

大森ダイヤモンドマンション

管 理 規 約  
使 用 細 則※  
駐 車 場 規 程  
管理組合運営規程

# 管 理 規 約

## (前 文)

大森ダイヤモンドマンション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』（昭和37年法律第69号、昭和58年法律第51号、以下「区分所有法」という。）に基づき次の通り「大森ダイヤモンドマンション管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

## 第 1 章 総 則

### 第1条（目 的）

この規約は、大森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。

### 第2条（定 義）

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

- 一 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。
- 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 共用部分及び付属施設をいう。
- 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。

### 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、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。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び諸規則等に定める事項を遵守させなければならない。

#### 第4条（対象物件の範囲）

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### 第5条（規約の効力）

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大森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、事務所を大森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。

## 第二章 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、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 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 外気に接する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 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。

#### 第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第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

### 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。

### 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。

2 区分所有者は、住戸部分を他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、専有部分と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、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。

### 第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

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

### 第14条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第20条及び別表第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、専用使用権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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

### 第15条 (駐車場の専用使用権)

区分所有者は、別添の図に示す駐車場について、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 駐車場については、別に定める駐車場規程に基づき運用する。

#### 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使用することを承認する。

一 管理事務室、管理員室、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 管理業務を受託し、又は請け負った者。

二 電気室 東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、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。

#### 第17条（使用細則等）

対象物件の使用については、別に使用細則及び駐車場規程、組合運営規程（以下「使用細則等」という。）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は、この規約及び使用細則等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、その貸与に係わる契約及び使用細則等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等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。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

#### 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務めなければならない。

#### 第20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。

#### 第21条（必要箇所への立入り）

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を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### 第22条（損害賠償）

区分所有者（但しその家族、訪問者等を含む）が故意又は過失により本件建物又は他の区分所有者に人的又は物的損害を与えたときは区分所有者はその請求に従い、直ちに現状回復その他の方法により損害を賠償するものとする。

#### 第23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。

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

#### 第24条（管理費等）

区分所有者が、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、別表第5に掲げるとおりの費用（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 特別修繕費

2 管理費及び特別修繕費の額については、原則として各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

#### 第25条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

## 第26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。

- 一 管理委託費
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 組合運営費
- 八 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27条 (修繕積立金)

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ため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、管理費と区分して経理しなければならない。
- 5 修繕積立金は、別に定める管理組合運営規程をもって運用するものとする。

## 第28条 (使用料)

専用使用料その他敷地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

## 第29条 (組合員の資格)

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

### 第30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。

## 第2節 管理組合の業務

### 第31条（業務）

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46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の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32条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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

### 第33条（役員）

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 | 総務理事 | 1名 |
| 四 | 会計理事 | 2名 |
| 五 | 施設理事 | 2名 |
| 六 | 監事   | 1名 |



- 2 理事及び監事は、原則として大森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、総会で選任する。
- 3 各理事の役職は、理事の互選により選任する。

#### 第34条 (役員任期)

役員任期は、毎年1月1日から12月31日までの1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おいては、その役員はその地位を失う。

#### 第35条 (役員誠実義務等)

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

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

#### 第36条 (理事長)

理事長は、管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、諸規程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、定期総会において、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37条 (副理事長)

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

#### 第38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、管理組合の業務を担当する。

### 第39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、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総 会

### 第40条 (総 会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回毎会計年度開始後3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、理事長が務める。ただし、理事長は別に議長を指名することができる。

### 第41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1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届け出をした宛先に発するものとする。ただし、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宛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項の通知をする場合において、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条第4項の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 第42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。
- 6 第1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日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### 第42条 (組合員の総会招集権)

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週間以内は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発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第40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、組合員のなかから選任する。

#### 第43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。

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

#### 第44条 (議決権)

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会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、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でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

#### 第45条 (総会の会議及び議事)

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、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 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、善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 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、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。

#### 第46条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 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規程等の制定又は変更
- 五 第27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
- 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場合の滅失した共用部分の復旧
- 八 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 九 役員を選任及び解任並びに役員活動費の類及び支払方法
- 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

#### 第47条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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48条 (議事録の作成、保管等)

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

### 第5節 理事会

#### 第49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50条 (招集)

- 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においては、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41条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

#### 第51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、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第43条（第4項を除く。）の規定を準用する。

#### 第52条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 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53条に定める勧告又は指示等
- 五 総会から付託された事項

## 第 7 章 会 計

#### 第53条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

#### 第54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24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### 第55条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

#### 第56条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

#### 第57条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24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管理組合の指定する受託者の口座に受け入れることとし、当月分は前月の26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14%の割合による遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 前項の遅延損害金は、第26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。

#### 第58条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理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 管理費等に不足が生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24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。

#### 第59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60条 (借入れ)

管理組合は、第27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、借入れをすることができる。

#### 第61条 (帳票類の作成、保管)

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

## 第 8 章 雑 則

## 貝II

#### 第62条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

#### 第63条 (理事長の勧告及び指示等)

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、規約又は使用規程等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者に対し、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、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

#### 第64条（合憲管轄裁判所）

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東京地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

