

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

管理規約原本

本書を管理規約原本として保管するものとし、管理規約原本成立の証として当管理組合
総会の議事録写しを合綴する。

2022 年 9 月 1 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

理事長

中村 兼秀



横浜阪東橋ガーデンハウス管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、「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号一部改正）に基づき、横浜阪東橋ガーデンハウスの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第2条 この規約において、次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 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 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。

(規約等の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則等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、使用細則等に定める事項及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約等の効力)

第5条 この規約、使用細則等及び総会の決議は、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、使用細則等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。

(管理組合)

第6条 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横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を横浜阪東橋ガーデンハウス内に置く。

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 専有部分及び共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7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（以下「住戸部分」という。）
- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 三 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）

2. 専有部分を他から区分する構造物及び設備の帰属についてはつぎのとおりとする。

- 一 天井、床及び壁については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉については、錠及び内部仕上部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスについては、専有部分に含まれないものとする。
- 四 配線、配管、ダクト等については、当該区分所有者の専有部分の専用に供する部分のみ専有部分とする。
- 五 専有部分内に設置されたガス漏れ検知器及びインターホン親機・玄関子機は、専有部分に含まれないものとする。

（共用部分等の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第1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

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による別表第3—(1)のとおりとする。

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。

（分割請求及び単独処分禁止）

第11条 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、専有部分のみ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及び貸与をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、住戸部分は専ら住宅として、店舗部分は店舗又は事務所として、事務所部分は事務所として、駐車場部分は駐車場として使用するものとし、他の用途（不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供することを含む。）に供してはならない。

2. 店舗部分及び事務所部分の区分所有者は、店舗部分及び事務所部分を使用細則第12条(1)により禁止されている業種の用に供してはならない。

3. 区分所有者は、その専有部分を不特定の者を対象とした居住、宿泊や滞在の目的で、且つ、消防法又は建築基準法等の関係法規に抵触する不正なシェアハウス等に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第2-(1)に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、105号室室外機置場、店舗用室外機置場、店舗用看板設置場所、店舗用シャッター、店舗用ヤード、玄関扉、窓枠、窓ガラス及びメールボックス（以下

この条、第21条において「バルコニー等」という。)について、特定の区分所有者が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. 店舗に接する店舗ヤード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。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、別表第2-(2)に掲げる駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、住戸部分、店舗部分及び事務所部分1戸につき1駐車場を限度として、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、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する住戸部分、店舗部分及び事務所部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、その譲渡の相手方が現に同居人であるときは、その同居人は、駐車場を専用使用することができる。
5. 駐車場について専用使用権を有する区分所有者がその住戸部分、店舗部分及び事務所部分を第三者に貸与した場合には、自己の責任と負担においてその駐車場を賃借人に使用させることができる。
6. 専用使用権を有する区分所有者がその住戸部分、店舗部分及び事務所部分の管理費及び修繕積立金の2ヶ月分以上を滞納した場合、理事会は何等の催告を要しないでその駐車場使用契約を解約させることができる。

7. 専用使用権を有する区分所有者が駐車場使用料1ヶ月分以上を滞納した場合、理事会は何等の催告を要しないでその駐車場使用契約を解約させることができる。

(店舗用看板の設置)

第16条 店舗部分の区分所有者及びその占有者は、営業上必要な看板を、別表第2-(1)及び別添図面表示の共用部分等の一部に設置することができる。

2. 当該看板の設置にあたっては、建物の美観、調和等に充分配慮をなすものとし、取付け、掲出又は除去にあたっては、管理組合への届出を必要とする。
3. 当該看板の日常の維持管理、修繕、除去取替等は当該店舗部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。
4. 管理組合は、当該看板の取付け等が建物の美観を損ねると認めるときは、当該店舗部分の区分所有者に対し、当該看板の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 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で使用することを承認する。

一 管理室、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。

(使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 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、期間を1ヶ月以上とし、この規約、使用細則等及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

また、特別の事情により理事会が承認した場合を除き、貸与の目的は第12条に定める用途とし、期間を問わず宿泊施設等の用途に供してはならない。これらの行為は、区分所有者の共同の利益に反する行為であり、義務違反者は管理組合の指示に従い速やかに対処しなければならない。

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、使用細則等及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方から、その旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
3. 第1項の場合、その第三者に違背行為があったときは、それによって生ずる損害賠償及び紛争等の処理は、すべてその区分所有者が負うものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

(専有部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2. 前項の対象物件のうち、専有部分の管理については、当該専有部分を所有する区分所有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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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、専用使用权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. 共用部分等の設置または保存に瑕疵があることにより専有部分に汚損・毀損等の損害が生じた時は、当該専有部分の汚損、毀損等に対する管理組合の賠償責任は次の各号によるものとする。

一 第24条第1項に定める賠償責任保険契約の補償の範囲内の場合には、管理組合は当該保険契約の補償額を限度としてその責任を負うものとする。

二 前号の賠償責任保険契約の補償の範囲外の場合には、管理組合は当該専有部分の天井、壁、床、クロス、畳、カーペット、塗装、障子、襖に限りその責任を負い、当該専有部分にある家財、書画、骨董品、その他動産に対してはその責任を負わないものとする。

3. 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。

(区分所有者の責任)

第22条 第37条第2項に定める管理者がその職務の範囲内において第三者との間になした行為につき、区分所有者が、その責に任ずべき割合は、第10条に定める割合と同一の割合とする。

2. 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

(必要箇所への立入り)

第23条 区分所有者又は管理組合は、管理を行うために必要な範囲内において、自己の管理に属しない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。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる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。

- 一 共用部分等の火災保険
- 二 個人賠償責任保険
- 三 施設賠償責任保険
- 四 共用部分等の地震保険
- 五 その他総会において決議された損害保険

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。

3. 区分所有者、自己の所有する専有部分について火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 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 修繕積立金及び修繕積立基金（以下「修繕積立金等」という。）
- 三 使用料（専用使用料を含む。）

2. 管理費及び修繕積立金等の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、使用料については別に定める額とする。
3. 管理費等の改定は、共用部分の管理に関する事項とし、第46条第2項に定める議決方法により決定する。

(先取特権)

第26条 管理組合は、管理費等の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

2. 前項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用施設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 公租公課
- 八 管理委託費
- 九 組合の経費
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金等)

第28条 修繕積立金等は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更又は処分

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

2. 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、修繕積立金等をもってその償還に充てることができる。

3. 修繕積立金等については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費等に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「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 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険の付保，請求及び受領
- 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 組合管理部分等の変更，処分及び運営
- 六 管理費等の徴収，保管，運用
- 七 本条に定める業務に要する諸費用の支出
- 八 官公庁，町内会等との渉外業務
- 九 風紀，秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 その他組合員の共同の利益を増進し，良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第33条 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

（役員）

第34条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事 5名（理事長及び副理事長を含む。）
- 二 監事 1名

2. 理事及び監事は、横浜阪東橋ガーデンハウスに現に居住する組合員及び組合員と同居の親族（成人に達しており、配偶者及び組合員の第1親等の者）のうちから総会で選任する。

3. 理事は、互選により理事長、副理事長各1名を選任する。

（役員任期）

第35条 役員任期は1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員任期は、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。

（役員誠実義務等）

第36条 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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（理事長）

第37条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか規約、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に関する業務を遂行する。

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。

（副理事長）

第38条 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。

(理事)

第39条 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。

(監事)

第40条 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

(総会)

第41条 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回新会計年度開始以後3か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。

(招集手続)

第42条 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出をした宛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、対象物件内の住戸部分、店舗部分及び事務所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第2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46条第3項第一号から第三号まで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場合には、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 第44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。

(組合員の総会招集権)

第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から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41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。

(出席資格)

第44条 組合員のほか、理事長が必要と認める者は、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、あらかじめ、理事長に通知し、総会に出席して意見を述べることができる。

(議決権)

第45条 組合員は、その所有する住戸部分、店舗部分及び事務所部分1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 住戸部分、店舗部分及び事務所部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開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でなければならない。

6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第46条 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、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する。

一 規約及び使用細則等の設定、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 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
 - 四 区分所有法第58条第1項（専有部分の使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）及び第60条第1項（占有者に対する専有部分の引渡し等の請求）の訴えの提起
 - 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、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。
 5. 前各項の場合において、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、規約及び使用細則等の設定、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項第四号の決議を行うには、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、区分所有法第37条に定める特別決議事項を除く事項については、第42条第1項により、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。

(議決事項)

第47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び専用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設定、変更又は廃止
- 五 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 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等の取り崩し。但し、第53条第四号に基づく修繕積立金等の取り崩しは除く。
- 七 区分所有法第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）及び前条第3項第四号の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起する者の選任
- 八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の修旧
- 九 第46条第4項の建替え決議により行う建物の建替え
- 十 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十一 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十二 その他管理組合の業務に関する重要事項

(共用部分等の管理に関する事項についての書面による同意)

第48条 前条の規定にかかわらず、共用部分等の管理に関する事項は、組合員総数及び議決権総数の過半数の書面による同意で決することができる。

(議事録の作成、保管)

第49条 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組合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は、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。
4. 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5節 理 事 会

