

TOP川崎第5

管理に係る承認書(控)

管理組合規約

使用細則

TOP川崎第5管理組合

管理に係る承認書(控)

私は、今般、後記表示の土地付区分所有建物売買契約書調印にあたり、下記の事項を承認致します。

記

I 物件の表示

名称 T O P 川 崎 第 5

所在地 神奈川県川崎市川崎区本町2-10-15

II 承認事項の表示

1. 添付「 T O P 川 崎 第 5 管理規約」「同使用細則」(以下単に規約という)を、原案通り承認し規約原本に署名捺印をすること。
2. 本物件完成後、 T O P 川 崎 第 5 管理組合(以下単に組合という)第1期理事予定者が発起人となり、添付規約に基づき組合を設立することに同意し、当然私も本組合に加入し所定管理費を納付すると共に組合運営に参画して、規約に基づく組合員としての権利義務を行使すること。なお、本書を以って加入申込書に代えること。
3. 添付規約とは別に組合設立発起人となる第1期理事の予定者に限り、当マンション区分所有者の中から受託者 大成サービス株式会社(以下管理会社という)が推薦選出することに同意し、且つ私が推薦選出された場合には就任することを受諾すること。
また、選出された理事の予定者を異議なく承認すること。
4. 添付規約に定める各理事の職責については理事会にその選任を一任し、その決定を承認すること。
5. 添付「 T O P 川 崎 第 5 管理委託契約書」を承認し、第1期組合理事会が発足するまで管理会社が組合理事長(管理者)の権限を代行すること。
また、本委託契約は組合成立後は組合と管理会社の間で効力を有することを承認すること。
6. 本物件の共有土地に係る固定資産税及び都市計画税を持分割合(総専有面積に対する各専有面積の按分比例方式)に応じて分割課税されるにつきその申請手続きに協力すること。
7. 本協定事項は、包括承継人または占有者に対しても当然効力が生じること及び本協定事項を遺漏なく継承させること。 以 上