#### 第65条（禁止事項）

区分所有者は、書面による管理組合の事前承認を得ずに次に掲げる行為をしてはならない。

- 1- 1) 管理共用物の修理、改造、改築その他現状を変更すること。
- 2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- 3) バルコニー、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。並びに造園等のための土砂を搬入すること。  
但し、若干量の搬入出の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込はこの限りではない。
- 4) 管理共用物に看板、掲示板、広告、標識等の設置をしたり、窓ガラスに文字等を書き込むこと。
- 5) 電気、ガス、給排水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をすること。
- 6) 大型の金庫その他重量の大きな物品を建物内に搬入すること。
- 7) 多量の爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に製造及び搬入すること。
- 8) 震動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること。
- 9) 専有部分においてのみ飼育することが可能な愛玩用小動物以外の動物を飼育すること。
- 10) 敷地を個人使用すること及び階段やその他共用の場所で組合が禁止する場所に私物を置くこと。
- 11) 塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと。



12) その他管理共用物の使用又は保存に関し、組合員の共同利益に反する行為をすること。

13) 駐車場等内で球技等の遊戯をすること。

#### 第66条 (規約外事項)

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

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。

#### 第67条 (規約原本)

この規約を証するため、本規約に議事録を編纂したものを規約原本とする。

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。

3 理事会は、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。

## 附 頁

#### 第1条 (規約の発効)

この規約は、昭和 年 月 日から効力を発する。

#### 第2条 (経過措置)

この規約の効力が発生する日をもって従前の管理組規約、駐車場使用細則を全廃するものとする。

以上

<別表第1>

規約対象物件の表示

(規約第4条による)

1. 土地

所在地番  
地目  
地積  
権利関係

所有権(各専有面積割合による共有)

2. 建物

所在地  
構造規模  
種類  
建築面積

東京都大田区南馬込3丁目37-~~8~~<sup>8</sup>  
鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階、塔屋2階  
共同住宅 一棟  
建築面積271,128㎡、建築延面積2,129.99㎡

<別表第2>

敷地および共用部分等の範囲の表示

(規約第8条による)

1. 建物躯体、外壁、屋上、エレベーターホール、階段、共用廊下、エレベーター機械室、電気室、バルコニー、ポンプ室、パイプスペース及びその他専有部分に属さない建物部分
2. エレベーター、給排水衛生等の諸設備、電気・ガス・電話幹線等の諸設備、及びその他建物の附属物
3. 筒架水槽、受水槽、揚水ポンプ動力設備、共用電灯、共用コンセント設備、防災設備、テレビ共同視聴アンテナ設備、避雷針、ゴミ容器置場、建物表示板、集合郵便受、掲示板、その他これらの施設に附属する構築及び附属設備一切
4. 本件建物敷地
5. 管理事務室及び管理員室(規約に基づく共用部分)

＜別表第3＞ 敷地および共用部分等の  
専用使用部分の表示  
(規約第14条による)

専用使用部分 位置 用途 法 専用使用者 面積 期間 条件 管理費用	敷 地	バル コニー	玄関 ガ ラ ス 窓 枠	駐 車 場	管 規 理 約 共 室 用	電 気 室
位	添の 付通 図り 面	住す るに 接	住属 すに る付	一 階駐 車場	添の 付通 図り 面	同
置	通	通法 常の 用	同	規 びに 程契 よお 約る よ書	通	左
用	常	住所 有者 区分	左	契 約 者	常	左
法	全者 区分 所有	住所 有者 区分	住所 有者 区分	契 約 者	管は すそ る者 の者 ま指 た定	東京電力
専用	別通 表り 1の	別通 表り 4の		添通 付り 図の	同	同
使用者	別通 表り 1の	別通 表り 4の		添通 付り 図の	同	同
面積	別通 表り 1の	別通 表り 4の		添通 付り 図の	左	左
期間	区者 分存 所統 有中	同	同	契中 約期 間	区者 分存 所統 有中	区存 分統 建中 物
条件	無償	同	同	有償	無償	同
管理費用	管理 組合	当者 該使 用	同	管理 組合	同	左 東京 電力

<別表第4>

専有部分の面積・バルコニー面積表および共有持分表

(小数点第3位以下は切捨)

用途	タイプ	戸数	専有部分面積		共有持分
			専有面積 (㎡)	専用使用 バルコニー (㎡)	
住	A	32	29.16	3.37	<u>2,916</u> 172,952
	B	7	34.56	3.37	<u>3,456</u> 172,952
	C	2	50.40	6.12	<u>5,040</u> 172,952
居	D	7	36.20	2.58	<u>3,620</u> 172,952
	E	1	50.50	6.93	<u>5,050</u> 172,952
	F	1	33.00	5.76	<u>3,300</u> 172,952
用	G	2	42.48	7.2	<u>4,248</u> 172,952
	H	1	31.82	15.1	<u>3,182</u> 172,952
	合計	53	1,729.52	—	<u>172,952</u> 172,952

<別表第5>

管理費等（月額）の表示

1. 管理費及び修繕積立金 (単位：円)

タイプ	戸数 (戸)	管理費 (円)	積立金 (円)	住戸番号
A	32	7,400	1,500	102,103,202,203,204,205,206,302,303, 304,305,306,402,403,404,405,406,502, 503,504,505,506,602,603,604,605,606, 702,703,704,705,706.
B	7	8,800	1,800	101,201,301,401,501,601,701.
C	2	12,800	2,600	802,803.
D	7	9,200	1,800	207,307,407,507,607,707,804.
E	1	12,800	2,600	801.
F	1	8,400	1,700	904.
G	2	10,800	2,200	902,903.
H	1	8,100	1,600	901.
合計	53	439,300	88,700	