(理 事 会)

第50条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第51条 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おいて、第42条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第52条 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条の規定を準用する。

(議決事項)

第53条 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設定，変更又は廃止に関する案
- 三 その他の総会提出議案
- 四 第28条第1項第二号に基づく修繕積立金等の取り崩し
- 五 第63条に定める勧告又は指示等
- 六 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は，毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第55条 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。

(収支予算の作成及び変更)

第56条 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。

2. 収支予算を変更しようとするときは，理事長は，その案を臨時総会に提出し，その承認を得なければならない。

(会計報告)

第57条 理事長は，毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て，定期総会に報告し，その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第58条 管理組合は、第25条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の10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は別に定めるところによる。

2. 住戸部分、店舗部分及び事務所部分1戸につき2名以上の組合員が存在する場合、いずれか1名の組合員の預金口座から前項に定める自動振替を行うものとする。

3. 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18.25%（日歩5銭）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。

4. 前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。

6. 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。

（管理費等の過不足）

第59条 収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあつては、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、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第60条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合名義又は管理業務受託者名義の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第61条 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。

(帳票類の作成、保管)

第62条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人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8章 雑 則

(勧告及び指示等)

第63条 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、使用細則又は総会の決議に違反したとき、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、指示、警告及び監督官庁等への通報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、使用細則等若しくは総会の決議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、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(義務違反者に対する措置)

第64条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、前条によるほか区分所有法第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。

(合意管轄裁判所)

第65条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の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. 前項の訴訟については、理事長がその原告又は被告となるものとする。
3. 理事長は、前項により、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42条第2項及び第3項の規定を準用する。

(開発時の承継事項等の遵守)

第66条 区分所有者は、住友不動産株式会社が横浜阪東橋ガーデンハウス建設のために、近隣住民と協定した事項(別表第4)について、これを誠実に遵守しなければならない。又、区分所有者が対象物件を第三者に譲渡又は賃貸等を行う場合においても、それぞれ将来に向けて承継させなければならない。

(規約外事項)

- 第67条 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。

(規約原本等)

第68条 この規約を証するため、次の各号のいずれかに定める方法により規約原本を作成・更新するものとする。

- 一 区分所有者全員が規約に記名押印する方法
- 二 区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴したものと規約をあわせもつ方法
- 三 規約が総会決議において制定・改定された場合において、理事長が規約に規約原本とする旨を記載し、記名押印したものと、当該総会の総会議事録の写しを合綴する。

なお、規約原本への記名押印は規約の制定・改定が総会決議された時点の理事長とする。

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つたときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、 年 月 日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第2条 管理組合は、 年 月 日に設立されたものとする。

(管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により算出された別表第3の額とする。

(経過措置)

第4条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が住友不動産建物サービス株式会社との間で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。

(管理組合設立時の損害保険契約)

第5条 区分所有者は、第24条第1項の規定にかかわらず、住友不動産建物サービス株式会社が区分所有者を代理して、管理組合設立の初年度における同項第一号及び第二号の業務を行うことを承認する。

(各戸の水道料金)

第6条 区分所有者は、横浜市水道局が各戸検針を開始するまでは、同水道局から管理組合に請求された各住戸部分、及び事務所部分の水道料金を、各住戸部分、及び事務所部分の使用量に応じて管理組合に支払わねばならない。

別表第1

規約対象物件の表示

物 件 名		横浜阪東橋ガーデンハウス		
敷 地	所 在 地	神奈川県横浜市南区中村町四丁目 289 番 5		
	面 積	873.24 m ² (登記簿面積) 874.04 m ² (現況実測面積)	敷地に関する権利	所有権
建 物	所 在 地	神奈川県横浜市南区中村町四丁目 289 番地 5		
	住 所 表 示	住居表示未実施区域 住民票上の届け出は 神奈川県横浜市南区中村町四丁目 289 番 5 横浜阪東橋ガーデンハウス (室番) 号		
	形 状 ・ 構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上 6 階建 建築面積 490.33 m ² 建築延床面積 2,257.17 m ²		
	専 有 部 分	住 戸 部 分	戸 数	50 戸
			合計床面積	2,055.75 m ²
共 用 部 分	<p>①アプローチ、エントランスホール、管理室、メールコーナー、エレベーター室、エレベーター機械室、外廊下、外階段、電気室、基礎、外壁、界壁、屋根、床等専有部分に属しない建物部分。</p> <p>②共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、消火設備、その他各種配線配管等専有部分に属しない建物付属物。</p> <p>③バルコニー、ルーフバルコニー、105号室室外機置場、店舗用室外機置場、店舗用看板設置場所、店舗用シャッター、店舗用ヤード、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス、火災警報器、ガス漏れ検知器、インターホン親機・玄関子機 (専用使用部分)</p>			
付 属 施 設	<p>①受水槽、自転車置場、ダストスペース、擁壁、外灯、植込等外構部分の諸施設。</p> <p>②敷地内の共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備 (埋設を含む)</p> <p>③駐車場 (専用使用部分)</p>			

別表第2 敷地及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	ルーフ バルコニー	105号室 室外機置場
1. 位置	構造上、利用上住戸に接するバルコニー	構造上、利用上住戸に接するルーフバルコニー	別添図面 表示部分
2. 専用使用権者	各住戸の区分所有者	601・604各号室の区分所有者	105号室の区分所有者
3. 用法	通常の利用(但し、スリーブのある外壁に接するバルコニーは室外機置場としても使用可)	同 左	室外機置場としての用法
4. 期間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左
5. 条件	無 償	同 左	同 左

専用使用部分 区分	店舗用 室外機置場	店舗用 看板設置場所	店舗用 シャッター
1. 位置	別添図面 表示部分	同 左	同 左
2. 専用使用権者	店舗の区分所有者	同 左	同 左
3. 用法	室外機置場としての用法	店舗用看板設置場所としての用法	店舗用シャッターとしての用法
4. 期間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左
5. 条件	無 償	同 左	同 左

専用使用部分 区分	店舗用ヤード	玄関扉 窓枠 窓ガラス
1. 位置	別添図面表示部分	各住戸の玄関扉、窓枠、窓ガラス
2. 専用使用権者	店舗の区分所有者	各住戸の区分所有者
3. 用法	店舗用ヤードとしての用法	通常の用法
4. 期間	区分所有権存続期間中	同 左
5. 条件	管理規約第14条に定めるところにより有償とする。	無 償

2- (2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分 区分	駐 車 場	メールボックス
1. 位置	別添図面表示部分	メールコーナー
2. 専用使用権者	管理規約第15条による	各号室表示の住戸の区分所有者
3. 用法	「使用細則」及び駐車場使用契約による	通常の用法
4. 期間	同 上	区分所有権存続期間中
5. 条件	管理規約第15条に定めるところにより有償とする	無 償

別表第3

3-(1) 専有面積、共有持分、管理費及び修繕積立金等

(単位：円)

部屋 番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 x/ 205,575	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金
101	C	57.30	5,730	15,980	15,030	125,000
102	B1'	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
103	B1	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
104	B2	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
105	A2	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
201	C	57.30	5,730	15,980	15,030	125,000
202	B1'	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
203	B1	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
204	B2	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
205	A1	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
206	E	35.28	3,528	9,840	9,250	77,000
207 (事務所)	F1	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
208 (事務所)	F1'	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
209 (事務所)	F1	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
210 (事務所)	F2	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
301	C	57.30	5,730	15,980	15,030	125,000
302	B1'	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
303	B1	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
304	B2	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
305	A1	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
306	E	35.28	3,528	9,840	9,250	77,000
307 (事務所)	F1	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
308 (事務所)	F1'	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
309 (事務所)	F1	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000

310 (事務所)	F ₂	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
401	C	57.30	5,730	15,980	15,030	125,000
402	B ₁ '	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
403	B ₁	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
404	B ₂	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
405	A ₁	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
406	E	35.28	3,528	9,840	9,250	77,000
407	F ₁	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
408	F ₁	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
409	F ₁	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
410	F ₂	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
501	D	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
502	B ₁ '	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
503	B ₁	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
504	B ₂	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
505	A ₁	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
506	E	35.28	3,528	9,840	9,250	77,000
507	F ₁	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
508	F ₁ '	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
509	F ₁	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
510	F ₂	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
601	A ₃	51.30	5,130	14,310	13,450	112,000
602	D'	42.75	4,275	11,920	11,210	94,000
603	G	56.28	5,628	15,700	14,760	123,000
604	F ₃	21.00	2,100	5,860	5,510	46,000
106 (店 舗)		100.80	10,080	28,110	26,440	221,000
合 計		2,055.75	205,575	573,450	539,100	4,492,000

3-(2) 専用使用料

① 店舗用ヤード使用料 (月額)

2,200円

② 自転車置場使用料 (月額/台)

種類	使用料 (円)
1 台目	500
2 台目	1,000
3 台目	1,500

・それ以降 1 台毎に月額500円毎の料金の上乗せ

③ バイク置場使用料 (月額/台)

種類	使用料 (円)
1 台につき	1,500

④ 駐車場使用料 (月額/台)

種類	使用料 (円)
1 台につき	20,000

3-(3)

