

日神パ°ルステージ 横浜パ°ル イェスト

管 理 規 約

日神パ°ルステージ 横浜パ°ル イェスト管理組合

(2005年8月7日改訂)

日神パレステージ横浜ベイウエスト管理規約

第1章 総則

第1条（目的）

この規約は、日神パレステージ横浜ベイウエスト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。

第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

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。

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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約及び総会の決議の効力）

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。

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日神パレステージ横浜ベイウエスト管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を原則として対象物件内に置く。
- 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

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をいう。

- 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。
 - 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、別表第3に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求及び単独処分禁止）

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、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

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4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（以下この条、第21条第1項及び別表第4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 一階に面する庭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。
- 3 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・駐輪場等の使用）

管理組合は、別表第5に示す駐車場・駐輪場等について、特定の区分所有者又は占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又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 駐車場・駐輪場等の契約・使用については、別に使用細則を定める。
- 5 長期に渡り駐車場に未契約区画が発生した場合、管理組合は当該区画を外部へ貸出しできる。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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 変電設備 東京電力株式会社
- 三 インターネット接続設備 エフビットコミュニケーションズ株式会社
- 四 ケーブルテレビ受信設備 株式会社横浜テレビ局

- 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。

第17条（専有部分の修繕等）

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。

第18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19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。

第5章 管理

第1節 総則

第20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21条（敷地及び共用部分等の管理）

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。

第22条（窓ガラス等の改良）

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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

前2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。

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。

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。

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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 専用使用料

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。

3 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第60条に基づき納入するものとする。

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も行うことができる。

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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課及び町内会費
- 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必要な費用
- 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必要な費用
- 十一 管理組合の運営に必要な費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

第28条（修繕積立金）

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な事項の調査
- 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な管理

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が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。

第29条（使用料）

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。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第30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31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32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
- 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

第33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、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。

第34条（専門的知識を有する者の活用）

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

第35条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 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。） 5名
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、日神パレスステージ横浜ベイウエストに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。
- 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。

第36条（役員任期）

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。

第37条（役員誠実義務等）

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。

第38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。

第39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40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。

- 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。

第41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42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。

第43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（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）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か月前までに、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。

第44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か月と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2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、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）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。
- 4 前項の電磁的方法是、次に掲げる方法によるものとする。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

第45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46条（議決権）

各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する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。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第47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4項の場合において、書面、電磁的方法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。

第48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21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 役員の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

第49条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。
- 6 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。

第50条（書面又は電磁的方法による決議）

- 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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
 - 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
 - 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
 - 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

第51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52条（招集）

- 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が2名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。

第53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49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3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。

第54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67条に定める勧告又は指示等
 - 七 総会から付託された事項

第55条（専門委員会の設置）

- 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

第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5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。

第58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。

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経て、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）

第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料の徴収方法については、管理組合が業務を委託する管理会社の指定する児童振替の方法により、原則として毎月末日迄にその翌月分を徴収し、組合口座に受け入れる方法によるものとする。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 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は、管理組合は、その未払金額について、年利15%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。

3 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進行することができる。

4 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27条に定める費用に充当する。

5 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。

第61条（管理費等の過不足）

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。

第62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し、修繕積立金については管理組合理事長名口座を開設することができる。

第63条（借入れ）

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。

第64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、相当の日時、場所等を指定することができる。

第65条（消滅時の財産の清算）

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

第66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。

第67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、規約又は使用細則等に違反したとき、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。

第68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横浜地方（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。

第69条（市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、事業主又は管理組合が地方自治体又は近隣住民等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。

第70条（細則）

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。

第71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72条（規約原本等）

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、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又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

第73条（ペット飼育の禁止）

区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、以下の各号に該当する場合はこの限りではない。

- 一 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する。
- 二 及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する。
- 三 敷地の元地権者で対象物件建設に当たり日神不動産株式会社と現有世代に限り継続して飼育することを条件とした。

