

多摩・永山ガーデンハウス

管 理 規 約

使 用 細 則

管 理 規 約

多摩・永山ガーデンハウス管理規約

目 次

第 1 章 総 則	1
第 1 条 目 的	1
第 2 条 定 義	1
第 3 条 規約等の遵守義務	1
第 4 条 対象物件の範囲	2
第 5 条 規約等の効力	2
第 6 条 管理組合	2
第 2 章 専有部分及び共用部分等の範囲	2
第 7 条 専有部分の範囲	2
第 8 条 共用部分等の範囲	3
第 3 章 敷地及び共用部分等の共有	3
第 9 条 共 有	3
第 10 条 共有持分	3
第 11 条 分割請求及び単独処分の禁止	3
第 4 章 用 法	4
第 12 条 専有部分の用途	4
第 13 条 敷地及び共用部分等の用法	4
第 14 条 バルコニー等の専用使用権	4
第 15 条 駐車場の専用使用権	4
第 16 条 トランクルームの専用使用権	5

第17条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	5
第18条	使用細則等	6
第19条	専有部分の貸与	6
第5章	管 理	6
第1節	総 則	6
第20条	専有部分等の管理に関する責任と負担	6
第21条	敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	7
第22条	区分所有者の責任	7
第23条	必要箇所への立入り	7
第24条	損害保険	8
第2節	費用の負担	8
第25条	管理費等	8
第26条	先取特権	9
第27条	管 理 費	9
第28条	修繕積立金等	10
第29条	使用料	10
第6章	管理組合	10
第1節	組 合 員	10
第30条	組合員の資格	10
第31条	届出義務	11
第2節	管理組合の業務	11
第32条	業 務	11
第33条	業務の委託等	11
第3節	役 員	12
第34条	役 員	12

第35条	役員任期	12
第36条	役員誠実義務等	12
第37条	理事長	12
第38条	副理事長	13
第39条	理事	13
第40条	監事	13
第4節	総会	13
第41条	総会	13
第42条	招集手続	14
第43条	組合員の総会招集権	14
第44条	出席資格	15
第45条	議決権	15
第46条	総会の会議及び議事	16
第47条	議決事項	17
第48条	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	17
第49条	議事録の作成、保管	18
第5節	理事会	18
第50条	理事会	18
第51条	招集	18
第52条	理事会の会議及び議事	18
第53条	議決事項	19
第7章	会計	19
第54条	会計年度	19
第55条	管理組合の収入及び支出	19
第56条	収支予算の作成及び変更	19
第57条	会計報告	20
第58条	管理費等の徴収	20

第59条	管理費等の過不足	20
第60条	預金口座の開設	20
第61条	借入れ	21
第62条	帳票類の作成, 保管	21
第8章	雑則	21
第63条	勧告及び指示等	21
第64条	義務違反者に対する措置	22
第65条	合意管轄裁判所	22
第66条	開発時の承継事項等の遵守	22
第67条	規約外事項	22
第68条	規約原本	23
附則		24
第1条	規約の発効	24
第2条	管理組合の設立	24
第3条	管理費等	24
第4条	経過措置	24
第5条	管理組合設立時の損害保険契約	24

多摩・永山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、多摩・永山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多摩・永山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、事務所を多摩・永山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、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）とする。

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、次のとおりとする。

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。

(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の禁止)

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、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。

(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に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、ポーチ、門扉、室外機置場、トランクルーム、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス及び住戸に接する庭（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 住戸に接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。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、別表第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の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、その譲渡又は貸与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 自動車の保管及び管理の責任は、駐車場の使用者が負うものとする。

(トランクルームの専用使用権)

第16条 区分所有者は、別表第2に掲げるトランクルームについて、管理組合が特定の区分所有者に対し、住戸部分1戸につき1トランクルームを限度として、トランクルーム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 トランクルーム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、その区分所有者のトランクルームの専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、その譲渡又は貸与の相手方が現に同居人であるときは、その同居人は、トランクルームを専用使用することができる。
- 5 トランクルーム内の物品の保管及び管理の責任は、トランクルームの使用者が負うものとする。

(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 管理事務室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設
- 二 電気室

三 防火水槽 多摩市

- 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は、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。

- 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。但し、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 共用部分等の設置又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 駐車場の設置又は保存に瑕疵があることにより、自動車等に損害が生じた時は、前項第一号の規定を準用する。

(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、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