横浜阪東橋ガーデンハウス初年度管理費予算書(含消費税)(単位:円)

科 目	月 額	年 額	摘 要
(収入の部)			
管 理 費	449,200	5,390,400	
駐 車 場 使 用 料	300,000	3,600,000	30,000×10台(稼働率100%)
店 舗 用 ヤード 使 用 料	2,200	26,400	
計	751,400	9,016,800	
(支出の部)			
管 理 委 託 費	459,380	5,512,560	事務管理業務料 180,250×12=2,163,000 管理員業務料 41,200×12=494,400 清掃業務料 217,330×12=2,607,960 設備管理業務料 20,600×12=247,200
保 守 料	186,610	2,239,320	エレベーター点検 72,100×12=865,200 受水槽清掃 78,000 雑排水管洗浄 310,800 消防設備点検 254,400 ガス漏れ警報設備 44,400 非常照明 32,400 自動ドア 56,400 自動通報装置 48,410×12=580,920
植 栽 管 理 費	4,300	51,600	簡易専用水道検査 16,800 年1回
保 險 料	14,935	179,220	建物火災 85,560 施設賠償責任 15,660 個人賠償責任 78,000
光 熱 水 道 費	64,000	768,000	電気料 744,000 水道料 24,000
修 繕 費	5,000	60,000	

通 信 費	3,000	36,000	電話代
消 耗 品 費	3,000	36,000	電球他
雑 費	11,175	134,100	町内会費, その他
計	751,400	9,016,800	

前記管理費は、平成3年度を基準として算出したもので、経済情勢又は公租公課の変動により変わることがあります。毎年度末に決算報告を行い、各年度毎に管理費を決めるものとします。決算の際の剰余金は、次期繰越とし、不足が出た場合は、組合がこれを負担することになります。

別表第4（開発時の承継事項等）

区分所有者は下記事項を承諾のうえ、将来下記事項に関して売主他関係者に対し異議・苦情等の申し出を行わないこと。

1. 横浜阪東橋ガーデンハウス（以下「本物件」という。）が原因となり近隣に電波障害が発生した場合には、電波障害を受ける近隣居住者に対し、次の措置を行うことを承諾するものとする。
 - ① 本物件内に近隣用共視聴アンテナ設備等を設置する場所を電波障害を受ける近隣居住者に対し建物存続期間中無償で使用させること。
 - ② 近隣用共視聴アンテナ設備等の設置、維持管理等のために本物件内に電波障害を受ける近隣居住者、施工業者等関係者が立入ること。
 - ③ 近隣用テレビ共視聴設備（屋上設置の共視聴アンテナより電波障害を受ける近隣居住者各戸の外壁に取り付ける保安器までのケーブル・分配器等の設備）の所有は、本物件区分所有者全員の共有とし、維持管理費用および経年変化による取替費用については、区分所有者全員の負担とすること。
2. 本物件のテレビ共視聴設備（VHF、UHF）は、（株）東京ケーブルテレビジョンのテレビ電波障害防除施設を利用して受信すること。なお、保安器・出力端子までのケーブル・分配器等の設備の所有は本物件区分所有者全員の共有とし、維持管理費用、経年変化による取替費用および本物件に起因する施設変更の費用については区分所有者全員の負担とすること。
3. 店舗、事務所（207～210および307～310号室）について
 - ① 別添図表示の店舗専用使用部分（室外機置場、看板設置場所、シャッター、ヤード）を店舗区分所有者および占有者が、別途管理規約及び使用細則で定める方法により専用使用すること。
 - ② 店舗の営業時間はコンビニエンスストアを除き原則として午前7時から

午後1.1時迄を限度とすること。

- ③ 店舗の営業活動に伴い煙，臭気等が発生する可能性があること。
 - ④ 店舗のテナント工事が完了するまでの間，施工業者等第三者が建物，敷地へ立ち入りをし，工事騒音の発生があること。
 - ⑤ 店舗及び事務所の業種については，使用細則で禁止するもの及び公序良俗に反するものを除き，本物件区分所有者は異議・苦情等の申し出をしないこと。
4. 店舗区分所有者及び占有者は，店舗内にある地下ピット及び住戸排水管の点検口を本物件区分所有者または管理受託者等が点検補修のため使用することを承認すること。ただし，点検の際は店舗区分所有者または占有者に対し事前に連絡をとること。

使 用 細 則

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合（以下「組合」という。）は、区分所有者（家族及び占有者を含め、以下「居住者」という。）の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、横浜阪東橋ガーデンハウス管理規約（以下「規約」という。）に基づき次のとおり横浜阪東橋ガーデンハウス使用細則を定める。

（専有部分および専用使用部分の使用）

第 1 条 横浜阪東橋ガーデンハウスの居住者は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用に当り、次の行為を禁止する。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 建物の外観及び構造を変更すること。
- (3) 各戸の玄関扉横に取りつけてある表札の形状等を著しく変更すること。
- (4) 電気、ガス、給排水の容量に影響を及ぼす諸機械、器具の新設付加又は変更をすること。
- (5) 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搬入すること。
- (6) 騒音、震動、高歌、放吟又は電波等により他の居住者に迷惑をかけること。
- (7) 他の居住者に鳴声、臭気等により迷惑を及ぼすおそれのある動物を飼育すること。
- (8) バルコニー、ルーフバルコニー、105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードにサンルーム、物置、ゴルフ練習用ネット等これに類する物を構築又は設置すること。但し、店舗用ヤード部分に自動販売機を設置することはできる。

- (9) バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードに土砂を搬入し，花壇を造ること。
- (10) バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードで多量の水を使用すること。
- (11) 窓，バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤード等から外部に物を捨てること。
- (12) バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードに避難口の使用の妨げとなる物品を置くこと。
- (13) バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードにおいて夜間（午後9時から午前8時まで）ゴルフの練習その他，他の居住者に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (14) バルコニー，ルーフバルコニー，105号室・店舗用室外機置場及び店舗用ヤードに衛星放送，FM放送，無線通信用のアンテナ等を設置すること。
- (15) バルコニー，ルーフバルコニーの手摺の高さ以上に洗濯物等を干すこと。
- (16) バルコニー，ルーフバルコニーの手摺及びフェンスに布団，洗濯物等を干すこと。
- (17) バルコニー及びルーフバルコニーにおいて物干竿を放置すること又は，手摺等にぶつけて衝撃音を出すこと。
- (18) ガス栓，水道栓，給湯栓を開放のまま放置すること。
- (19) テレビ，ラジオ，ステレオ，各種楽器等の音量を著しく大きくすること。
(特に深夜の音量については，十分注意して下さい。)
- (20) ピアノ，その他楽器等を夜間及び早朝（午後9時から午前8時まで）演奏すること。
- (21) 公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑を及ぼす行為，その他上

記事項に準ずる行為で組合が禁止した行為をすること。

(共用部分の使用)

第 2 条 居住者は、横浜阪東橋ガーデンハウスの共用部分、付属施設及び敷地の使用に当たり、次の行為をしてはならない。

- (1) エレベーター機械室その他危険な場所に立ち入ること。
- (2) 階段等緊急時の避難通路となる場所に私物を放置すること。
- (3) 共用部分等に物品（自転車、乳母車、出前容器、傘等）を放置すること。
- (4) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること。
- (5) 自転車置場以外の場所に自転車を放置すること。
- (6) 原付自転車及び自動二輪車を、敷地及び建物内に持ち込むこと。
- (7) 敷地、駐車場エントランスホール及び屋上等共用部分でなわとび、球技等の遊戯をすること。
- (8) 店舗用看板設置場所を除く敷地および建物の外周（窓硝子を含む。）その他の共用部分ならびに付属施設等に看板、掲示板、広告、標識等の掲示及び設置をすること。
- (9) 階段、駐車場で遊ぶこと。
- (10) 廊下に物を放置すること。
- (11) 中庭に立入ること。
- (12) ペットを専有部分以外で歩かせること。（他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を飼育することは禁止されています。使用細則第 1 条(7)に従って、ペット飼育者は責任を持ってペットを管理するとともにエントランスホール、エレベーター、廊下等では必ず抱いて下さい。）
- (13) その他、上記事項に準ずる行為で、組合が禁止した行為をすること。

(駐車場の使用)

第 3 条 駐車場の使用者は次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地、駐車場内は安全運転につとめ徐行すること。
- (2) 指定駐車場位置に駐車し、その他の場所に駐車しないこと。
- (3) 警笛、空ぶかし、その他、他人に迷惑を及ぼす騒音をできるかぎり発生させないこと。
- (4) タバコの吸殻や塵芥を駐車場内に放棄しないこと。
- (5) 自動車の燃料タンク以外にガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険物を一切持ち込まないこと。
- (6) その他、駐車場の使用に関する管理者の指示を厳守すること。

2. 空き駐車場が、発生したときの使用者の決定は、申し込み順とする。ただし、同時に複数の使用希望がある場合は、申し込み順を決める抽選を行なう。

(自転車置場の使用)