附則

第1条（規約の発効）

この規約は、平成17年8月7日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		日神パレステージ横浜ベイウエスト
敷地	所在地	神奈川県横浜市西区戸部町7丁目225番(地番)
	面積	892.78㎡(登記簿面積)、891.75㎡(建築確認面積)
	権利関係	所有権敷地権(総専有面積に対する各専有面積の割合による所有権の共有)
建物	住 所	神奈川県横浜市西区戸部町7丁目225番地 日神パレステージ横浜ベイウエスト〇〇〇号
	構造等	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上11階建 共同住宅・店舗・事務所 建築面積 569.88㎡ 延床面積 5,388.83㎡
	総専有面積	4,248.41㎡(総戸数 65戸) (住戸61戸・店舗2戸・事務所1戸・管理員室1戸)

別表第2 共用部分の範囲

共用部分	建 物	エントランス・ホール・管理員室・風除室・メールコーナー・共用廊下・屋外階段・屋内階段・バルコニー・外壁・境界壁・柱・床スラブ・屋上・基礎部分等その他の専有部分に属さない部分
	建物附属設備	給排水衛生設備・電気ガス供給設備・エレベーター施設・避難施設・集合郵便受・掲示板・散水栓・共用コンセント・オートロックシステム・宅配ボックス・消防設備・集合玄関機・BSアンテナ・CSアンテナ等建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの
	付 属 施 設	機械式駐車場・車路・屋外駐輪場・ゴミ置き場・植栽・花壇・フェンス・変電施設(パットマウント)・防犯カメラ等

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

部屋番号	敷地権割合	共有持分比
201・301・401・501・601・701・801・901・1001・1101	5843/424841	5843/424841
203・204・303・304・403・404・503・504・603・604・703・704・803・804・903・904・1003・1004・1103・1104	6493/424841	6493/424841
104・206・306・406・506・606・706・806・906・1006・1106	6703/424841	6703/424841
205・305・405・505・605・705・805・905・1005・1105	7664/424841	7664/424841
202・302・402・502・602・702・802・902・1002・1102	7705/424841	7705/424841
事務所(101)	2534/424841	2534/424841
店舗(102)	3032/424841	3032/424841
店舗(103)	3562/424841	3562/424841
合 計	424841/424841	424841/424841

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位置	用法	条件	使用者
玄関扉 窓枠 窓ガラス	各専用部分に附属する、左記専用使用部分	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	無償	当該専有部分の区分所有者・占有者
メールボックス	メールコーナーに設置	通常の郵便受としての用法	同上	同上
バルコニー	各専用部分に附属する、左記専用使用部分	通常のバルコニー等としての用法。但し、構造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと	同上	同上
ポーチ	同上	同上	同上	同上
専用庭	同上	同上	同上	同上

別表第5 駐車場・駐輪場等の使用に関する事項

利用場所	台数	使用料の有・無	使用料の帰属先
機械式駐車場	19	有（月額 22,000/台）	管理組合
101号室前面空地	1	有（月額 10,000/台）	
102号室前面空地	1	有（月額 12,500/台）	
103号室前面空地	1	有（月額 12,500/台）	
104号室専用駐車場	1	有（月額 25,000/台）	
駐輪場・上段	32	有（年額 500/台）	
駐輪場・下段	32	有（年額 700/台）	

平成 年 月 日

誓約書

日神パレステージ横浜ベイウエスト管理組合
理事長殿

私は、 _____ (貸主) との日神パレステージ横浜ベイウエスト
_____ 号室 (以下「対象物件」という。) の貸借契約の締結に際し、
下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、日神パレステージ横浜ベイウエスト管理組合
規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

住 所 _____

フリガナ
氏 名 _____

印

平成 年 月 日

区分所有者変更届

日神パレステージ横浜ベイウエスト管理組合
理事長殿

このたび日神パレステージ横浜ベイウエスト _____ 号室の所有名義を変更しましたのでお届けします。

尚、私は新組合員に日神パレステージ横浜ベイウエストの管理規約及び使用細則等を確かに継承し、新組合員に同管理規約及び使用細則等を全て承諾のうえ名義変更することを約束致します。

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日
2. 組合員の入居予定日 平成 年 月 日
3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する。
4. 旧組合員の転居先 住所 _____