イ、共用部分等の火災保険

ロ、個人賠償責任保険

ハ、施設賠償責任保険

二 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管並びに保険金（前号ロを除く。）の請求及び受領

- 2 管理組合は、前項第二号により受領した保険金を、事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 区分所有者は、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管理に要する費用

2 管理費は、前項各号に掲げる経費のほか、組合員相互の安全維持のため共用施

設に接続している専有部分内の消防設備及び建築設備等に係わる法定点検費用並びに雑排水管洗浄費用に充当する。

(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 3 4 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事 3 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、多摩・永山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 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 3 5 条 役員任期は 1 年とする。但し、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 3 6 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 3 7 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。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の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、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1戸につき各1個の議決権を有する。

2 住戸部分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（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 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、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。

(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。
- 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復旧
- 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 役員の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各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, 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

(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42条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。但し, 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(第4項を除く。)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63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

(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条及び第28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。

3 第1項の総会の承認を得るまでの間、理事長は暫定的に前年度予算を斟酌して管理業務を執行できる。

(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。但し、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 住戸部分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 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。

(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っては、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その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、使用細則等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、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東京地方（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ことができる。

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多摩・永山ガーデンハウス建設のために、近隣住民及び多摩市と協定した事項（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、区分所有者が専有部分を第三者に譲渡又は賃貸等を行う場合においても、それぞれ将来に向っ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)

第68条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。但し、区分所有者全員が各々記名押印した承認書を合綴した規約をもって規約原本に代えることができる。

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、平成 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、平成 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 2 5 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 2 4 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。

別表第1

規約対象物件の表示

物 件 名		多摩・永山ガーデンハウス		
敷地	所 在 地	東京都多摩市関戸六丁目8番3		
	面 積	1,642.22㎡	敷地に関する権利	所 有 権
建 物	所 在 地	東京都多摩市関戸六丁目8番地3		
	住 居 表 示	東京都多摩市関戸六丁目8番地3多摩・永山ガーデンハウス(室番)号		
	形状・構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上6階地下1階建 建築面積 796.58㎡ 建築延床面積 3,276.50㎡		
	専 有 部 分	住 戸 部 分	戸 数	39戸
			合計床面積	2,721㎡
	共 用 部 分	① エントランス、風除室、エントランスホール、サブエントランスホール、メールコーナー、管理事務室、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、受水槽、ポンプ室、消火水槽、外階段、メーターボックス、基礎、外壁、界壁、床等専有部分に属しない建物部分。 ② 共用給排水衛生設備、電気設備、ガス配管設備、消防用設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、パラボラアンテナ及びそれに付随する設備、その他各種配線配管等専有部分に属しない建物付属物。 ③ バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、ポーチ、門扉、室外機置場、トランクルーム、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス（専用使用部分）。		
付 属 施 設	① 駐輪場、ゴミ置場、防火水槽、フェンス、外灯、植込、N T T引込柱等外構部分の諸施設。 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）。 ③ 機械式駐車場、平面式駐車場（専用使用部分）。			

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

区 分 \ 専用使用部分	バルコニー, ルーフバルコニー, 室外機置場, テラス, ポーチ, 門扉	玄 関 扉 窓 窓 ガ ラ ス	住戸に接する庭 (専 用 庭)
1.位 置	構造上, 利用上住戸に接するバルコニー, ルーフバルコニー, 室外機置場, テラス, ポーチ, 門扉	各住戸の玄関扉, 窓 枠, 窓 ガ ラ ス	別添図面表示部分
2.専用使用権者	当該専用使用部分に接する住戸の区分所有者	同 左	当該庭に接する住戸の区分所有者
3.用 法	通常の用法	同 左	通常の庭園としての用法
4.期 間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左
5.条 件	無 償	同 左	規約第14条に定めるところにより有償とする

2-(2) 専有部分から独立して使用する専用使用部分

区 分 \ 専用使用部分	駐 車 場	メールボックス	トランクルーム
1.位 置	別添図面表示部分	メールコーナー	2 階
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	管理規約第16条による
3.用 法	「使用細則」及び駐車場使用契約による	通常の用法	「使用細則」及びトランクルーム使用契約による
4.期 間	同 上	区分所有権存続期間中	同 上
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	管理規約第16条に定めるところにより有償とする

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)