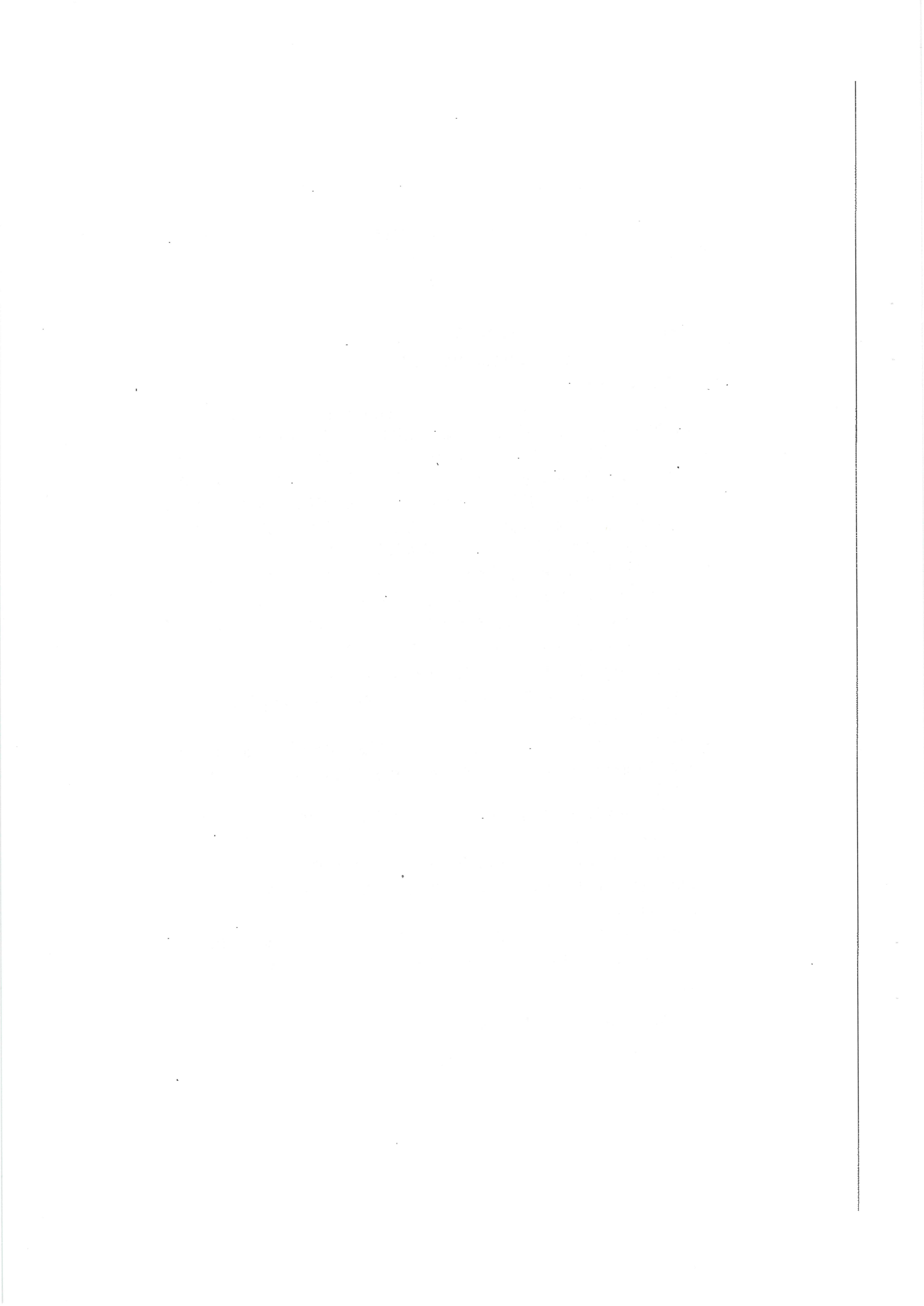
昭和 年 月 日

杉山商事株式会社 殿

住戸番号

氏 名





T O P 川 崎 第 5 管 理 規 約

T O P 川 崎 第 5 の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」(制定・昭和37年4月4日法律第69号、改正・昭和58年1月1日法律第51号)（以下「区分所有法」という。）に基づき区分所有者全員の合意により、次のとおり「T O P 川 崎 第 5 管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 この規約は、 T O P 川 崎 第 5 の敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を維持し、良好な住環境を保持増進することを目的とする。

（規約の遵守）

第 2 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、相互の理解と信頼のもとにこの規約を誠実に遵守する義務を負う。

（対象物件の範囲）

第 3 条 対象物件は、別表第1記載のとおりとする。

第 2 章 専有部分ならびに敷地および共用部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第 4 条 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。

- 一 住戸番号を付した住戸および当該住戸内附属専用設備（以下「住戸部分」という。）
 - 二 住戸番号を付した住居および当該住居内附属専用設備
- 2 住戸部分の各部分における専有部分と他の共用部分との区分は、それぞれ次の各号に定めるところによる。
- 一 天井、壁および床部分については、主要構造部である天井スラブ、梁、柱、壁およびスラブを共用部分とし、これらの上塗部分および当該部分から内側の部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉部分については、扉の本体部分を共用部分とし、錠および扉の内側塗装の部分を専有部分とする。
 - 三 窓部分等については、外気に面する窓および窓ガラス等を共用部分とし、その他のものを専有部分とする。
 - 四 配管、配線、ダクト、パイプシャフトその他建物に附属する設備については、第一号の定めにより専有部分となる部分に設置されている部分を専有部分とする。

（敷地および共用部分等の範囲）

第 5 条 対象物件のうち、敷地ならびに建物の共用部分および附属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は、別表第 1 に掲げるそれぞれの当該表示部分とする。

（規約共用部分）

第 6 条 前条の建物の共用部分のうち、法律第 4 条第 2 項に基づき規約によって定める共用部分は、次のとおりとする。

- 一 管理員室
- 二 その他前各号の附属物

(敷地および共用部分等の共有持分)

第 7 条 敷地および共用部分等の各区分所有者の共有持分は、建物の専有面積の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の専有部分の床面積の計算は、壁芯計算によるものとする。

(敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止)

第 8 条 区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

(専有部分の単独処分の禁止)

第 9 条 区分所有者は、その専有部分を住戸部分と専用使用部分とに分離して譲渡、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第 3 章 用 法

(専有部分の用途)

第 10 条 区分所有者は、専有部分である住戸部分を住居として使用するものとする。又専用使用部分はそれぞれの用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地および共用部分等の用法)

第 11 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれの用法にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地および共用部分等の専用使用)

第 12 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち別表第 2 に掲げる部分(以下「専用使用部分」という。)を次に掲げる者が専用使用をすることを承認する。

- 一 別表第 2 -(1)の専用使用部分については、当該部分に接する住戸を自ら使用する区分所有者および第 16 条第 1 項に定める賃借人等

(管理施設等の無償使用)

第 13 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち、管理員室、その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品等(以下「管理施設等」という。)を第 32 条の定めにより管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認する。

(電気施設等の無償使用)

第 14 条 各区分所有者は、当マンションに対する電力供給のための電気施設等を東京電力株式会社が無償で使用することを承認する。

(諸規則の遵守)

第 15 条 区分所有者は、対象物件の使用にあたっては、本章各条の定めによるほか、別に定める使用細則等(以下「諸規則」という。)を誠実に遵守しなければならない。

(第三者の使用および諸規則の遵守)

第 16 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約および諸規則に定める事項を当該区分所有者の責任において当該第三者(以下「賃借人等」という。)に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書に賃借人等の署名押印を得て、これを第 29 条に定める管理者に提出しなければならない。

- 3 区分所有者は、賃借人等に逸背行為があったことにより生じた損害の賠償、紛争等の処理については、当該賃借人等と連帯してその責を負うものとする。

第 4 章 管 理

第 1 節 総 則

(専有部分の管理)

第 17 条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(専用使用部分の管理)

第 18 条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

ただし、第31条第一号のハに定める場合はこの限りでない。

- 2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置しまたはその外観、形状等を変更してはならない。

(組合管理部分の管理)

第 19 条 敷地および共用部分等のうち専用使用部分を除いた部分（以下「組合管理部分」という。）については、第26条に定める組合（以下「組合」という。）がその責任と負担において管理する。

(必要箇所への立入等)

第 20 条 第17条から前条までに定めるところにより、専有部分、専用使用部分および組合管理部分の管理を行う者は、その管理のため必要な最小限度の範囲内において、自己の管理に属しない部分に立入または使用（以下「立入等」という。）することを当該部分の管理を行う者または占有者に対し請求することができる。

2 前項の立入等を求められた者は、これに協力しなければならない。

この場合において、立入等を請求した者は、その目的を達したときはすみやかに旧に復さなければならない。

3 第1項の立入等の請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第21条 区分所有者、賃借人等その他専有部分の占有者は、本人またはその家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件または他の区分所有者もしくは居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求にしたがい、ただちに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第22条 各区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する費用（以下「管理費等」という。）として次の費用を負担しなければならない。

- 一 管理費
- 二 管理基金
- 三 修繕積立金

2 前項の管理費等の金額は別表第3に定めるものとする。

この場合において、管理費等の額は第7条の定めにかかわらず一住戸当り一律で算出し、使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

(管理費、管理基金)

第23条 管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

- 一 電気料

- 二 水道料
 - 三 植栽維持費
 - 四 管理運営事務費
 - 五 給排水衛生設備、排水槽設備およびその他の共用設備の定期保守費なら
びに維持管理費
 - 六 清掃費および塵芥処理費
 - 七 諸経費、消耗品費
 - 八 管理手数料
 - 九 前各号の費用の他、敷地および共用部分等の管理に係る費用
- 2 管理基金は、前項管理費歳入に繰り入れ、管理費勘定に欠損金が生じた場
合にこれを補填し、支出する。

(修繕積立金)

