、建物及びその付帯設備の保守点検整備その他関連する業務を、別に定める管理業者に委託する。

第3条「居住者、入居者の条件」

マンションに入居住しようとする人は、健全な生活能力を有する人物と、その家族同居者で有ること。

当マンションの静穏な居住環境を維持する為、暴力団及びその関係者、金融業者の事務所は管理組合員の総意により排除しこれを認めない。

カルチャー教室、学習塾、パーティー形式の営業を目的とする事務所等不特定多数の人々が入り出る該当者の入居住は別に定められたマンション管理組合規約の4章12条に基づき、管理組合の承認を得なければならない。

第4条「家主の協力」

家主は、当使用細則の趣旨に賛同する入居希望者に対し、使用細則の配付徹底を計り、善良な賃借人との契約成立に努める。

契約に際し家主は、管理組合規約4章18条に定める事項を遵守する条項を定めた契約書とし、その契約書の「写」を、誓約書とともに管理者に提出させなければならない。

第5条「入居住誓約書の提出」

当マンションに入居住した賃借人は、別に定められた「入居誓約書」を管理組合理事長宛に提出し、マンション管理組合規約、使用細則を遵守し、理事会の勧告に従い、他の入居住者と良好な隣人関係を醸成する義務を負うものとする。

第6条「館内への出入り」

建物構造上共用部分の出入りは、24時間開放である。外来者、特に不審者には全員で注意し、玄関ドア、ベランダ窓の施錠に留意し、盗難等の事故を防止すること。

第7条「入居者の表示」

入居者は玄関名札プレート及び郵便集合ポストに氏名の表示をすること。

第8条「郵便等配達物」

普通郵便は正面玄関階段踊場、上下2カ所の集合ポストに投函される。

速達、書留、小包便、新聞その他配達物は各戸に配達される。

各戸に割当られた集合ポスト扉には、施錠をすること。

第9条「エレベーターの使用」

1. (運転時間) 24時間任意に使用出来る。
2. (積載重量) 最大600kg9人乗用。重量超過のブザーが鳴ったら最後に乗った人又は荷物を降ろすことそのまま、運転することは危険である。
3. (地震火災の時) 使用を禁止する。地震時には非常停止装置により閉込められ事があるので最寄りの階に速やかに降りること。
火災時には煙に巻かれて窒息する危険がある。
4. (禁煙) 乗降口の灰皿に消火して乗ること。
5. (子供の遊び禁止) エレベーターを子供の遊びに使用することを禁止する。
保護者は日常に良く躰を徹底し監督すること。
6. (非常時の通報) 使用中停止等の非常時の場合は、エレベーター内操作ボタンの(c a l l)を押すと二階と五階廊下のインタホンと、通話が出来ます。又、このエレベーターには遠隔監視システムが取付られています。缶詰故障時に限って、右側のもう一つの非常呼びボタンを押すとエレベーターのかご内と、保守メーカーとの間で直接通話が出来、その状況を報告し技術者の到着を待つこと。
7. (保守メーカー) 日本オーチスエレベータ株式会社
中区栄四丁目15番32号日建住生ビル内
緊急連絡電話261-1381
8. (定期検査) 定期検査は、月に2回実施します。上層階の各位には御理解と協力をお願いします。
9. (清潔保持) エレベータは、外来の客も使用する重要なものである、安全と清潔の保持に全員で心掛けること。

第10条「清掃」

管理組合は共用部分の清掃を管理業者に委託して実施するが、入居住者は玄関前の廊下、専有部分の周囲の清掃を行い、塵埃の放置、汚染の防止に努めること。

第11条「設備の保守協力」

専有部分内の排水パイプ、排気ダクト保守清掃、非常脱出口等共有部分に連結する設備の保守点検作業には、入居住者は協力し管理組合の指示に従うこと。

第12条「塵埃の処理」

- 1 (厨房ゴミ) 1階南側マンション専用塵埃箱に別に定められた日時を厳守して投棄すること。ポリ袋等の包装は厳重にして汚水の流出、悪臭の防止に留意すること。
- 2 (分別ゴミ) 瓶、缶、硝子等の不燃物、プラスチック、ダンボール箱、木片、木箱等、日常の厨房ゴミ以外は別に定められた日時場所へ持参し投棄すること。マンション塵芥箱の周囲に放置しないこと。
- 3 (粗大ゴミ) 家具電気品その他不用の大形ゴミは、年間5回、市清掃局が実施する回収日時場所を別途各戸に通達するので、その指示により廃棄すること。

- 4 (店舗ゴミ) 商品仕入の際に出る分別ゴミに類するものは、前記2項を遵守すること。特に厨房ゴミ(仕込、残飯)の包装は厳重にして処理すること。又は分別ゴミの日に廃棄すること。
- 5 (転出入のゴミ) 転出入時の引越しゴミは、家財運搬を委託した運送会社に依頼して処理すること。又は分別ゴミの日に廃棄すること。