2. 専用使用料 (単位：円)

対象部位	1区画月額 (円)	月額計 (円)	保有区画数
駐車場	14,000	56,000	4

<別表第6>

誓 約 書

(規約第18条第2項)

昭和 年 月 日

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
理事長 殿

記

1. 規約第18条第2項に基づき区分所有者、第三者共、遵守事項承諾し誓約書を提出致します。
2. 規約第24条第1項の定めに従い管理費は区分所有者が支払うものとし、支払を怠った場合は連帯して保証致します。
3. 規約第63条第2項を遵守致します。

以上

区分所有者 ( 号室)

印

第 三 者 (入 居 者)

印

備考

1. 当該第三者の入居予定期日

<別表第7>

## 組合員資格変更届出書

(規約第29条、第30条)

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
理事長 殿

### 記

1. 規約および諸規則ならびに総会の議事録を承認承継し、組合員資格変更の届け出を致します。
2. 新組合員として規約第59条の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費支払口座を開設致します。

以上

( 号室)  
旧組合員 氏名 印  
新組合員 氏名 印

変更年月日 昭和 年 月 日

### 備考

1. 管理費の支払開始期日  
旧組合員 昭和 年 月 徴収まで  
新組合員 昭和 年 月より支払開始
2. 実際の入居(退居)年月日  
昭和 年 月 日
3. 貸貸の有無
4. その他

管理組合メモ

区分所有者名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

# 使用細則

## (前 文)

管理規約（以下「規約」という。）第16条に基づき大森ダイヤモンドマンションの使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次の通り使用細則を定める。

### 第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 規約に定められた用途以外の用に供すること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 他の居住者に迷惑または危険をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。  
（ただし、居室のみ飼育できる小動物は除く）
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
6. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
9. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
10. バルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
11. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
12. バルコニー等に多くの土砂を搬入すること。また大量の水を流すこと。
13. 出窓を新設すること。
14. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。さらに表示看板を設置すること。
15. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危険をおよぼす行為をすること。

### 第2条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室、受水槽室その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。



2. 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の建造、設置すること。
3. 共用部分を不法に専有したり物品、塵芥等を設置すること。
4. 車、オートバイ、自転車等を所定の場所又は管理者の指定する場所以外に不法駐車、駐輪すること。
5. 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
6. エレベーター及びエントランスホールを子供の遊び場とすること。
7. 危険物および不潔な物品等を持込・放置すること。

### 第3条 (ゴミ処理)

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

1. 台所の残物(食物、果物類など)、生花類等の生ゴミは充分水気を切って所定の袋(紙またはビニール袋)に入れ密封の上で決められた日時に所定の場所へ出すこと。
2. 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは所定の袋(紙またはビニール袋)に入れ、密封の上で出すこと。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球などは所定の容器以外には絶対に捨てないこと。
5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室に申し出てその指示に従うこと。

### 第4条 (災害防止)

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最少限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
4. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
5. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
6. 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行動に協力すること。
7. 各戸においては家庭用消火器を備えるようにつとめること。

### 第5条 (事前承諾および連絡事項)

各区分所有者ならびに居住者は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。

1. 専有部分の改修、改造、管繕工事をする場合。
2. 電気、給排水、通信等の諸設備の新設、除去、変更をする場合。
3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
4. ドアに表示物等を掲示設置する場合。

#### 第6条（通知事項）

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期（1ヶ月以上）不在とする場合。

#### 第7条（注意事項）

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. 各戸廊下の清潔保持については各自協力すること。  
(特に出前の空容器は室内におくこと)
3. バルコニー等の排水口にゴミが留まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
4. キッチン、洗面所、トイレ等の溢水には充分注意すること。
5. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。  
また紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
6. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
7. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には充分注意すること。
8. 自転車置場における自転車等の損害、盗難については各自注意すること。
9. 階段は騒音防止につとめる。

#### 第8条（その他）

1. 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。

2. 来訪者には、インターホンまたはドアチェーンをかけて対応すること。
3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破壊した場合はその居住者が賠償すること。
5. 外来者訪問の際の駐車は原則として禁止し、管理員はその車の管理責任をとらない。また居住者、近隣住宅より運達があったときは早急な移動をする。

以上

# 大森ダイヤモンドマンション 駐車場規程

大森ダイヤモンドマンション区分所有者は、共有敷地に係る駐車場施設を大森ダイヤモンドマンション管理規約第15条第2項の約定により、円滑且つ合理的に運営するために本規程を次の通り定めこれを遵守する。