第 24 条 修繕積立金は、敷地および共用部分等に係る次の各号に掲げる費用
として積立て、これを充当する。

- 一 一定年数の経過ごとに定期的かつ計画的に行う修繕に要する費用
- 二 不測の事故その他の事由による修繕および故障を未然に防止するために
行う修繕に要する費用
- 三 敷地および共用部分等の変更に要する費用
- 四 前各号の他、区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

(債務の承継)

第 25 条 この規約に基づく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括
承継人に承継される。

第 5 章 管理組合

第 1 節 総 則

(組合の結成)

第 26 条 各区分所有者は、第 1 条に定める目的を遂行するために必要な協議および業務を行う組織として次条以下に定める組合を結成する。

2 区分所有者は、第 31 条に掲げる業務については、組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行うこととし、他の組織を結成しまたはそれに参加して、組合の利益に反する行為をしてはならない。

(名称および所在地)

第 27 条 前条の組合は、TOP 川崎 第 5 管理組合と称し、事務所を当マンション内に置く。

(組合の構成)

第 28 条 組合は、当マンションの区分所有者全員をもって構成する。

(管 理 者)

第 29 条 組合の代表者は、法律第 25 条に定める管理者（以下「管理者」という。）となる。

第 2 節 組 合 員

(資格の得喪)

第 30 条 区分所有者は、区分所有者となったとき当然に組合員となり、区分所有者でなくなったときその資格を喪失する。

2 新たに区分所有者となったことにより組合員となったとき、またはその資格を喪失したときはただちにその旨を書面により管理者に届け出なければならない。

第 3 節 組合の業務

(業 務)

第 31 条 組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 敷地および共用部分等の維持管理に関する業務
 - イ 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理、消毒等
 - ロ 組合管理部分の諸修繕、取替等
 - ハ 組合が行うことが適当であると認められる専用使用部分の定期的かつ計画的に行う大規模修繕
 - ニ 官公署、町内会等との折衝
 - ホ 風紀、秩序および安全の維持ならびに防災
- 二 敷地および共用部分等の変更、処分等に関する業務
 - イ 敷地および共用部分等の変更、処分および大規模修繕に関する業務
 - ロ 敷地および共用部分等の売却、担保提供その他の権利の変動に関する業務
 - ハ 敷地および共用部分等の使用に関する許可および運営
- 三 敷地および共用部分等の管理に関する会計業務
 - イ 管理費等の収納、保管、運用および支出
 - ロ 管理費等の予算の作成および決算
 - ハ 敷地および共用部分等に係る公租公課の配分、徴収および納付（区分所有者が直接納付するものを除く。）
- 四 第46条第1項の総会および第57条の理事会において決議された事項に関する業務
- 五 広報ならびに連絡に関する業務
- 六 前各号の業務のほか対象物件内における円滑な共同生活を維持するため

に必要な業務

(業務の委託)

第 32 条 組合は、前条に定める業務の一部を第三者に委託し、または請負わせることができる。

(損害保険契約の締結等)

第 33 条 各組合員は、自己所有の専有部分に加え共有持分について、火災保険契約を締結し、事故により共用部分等に損害を与えた場合は、当該保険金から修復に要する費用に充当する。

(共同防火管理協議会)

第 34 条 組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、組合員の中から防火管理者を選出する。

第 4 節 役 員

(役員構成および選任)

第 35 条 組合の役員は、2 名以上を総会で選任する。

2 理事は、互選により理事長 1 名、副理事長 1 名、理事若干名を選任する。

(役員資格)

第 36 条 役員は、原則として当マンションに現に居住する組合員でなければならない。

(役員任期)

第 37 条 役員任期は、1 年とする。ただし、再任を妨げない。

2 第 30 条に定める組合員の資格または前条に定める役員資格を喪失した役員は、その資格を喪失したときに当然に退任するものとする。

3 役員が次条により辞任したときまたは前項により退任したときは、理事会は第 35 条第 1 項の定めにかかわらずその欠員を補充できる。

4 任期の満了によって退任する役員は、後任者が就任するまで引き続きその

職務を行うものとする。

(役員 の 辞任)

第 38 条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員 の 義務)

第 39 条 役員は、法律、規約、総会および理事会の決議を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員 の 報酬)