第13条「日常の注意事項」

- 1 (漏水溢水の事故防止) ベランダ、バスルーム、トイレットルーム以外は床に防水処理がされていない。部屋の掃除等で水の使用に際しては注意すること。
- 2 (生活排水) 全館上下階住宅は同一の共用主管に連結されている。この管が詰ると多数の住宅に多大の迷惑と損害が発生するので下記の行為をいてはならない。
 - (1) 流し台・・・食べ物屑、食用油脂その他粘着物等の流失。
 - (2) バスルーム・・・毛髪、糸屑、綿屑等の流失。
 - (3) トイレット・・・トイレットペーパー以外の物の投棄(ティシュペーパーは厳禁)
 - (4) ベランダ・・・紙屑、綿屑、植木の枯葉等の清掃に心掛けること。
- 3 (騒音) マー جانをするとき、ステレオ、ラジオ、テレビの視聴、ピアノその他楽器を演奏するときは、窓を閉めて音量に充分注意して他の迷惑にならない様に注意しなければならない。

第14条「禁止事項」

- 1 (生活騒音) ライフサイクルの違う人々が生活する集合住宅では、日常の生活騒音の苦情が第一の問題になっている。被害者であると共に加害者であることを充分に認識し日常の生活行動を静穏にする様心掛けること。
 - (1) 廊下、階段その他を下駄、木製サンダル、ハップサンダル等音の高い履物で歩行すること。
 - (2) 大声を発すること。放歌高吟すること。
 - (3) 自宅内で足音を響かせたり、駆出したり椅子をガタガタさせたり、戸襖の異常に大きい開閉音をさせる等階下の迷惑を考えない行為。
 - (4) 深夜玄関ドアの異常に大きい開閉音。
 - (5) 非常階段は緊急時以外2階以上の通行は禁止する。
- 2 (ペット) 小鳥、金魚等小動物以外(伝書バト犬猫その他有害動物)の飼育は禁止する。小動物の飼育については、管理組合に届出て、承認を受けなければならない。
- 3 (物品の放置) 共有部分に物品を置くこと、捨てること、廊下階段に植木、自転車等を置くことは、災害非常時の障害となるので禁止する。
- 4 (火気の取扱) 共用部分に於て火気を取扱うことをしてはならない。
- 5 (非常脱出口の確保) ベランダ間仕切り並びに脱出口の付近に物品を置くこと等、自由な開閉を妨げることをしてはならない。
- 6 (看板表示等の設置) 建物共用部分に看板、掲示板、標識、プレート、宣伝用文書の等を設置してはならない。

- 7 (落書) 建物、エレベータ等共用部分に落書をしないこと。違反判明の場合には、損害賠償と原状復帰の請求をする。
- 8 (無断掲示) 掲示板、エレベーター内、その他共用部に理事会が許可していない掲示物を掲示してはならない。

第 15 条「駐車場の使用」

1. 駐車場の使用はマンション居住者に限る。
2. 駐車場には車両以外の物品を置くことを禁止する。
3. 駐車場使用規則を別に定める。
4. 車両 (自動車自動、二輪車、自転車) の駐車は登録制度であり登録車以外は、駐車してはならない。外来の自転車については別に定める。
5. ローラースケート、スケートボード等車両の出入りに危険な遊び及びキャッチボール等車両に損傷を及ぼす恐れのある遊びは禁止する。
6. 盗難その他の事故について管理組合は責任を負わない。
7. 契約期間は5年とし、期間満了の6か月前に抽選にて次期契約者を決定する。尚、抽選申し込み資格者は、前契約書も含むものとする。
8. 契約期間中に駐車場を解約する場合、借主は2か月前までに書面により解約を申し入れるものとする。尚、月の途中で解約する場合は、1か月を30日とし、日割り計算にて清算する。

2012年3月30日 総会にて駐車場に関する取り決め追加を承認

第 16 条「管理組合及び建物管理業者の同意を必要とする事項」

建物の保全及び館内の秩序を保持する為下記、事項は事前に書面による同意を要することとする。

1. 大型金庫等重量物の搬出入移動、建物の構造部分に変更等、建物の耐久力に影響し又は外観を損ねると考えられる場合。
2. 専有部分内であっても、業務用機器機械等を設置する場合。
3. 電気、ガス、給排水、換気、通信等建物設備に変更を伴う場合。
4. 玄関ドア外側の専有使用権部分にプレート等を掲示する場合。
5. 多人数の人が集まるパーティー等を開催する場合。