- 第1条 駐車場の経営は、管理者がこれにあたる。
- 第2条 駐車場使用者は、管理者と所定の駐車場賃貸契約を締結しなければならない。但し、原則として駐車場使用者は第4条で規定するところによる場合を除き、このマンションに居住する区分所有者（このマンションに居住するその家族を含む）に限る。
- 第3条 駐車場を利用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車（ライトバン・ワゴン）で、前条の駐車場使用者が、自ら乗用に供するものとする。
- 第4条 駐車場利用希望者は、予め管理者に書面を以てその旨の届け出を行うものとし、これにより管理者は、公開抽選を行ない使用者を決定するものとし、以後は登録制度にて運用するものとする。
2. 収容区画数よりも使用希望者が多い場合は、前項による順番制とし、管理者は、これにより契約を締結するものとする。 3. 空区画が生じ次の利用者が決定した場合、管理者は遅滞なくその旨を掲示を以て告示するものとする。
- 第5条 駐車場使用者は、この駐車場使用に関する権利を他に譲渡すること、又その場所を他に転貸することはできない。
- 第6条 第2条の賃貸契約のうち車種および登録番号等に変更が生じた場合、使用者はその旨を書面をもって管理者に届け出るものとする。
- 第7条 管理者は、駐車場使用者より〈自動車保管場所確保等に関する法律〉に基づき、自動車保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。
- 第8条 駐車場に駐車している車が天災、地災、火災等により損害を受け又は盗難その他の被害に遭っても、管理者はその責を負わない。
- 第9条 駐車場使用者は、大森ダイヤモンドマンション管理規約で定める使用料金を管理者が定める所定の方法にて支払うものとし、3カ月以上使用料金を滞滞したとき、又は第5条第1項に違背したときは、使用権を失うものとする。

以上

## 大森ダイヤモンドマンション 駐車場使用細則

駐車場使用者は、当マンション総会の議決事項、管理規約、駐車場規程および駐車場使用契約書に定める条項のほか、次の事項を遵守しなければならない。

1. 駐車場は自動車の駐車以外の目的で使用してはならない。
2. 駐車場およびその付近においては、徐行し安全運転をすること。
3. 駐車場およびその付近においては、特に騒音の防止につとめること。
4. 駐車場においては、指定の場所の区画内に駐車すること。
5. 自動車内に貴重品、その他の物品を留置しないこと。
6. 自動車から離れるときは、事故防止のため必ず施錠すること。
7. 駐車場に引火物、危険物を持ち込まないこと。
8. 駐車場およびその付近に紙屑、煙草の吸殻その他汚物を捨てないこと。
9. 駐車場の不法駐車排除に積極的に協力すること。
10. 駐車場が空いている場合に限り管理室でキーを預かることを条件に来客者に一時駐車させることを了承すること。
11. 駐車場の使用者は相互に協力すること。
12. 駐車場で洗車する場合は、節水に協力し、他の車に迷惑がかからないように十分に注意して行うこと。
13. 駐車場内は他の使用者の迷惑にならないように清潔に使用すること。

以上

# 大森ダイヤモンドマンション 管理組合運営規程

大森ダイヤモンドマンション管理組合は、円滑且つ合理的に組合の運営を行うために、この規程を次の通り定めこれを遵守する。

第1条 役員の様職は、理事長、副理事長、総務理事、会計理事、施設理事、町会担当理事とし、監事を除く各役職は総会で選出された各理事の互選により選出する。

第2条 組合印鑑は、理事長印（理事長保管）、会計印（会計保管）、管理組合印（副理事長保管）とする。

第3条 組合預金通帳は、名義を大森ダイヤモンドマンション管理組合会計理事〇〇〇〇とし、届け印は会計印、管理組合印の連判とし、通帳は会計理事が保管する。

第4条 区分所有者及び当該区分所有者と生計を共にする家族で且つ居住者が逝去した場合は、弔慰金（20,000円）を管理組合として贈る。

2. 区分所有者の承諾を得て居住する賃借人及び当該賃借人と生計を共にする家族が逝去した場合は、弔慰金（10,000円）を管理組合として贈る。

3. 管理組合として、弔問を行う際は、理事長及び副理事長が管理組合を代表して行う。

第5条 役員の様酬は無報酬とするが、以後総会に於て報酬が設けられた場合は、遡求して支払うこととする。ただし、生存者に限る。

以上

理事長用

平成21年9月4日

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
組 合 員 各 位

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
理 事 長 内 藤 勝 彦

## 第35期 定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

日頃は、当マンションの管理組合運営にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、この度 第35期 定期総会 を下記のとおり開催いたしますので、ご多忙中恐縮ですが、万障お繰り合わせの上ご出席くださいますようご案内申し上げます。

尚、総会に際し、事前に当日のご出席者数を確認いたしたく、お手数ですが出席票または委任状（欠席の方）を必ず9月17日（木）迄に、管理室 漆戸 迄ご提出（ご返送）ください。

敬 具

### 記

- |       |   |
|-------|---|
| 1 日 時 | 平成21年 9月20日（日）<br>午後1時00分より3時00分まで          |
| 1 場 所 | 当マンション集會室（104号室）                            |
| 1 議 事 |   |
| 第1号議案 | 第35期収支決算報告承認の件（組合会計含む）                      |
| 第2号議案 | 管理規約一部改正承認の件（特別決議）<br>※本議案は4分の3以上の賛成により承認可決 |
| 第3号議案 | 給排水設備改修工事実施承認の件                             |
| 第4号議案 | 第36期事業計画及び収支予算承認の件                          |
| 第5号議案 | 第36期役員改選の件                                  |

その他

※ ご出席の際は総会資料をご持参ください。



## 第2号議案 管理規約一部改正承認の件（特別決議）

当管理組合の未収金の回収については、全面解決には至っておりません。

については、現在の管理規約を一部改正し、理事長の「訴訟進行権」の明文化と、「訴訟に係る諸費用の負担」について明文化することにより、長期滞納者の防止と早期対応を図ることとします。即ち改正の主なポイントは、①管理組合の損害金としての弁護士費用・裁判費用等の一切を当該組合員（占有者を含む）の負担とすることを今回の管理規約改正により明記するものです。②管理組合が訴訟を提起する場合、総会決議を要するのですが、規約改正により、理事会決議により弾力的に訴訟を提起できる様にしましたものです。③以上の点を未収金及び損害賠償双方について、詳細に項目を定め訴訟提起する場合に支障が無い様にしましたものです。