第 40 条 役員は、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

(理 事 長)

第 41 条 理事長は、組合を代表する。

2 理事長は、次の各号に掲げる業務を執行しなければならない。

- 一 この規約により理事長の職務として定められた事項
- 二 総会または理事会により理事長の職務として定められた事項
- 三 組合の業務の総括

(理事長の報告義務)

第 42 条 理事長は、第46条第1項の定期総会において組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

(職務権限の委任)

第 43 条 理事長は、他の理事にその職務の一部を委任することができる。

(副理事長および理事)

第 44 条 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があった場合その職務を代行する。

2 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

第 5 節 総 会

(総 会)

第 45 条 総会は、定期総会および臨時総会とし、法律第34条から第46条に定める集会とする。

2 定期総会は、毎年 1 回会計年度終了後 2 カ月以内に、また臨時総会は、必要ある場合に理事会の議決を得て理事長が招集する。

3 総会の議長は、第47条第 2 項に定める場合を除いて理事長がこれを務める。

(招 集 手 続)

第 46 条 理事長は、総会開催日の 5 日前までに議案、日時、場所について組合員に通知しなければならない。

2 前項の通知は、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かえることができる。

3 特別な事情により、総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は第 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 47 条 理事長は、第49条第 1 項に定める議決権の総数の 4 分の 1 以上にあたる議決権を有する組合員から、会議の目的を示して総会の招集の請求があったときは、14日以内に臨時総会を開催しなければならない。

2 前項の臨時総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む。）により、組合員の中から 1 名を選任する。

(出 席 資 格)

第 48 条 総会には、組合員のほか理事会において総会の出席が必要であると認められた者が出席するものとする。

2 組合員が、代理人を出席させようとする場合、その代理人は当該組合員と

同居する家族のうち成年に達した者または他の組合員もしくはその組合員と同居する家族のうち成年に達した者でなければならない。

- 3 組合員は、前項の代理人を出席させようとする場合は、その旨を証する書面および次条第4項に該当する場合においては委任状を、それぞれ総会開催までに理事長に提出しなければならない。

(議 決 権)

第 49 条 組合員は、住戸1戸について1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸について、2名以上の組合員が存在する場合は、1個の議決権を当該組合員が共同して有するものとする。
- 3 前項の場合、当該組合員は、あらかじめその議決権を行使する者1名を定めて総会開催までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は前条第2項の代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合において、組合員は議案毎にその賛否を記した書面を総会開催までに理事長に提出しなければならない。

(総会の成立)

第 50 条 総会は、前条第1項に定める議決権の総数の過半数にあたる議決権を有する組合員の出席（委任状および書面による議決権の行使を含む。）をもって成立する。

(議決事項の範囲)

第 51 条 総会においては、第46条第1項の定めによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

(議 決 事 項)

第 52 条 次の各号に掲げる事項は総会の議決を要する。

- 一 決算および事業報告の承認

- 二 予算および事業計画の決定または変更
- 三 管理費等の決定または変更および賦課の方法の決定または変更
- 四 敷地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項
- 五 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定または変更
- 六 規約および諸規則の改廃
- 七 前各号の事項の他組合員全員の共同の利益に関わる基本的な重要事項と理事会が認めた事項の決定または変更

(議決方法等)

第 53 条 総会の議事は、次項に掲げる場合を除いて総会に出席した組合員の議決権数の 5 分の 3 以上（委任状および書面による議決権の行使を含む。）をもって決する。

2 次の各号に掲げる事項は、組合員の議決権の総数の 4 分の 3 以上（委任状および書面による議決権の行使を含む。）の多数により決する。

- 一 規約の改廃
- 二 敷地および共用部分等の変更または処分
- 三 第 68 条で定める制裁

3 前項第二号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を区分所有する組合員または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、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

(議事録の作成、保管)

第 54 条 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 総会の議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長およ

び総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

- 3 理事長は、総会の議事録を保管し、組合員または利害関係人から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。

(決議事項の承継)