第 4 条 自転車置場の使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 自転車は施錠を確実にし、盗難防止及び整理には各自十分注意すること。
- (2) 不要になった自転車の処分は各自速やかに行うこと。
- (3) 自転車置場使用について組合の指示があるときはこれに従うこと。
- (4) タバコの吸殻や塵芥を自転車置場内に放棄しないこと。
- (5) 共用部分、付属施設および敷地の構築物を損傷或いは汚損したとき、または他人の自転車に損傷を与えたときは、速やかに組合にその旨を連絡し、その指示に従うこと。

(エレベーターの使用)

第 5 条 エレベーターの使用にさいしては、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) エレベーターの「カゴ」内に表示してある「運転操作」に従い使用すること。
- (2) エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンは緊急のとき以外は使用しないこと。
- (3) 小さな子供による使用は危険なため、単独使用をさせないこと。
- (4) エレベーターの「カゴ」内では、飲酒、喫煙、落書等他人に迷惑をおよぼす行為をしないこと。
- (5) エレベーターの「カゴ」内に閉じ込められたときは、「カゴ」内の警報ボタンを押して、外部に知らせた上、落ち着いて外部からの指示・援助を待つこと。

(オートドアの使用)

第 6 条 オートドアの使用にさいしては、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 大量の物品出し入れのため、長時間開放するときは、オートドアを手動に切替えて、開放することとし、自動のままでドアを開放状態にしないこと。
- (2) 各戸内にあるオートドア開閉ボタンは、開錠のため押したあとボタンが元の位置に戻ることを確認すること。(押ボタンが元に戻らないとエントランスホールのオートドアの機能に支障をきたします。)

(組合への通知事項)

第 7 条 区分所有者は、次の行為をするときは所定の様式により、事前に組合に通知しなければならない。(届出用紙は管理会社に用意してあります。)

- (1) 家族以外の第三者に専有部分を占有及び退去させるとき。(賃貸借、使用貸借等の場合)
- (2) 引越し又は区分所有権を譲渡するとき。

(組合の承認事項)

第 8 条 居住者は、次の行為をしようとするときは書面により事前に組合に届け出、その承諾を得なければならない。

- (1) 電気、ガス、給排水、給排気、衛生設備の新設、増設及び変更をしようとするとき。
- (2) 大型金庫等重量物の搬出入及び移動をしようとするとき。
- (3) 専有部分の改造をしようとするとき。

(塵芥処理)

第 9 条 居住者は、塵芥処理については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 一般ゴミはダストスペースのポリ容器に入れること。又、ゴミは収集日を厳守し、ダストスペース以外の場所に放置しないこと。
- (2) 臨時に多量の廃棄物や粗大ゴミを出すときは必ず所轄の清掃事務所へ連絡してその指示に従うこと。

(共用部分の清掃)

第 10 条 居住者は、通常生活の場として使用する共用部分を常に清潔にし、汚したときは各自清掃に心がけるものとする。

(災害防止)

第 11 条 居住者は、災害防止について、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) インターホン取扱説明書を読み非常警報装置の操作方法を熟知すること。
- (2) 非常警報を発している住戸に気付いたときは直ちにその住戸に立寄り、居住者の安全を確かめるようお互いに協力し助け合うこと。
- (3) 万一、火災、盗難事故発生ときは、直ちに所轄消防署又は警察署に通報すること。
- (4) 火災発生時の避難のさいは、窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じ

た上、早急に避難すること。

(5) 火災、地震発生時に避難する場合は、絶対にエレベーターを使用しないこと。

(6) 各住居には、家庭用消火器を備え付けること。

(7) 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故災害防止に努めること。

(店舗及び事務所の営業)

第12条 店舗及び事務所の営業については、次の事項を遵守しなければならない。

(1) 店舗及び事務所を下記業種の用に供することはできないこと。

① 風俗関係等公序良俗に反する業種。

② 危険物、汚物等を取り扱う業種。

③ 著しい騒音、臭気及び排煙を発する業種。

④ カラオケを利用した業種。

⑤ 金融機関。(消費者金融)

⑥ その他居住者に著しい迷惑を及ぼすおそれのある業種。

(2) 店舗及び事務所の営業時間はコンビニエンスストアを除き原則として午前7時から午後11時迄を限度とすること。

(3) 専有部分以外での物品類の積上げ・放置等は行わないこと。

(4) 店舗及び事務所専用使用部分の清掃については、店舗及び事務所の区分所有者が費用を負担し責任をもって処理すること。

(5) 店舗及び事務所で出す特殊ゴミ(いわゆる産業廃棄物に属するゴミ)については、店舗及び事務所の区分所有者が費用を負担し責任をもって処理すること。

(6) 横浜阪東橋ガーデンハウス竣工後の店舗及び事務所の内装等の諸工事を

行う場合には、管理組合と協議し、作業時間を決定すること。

- (7) 店舗用看板設置場所に電飾看板を設置する場合には、光や音で本物件区分所有者に迷惑のかからない仕様とし、午後11時以降は点灯しないこと。
- (8) 業種変更等重要な事項については事前に管理組合と協議し、承諾を得ること。

(注意事項)

第13条 居住者は、日常生活において次の事項を注意しなければならない。

- (1) 各住戸の玄関扉の開閉は静かに行うこと。
- (2) 廊下、エレベーター、階段においては静かにすること。
- (3) 共用水栓は、常に清潔に心掛け、使用後は止水栓を確実に閉めること。

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 自転車置場・バイク置場有料化に関するルール 新設

新設ルール
自転車置場・バイク置場有料化については、以下のとおりとする。
【自転車】
自転車置場使用料：1台目月額 500円、2台目月額1,000円 3台目月額 1,500円 それ以降1台毎に月額500円毎の料金の上乗せ
自転車置場使用契約：区分所有者と自転車置場使用契約を締結
使用料徴収方法：区分所有者の管理費口座から振替
使用料徴収開始：平成21年12月1日より (※抽選会実施後)
【バイク】
バイク置場使用料：月額一律1台2,000円
バイク置場使用契約：区分所有者とバイク置場使用契約を締結
使用料徴収方法：区分所有者の管理費口座から振替
使用料徴収開始：平成21年12月1日より (※抽選会実施後)

(平成21年8月30日開催の第17期定期総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容（平成21年8月30日現在）と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 管理規約 第15条（駐車場の専用使用权）第6・7項追加による改定

変更前	
（駐車場の専用使用权）	
第15条	
1～5	省略

変更後	
（駐車場の専用使用权）	
第15条	
1～5	省略
6	<u>専用使用权を有する区分所有者がその住戸部分、店舗部分及び事務所部分の管理費及び修繕積立金の2ヶ月分以上を滞納した場合、理事会は何等の催告を要しないでその駐車場使用契約を解約させることができる。</u>
7	<u>専用使用权を有する区分所有者が駐車場使用料1ヶ月分以上を滞納した場合、理事会は何等の催告を要しないでその駐車場使用契約を解約させることができる。</u>

（平成19年8月25日開催の第15期定期総会にて可決承認）

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容（平成19年8月25日現在）と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

_____ 印

① 管理規約 第34条 (役員) 追加による改定

第34条本文

(役員)

第34条 管理組合の次の役員を置く。

- 一 理事 5 名 (理事長及び副理事長を含む。)
- 二 監事 1 名
2. 理事及び監事は、横浜阪東橋ガーデンハウスに現に居住する組合員及び組合員と同居の親族 (成人に達しており、配偶者及び組合員の第1親族の者) のうちから総会で選任する。
3. 理事は、互選により理事長、副理事長各1名を選任する。

第34条本文

(役員)

第34条 管理組合の次の役員を置く。

- 一 理事 5 名 (理事長及び副理事長を含む。)
- 二 監事 1 名
2. 理事及び監事は、横浜阪東橋ガーデンハウスに現に居住する組合員及び組合員と同居の親族 (成人に達しており、配偶者及び組合員の第1親族の者) のうちから総会で選任する。
3. 理事は、互選により理事長、副理事長各1名を選任する。
4. 管理費及び修繕積立金を3ヶ月以上滞納している者は、管理組合役員になることが出来ない。

(平成19年8月25日開催の第15期定期総会にて可決承認 発効日：平成19年8月25日)

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 駐車場使用料に関するルール 新設

駐車場使用料については、以下のとおりとする。

※契約時（起算日）は25,000円から始まり、契約年数が経つ毎に値下げ変更される。

	駐車場使用料（月額）
現状（契約時一起算日）	25,000円
1年後	24,000円
2年後	23,000円
3年後	22,000円
4年後	21,000円
5年後	20,000円
6年目以降	20,000円据置

（平成18年5月27日開催の第14期臨時総会にて可決承認）

② 管理規約 別表3 3-(1) 修繕積立金 改定

別紙 修繕積立金改定一覧表のとおり改定。

※平成18年7月10日引落しの8月分より変更。

（平成18年5月27日開催の第14期臨時総会にて可決承認）

上記①②及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容（平成18年5月27日現在）と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス

別紙 修繕積立金改定一覧表

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	修繕積立金 (月額)
101	C	57.30	5,730	15,030
102	B1'	51.30	5,130	13,450
103	B1	51.30	5,130	13,450
104	B2	51.30	5,130	13,450
105	A2	51.30	5,130	13,450
201	C	57.30	5,730	15,030
202	B1'	51.30	5,130	13,450
203	B1	51.30	5,130	13,450
204	B2	51.30	5,130	13,450
205	A1	51.30	5,130	13,450
206	E	35.28	3,528	9,250
207	F1	21.00	2,100	5,510
208	F1'	21.00	2,100	5,510
209	F1	21.00	2,100	5,510
210	F2	21.00	2,100	5,510
301	C	57.30	5,730	15,030
302	B1'	51.30	5,130	13,450
303	B1	51.30	5,130	13,450
304	B2	51.30	5,130	13,450
305	A1	51.30	5,130	13,450
306	E	35.28	3,528	9,250
307	F1	21.00	2,100	5,510
308	F1'	21.00	2,100	5,510
309	F1	21.00	2,100	5,510
310	F2	21.00	2,100	5,510
401	C	57.30	5,730	15,030
402	B1'	51.30	5,130	13,450
403	B1	51.30	5,130	13,450
404	B2	51.30	5,130	13,450
405	A1	51.30	5,130	13,450
406	E	35.28	3,528	9,250
407	F1	21.00	2,100	5,510

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス

別紙 修繕積立金改定一覧表

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	修繕積立金 (月額)
408	F1	21.00	2,100	5,510
409	F1	21.00	2,100	5,510
410	F2	21.00	2,100	5,510
501	D	51.30	5,130	13,450
502	B1'	51.30	5,130	13,450
503	B1	51.30	5,130	13,450
504	B2	51.30	5,130	13,450
505	A1	51.30	5,130	13,450
506	E	35.28	3,528	9,250
507	F1	21.00	2,100	5,510
508	F1'	21.00	2,100	5,510
509	F1	21.00	2,100	5,510
510	F2	21.00	2,100	5,510
601	A3	51.30	5,130	13,450
602	D'	42.75	4,275	11,210
603	G	56.28	5,628	14,760
604	F3	21.00	2,100	5,510
106	X	100.80	10,080	26,440
合 計	50戸	2,055.75	205,575	539,100

※平成18年7月10日引落しの8月分から変更

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 管理規約 第58条 (管理費等の徴収) 第3・4項 改定 第6項 追加

(管理費等の徴収)

第58条

1・2 ～省略～

3 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18.25% (日歩5銭) の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。

4 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。

5 ～省略～

(管理費等の徴収)

第58条

1・2 ～省略～

3 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18.25% (日歩5銭) 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。

4 前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 ～省略～

6 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追究することができる。

(平成18年1月14日開催の第14期臨時総会にて可決承認)

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

② 管理規約 第34条（役員）第2項 改定

(役員)
第34条 1 ~省略~ 2 理事及び監事は、横浜阪東橋ガーデンハウスに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。 3 ~省略~
(役員)
第34条 1 ~省略~ 2 理事及び監事は、横浜阪東橋ガーデンハウスに現に居住する組合員及び組合員と同居の親族（成人に達しており、配偶者及び組合員の第1親等の者）のうちから総会で選任する。 3 ~省略~

(平成18年1月14日開催の第14期臨時総会にて可決承認)

③ 管理規約 第46条（総会の会議及び議事）第3項第2号 改定

(総会の会議及び議事)
第46条 1・2 ~省略~ 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、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する。 一 規約及び使用細則等の設定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分 三号～五号 省略 4～9 省略
(総会の会議及び議事)
第46条 1・2 ~省略~

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

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、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する。

一 規約及び使用細則等の設定、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)

三号～五号 省略

4～9 省略

(平成 18 年 1 月 14 日開催の第 14 期臨時総会にて可決承認)

④ 管理規約 第 21 条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 3 項 追加

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 21 条

1～2 省略

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 21 条

1～2 省略

3 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。

(平成 18 年 1 月 14 日開催の第 14 期臨時総会にて可決承認)

上記①～④及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容
(平成 18 年 1 月 14 日現在) と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 管理規約 別表3 3-(1) 管理費 改定

別紙 管理費改定一覧表のとおり改定。

※平成17年10月11日引落しの11月分より変更。

(平成17年9月17日開催の第13期定期総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容(平成17年10月11日現在)と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

_____ 印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス

別紙 管理費改定一覧表

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	管理費 (月額)
101	C	57.30	5,730	15,980
102	B1'	51.30	5,130	14,310
103	B1	51.30	5,130	14,310
104	B2	51.30	5,130	14,310
105	A2	51.30	5,130	14,310
201	C	57.30	5,730	15,980
202	B1'	51.30	5,130	14,310
203	B1	51.30	5,130	14,310
204	B2	51.30	5,130	14,310
205	A1	51.30	5,130	14,310
206	E	35.28	3,528	9,840
207	F1	21.00	2,100	5,860
208	F1'	21.00	2,100	5,860
209	F1	21.00	2,100	5,860
210	F2	21.00	2,100	5,860
301	C	57.30	5,730	15,980
302	B1'	51.30	5,130	14,310
303	B1	51.30	5,130	14,310
304	B2	51.30	5,130	14,310
305	A1	51.30	5,130	14,310
306	E	35.28	3,528	9,840
307	F1	21.00	2,100	5,860
308	F1'	21.00	2,100	5,860
309	F1	21.00	2,100	5,860
310	F2	21.00	2,100	5,860
401	C	57.30	5,730	15,980
402	B1'	51.30	5,130	14,310
403	B1	51.30	5,130	14,310
404	B2	51.30	5,130	14,310
405	A1	51.30	5,130	14,310
406	E	35.28	3,528	9,840
407	F1	21.00	2,100	5,860

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス

別紙 管理費改定一覧表

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	管理費 (月額)
408	F1	21.00	2,100	5,860
409	F1	21.00	2,100	5,860
410	F2	21.00	2,100	5,860
501	D	51.30	5,130	14,310
502	B1'	51.30	5,130	14,310
503	B1	51.30	5,130	14,310
504	B2	51.30	5,130	14,310
505	A1	51.30	5,130	14,310
506	E	35.28	3,528	9,840
507	F1	21.00	2,100	5,860
508	F1'	21.00	2,100	5,860
509	F1	21.00	2,100	5,860
510	F2	21.00	2,100	5,860
601	A3	51.30	5,130	14,310
602	D'	42.75	4,275	11,920
603	G	56.28	5,628	15,700
604	F3	21.00	2,100	5,860
106	店舗	100.80	10,080	28,110
合計	50戸	2,055.75	205,575	573,450

※平成17年10月11日引落しの11月分から変更

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 管理規約 第46条 (総会の会議及び議事) 第9項 改定

変更前
(総会の会議及び議事) 第46条 1～8 ～省略～ 9 総会においては、 <u>第42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。</u>
変更後
(総会の会議及び議事) 第46条 1～8 ～省略～ 9 総会においては、 <u>区分所有法第37条に定める特別決議事項を除く事項については、第42条第1項により、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。</u>

注) 次の特別決議事項については、現行どおり予め通知する必要があります。

- | | |
|-------------------|-----------------|
| (1) 共用部分の変更 | (6) 専有部分の使用禁止請求 |
| (2) 共有に属する敷地などの変更 | (7) 区分所有権の競売請求 |
| (3) 規約の設定・改廃 | (8) 占有者に対する引渡請求 |
| (4) 管理組合の法人化 | (9) 共有部分の復旧 |
| (5) 管理組合法人の解散 | (10) 建替え決議 |

(平成9年12月20日開催の第6期臨時総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容(平成9年12月20日現在)と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 使用細則 第1条（専有部分および専用使用部分の使用） (15) 削除

変更前
(専有部分および専用使用部分の使用) 第1条 (1)～(14) 省略 (15) <u>バルコニー、ルーフバルコニーの手摺の高さ以上に洗濯物等を干すこと。</u> (16)～以下省略～
変更後
(専有部分および専用使用部分の使用) 第1条 (1)～(14) 省略 (15) <u>削除</u> (16)～以下省略～ (15)の削除により(16)以降を繰上げ

(平成6年8月27日開催の第2期定期総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容（平成6年8月27日現在）と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

_____ 印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 管理室の電話名義変更に関するルール 新設

管理室の電話名義変更については、以下のとおりとする。

横浜阪東橋ガーデンハウスの電話名義は、デベロッパーの住友不動産株式会社の名義となっているが、当マンションの共有物であることを明確にするために、区分所有者個人の名義に変更を行うこととする。なお、名義人は、便宜上最初の理事長とするが、当然、この電話は区分所有者全員の共有となる。又、区分所有権存続期間中は継続して最初の理事長が名義人となり、理事長交替毎の名義変更手続きは行わないこととする。

(平成5年8月28日開催の第1期定期総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容（平成5年8月28日現在）と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

_____ 印

1115 横浜阪東橋ガーデンハウス
現に有効な規約内容証明書及び内規

① 防火管理者選任に関するルール 新設

防火管理者を居住者の中から1名を選出することとする。選任方法は理事会にて決定することとする。

(平成4年11月14日開催の設立総会にて可決承認)