電話 _____

新旧区分所有者（組合員）

旧組合員
氏名 _____ 印

新組合員
氏名 _____ 印

住所 _____

電話 _____

建 物 使 用 細 則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替等」という）区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境の維持増進を図るために必要な事項について、建物使用細則を次のとおり定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「居住者等」という）は、専有部分及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) 管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) テレビ、ステレオ、楽器の音量などを著しくあげること。
- (4) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音等を継続的に発すること。
- (5) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (6) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (7) バルコニー等の改造、工作物を設置すること。
- (8) バルコニー等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置すること。（エアコン室外機を除く）
- (9) バルコニー等に土砂・高木を搬入すること及び大量の水を流すこと。
- (10) 階下に危険をおよぼす行為（バルコニー、窓等より物を投げる、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺りによく止めないで干すことなど）をすること。
- (11) 犬、猫等の動物を飼育、研究すること。
- (12) 出窓・サンルームの新設をすること。
- (13) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (14) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣等に迷惑をおよぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分の使用）

居住者等は、敷地及び共用部分の使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 管理者に無断で敷地及び共有部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、記号等を表示すること。
- (2) 敷地及び共用部分に私物を放置したり、占有したりすること。
- (3) 所定の駐輪場以外の共用部分に自転車等を置くこと。
- (4) 立入禁止の場所及び危険な場所に立ち入ること。
- (5) エントランスホール・エレベーター・駐車場等を子供の遊び場所とすること。

第3条（ゴミ処理）

ゴミの区分及び収集日等については、清掃事務所・管理者等の指示事項に従うこと。

第4条（ガーデニング）

バルコニーポーチ等においてガーデニングを設置する場合、下記事項に注意すること。

- (1) ガーデニングを設置する場合、避難器具及び避難通路の妨げとならない場所で、かつ通路として90 cm以上、コーナーにおいては60 cm以上のスペースを確保すること。
- (2) ガーデニングを設置する場合、荷重は散水状態で50 kg/m²以内、高さは90 cm以下とし、かつ排水溝にかからない位置とすること。
- (3) 花や木の高さは、常時90 cm以下となるよう専用使用者が維持管理をすること。
- (4) ガーデニングから発生する枯葉、泥、異臭、害虫等の飛散・発生または排水溝への流入や詰り

に注意し、常に清潔保持すること。万一、異臭、害虫等の発生や枯葉等の飛散・排水溝の詰りが生じた場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに処理すること。

- (5) ガーデニングは、容易に移動可能なもののみとすること。
- (6) ガーデニングにより共用部分に工作物等を打ち付け破損等させないこと。万一、破損等した場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに補修等すること。
- (7) 避難通路に避難の妨げとなる物を設置しないこと。
- (8) 漏水事故および修繕工事等の調査・施工等に支障が生じた場合、専用使用者の責任と負担において撤去すること。
- (9) 管理組合または理事会より改善又は撤去等の指示があった場合はこれに従い専用使用者の責任と負担において改善又は撤去等を速やかに行うこと。

第4条（災害防止）

居住者等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難器具等の位置及び使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に留めるよう各自協力すること。

- (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、廊下、消火設備器具の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路となるので物置等絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の際は、直ちに非常ベルを押すとともに119番通報すること。
- (5) カーテン、ジュタン等は、防災性のものを使用すること。
- (6) 消防訓練等には、積極的に参加すること。

第5条（事前承認並びに連絡事項）

居住者等は、建物の保全及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、事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
- (2) 電気・ガス・給排水・通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (3) 大型金庫等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

第6条（通知事項）

居住者等は、次の行為をする場合は事前に管理者へ通知しなければならない。

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

第7条（注意事項）

居住者等は、次の事項については、注意協力すること。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアガード等を装着し防犯に留意すること。
又、鍵の保管については、管理室・管理会社では保管しない為、紛失等には注意すること。
- (2) 各戸廊下前(廊下・玄関扉・窓等)の清潔保持については、各自協力して行うこと。
- (3) 木造家屋に比べて気密性が高いので、室内の換気については充分に行うこと。
- (4) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、降雨時等に雨水管が詰まり専有部分へ漏水等の事故の恐れがあるので各自が清掃すること。
- (5) トイレは水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、下着、衛生用品等を絶対に流さないこと。
- (6) 排水管詰り防止の為、キッチン生ゴミ粉碎機(ディスポーザー)は使用しないこと。
- (7) その他諸設備・施設等の使用に関しては、各説明書に従って使用すること。