又、管理組合役員を引き受けていただけが少なくなりましたので、現役員8名を6名に改正することを併せてお諮り致します。

### ●第57条2項以下を下記の通り改正

#### （管理費等の徴収）

2 現行：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、その未払い金額について年利14%の割合による遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することが出来る。

改正：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、その未払い金額について年利14%の割合による遅延損害金と、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し、その組合員の負担とする。

3 現行：前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。

改正：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。

4 改正：第2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26条に定める費用に充当する。

※現行の4項は5項とする。

### ●第63条以下を下記のとおり改正

#### （理事長の勧告及び指示）

3 現行：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、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

改正：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 行為の差し止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること

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し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し止め等の諸費用に相当する取納金は、26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41条の規定を準用する。

●第64条以下を下記のとおり改正

(理事長の訴訟進行権)

理事長は第26条・第27条・第28条に定める管理費・修繕積立金・使用料の滞納者に対して、集会の決議を要せず先取特権の実行・支払い督促訴訟・本訴等の法的措置を講じる一切の権限（弁護士の選任を含む）を有するものとする。

2 前項にともなう法的措置の費用及び弁護士費用は理事会の決議に基づき管理費会計から支出するものとする。

なお、弁護士費用は、旧日本弁護士連合会が定める弁護士報酬規程による。

●第65条以下を下記のとおり改正

(訴訟費用の負担)

前条及び第64条第2号に関する費用は訴訟にともなう弁護士費用を含め、一切当該組

合員等（占有者を含む）の負担とする。

※ 現行の第64条は第66条とし、以降の条文は順次繰り下げとする。

●第33条（役員）を下記のとおり改正

現行：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 総務理事 1名
- 四 会計理事 2名
- 五 施設理事 2名
- 六 監事 1名

改正：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 総務理事 1名
- 四 会計理事 1名
- 五 施設理事 1名
- 六 監事 1名

第3号議案 給排水設備改修工事実施承認の件

前期総会において承認された排水設備改修の設計監理業務に基づき、調査を実施した結果、別紙資料【大森ダイヤモンドマンション給排水設備改修工事 理事会経過報告】のとおりであり、排水管は一部を除き塩化ビニール管にて敷設されており、当面は改修工事不要であること、給水管については、錆の発生等経年劣化が進行していることから下記の改修工事実施のご承認をお諮り致します。

- ① 受水槽（現行コンクリート槽の為既存不適格）の廃止・直結増圧高架水槽方式への変更
- ② 揚水管 更新に伴う敷設ルートの変更（外壁露出）
- ③ 高架水槽の既存再利用
- ④ 共用部給水管の更新（高架水槽～各戸専有部内迄）

工事想定額 3,000万円+予備費 300万円にて計画中

又、実施する場合の支払は、第36期次期繰越金（概算）1,700万円・管理組合保管通帳残高（概算）700万円・概算不足金（概算）1,000万円が予想されますが、全戸一時徴収金又は借入金（1,000万円として1戸平均19万円、1,500万円として1戸平均28万円）で賄うか皆様のご意見をお寄せ下さい。別紙（P ）一時負担金一覧表をご参照ください。

※委任状提出者は借入金・一時徴収金どちらか必ず○印をご記入下さい。

※最終工事金額決定次第、ご連絡いたします。

平成23年 4月4日

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
組 合 員 各 位

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
理 事 長 内 藤 勝 彦

## 臨時総会開催のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

日頃は、当マンションの管理組合運営にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、この度 臨時定期総会 を下記のとおり開催いたしますので、ご多忙中恐縮ですが、万障お繰り合わせの上ご出席くださいますようお願い申し上げます。

尚、総会に際し、事前に当日のご出席者数を確認いたしたく、お手数ですが出席票または委任状(欠席の方)を 全戸必ず 4月21日(木)迄に、管理室へご提出(ご返送)ください。

敬 具

### 記

- |       |  |
|-------|--|
| 1 日 時 | 平成23年 4月24日(日)<br>午前11時00分より                   |
| 1 場 所 | 当マンション管理室(104号室)                               |
| 1 議 事 | 第1号議案 駐輪場使用料有償化及び使用心得承認の件<br>第2号議案 駐車場使用細則改定の件 |

※ ご出席の際は総会資料をご持参ください。

総会決議定数確保のため、「出席票・委任状」は必ず所定の日時までにご提出ください。

## 【 議 案 説 明 】

### 第1号議案 駐輪場使用料有償化及び使用心得承認の件

理事会では、今後の建物の大規模修繕工事等を考慮し、現在無償で利用している自転車置場・オートバイ置場の整備について検討してまいりました結果、下記の通り有償化すること及び使用心得を新たに作成し実施することと致しました。

皆様のご承認をお諮り致します。

#### 【大森ダイヤモンドマンション駐輪場 使用心得 (案)】

大森ダイヤモンドマンション管理組合

#### 1. 駐輪場の使用料金は下記の通りとする。

	1台当り年額	月額	摘 要
自転車	6,000円	500円	(36台・子供用も同額)
オートバイ (外)	12,000円	1,000円	(8台)