上記①及び別紙の内容が、規約原本及び規約変更等を決議した総会の議事録の内容(平成4年11月14日現在)と相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

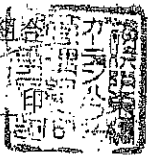
横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合 理事長

_____ 印

本管理規約は、管理規約原本に相違ないことを証明します。

平成 23 年 5 月 22 日

横浜阪東橋ガーデンハウス 管理組合
理事長 鈴木正勝



横浜阪東橋ガーデンハウス 管理規約改定履歴

(管理規約全面改定)

(2022年8月21日開催の第30期定期総会にて可決承認)

(管理費等の徴収)

第58条 管理組合は、第25条(管理費等)に定める管理費等について、次のいずれかの方法により組合員から一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 一 組合員が加入する住友不動産ショッピングシティイオンカード(以下「指定カード」という。)の代金決済の方法により、次月分を指定カード引落日に徴収する方法
 - 二 組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により、前月の10日までに徴収する方法
- 2 住戸部分、店舗部分及び事務所部分、1戸が数人の共有に属する場合、いずれか1名の組合員が第1項各号いずれかの方法により納付するものとする。
- 3 組合員が第1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18.25%(日歩5銭)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。
- 7 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 8 第1項第一号の方法を利用する組合員は、指定カード発行会社の代金決済承認が得られなかった場合、それ以降の徴収は第1項第二号の方法に当然に変更されることを承認するものとする。なお、組合員が再度第1項第一号の方法を指定する場合は、あらためて管理組合所定の手続きを行うものとする。
- 9 第1項第一号の方法を利用する組合員は、決済代行会社への指定カードの代金決済の申込にあわせて、第1項第二号の方法に変更される場合に備え、金融機関への口座振替の申込もしなければならない。
- 10 指定カードの廃止など、第1項第一号の方法による徴収ができない事由が発生した場合、それ以降の管理費等の徴収は、第1項第二号の方法に当然に変更するものとする。
- 11 組合員が第1項各号いずれかの納付方法の変更を希望する場合には、管理組合所定の手続きを経ることによって、希望する方法に変更することができる。

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

附則

(書面の電子化対応)

第7条 規約、使用細則等において、書面によるものとされているもののうち、理事会が認めたものに限り、電磁的方法にて行うことができる。なお、電磁的方法で行う場合は、書面の項目を満たしていれば、異なる様式により申請することができる。

横浜阪東橋ガーデンハウス 管理規約改定履歴

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

上記及び別紙の内容が、規約原本及び規約細則等変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを証明します。

年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

理事長 _____ 印

横浜阪東橋ガーデンハウス 使用細則改定履歴

(専有部分および専用使用部分の使用)

第1条

(5) 多量の爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること（共用部分設置の防災備品等は除く。）

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

(15) 削除

※(15)の削除により(16)以降を繰上げ
(1994年8月27日開催の第2期定期総会にて可決承認)

(21) その専有部分について、管理規約の12条に反する目的で修繕、模様替え又は建物に定着する部分への取付及び取替えを行うこと。

(22) 本マンションの個人利用に際し、規約及び使用細則等に違反する内容の広告並びにホームページ等で掲示を行うこと。または、第三者に行わせること。

(2018年2月3日開催の第26期第1回臨時総会にて可決承認)

(組合の承認事項)

第8条

(1) 電気、給排水、給排気、衛生設備の新設、増設または変更をしようとするとき。

(2) ガス設備に関する移設及び取替（ガス栓の新設及び増設は不可）。をしようとするとき

(3) 大型金庫等重量物の搬出入または移動をしようとするとき。

(4) 専有部分の改造をしようとするとき。

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

横浜阪東橋ガーデンハウス ルール新設・改定

役員選任方法に関するルール 新設

役員を選任方法については、輪番制とする。

(1992年11月14日開催の設立総会にて可決承認)

防火管理者選任に関するルール 新設

防火管理者は居住者の中から1名を選任することとする。選任方法は理事会にて決定することとする。

(1992年11月14日開催の設立総会にて可決承認)

管理事務室の電話名義変更に関するルール 新設

管理事務室の電話名義変更については、以下のとおりとする。

横浜阪東橋ガーデンハウス管理事務室の電話名義は、管理会社の住友不動産建物サービス株式会社の名義となっているが、当マンションの共有物であることを明確にするため、区分所有者個人の名義に変更することとする。なお、名義人は、便宜上最初の理事長とするが、当然、この電話は区分所有者全員の共有となる。又、区分所有権存続期間中は継続して最初の理事長が名義人となり、理事長交替毎の名義変更手続きは行わないこととする。

(1993年8月28日開催の第1期定期総会にて可決承認)

管理費等の滞納問題に関する訴訟手続き実施に関するルール 新設

管理費等長期滞納者に対して、管理費等未納に関する管理組合の対応を明確にする為、平成21年6月末日までに入金がない場合、訴訟手続きを実施し、その後、差し押さえ手続き準備をすることとする。

(2009年5月23日開催の第18期定期総会にて可決承認)

バイク置場 B11～B13 の 1 2 5 cc 以上利用に関するルール 新設

バイク置場 B11～B13 の 1 2 5 cc 以上利用を承認することとする。

該当置場	台数	収納可能寸法	排気量
B11, B12, B13	3台	長さ：約 2 3 0 0 mm 幅：約 8 5 0 mm	制限なし

※駐輪可能なバイクは、収納可能寸法内のバイクで指定された駐輪区画内に駐輪できるバイクに限るものとする。

※ハンドル幅ではなく、ライン内に収納可能なバイクである事。また、駐輪場内で暖気運転しない事。

(2012年3月16日開催の第20期第1回臨時総会にて可決承認)

横浜阪東橋ガーデンハウス ルール新設・改定

緊急時の支出に関するルール 新設

緊急時の支出を理事会承認で実施可能にすることとする。

【実施条件】

- 緊急に実施する必要があること。
- 機能の原状回復、保存行為であること。
- 実施後に開催される定期総会または臨時総会において追認を得ること。

※上限金額を200万円とすること

(2012年3月16日開催の第20期第1回臨時総会にて可決承認)

年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

横浜阪東橋ガーデンハウス

管理費等(管理費、修繕積立金、使用料)一覧

① 管理費・修繕積立金改定一覧表

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)
101	C	57.30	5,730	17,840	13,170
102	B1'	51.30	5,130	15,970	11,790
103	B1	51.30	5,130	15,970	11,790
104	B2	51.30	5,130	15,970	11,790
105	A2	51.30	5,130	15,970	11,790
106	X	100.80	10,080	31,380	23,170
201	C	57.30	5,730	17,840	13,170
202	B1'	51.30	5,130	15,970	11,790
203	B1	51.30	5,130	15,970	11,790
204	B2	51.30	5,130	15,970	11,790
205	A1	51.30	5,130	15,970	11,790
206	E	35.28	3,528	10,980	8,110
207	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
208	F1'	21.00	2,100	6,540	4,830
209	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
210	F2	21.00	2,100	6,540	4,830
301	C	57.30	5,730	17,840	13,170
302	B1'	51.30	5,130	15,970	11,790
303	B1	51.30	5,130	15,970	11,790
304	B2	51.30	5,130	15,970	11,790
305	A1	51.30	5,130	15,970	11,790
306	E	35.28	3,528	10,980	8,110
307	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
308	F1'	21.00	2,100	6,540	4,830
309	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
310	F2	21.00	2,100	6,540	4,830
401	C	57.30	5,730	17,840	13,170
402	B1'	51.30	5,130	15,970	11,790
403	B1	51.30	5,130	15,970	11,790
404	B2	51.30	5,130	15,970	11,790
405	A1	51.30	5,130	15,970	11,790
406	E	35.28	3,528	10,980	8,110
407	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
408	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
409	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
410	F2	21.00	2,100	6,540	4,830

住戸番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 X/ 205,575	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)
501	D	51.30	5,130	15,970	11,790
502	B1'	51.30	5,130	15,970	11,790
503	B1	51.30	5,130	15,970	11,790
504	B2	51.30	5,130	15,970	11,790
505	A1	51.30	5,130	15,970	11,790
506	E	35.28	3,528	10,980	8,110
507	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
508	F1'	21.00	2,100	6,540	4,830
509	F1	21.00	2,100	6,540	4,830
510	F2	21.00	2,100	6,540	4,830
601	A3	51.30	5,130	15,970	11,790
602	D'	42.75	4,275	13,310	9,830
603	G	56.28	5,628	17,520	12,940
604	F3	21.00	2,100	6,540	4,830
合 計	50 戸	2,055.75	205,575	640,010	472,550

【管理費】※2023年11月分から変更

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

【修繕積立金】※2023年11月分から変更

(2023年8月25日開催の第31期定期総会にて可決承認)

② 自転車置場使用料(月額/台)

種類	使用料(円)
1台目	500
2台目	1,000
3台目	1,500

・それ以降1台毎に月額500円毎の料金の上乗せ

※2009年12月1日より

(2009年8月30日開催の第17期定期総会にて可決承認)

③ バイク置場使用料(月額/台)

種類	使用料(円)
1台につき	1,500

※2012年4月1日から変更

(2012年3月16日開催の第20期第1回臨時総会にて可決承認)