第8条（その他の事項）

- (1) 盗難防止及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、管理員等に連絡

すること。

(2) 来訪者には、インターホン又はドアガードをかけて対応すること。

(3) 管理員に私的用件を依頼しないこと。

(4) 居住者等を訪問した来客が、廊下、ホール等の備品等を破損した場合は、その居住者等が賠償すること。

第9条（改 廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

駐輪場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき駐輪場使用細則を以下のごとく定める。

- 第1条 使用者は、入居している区分所有者または占有者に限定され、理事長と所定の駐輪場使用契約を締結しなければならない。
- 第2条 使用希望するものは、理事長に申込み、理事長は使用場所を指定し、ステッカーを配布する。使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
- 第3条 自転車の変更及びステッカー紛失の際、ステッカー代として金500円也にて再発行する。
- 第4条 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、公募等により補充する。
- 第5条 使用者は、この駐輪場使用に関する権利を他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。
- 第6条 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、駐輪場使用に関する契約の効力を失い、使用場所をただちに理事長に明渡さなければならない。
- 第7条 使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、車両の破損、盗難、駐輪中の事故、および他の車両、人身事故などの損害および賠償を理事長へ請求することは出来ない。
- 第8条 使用者は所定の登録料を管理組合へ支払うものとする。登録料の改定は、管理規約第46条の規定に従って行う。
- 第9条 理事長は登録無く放置されている車両または契約の効力を失っている車両について、1ヵ月以上の催告期間をもって処分することができる。
- 第10条 理事長は駐輪場事務手続きを行う。

附 則

- 第1条 この使用細則は、管理規約の施行の日から効力を発する。
- 第2条 この使用細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

駐輪場使用申込書

(駐輪場使用細則第2条)

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

日神パレステージ横浜ベイウエスト _____ 号室

氏 名 _____ 印
(区分所有者・賃借・その他)

私は、駐輪場使用細則の条項を承諾の上、駐輪場を使用したいので、駐輪場使用細則第2条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・更新・2台目・ _____ 台目・解約・その他
自 転 車 の 明 細	
使用者氏名	
車体番号	(防犯登録番号等)
色・型	
希望日	年 月 日

* 管理会社記入欄

受付番号	No.	受付年月日	年 月 日
駐輪場所	No.	シール番号	No.
使用料入金	年 月 日	契約書捺印	年 月 日
使用開始日	年 月 日	解 約 日	年 月 日
使 用 料	(登録料) 2,000円		
シール再発行	年 月 日	(シール番号No. _____)	
	年 月 日		

駐 車 場 使 用 細 則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の駐車場(以下「本駐車場」という)を円滑かつ有効に利用することを目的として、駐車場使用細則を次のとおり定める。

第1条 (使用申込・区画)

- 使用者は、管理者と所定の駐車場使用契約を締結しなければならない。
2. 使用希望するものは、管理者に申込み、管理者は使用場所を指定する。
 3. 空き駐車場が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。但し、1台目の契約申込者を優先する

第2条 (契約車両)

駐車を認める車両は以下の区画内に収納可能なサイズとする。

	駐 車 区 画		全長 (mm)	車幅 (mm)	車高 (mm)	重量 (kg)
A	機械式駐車場・上段	4台	5,050 以下	1,850 以下	1,550 以下	2,000 以下
	機械式駐車場・下段	4台	5,050 以下	1,850 以下	1,550 以下	2,000 以下
B	機械式駐車場・上段	4台	5,050 以下	1,850 以下	1,550 以下	2,000 以下
	機械式駐車場・中段	3台	5,050 以下	1,850 以下	1,550 以下	2,000 以下
	機械式駐車場・下段	4台	5,050 以下	1,850 以下	1,550 以下	2,000 以下
C	104号室専用平置式駐車場	1台	5,000 以下	2,200 以下	2,400 以下	—

但し、車両によっては(トランク部分が長い車種等)規格に適合していても駐車不可能な場合があること。又、改造車についても駐車不可能な場合があること。

第3条 (譲渡、転貸の禁止)

専有住戸を第三者に譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失い、直ちに管理組合へ明渡さなければならない。但し、譲渡又は貸与の相手方が同居人(法人契約の利用者を含む)である場合、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。又、使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に転貸することはできない。

第4条 (使用料の支払)