オートバイは、250CC未満原動機付自転車・全長2メートル50センチ以内（自動2輪車は除く）とし、それ以上の場合は相談に応じるものとする。

2. 駐輪場を使用できる者は、当マンション居住者とする。
3. 使用契約期間は、毎年7月1日から6月30日までの1ヶ年とし、更新に際しては申込書と入金の確認後契約更新とする。
4. 申込みは、使用している方を優先とするが、1部屋1台とし、2台目以上を希望する場合は、残っているスペース分の抽選を行う。  
但し、満車状態で新規（1台分）の申込みがあった場合は、複数台数使用している方は明け渡すものとする。
5. 料金の支払方法は毎月管理費等と併せてプラスにて徴収する。賃借人は、指定する銀行口座に毎月又は1ヶ年分を振りこむこととし、管理費会計に充当する。  
但し、オートバイ（内）については、2分割も可とする。
6. 使用者は、管理組合理事会に申込書を添えて登録し、料金納入後交付するシールを所定の位置に貼付すること。
7. 料金は管理組合が指定する銀行口座へ振り込むこと。
8. 途中登録については、当月分を含め当期末日までを月割り計算で納入する。又途中解約については、申込み翌月分から当期末日分まで月割計算で返却する。  
尚、手数料は個人負担とする。
9. 駐輪場での盗難・損傷・いたずら等については、管理組合は一切その責任を負わない。
10. 使用料金については、物価・経済状況等により変更する必要があるが、変更に関しては、管理組合理事会協議事項とする。
11. 本心得は、平成23年4月24日より各自遵守すること。

# 大森ダイヤモンドマンション 駐車場規程

大森ダイヤモンドマンション区分所有者は、共有敷地に係る駐車場施設を大森ダイヤモンドマンション管理規約第 15条第2項の約定により、円滑且つ合理的に運営するために本規程を次の通り定めこれを遵守する。

第1条 駐車場の経営は、管理者がこれにあたる。

第2条 駐車場使用者は、管理者と所定の駐車場賃貸契約を締結しなければならない。但し、原則として駐車場使用者は第4条で規定するところによる場合を除き、このマンションに居住する区分所有者（このマンションに居住するその家族を含む）に限る。

第3条 駐車場を利用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車（ライトバン・ワゴン）で、前条の駐車場使用者が、自ら乗用に供するものとする。

第4条 駐車場利用希望者は、予め管理者に書面を以てその旨の届け出を行うものとし、これにより管理者は、公開抽選を行ない使用者を決定するものとし、以後は登録制度にて運用するものとする。

2. 収容区画数よりも使用希望者が多い場合は、前項による順番制とし、管理者は、これにより契約を締結するものとする。 3. 空区画が生じ次の利用者が決定した場合、管理者は遅滞なくその旨を掲示を以て告示するものとする。

第5条 駐車場使用者は、この駐車場使用に関する権利を他に譲渡すること、又その場所を他に転貸することはできない。

第6条 第2条の賃貸契約のうち車種および登録番号等に変更が生じた場合、使用者はその旨を書面をもって管理者に届け出るものとする。

第7条 管理者は、駐車場使用者より〈自動車保管場所確保等に関する法律〉に基づき、自動車保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

第8条 駐車場に駐車している車が天災、地震、火災等により損害を受け又は盗難その他の被害に遭っても、管理者はその責を負わない。

第9条 駐車場使用者は、大森ダイヤモンドマンション管理規約で定める使用料金を管理者が定める所定の方法にて支払うものとし、3カ月以上使用料金を遅滞したとき、又は第5条第1項に違背したときは、使用権を失うものとする。

以上

# 大森ダイヤモンドマンション 駐車場使用細則

駐車場使用者は、当マンション給会の議決事項、管理規約、駐車場規程および駐車場使用契約書に定める条項のほか、次の事項を遵守しなければならない。

1. 駐車場は自動車の駐車以外の目的で使用してはならない。
2. 駐車場およびその付近においては、徐行し安全運転をすること。
3. 駐車場およびその付近においては、特に騒音の防止につとめること。
4. 駐車場においては、指定の場所の区画内に駐車すること。
5. 自動車内に貴重品、その他の物品を留置しないこと。
6. 自動車から離れるときは、事故防止のため必ず加錠すること。
7. 駐車場に引火物、危険物を持ち込まないこと。
8. 駐車場およびその付近に紙屑、煙草の吸殻その他汚物を捨てないこと。
9. 駐車場内の不法駐車のを排除に積極的に協力すること。
10. 駐車場が空いている場合に限って管理室でキーを預かることを条件に来客者に一時駐車させることを了承すること。
11. 駐車場の使用者は相互に協力すること。
12. 駐車場で洗車する場合は、節水に協力し、他の車に迷惑がかからないように十分に注意して行うこと。
13. 駐車場内は他の使用者の迷惑にならないように清潔に使用すること。

以上

平成24年9月吉日

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
組 合 員 各 位

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
理 事 長 角 田 次 夫

## 第38期 定期総会のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

日頃は、当マンションの管理組合運営にご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、この度 第38期 定期総会 を下記のとおり開催いたしますので、ご多忙中  
恐縮ですが、万障お繰り合わせの上ご出席くださいますようお願い申し上げます。

尚、総会に際し、事前に当日のご出席者数を確認いたしたく、お手数ですが出席票  
または委任状（欠席の方）を必ず8月25日（火）迄に、管理室にご提出（ご返送）  
ください。