④ 駐車場使用料(月額/台)

種類	使用料(円)
1台につき	20,000

※2012年4月1日から変更

(2012年3月16日開催の第20期第1回臨時総会にて可決承認)

年 月 日

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合

バイク置場使用細則

横浜東橋ガーデンハウス管理組合（以下「管理組合」という。）は、バイク置場の使用に関し、横浜東橋ガーデンハウス管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則等）に基づき、次のとおりバイク置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者の資格）

第1条 バイク置場を使用できる者は、本マンションに居住する組合員（同居人を含む）又は占有者（以下「使用者」という。）に限るものとし、1住戸につき1台を限度としてバイク置場を使用することができる。

なお、占有者がバイク置場を使用する場合においても、管理組合は当該専有部分の組合員とバイク置場使用契約を締結するものとする。

2 バイク置場に空きがある場合、1住戸あたり複数の駐輪区画を使用することができる。

3 1住戸あたり複数の駐輪区画を使用している場合、バイク置場を使用していない住戸の組合員又は占有者が新たに使用を希望したときは、管理組合は複数の駐輪区画を使用している使用者に対し、駐輪区画の明け渡しを求めることができる。

2 前項に掲げる明け渡す使用者の選定は、最も多くの台数分のバイク置場使用契約の契約者から行うものとし、その契約者が複数いるときは、使用開始日の早いバイク置場使用契約の契約者から行うものとする。

また、使用開始日が同日のバイク置場使用契約の契約者が複数いるときは、抽選とする。

なお、選定された使用者は残存使用契約期間にかかわらず、管理組合から通知された日から3か月目の末日までに当該駐輪区画を明け渡さなければならない。

3 組合員が法人である場合は、その役員又は従業員で現に居住する者は、第1項に定める組合員としてバイク置場を使用することができる。

（使用者の選定）

第2条 管理組合はバイク置場に空きが生じたときは、使用申込書（別に定める様式例を参照）を提出した希望者の中から、抽選その他理事会の定める公平な方法によって新たに使用者を選定し、バイク置場使用契約を締結する。

（駐輪区画）

第3条 使用者は、管理組合が指定する駐輪区画を使用しなければならない。

（契約バイク）

第4条 駐輪可能なバイクは、指定された駐輪区画内に駐輪できるバイクに限るものとし、別に定める寸法及び排気量以内のバイクに限定するものとする。

2 使用者は、駐輪するバイクが指定された駐輪区画内に支障なく駐輪できるバイクであることをバイク置場使用開始前に必ず自己の責任において確認しておくものとし、指定された駐輪区画の収納可能寸法・規格に適合しないバイクを駐輪したことによりバイク等に損害が生じて管理組合及び管理受託者は損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとする。

3 使用者は、バイク置場使用契約において届け出た以外のバイクを駐輪する場合、あるいはバイクを変更する場合は、車輛変更届（別に定める様式例を参照）をもって1週間前までに管理組合に通

知しなければならない。

(契約期間)

第5条 バイク置場使用契約の期間は1年間とする。ただし、総会において本契約にかかわる決議のない場合は、さらに1年間更新されるものとし、以後この例による。

- 2 使用者が前項の契約期間の途中で契約を解約し、又は解除されたときは、第2条に基づき、管理組合は新たに使用者を選定する。
- 3 使用者は、バイク置場使用契約を契約期間中に解約しようとするときは、バイク置場使用契約解約届（別に定める様式例を参照）をもって解約日の1か月前までに届け出なければならない。
- 4 使用者は、前項の定めにかかわらず、第8条(使用料)に定める使用料に加え、1か月分の使用料相当額を解約金として管理組合に支払うことにより、いつでも本契約を解約することが出来る。
- 5 使用者は、第6条(譲渡時等の明渡義務)1項に定める事由によりバイク置場を管理組合に明け渡すときも、バイク置場使用契約解約届（別に定める様式例を参照）をもって1か月前までに届け出なければならないものとする。
- 6 使用者は、前項に定める届出を怠った場合、第8条(使用料)に定める使用料に加え、第6条(譲渡時等の明渡義務)1項に定める事由を管理組合所定の届出書面により届出た日の属する月の翌月分までの使用料相当額を支払うものとする。

(譲渡時等の明渡義務)

第6条 次の各号に掲げる場合には、使用者のバイク置場に関する権利は消滅し、ただちにバイク置場を管理組合に明け渡さなければならない。

- 一 組合員が専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡し、組合員でなくなったとき
- 2 前項第一号にかかわらず、当該譲渡の相手方が組合員の同居人であるときは、その者は当該バイク置場を使用することができる。

(バイクの限定)

第7条 使用者は、バイク置場に駐輪するバイクの車種及びバイク登録番号等を通知しなければならないものとし、駐輪するバイクに変更があったときも同様とする。

(使用料)

第8条 バイク置場使用契約をした組合員は、別に定める使用料を管理費とともに管理組合に納入するものとする。

- 2 使用開始月については、日割計算により使用料を支払い、使用終了月(有効期間満了による終了のほか、解約、解除その他の事由による終了も含む。)については月の途中でも月額料金を支払うものとする。

(使用者の責任)

第9条 使用者は駐輪区画を自己の責任において管理(日常の清掃を含む。)するものとし、バイクの破損、盗難、駐輪中の事故及び他のバイク、人身事故等の損害及び賠償を、管理組合及び管理受託者に請求することはできない。

(遵守事項)

第10条 使用にあたっては、次に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 登録バイク

- (1) バイク置場使用契約によって登録されているバイク以外は駐輪しないこと。
- (2) バイク置場としての用途以外に使用しないこと。

二 バイク置場内での運転マナー

- (1) バイク置場内では、管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- (2) 歩行者優先及び徐行を徹底すること。
- (3) 指定の駐輪区画の中央に正確に駐輪すること。
- (4) 騒音防止のため、必要以上のエンジンの高速回転や空ふかし、警笛の使用を避けること。
- (5) 深夜・早朝のバイクの出入りは、居住者の迷惑にならないよう静かに行うこと。

三 使用上の注意

- (1) バイク置場内は禁煙とすること。
- (2) 洗車、オイル交換等、他の迷惑となる行為をしないこと。
- (3) バイクには必ず施錠すること。
- (4) ガソリン等の危険物その他の物品をバイク置場に持ち込んだり、放置したりしないこと。
- (5) バイク置場の施設、設備に変更を加えないこと。

四 事故等の処置

- (1) バイク置場の施設、設備を破損又は汚損させたときは、管理組合にただちに連絡して指示に従うこと。
- (2) 他バイク等との接触、衝突等の事故が起きた場合は、当事者間で解決し、紛争の調停等を管理組合へ申し出ないこと。

(契約の解除)

第11条 使用者が次の各号の一に該当するときは、管理組合は使用者に対し何らの通知催告を要しないで、ただちに使用契約を解除できるものとする。

- 一 本細則第8条に定める使用料の支払を3か月以上怠ったとき
- 二 規約及び本細則に違反したとき

(本細則の改廃等)

第12条 本細則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し暫定運用の上、総会で決議するものとする。

附 則

(本細則の発効)

第1条 本細則は、管理規約の効力が発効する日から効力を発する。

(平成21年11月15日開催の第18期臨時総会にて可決承認)

自転車置場使用細則

横浜阪東橋ガーデンハウス管理組合（以下「管理組合」という。）は、自転車置場の使用に関し、横浜阪東橋ガーデンハウス管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、次のとおり自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者の資格）

第1条 自転車置場を使用できる者は、本マンションに居住する組合員（同居人を含む）又は占有者（以下「使用者」という。）に限るものとし、1住戸につき1台を限度として自転車置場を使用することができる。

なお、占有者が自転車置場を使用する場合においても、管理組合は当該専有部分の組合員と駐輪場使用契約を締結するものとする。

2 自転車置場に空きがある場合、1住戸あたり複数の駐輪区画を使用することができる。

3 1住戸あたり複数の駐輪区画を使用している場合、自転車置場を使用していない住戸の組合員又は占有者が新たに使用を希望したときは、管理組合は複数の駐輪区画を使用している使用者に対し、駐輪区画の明け渡しを求めることができる。

4 前項に掲げる明け渡す使用者の選定は、最も多くの台数分の自転車置場使用契約の契約者から行うものとし、その契約者が複数いるときは、使用開始日の早い自転車置場使用契約の契約者から行うものとする。

また、使用開始日が同日の自転車置場使用契約の契約者が複数いるときは、抽選とする。

なお、選定された使用者は残存使用契約期間にかかわらず、管理組合から通知された日から3か月の末日までに当該駐輪区画を明け渡さなければならない。

5 組合員が法人である場合は、その役員又は従業員で現に居住する者は、第1項に定める組合員として自転車置場を使用することができる。

（使用者の選定）

第2条 管理組合は自転車置場に空きが生じたときは、使用申込書（別に定める様式例を参照）を提出した希望者の中から、抽選その他理事会の定める公平な方法によって新たに使用者を選定し、自転車置場使用契約を締結する。