使用者は、所定の使用料を管理組合に支払うものとし、2ヶ月以上使用料を滞納した場合は、駐車場使用契約は効力を失うものとする。使用者は契約時に、敷金(使用料2ヶ月)、及び礼金(使用料1ヶ月)を支払うものとする。使用料の改定は、規約第46条の規定に従って行う。

2. 前項の使用料及び礼金は、管理費等へ充当する。

第5条 (使用者の責任)

使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、車両の破損、盗難、駐車中の事故、及び他の車両、人身事故などの損害及び賠償を管理組合へ請求することは出来ない。

第6条 (遵守事項)

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示および場内標識等に従うこと。
- (2) 車両の種類、登録番号、その他必要とする事項の変更の際は、管理組合へ届出すること。
- (3) 駐車にあたっては、区画の中央に駐車し、他の車両の格納等に支障のないようにすること。
- (4) 必要以上にエンジンの高速回転をさせたり、不要な警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車両の入出庫にあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。(長時間のアイドリング禁止)
- (5) 車両を離れるときはドアの施錠、サイドブレーキの確認等盗難・損傷防止に留意すること。
- (6) 施設を破損又は汚損したときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- (7) ガソリンその他危険物等車両以外の物品を駐車場に置かないこと。

- (8) 本駐車場の施設、設備に管理者の承諾なく変更を加えることを禁止する。
- (9) タバコの吸殻、その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (10) 歩行者優先、徐行を徹底すること。

第7条（事務処理）

管理組合は駐車場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。

第8条（細則の改廃等）

この使用細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

駐車場使用申込書

(駐車場使用細則第2条)

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

日神パレステージ横浜ベイウエスト _____ 号室

氏 名 _____ 印
(区分所有者・賃借・その他)

私は、駐車場使用細則の条項を承諾の上、駐車場を使用したいので、駐車場使用細則第2条の規定に基づき申し込みいたします。

車 種		登録番号	
車両登録者		車検証写し	有り・無し
使用希望日 * 年 月 日より			

* 管理会社記入欄

受付年月日	年 月 日	契約区画No.	
契約年月日	年 月 日	契約書捺印	年 月 日
口振開始	年 月分～	操作鍵貸与	有り・無し
解約申込み	年 月 日	口振停止	年 月 日
解約年月日	年 月 日	敷金返金	年 月 日
備 考(書類 車検証写し・鍵預り書・契約書・口座振替依頼書)			
・ 契約金内訳(敷金 _____ ・礼金 _____ ・使用料 _____)			
・ 契約書捺印 _____ 年 月 日 (発送 _____ 年 月 日)			
・ 車庫証明発行			
・ 敷金返金内訳(敷金 _____ 円・使用料 _____ 月分 _____ 円相殺)			

契約車両変更届

平成 年 月 日

管理組合管理者 殿

日神パレステージ横浜ベイウエスト 号室

氏 名 _____ 印
(区分所有者・賃借・その他)

この度、私の契約車両が下記のとおり変更となりましたので、駐車場使用契約書の規定に基づきお届いたします。

駐車区画		車種・型	
車両番号		車両登録車名	
変更日		車検証写し	有り・無し

*管理会社記入欄

宅配ボックス使用細則

管理規約第18条の規定に基づき宅配ボックスを円滑かつ有効に利用することを目的として、宅配ボックス使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用者の資格）

宅配ボックスを使用することの出来る者（以下「使用者」という）は、現に対象物件に居住する区分所有者または占有者とする。

第2条（注意事項）

宅配ボックスは、居住者不在時の、通常宅配物保管専用ボックスであることを認識し、以下の条項を遵守すること。

- (1) 在宅時に於いては、直接宅配物を受領すること。
- (2) 使用者は、操作方法をよく確認し、丁寧に使用すること。
- (3) 生鮮食品や生き物、その他腐敗、変質しやすい物、発火、引火、爆発物等の危険物、現金、有価証券、宝石、貴金属等の貴重品、重量物（30kg以上）の受取には、使用しないこと。尚、宅配物の汚損、破損、盗難、腐敗等については、管理組合は一切の責任を負いません。
- (4) 宅配ボックスの汚損、破損、故障の際は、速やかに管理組合に届け出ること。尚、故意・過失による汚損、破損の場合は、加害者の費用負担により管理組合にて原状回復すること。
- (5) 宅配ボックスは、次の使用者のため出来るだけ速やかに受け取り、長期間の放置等しないこと。尚、管理者は、空箱で施錠されている場合や、長期遺留物、不相当と思われる物（異臭）の確認の為、開錠し内容の確認をする場合があることを使用者は容認すること。
- (6) 宅配ボックス付近にて、子供が遊んでいるところを見かけた場合、各自協力し注意すること。
（ボックス内への閉じ込め、設備の破損等、非常に危険なため）
- (7) 利用時間は、終日（24時間）