敬具

### 記

日 時 平成24年9月30日（日）  
午後3時00分より午後5時00分まで

場 所 当マンション集会室（104号室）

### 議 事

- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| 第1号議案 | 第38期収支決算報告承認の件            |
| 第2号議案 | 耐震改修計画開始承認の件              |
| 第3号議案 | 滞納者に対する不動産強制競売申立ての件（特別決議） |
| 第4号議案 | 管理組合法人設立承認の件（特別決議）        |
| 第5号議案 | 管理規約使用細則改正承認の件（特別決議）      |
| 第6号議案 | 役員手当増額承認の件                |
| 第7号議案 | 第39期事業計画及び収支予算承認の件        |
| 第8号議案 | 第39期役員改選の件                |
| 第9号議案 | 管理委託契約更新の件                |
| そ の 他 | 504号室の件                   |

※特別決議となる議案は、4分の3以上の賛成により決するもの

※ ご出席の際は総会資料をご持参ください。



**第5号議案 管理規約・使用細則改正承認の件**

管理組合法人化に伴い、現行の管理規約・使用細則の「管理組合」の部分全て「管理組合法人」とすること、および管理規約第33条（役員）を以下のとおり、改正することをご提案いたします。

現行	改正後
<p>第33条（役員）</p> <p>1 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長 1名</p> <p>二 副理事長 1名</p> <p>三 総務理事 1名</p> <p>四 会計理事 1名</p> <p>五 施設理事 1名</p> <p>六 監事 1名</p> <p>2 理事及び監事は、原則として大森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、総会で選任する。</p> <p>3 各理事の役職は、理事の互選により選任する</p>	<p>第33条（役員）</p> <p>1</p> <p>同左</p> <p>2 理事及び監事は、原則として大森ダイヤモンドマンションの組合員のうちから、総会で選任する。</p> <p>3 同左</p>

**第6号議案 役員手当増額承認の件**

当マンションは管理組合役員のみならず手がなく、新年度の役員候補の選出には毎年苦心しており、引き受けて頂ける一部の方に負担がかかっている状況です。

そこで、少しでも不公平感の解消や、より多くの組合員に参加していただけるよう役員報酬を以下のとおり増額することをご提案いたします。

	現在	変更案
理事長	年額 60,000円	変更無し
その他役員	出席毎に1,000円	出席毎に <u>2,000円</u>

大森ダイヤモンドマンション管理組合

第38期 定時総会議事録

日 時	平成24年9月30日(日) 午後3時00分～午後5時00分		
場 所	名 称	大森ダイヤモンドマンション104号室(集会室)	
	所在地	大田区南馬込3-37-8-104	
組合員総数及び議決権総数	組合員総数	52名	議決権総数 53個
出席組合員数 及び議決権数	出席組合員数	42名	出席議決権数 43個
	出席者	19名	出席者 19個
	委任状出席者	23名	委任状出席者 24個

アドバイザー 中島建築設計事務所 中島  
 株秀栄興産 担当 堀場・久保田・高野

定刻、管理規約第40条5項により理事長 角田 次男 が議長に就任し、定時総会の開会を宣し、管理組合員総数、議決権総数、出席管理組合員数及び議決権数を報告し、本総会は有効に成立した旨を宣言した。続いて、管理会社より、特別決議事項となる第4号議案・第5号議案については、議決権総数および組合員総数の4分の3以上で決することの説明があり、議案の審議に入った。

議 事

第1号議案：第38期 収支報告承認の件

本件は総会資料に基づき、第38期の収支報告について内容説明及び内藤監事より監査報告があり、質疑応答後、議長が本議案の承認を踏ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

第2号議案：耐震改修計画開始承認の件

議長より、前回臨時総会の後、理事会にて審議し、再び上程するに至る経緯説明がなされた。引き続き、管理会社および中島建築設計事務所より、総会資料に基づき内容説明があった。質疑応答後、議長が本議案の承認を踏ったところ、原案どおり賛成多数で承認可決された。  
 (議決権行使者1名反対)

決定確認事項

- ・耐震補強工事を行うことを前提とし、耐震診断補強設計業務を中島建築設計事務所に1,980,000円で発注する。
- ・助成金(1,650,000円交付予定)の申請を行う。

#### 第3号議案：滞納者に対する不動産強制競売申立ての件

本件は総会資料に基づき、長期滞納者への対応およびそれに伴う費用等についての内容説明を行った。また、本件は理事会でも判断しかねる問題であり、出席組合員の意見を伺いたい旨の説明が議長よりあった。

審議した結果、競売入札額や入札者がいるかなど不確定な点が多々あり、採算がとれるか定かではないことから、本議案は採決せずに継続審議することとした。

#### 第4号議案：管理組合法人設立承認の件

本件は第3号議案に付随する議案であり、前号議案が採決されなかったことにより、検討の必要性がなくなったため、審議しなかった。

#### 第5号議案：管理規約・使用細則改正承認の件

本件は総会資料に基づき、管理規約・使用細則改正についての内容説明を行った。第3号議案に一部付随する議案であったが、役員の就任資格を拡充する内容の第33条の改正については、質疑応答後、議長が本議案の承認を語ったところ、賛成多数で承認可決された。

(賛成41・反対2)

第3号議案に付随する部分については審議しなかった。

#### 第6号議案：役員手当増額承認の件

本件は総会資料に基づき、役員手当増額の承認についての内容説明を行った。質疑応答後、議長が本議案の承認を語ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