第 17 条「疑義の解釈」

当使用細則の各条項に疑義の生じた時には管理組合理事会に於て討議し、社会通念上の道義道徳律に基づき裁定を行う。

この使用細則は昭和63年9月15日より施行するものとする。

昭和59年3月4日施行の使用細則は全文廃止する。

以上

誓約及び申請書

年 月 日

丸美タウンマンション伊勢山管理組合 殿

申請者

丸美タウンマンション伊勢山
号室区分所有者

氏名 _____ ⑩

私は、下記の通りの内容を誓約し、丸美タウンマンション伊勢山専有部の修繕工事を申請します。

記

- ・工事の施工中及び施工後に、届出工事に起因する問題が発生した場合は、私の責任と費用負担において調査及び処理解決をいたします。
- ・工事施工中及び施工後に、近接住戸または第三者に迷惑損害等を与えた場合は私の責任と費用において処理解決をいたします。
- ・工事時の注意事項（別紙）を遵守いたします。

1. 実施する項目
2. 工事期間
3. 工事箇所
4. 工事内容
5. その他

以上

工事時の注意事項

- ・ 工事は工事内容、工程表、図面を提出いただき、理事長の承認が必要です。
- ・ 共用部分、躯体部分を含む工事は管理組合の承認なしでは行えません。
- ・ 理事長の承認後、工事お知らせは2週間前に配布が必要です。（周知の期間）
- ・ 現地へはお知らせと工程表を掲示及び全戸配布ください。
- ・ 土日祝日の作業は過去に苦情が出ている為、行わないでください。
- ・ 工事の時間は開始午前8時半、午後5時半までに工事終了してください。午後6時以降は搬入出も禁止です。
- ・ 1階エントランス通路、エレベーター、共用通路の壁及び床の養生をしてください。
- ・ 汚した共用部の清掃は作業日毎行ってください。解体等室内が汚れる作業をした際は、室内と履物を変えるなどして共用部を汚さないようにしてください。
- ・ エレベーターの天井等に傷をつけない為、背の高い具材はエレベーターでの持ち運びを避けてください。
- ・ 工事中は作業音が響かないよう窓を閉めてください。（過去に苦情が入ったことがあります。）
- ・ 特に解体中は室内の粉塵が履物に付く為、外に持ち出さないよう拭ってから共用通路に出てください。
- ・ エントランスや共用通路には一時的でも搬入荷物、廃材を置かないでください。
- ・ ベランダに廃材を置かない。木材落下の危険性あり。

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、丸美タウンマンション伊勢山の防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラの設置は、丸美タウンマンション伊勢山における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

(管理者)

第3条 管理者については、管理組合理事長とする。

2 理事長に事故あるとき又は長期不在となるときには、理事が管理者の地位を代理する。

(組合員等の権利及び義務)

第4条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者(以下、「組合員等」という。)並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

(設置等)

第5条 防犯カメラの新設、増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置、設置角度の変更に
ついては、総会の決議を経るものとする。

(録画及び記録映像の保存)

第6条 防犯カメラによる録画は、システム調整や点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとする。

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

(記録映像の閲覧)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間

的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 システム調整や点検又は故障等の場合
 - 二 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
 - 三 管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、警察から捜査要請・協力等があった場合
 - 四 その他、犯罪捜査に資する事件解決等のため、警察署より公式な書面をもって記録映像の閲覧又は保存データの貸し出し等の要請があったとき
- 2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧できる者は、理事長又は理事、及び管理会社のみとする。
 - 3 本システムによる録画記録の閲覧は、必ず複数で行うものとし、閲覧の際は閲覧届（別紙1）を管理組合へ提出する。
 - 4 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

（組合員等からの閲覧申請）

第8条 組合員等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、警察署に届け出を行い、警察から捜査要請・協力等があった場合に限り、理事会は記録映像の閲覧又は保存データの貸し出しを警察に対して行うものとする。

（守秘義務）

第9条 知り得た情報はマンション管理の利益に関する利用以外は、個人情報の保護に関する法律を含む法令に違反することなく、善良な管理者の注意義務をもって他に漏らしてはならない。又、理事会役員又は管理会社の従業員でなくなった後においても、同様とする。

（細則外事項）

第10条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定められたところによる。

（細則の改廃）

第11条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

（細則原本）

第12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。

附則

(施行)

第1条 この細則は、2023年3月26日から効力を発する。

(別紙1)

防犯カメラ 記録映像閲覧届

丸美タウンマンション伊勢山 管理組合 御中

私は、防犯カメラの記録映像の閲覧について、防犯カメラ運用細則の第7条第3項の通り、本届出を提出致します。

閲覧に当たり、防犯カメラ運用細則第7条第4項及び、第9条を遵守いたします。

警察より捜査協力等があった場合については、第7条第1項の三号・四号及び第8条の通り、警察に対して、記録映像の閲覧又は保存データの貸し出しを行うものとします。

年 月 日

丸美タウンマンション伊勢山管理組合

理 事 長

号室

印

理 事

号室

印

管理会社

株式会社ニッショーライフ

担 当

印