第 55 条 総会において決議した事項は、組合員の特定承継人および包括承継人に承継される。

第 6 節 理 事 会

(理 事 会)

第 56 条 理事会は、第35条第1項の定めにより総会で選任された理事をもって構成し、第31条および第60条に定める業務を執行する。

(招 集 手 続)

第 57 条 理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。

- 2 2名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

- 3 前各項の招集手続については、第46条の規定を準用する。

(理事会の成立)

第 58 条 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席した理事の3分の2以上で決する。

(議 事 録)

第 59 条 理事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 理事会の議事録には、議長および出席した理事全員がこれに署名押印するものとする。

- 3 理事長は、理事会の議事録を保管し組合員から請求があったときは議事録の閲覧をさせ、また利害関係人から請求があったときは、その必要があると

認める場合に限り議事録の閲覧をさせることができる。

(業 務)

第 60 条 理事会は、規約で別に定める場合の他、次に掲げる業務を行う。

- 一 決算案および事業報告案の作成
- 二 予算案および事業計画ならびに予算および事業計画変更案の作成
- 三 規約改正案の作成ならびに諸規則の設定案および改廃案の作成
- 四 総会に提出する議案の作成
- 五 総会の運営
- 六 勧告および指示
- 七 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等帳票類の作成および保管
- 八 総会から付託された事項の審議、決定、執行
- 九 共同防火管理協議会に関する業務
- 十 前各号の他、理事会が必要と認めた事項の処理

第 7 節 組合の会計

(会計年度)

第 61 条 組合の会計年度は、毎年 月 日から、翌年 月 日まで
の1年間とする。

(組合の収入、支出)

第 62 条 組合の収入は、第22条に定める管理費等とし、その支出は第23条お
よび第24条に定める費用とする。

(管理費等の徴収)

第 63 条 第22条に定める管理費等の徴収については、組合員が 銀行
支店に各自開設する預金口座から、自動振替により毎月27日までに
その翌月分を一括して第66条に定める口座に受け入れる方法によるものとす

る。

ただし、臨時に徴収する管理費等については、この限りでない。

2 組合員が、期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利14%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求できる。

3 組合員は、管理費等の返還を請求することができない。

(管理費等の過不足)

第 64 条 決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合は、当該余剰額は翌年度における管理費等に充当するものとする。

2 管理費等に不足を生じた場合は、組合員は第7条第1項に定める共有持分によらず一住戸当り一律にその必要な金額を負担しなければならない。

(帳票類の閲覧)

第 65 条 理事会は、組合員から請求があったときは、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を閲覧させなければならない。

(預金口座)

第 66 条 組合は、第31条第三号に定める業務を行うため組合の預金口座を開設するものとする。

第 8 節 勧告および制裁

(勧告および指示)

第 67 条 組合員が、規約もしくは諸規則に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議に基づき、当該組合員に対して、共同生活の保持に関する勧告および指示を行うことができる。

(制 裁)

第 68 条 理事長は、組合員が次の各号の一に該当する場合には、組合

管理規約（勧告及び指示）第 67 条は、平成 19 年 7 月 8 日に開催された第 20 期定期総会において、下記の通り改訂されています。

改訂

（義務違反者に対する措置）

第 67 条 本組合は、毎年最低年 1 回、総会（臨時総会を含む）において、当マンション及び近隣の投資用マンションの家賃相場を調査し、向う一年間の基準家賃を設定する。

基準家賃を 4%以上下回る家賃で賃借人（占有者）を募集する場合は、事前に理事会の承認を受ける事とする。

2 区分所有者又は賃借人が、隣り合った部屋を 1 部屋にする為に壁を取り壊すとか、ベランダに構造物を設置する等の建物の保存に有害な行為、マンション内に爆発物や悪臭を発生する物の持ち込み、廊下を荷物置場として使用、専有部分に重たい金庫等の持ち込み、住居用部屋で住居以外目的で利用する不当使用行為、他の居住者のプライバシーを覗き見する行為、外壁等に看板を取付けたり、外壁等の一部を変色する建物の不当外観変更は、事前に理事会の承諾を受ける事とする。