#### 決定確認事項

・役員手当は以下のとおり決定した。

理事長は従来どおり年額60,000円とし、その他役員は理事会出席毎に1,000円だったところ2,000円とした。

#### 第7号議案：第39期 事業計画及び収支予算承認の件

本件は総会資料に基づき、第39期の収支予算案の内容説明を行った。質疑応答後、議長が本議案の承認を語ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

大森ダイヤモンドマンション管理組合

第48期 定期総会議事録

日 時	2022年9月23日(金) 午前10時05分～午前11時25分		
場 所	名 称	大森ダイヤモンドマンション104号室(集会室)	
	所在地	大田区南馬込3-37-8-104	
組合員総数及び議決権総数	組 合 員 総 数	52名	議 決 権 総 数 53個
出席組合員数及び議決権数	出席組合員数	41名	出席議決権数 41個
	出席者	7名	出席者 7個
	委任状出席者	34名	委任状出席者 34個

オブザーバー (株)秀栄興産 担当 高野

定刻5分過ぎ、管理規約第40条5項により理事長 角田 次夫 が議長に就任し、定期総会の開会を宣し、管理組合員総数、議決権総数、出席管理組合員数及び議決権数を報告し、本総会は有効に成立した旨を宣言し、議事に入った。

議 事

第1号議案：第48期 収支報告承認の件

本件は総会資料に基づき、管理会社より第48期の収支報告について内容説明および益満監事による会計監査が実施された旨の報告があった。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

主な確認事項

- ・住宅金融支援機構からの融資に対して、東京都より利子補給の助成を受けており、実質金利は0%となっている。(2025年4月に完済予定。)
- ・町内会費は、コロナ禍のため前期に続いて支出はなかった。

第2号議案：管理規約一部改正承認の件

本件は総会資料に基づき、管理会社より内容説明が行われた。

質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

新設した条文の主な内容

- ・第16条の2(専有部分の修繕等)  
専有部分の修繕(小規模なものは除く)を行う場合、理事長に申請し承認をえること。
- ・第20条の2(窓ガラス等の改良)  
共用部分である窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部であっても、第16条の2に則り理事長に申請し承認をえることで、区分所有者の責任と負担で実施することができる。

新設

●第16条の2関係

(専有部分の修繕等)

- 第16条の二 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33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. 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。
  4. 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。
  5. 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置を取らなければならない。
  6. 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

新設

●第20の2条関係

(窓ガラス等の改良)

- 第20条の二 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2. 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
  3. 前項の申請及び承認の手続については、第16条の二第2項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第16条の二第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第16条の二第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

### 第3号議案：第49期 事業計画及び収支予算承認の件

本件は総会資料に基づき、管理会社より第48期の収支予算案の内容説明が行われた。質疑応答後、議長が本議案の承認を諮ったところ、原案どおり全員一致で承認可決された。

#### 主な確認事項

- ・マットリース料（エレベーターかご内の床マット）の支出に対して、購入してしまうか、設置しなくても良いのではとの意見があった。
- ・管理費会計はあまり余裕がないため、人件費や物価の値上がり等により、赤字化しないように収支を見直していく必要がある。

### 第4号議案：管理委託契約更新の件

議長が本議案の承認を諮ったところ、出席者全員一致で承認可決された。

管理会社との管理委託契約については、2022年10月1日～2023年9月30日までの1年間の契約とする。

#### 主な確認事項

- ・同一条件の更新により、業務内容および業務費用に変更はない。ただし、管理員業務については、勤務形態の見直しを予定している。

### 第5号議案：第49期役員改選の件

役員候補者の紹介があった。議長が本議案の承認を諮ったところ、全員一致で原案どおり承認可決された。各氏も就任を了承し、役職については互選で決定した。

第49期役員は以下のとおり（敬称略）

理事長	402号室	角田次夫	（留任）
副理事長	203号室	石黒寛	（新任）
理事	601号室	森本和子	（留任）
理事	702号室	村西範夫	（留任）
理事	803号室	大橋久子	（新任）
監事	804号室	益満寛志	（留任）

### その他

#### ●個人賠償責任保険について

管理会社より、管理組合で加入しているマンション総合保険は同条件の更改が厳しくなっているため、個人の損害賠償リスクには個人でしっかりと備えておくよう説明があった。

管理組合加入の保険については、複数の保険会社に見積もりを依頼したり、条件設定を見直すことで、補償内容をできるだけ変えないですむように検討していくこととした。

●管理員業務（勤務形態の変更）について

管理員業務費は20年以上前の価格設定のために、費用増額の申し入れが管理会社よりあった。第49期では駐車場契約の解除による駐車料収入の減額予定もあり、管理費会計の赤字化を防ぐために、管理員業務内容の見直し（勤務時間の短縮）をすることで管理員業務費の増額を少しでも抑えられるよう検討することとした。

管理員勤務形態の変更については、あらためて臨時総会に提案する予定とした。

以上により本総会の議案審議は全て終了したので、議長は午前11時25分閉会を宣し散会した。

以上、本総会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名、押印する。


2022年9月23日

大森ダイヤモンドマンション管理組合  
第48期定期総会

議長 402 号室

角田 次夫 

議事録署名人 702 号室

村西 敏夫 

議事録署名人 505 号室

横溝 典子  