第3条（細則の改廃等）

この使用細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

事務所・店舗使用細則

日神パレステージ横浜ベイウエスト管理組合は、住居と事務所・店舗（以下事務所等という）の併用建物であることを考慮して、住居における良好な環境を維持し、事務所等の円滑な業務推進との調和を図るために、事務所等部分の使用細則を次の通りに定める。

第1条（規則の遵守）

1. 事務所等部分の区分所有者又はその占有者は、その専有部分及び共用部分を使用するにあたって、管理規約並びに使用細則を遵守する他、以下の取り決めに遵守しなければならない。
2. 事務所等の区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この使用細則に定める事項を貸借人及び使用者に厳守させなければならない。その貸与に係わる契約にこの使用細則に定める事項を厳守する旨の条項を定めるとともに誓約書を所有者・貸借人連名にて提出すること。

第2条（営業内容）

1. 事務所等として使用し、当該建物の住居環境を損なうような風俗営業及びこれに類する営業の場として使用しないこと。
2. 事務所等の営業内容及び営業時間については、事前に管理者へ書面にて提出し、書面による承認を受けなければならない。営業を開始する前に、所轄官庁等の許可を受けるとともに管理者に官庁届出書類の写しを提出すること。又、営業内容を変更しようとする場合も同様とする。

第3条（営業上の配慮）

事務所等・住宅との併用建物であることを認識し、騒音・臭気・衛生・風紀に関し、住宅住居者及び近隣に迷惑を及ぼさないよう充分な配慮をしなければならない。

第4条（宣伝・広告等）

1. 拡声器等による宣伝・広告等を行ってはならない。
2. 外壁及び共用部分への広告物等の設置・掲示内容については事前に管理者と協議の上決定することとする。

第5条（事前承認）

事務所等の区分所有者にその専有部分について下記の行為を行おうとするときは、あらかじめ管理者にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

1. 専有部分の改修・改造・営繕工事をする場合。
2. 電気・ガス・給排水・排煙・通信設備等の諸設備の新設・増設・除去・変更をする場合。
3. 看板・エアコン室外機等設置・変更する場合。
4. 大型金庫等の重量物を搬入・備付・移動する場合。
5. 殺虫・消毒
6. 前項1～3においては設計図、仕様書及び工程表を添付すること。

第6条（塵芥処理）

事務所等の営業のために発生した塵芥類（業務用廃棄物）は、事務所等の責任と負担において各自処理するものとする。

第7条（苦情処理）

事務所等に関する苦情等が発生した場合は、当該所有者がその責任と負担において解決にあたるものとする。

第8条（清掃及び消毒）

1. 事務所等内の清掃及び消毒、並びに営業上必要な共用部分の清掃は、当該占有者にて実施するものとする。

第9条（商品等の管理）

商品等の管理は、事務所等の責任者において行い、その損害については管理組合も管理要員もその責めを負わない。

第10条（防災）

火災等の災害防止のため、火気等の点検・確認を細心の注意を払って各事務所等にて常時励行すること。

第11条（専有部分への立入り）

設備等の保守点検・調整の為管理員等が事務所等内に立入ることがあること。

第12条（禁止事項）

次に記載する事項は禁止する。

1. 不潔・悪臭を発する物品を持ち込むこと。
2. 他の店舗の営業を妨害するような行為。
3. 共用部分での集会・示威・ビラ張り、営業その他これに類する行為。
4. 歩行中の喫煙・飲食。

第13条（届出事項）

事務所等は営業を開始する際、緊急時の連絡先を管理者へ届出ること。又、変更がある場合も同様とする。

第14条（細則の改廃等）

この使用細則の改廃は、管理規約第46条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の施行の日から効力を発する。