3 理事会は、前 2 項に違反した区分所有者又は賃借人に対し、他の区分所有者の共同の利益の為、直ちにその行為の中止を求め、民法第 709 条（故意又は過失によりて他人の権利を侵害したる者は之に因りて生じたる損害を賠償する責に任ず）に基づき、損害賠償を請求することができる。

員の議決権の総数の4分の3以上（書面または委任状による議決権の行使を含む。）にあたる議決権を有する組合員（制裁を受ける組合員を除く。）の同意を得て、当該組合員に対し、一定の期間またはその義務を履行するまでの間、敷地および共用部分の一部の使用を拒否することができる。

一 法令、規約または諸規則に違反したとき。

二 第16条第2項の誓約書を提出しないとき。

三 第22条の定めによる管理費等を負担しないとき、またはその支払を著しく遅延したとき。

四 第30条第2項の届出をしないとき。

2 第1項に定める制裁を行う場合、理事長は、当該組合員に対し釈明の機会を与えなければならない。

（規約違反の提訴）

第69条 理事長は、組合員が法令、規約または諸規則に違反したときは、その行為の是正、停止または排除を求めるため、これを裁判所に請求することができるとともに、その違反行為によって損害が発生したときは、その損害の賠償を当該組合員に対し請求することができる。

第6章 補 則

（容認事項等）

第70条 区分所有者は、地元近隣居住者が本建物建設に起因して電波障害が生じたとき、売主杉山商事株式会社が当該近隣居住者のために本 T O P

川 崎 第 5 の屋上に電波障害除去のための共同アンテナを設置した施設の維持管理を区分所有者全員の共同負担でこれを行うこと。

2 この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。

3 前項の場合、区分所有者は承継人に対しこの規約の遵守を徹底させなければならない。

(規約原本)

第 71 条 この規約の成立を証するため、区分所有者全員が署名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本として、理事長が保管する。

(合意管轄裁判所)

第 72 条 区分所有者は、法令、規約および諸規則に定める事項に関し訴訟の必要が生じたときは、対象物件を管轄する東京地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

(規約外事項)

第 73 条 この規約に定めのない事項については、法律およびその他の法令の定めるところに従う。

2 この規約、法律およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決することができる。

付 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、昭和 年 月 日から効力を発する。

(組合の設立)

第 2 条 第 27 条に定める T O P 川 崎 第 5 管理組合は、昭和 年 月 日に設立されたものとする。

別表第1. (管理規約第3条、同第5条関係)

規約対象物件の表示

物件名		TOP川崎第5			
敷地	所在	神奈川県川崎市川崎区本町2-10-15			
	面積	332.59m ² (実測)			
建物	所在地	神奈川県川崎市川崎区本町2-10-15			
	構造等	鉄筋コンクリート造 地上11階建			
		建築面積	243.02m ²	建築延床面積	1,407.14m ²
専有部分	住戸部分	戸数	66戸	備考 床面積は壁芯計算による。	
		延床面積	1,070.28m ²		
(用途) 住居用	共用部分	<p>一、建物共用部分(専有部分以外の建物の部分) 玄関ホール、廊下、屋外階段、パイプスペース、屋上、床スラブ、界壁、外壁、柱、基礎部分、バルコニー</p> <p>二、建物附属設備(建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの) 電気設備、給排水衛生設備、排水槽設備、照明設備、集合郵便受、掲示板、その他各種の配線配管</p> <p>三、規約共用部分(管理規約により共用部分となる部分) 管理員室</p>			
その他	附属施設	敷地外郭壁、擁壁、塵芥集積所、庭木、散水栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設			

別表第2。(管理規約第12条関係)

敷地および共用部分等における専用使用部分の表示

2-(1) 専有部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓ガラス	メーター類
1. 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉・窓ガラス	各住戸部分に付属する電気、水道、ガスのメーター類
2. 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉・窓ガラスとしての用法	通常のメーター類としての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同左	同左
4. 条件	無償	同左	同左

別表第3. (管理規約第22条関係)