（駐輪区画）

第3条 使用者は、管理組合が指定する駐輪区画を使用しなければならない。

（契約自転車）

第4条 駐輪可能な自転車は、指定された駐輪区画内に他の使用者にも支障を与えることなく駐輪できる自転車に限るものとする。

2 使用者は、駐輪する自転車が指定された駐輪区画内に支障なく駐輪できる自転車であることを自転車置場使用開始前に必ず自己の責任において確認しておくものとし、指定された駐輪区画の収納可能寸法・規格に適合しない自転車を駐輪したことにより自転車等に損害が生じて管理組合及び管理受託者は損害賠償責任その他一切の責任を負わないものとする。

3 使用者は、自転車置場使用契約において届け出た以外の自転車を駐輪する場合、あるいは自転車

を変更する場合は、車輛変更届（別に定める様式例を参照）をもって1週間前までに管理組合に通知しなければならない。

（契約期間）

第5条 自転車置場使用契約の期間は1年間とする。ただし、総会において本契約にかかわる決議のない場合は、さらに1年間更新されるものとし、以後この例による。

2 使用者が前項の契約期間の途中で契約を解約し、又は解除されたときは、第2条に基づき、管理組合は新たに使用者を選定する。

3 使用者は、自転車置場使用契約を契約期間中に解約しようとするときは、自転車置場使用契約解約届（別に定める様式例を参照）をもって1か月前までに届け出なければならない。

（譲渡時等の明渡義務）

第6条 次の各号に掲げる場合には、使用者の自転車置場に関する権利は消滅し、ただちに駐輪場を管理組合に明け渡さなければならない。

一 組合員が専有部分を第三者に譲渡したとき

2 前項第一号にかかわらず、当該譲渡の相手方が組合員の同居人であるときは、その者は当該自転車置場を使用することができる。

（使用料）

第7条 自転車置場使用契約をした組合員は、別に定める使用料を管理費とともに管理組合に納入するものとする。

2 使用開始月については、日割計算により使用料を支払い、使用終了月については月の途中でも月額料金を支払うものとする。

（使用者の責任）

第8条 使用者は駐輪区画を自己の責任において管理（日常の清掃を含む。）するものとし、自転車の破損、盗難、駐輪中の事故及び他の自転車、人身事故等の損害及び賠償を、管理組合及び管理受託者に請求することはできない。

（遵守事項）

第9条 使用にあたっては、次に定める事項を遵守しなければならない。

一 登録自転車

(1) 使用契約によって登録されている自転車（幼児用三輪車等含む）以外は駐輪しないこと。

(2) 登録されている自転車の変更の際は、事前に管理組合に届け出ること。

(3) 駐輪場としての用途以外に使用しないこと。

二 自転車置場内での運転マナー

自転車置場内では、管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。

(1) 歩行者優先及び徐行を徹底すること。

(2) 指定の駐輪区画へ正確に駐輪すること。

(3) 騒音防止のため、必要以上ベルを鳴らすことを避けること。

(4) 深夜・早朝の自転車の出入りは、居住者の迷惑にならないよう静かに行うこと。

三 使用上の注意

(1) 自転車置場内は禁煙とすること。

- (2) 他の迷惑となる行為をしないこと。
- (3) 自転車には必ず施錠すること。
- (4) ガソリン等の危険物その他の物品を駐輪場に持ち込んだり、放置したりしないこと。
- (5) 自転車置場の施設、設備に変更を加えないこと。

四 事故等の処置

- (1) 自転車置場の施設、設備を破損又は汚損させたときは、管理組合にただちに連絡して指示に従うこと。
- (2) 他自転車等との接触、衝突等の事故が起きた場合は、当事者間で解決し、紛争の調停等を管理組合へ申し出ないこと。

(違反車の処分)

第10条 使用者は契約した自転車以外を自転車置場に駐輪してはならない。

2 管理組合は、自転車置場を点検し、契約をしていない自転車（以下「違反車」という。）について、排除、廃棄等の処分を行うことができる。

3 管理組合は、廃棄処分をする場合は、掲示により予告するものとする。

第2項の処分について、使用者は管理組合及び管理受託者に対し、損害賠償の請求並びに異議の申し立てをすることはできない。

(契約の解除)

第11条 使用者が次の各号の一に該当するときは、管理組合は使用者に対し何らの通知催告を要しないで、ただちに使用契約を解除できるものとする。

- 一 本細則第7条に定める使用料の支払を3か月以上怠ったとき
- 二 規約及び本細則に違反したとき

(本細則の改廃等)

第12条 本細則の改廃は、総会の決議による。

2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し暫定運用の上、総会で決議するものとする。

附 則

(本細則の発効)

第1条 本細則は、管理規約の効力が発効する日から効力を発する。

(平成21年11月15日開催の第18期臨時総会にて可決承認)

窓ガラス等改良工事細則

(目的)

第1条 本細則は、各区分所有者が、窓ガラス等の改良工事を管理組合に申請した後、円滑に工事に着手できるようにする。

(禁止事項)

第2条 改良工事において、以下の項目の改良は禁止する。

1. 著しく外観を変更する改良工事。
 - 1-1. 色付きのガラスに変更する。
 - 1-2. 模様入りのガラスに変更する。
 - 1-3. 曇りガラスを透明なガラスにする。
 - 1-4. 透明ガラスを曇りガラス等の外観の変わるものに変更する。
2. 管理組合で承認しなかった改良工事。
3. 管理組合に申請した内容と異なる改良工事。

(費用負担)

第3条 本細則によって行った工事の財産権は、管理組合に帰属する。

2. 各区分所有者は、本細則によって行った工事にかかった費用を管理組合に請求できない。
3. 改良工事に瑕疵があったとしても、管理組合は、責任を負わない。

(工事立会)

第4条 本細則による工事の立会い等は、申請者（区分所有者）が責任をもって行う。

2. 区分所有者は、管理組合から工事の立会いの請求があった際には、拒むことができない。

(現状回復義務)

第5条 本細則の工事により、工事範囲以外の共用部分を毀損した場合は、当該区分所有者がその責任と負担において現状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなくてはならない。

(将来の義務)

第6条 本細則に基づき実施した工事であったとしても、管理組合が計画的に行う工事で、工事部位が同じになる場合でも、工事申請した区分所有者が拒否することはできない。

(工事申請)

第7条 本細則に基づき、工事申請する場合には、工事実施日の2か月以上前に申請書を管理組合に提出する。

2. 管理組合からの承認がない限り、工事に着手することはできない。
3. 管理組合が特別に認める場合に限り、工事申請期間を短くすることができる。

(平成24年3月16日開催の第20期第1回臨時総会にて可決承認)

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則(以下「本細則」という。)は、横浜阪東橋ガーデンハウス管理規約(以下「規約」という。)第18条(使用細則等)の規定に基づき、防犯カメラの設置、管理及び運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 本細則における用語の意義は、規約における用語と同一とする。

(目的)

第3条 防犯カメラの設置は、居住者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の共有財産の維持保全に資することを目的とし、その運用及び管理についてはプライバシーに十分配慮するものとする。

(映像の閲覧)

第4条 防犯カメラの映像閲覧は、次の各号に掲げる事由が発生した場合に限定し、理事会の承認を必要とする。ただし、緊急時においては理事長の判断により閲覧できるものとし、この場合には事後速やかに理事会に報告するものとする。また、理事長不在の場合は、他の役員が承認できるものとする。ただし、その場合は、承認したものは映像閲覧の立会いをしなければならない。

- 一 犯罪行為あるいは事件が発生した場合及び予防保全措置が必要な場合
- 二 共有財産が侵害された場合及び予防保全措置が必要な場合
- 三 警察からの要請があった場合
- 四 前各号のほか理事会が必要と認めた場合

(映像閲覧の立会)

第5条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合には、次の各号に掲げる者に立会いをさせなければならない。

- 一 当該映像対象者
- 二 事件又は事故の関係者(加害者を除く)
- 三 理事長(若しくは理事長が指名する理事)
- 四 警察官(警察より要請があった場合)

(守秘義務)

第6条 映像の閲覧者及び前条による立会者は、映像内容及び関連情報について守秘義務を負うものとする。

(映像の貸与)

第7条 警察及び公的機関から映像(データ)の貸与を求められた場合は、理事会の承認を得るものとし、利用目的、返却方法等についての書面を受領するものとする。ただし、緊急時においては理事長の判断により承認できるものとし、この場合には事後速やかに理事会に報告するものとする。

(映像の保存及び取扱い)

第8条 映像の保存期間は理事会で定めるものとし、保存期間が終了した映像データは、自動的に新たなデータを上書きする方法により消去するものとする。

(管理)

第9条 管理組合は、防犯カメラの機器及び映像データを適正に管理するものとする。

(細則の効力及び遵守義務)

第10条 本細則は、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、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対して本細則に定める事項を遵守させなければならない。

(細則の改廃等)

第11条 本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。

2 本細則に定めのない事項については、理事会で協議し暫定運用の上、総会で決議するものとする。

附 則

(細則の発効)

第1条 本細則は、管理規約の効力が発効する日から効力を発する。

(平成21年11月15日開催の第18期臨時総会にて可決承認)