管 理 費 等 の 表 示

I 管理費等

1. 管理費一住戸当り 月額金 10,000円 9,500円 7,500円
6,500円
2. 管理基金一住戸当り一律金50,000円(一時払い)
3. 修繕積立金一住戸当り一律月額金1,000円

II 専有面積(壁芯)の表示

専有面積	戸数	住 戸 番 号
	3	101, 102, 107
16.96m ²	60	201, 202, 203, 204, 205, 206 301, 302, 303, 304, 305, 306 401, 402, 403, 404, 405, 406 501, 502, 503, 504, 505, 506 601, 602, 603, 604, 605, 606 701, 702, 703, 704, 705, 706 801, 802, 803, 804, 805, 806 901, 902, 903, 904, 905, 906 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106
17.56m ²	3	104, 105, 106

以 上

別記様式第1.(管理規約第16条第2項関係)

昭和 年 月 日

(管理者)

T O P 川 崎 第 5 管理組合理事長 殿

(届出者) 氏名

㊦

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第16条第2項の規定に基づきお届けします。

使用住戸番号		使用者の入居(予定)日	昭和 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。)	賃借人	親子	兄弟姉妹 親族
	使用人	その他()	
使替用約者事の項	当該住戸を使用するにあたり、規約・諸規則を遵守することを誓約します。 昭和 年 月 日 (使用者) 氏名 ㊦		
区分所有者の連絡(転出)先	(住 所) (電話番号)		

別記様式第2.(第30条第2項関係)

昭和 年 月 日

T O P 川 崎 第 5 管理組合

理 事 長 殿

(旧組合員)氏 名 ㊟

(新組合員)氏 名 ㊟

組 合 加 入 等 届

このたび 号室を(売買・贈与・相続・その他)により、下記のとおり所有名義を変更しましたので規約第31条第2項の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が昭和 年 月 日の分(月分)から新組合員の負担とします。

記

1. 所有名義変更月日 昭和 年 月 日
2. 新旧区分所有者(組合員)氏名
(旧)氏 名
(新)氏 名
3. 新組合員の入居(予定)日 昭和 年 月 日
4. 旧組合員の転出先 (住所)
(電話番号)

T O P 川 崎 第 5 使 用 細 則

T O P 川 崎 第 5 の組合員は、互いに快適な生活環境を維持するため、本使用細則を定め、これを遵守する。

1. 一般禁止事項

- (1) 騒音悪臭を伴う行為及び風俗、美観上好ましくない用途に使用すること。
- (2) 建物の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
バルコニー等に、物置その他これに類する工作物を構築又は設置すること。
- (3) 重量物、発火、爆発の恐れがある危険物、不潔、悪臭のある物品等を持ち込むこと。
- (4) 居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (5) 共用部分を不法に占有し、又は共用部分に物品を放置すること。
- (6) 物品を高所より落下又は投棄すること。
- (7) 電気、ガス、給排水など諸設備の許容量に影響を及ぼす設備、機械器具等を無断で新設・付加又は変更すること。
- (8) 塵芥及び煙草の吸殻等を所定の場所以外に投棄すること。
- (9) 排水管に布、綿、生理用品に類する物、ガム、煙草の吸殻、ビニール製品等不溶性のものを流すこと。
- (10) ガス栓、水道栓を開放漏洩、漏水のまま放置すること。又浴室以外の床に水を流すこと。
- (11) 共用部分ならびに敷地のうち、立入禁止区域（共用玄関、廊下、階段）等で子供を遊ばすこと。
- (12) 敷地ならびに共用部分に自転車等をとめること。

- (13) 深夜にピアノ、ギター、ドラム等の楽器を演奏したり、テレビ、ラジオ、ステレオ等の音量を必要以上に大きくすること。
- (14) その他社会通念上、明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をすること。
- (15) 本物件屋上に立入ること。

2. 一般的遵守事項

- (1) 組合員がその所有する専有部分を事情により第三者に占有使用させる場合、相手方の住所、氏名並びに期間等を書面により管理者に届けなければならない。
- (2) 組合員は、来訪者にも本細則の制限事項を守らせること。

以 上