室番号	タイプ	専有面積 (m ²)	共有持分 ×/100,000	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金 (引渡時一括払)
101	A ₁	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
102	A ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
103	B ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
104	B ₄	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
201	A ₁	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
202	A ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
203	B ₁	74.46	2,737	13,900	4,170	250,200
204	B ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
205	B ₃	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
301	I	66.69	2,450	12,400	3,720	223,200
302	J	64.00	2,351	11,900	3,570	214,200
303	K	56.03	2,059	10,500	3,150	189,000
304	A ₁	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
305	A ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
306	B ₁	74.46	2,737	13,900	4,170	250,200
307	B ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
308	C	46.88	1,721	8,800	2,640	158,400
401	H	76.86	2,824	14,300	4,290	257,400
402	I	66.69	2,450	12,400	3,720	223,200
403	J	64.00	2,351	11,900	3,570	214,200
404	K	56.03	2,059	10,500	3,150	189,000
405	A ₁	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
406	A ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
407	B ₁	74.46	2,737	13,900	4,170	250,200
408	D	84.23	3,095	15,700	4,710	282,600
501	H	76.86	2,824	14,300	4,290	257,400
502	I	66.69	2,450	12,400	3,720	223,200
503	J	64.00	2,351	11,900	3,570	214,200
504	K	56.03	2,059	10,500	3,150	189,000

室番号	タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 ×/100,000	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額)	修繕積立基金 (一時払)
505	A ₁	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
506	A ₂	74.45	2,737	13,900	4,170	250,200
507	B ₁	74.46	2,737	13,900	4,170	250,200
508	E	46.83	1,721	8,800	2,640	158,400
601	L	84.37	3,100	15,700	4,710	282,600
602	J	64.00	2,351	11,900	3,570	214,200
603	K	56.03	2,059	10,500	3,150	189,000
604	F ₁	70.06	2,574	13,100	3,930	235,800
605	F ₂	70.06	2,574	13,100	3,930	235,800
606	G	70.07	2,574	13,100	3,930	235,800
合 計	39戸	2,721.00	100,000	507,800	152,340	9,140,400

注：上記の管理費及び修繕積立金は初年度予算による。

3－（２）専用使用料（但し、初年度予算による）

① 駐車場使用料（20台）

機械式駐車場

No. 1～No. 18 (18台) 1台当り月額 13,000円

平面式駐車場

No. 19～No. 20 (2台) 1台当り月額 14,500円

② トランクルーム使用料

No. 1 (月額) 1,400円 No. 4 (月額) 1,600円

No. 2 (月額) 3,000円 No. 5 (月額) 2,500円

No. 3 (月額) 2,100円 No. 6 (月額) 1,600円

③ 専用庭使用料

301号室 (月額) 1,500円

302号室 (月額) 1,600円

303号室 (月額) 700円

3-(3) 多摩・永山ガーデンハウス初年度管理費予算書

(単位：円)

科 目	月 額	年 額	摘 要
(収入の部)			
管 理 費	507,800	6,105,600	
駐 車 場 使 用 料	263,000	3,132,000	14,500円/台×2台, 13,000円/台×18台
専 用 庭 使 用 料	3,800	45,600	
トランクルーム使用料	12,200	146,400	
(計)	786,800	9,441,600	
(支出の部)			
管 理 委 託 費	374,199	4,490,388	管理員業務料 43,260×12 清掃業務料 163,461×12 設備管理業務料 30,900×12 事務管理業務料 136,578×12
保 守 料	232,860	2,794,320	エレベーター点検 71,070×12 受水槽清掃 72,120 雑排水管洗浄 193,680 消防設備点検 499,560 建築設備点検 62,040 簡易専用水道検査 19,080 機械監視業務 50,470×12 機械駐車設備 432,600 ガス漏れ設備点検 56,760
植 裁 管 理 費	15,450	185,400	
保 険 料	15,820	189,940	建物火災 96,720 施設賠償責任 31,440 個人賠償責任 61,680
光 熱 水 道 費	123,000	1,476,000	電気料 1,440,000 水道料 36,000
修 繕 費	10,300	123,600	
通 信 費	3,090	37,080	電話代
消 耗 品 費	5,150	61,800	電球他
雑 費	6,931	83,172	印刷代等
(計)	786,800	9,441,600	

上記管理費予算は、平成6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、各年度毎に管理費予算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。保険料、簡易専用水道検査料及び町内会費を除く支出は消費税を含みます。

別表第4（開発時の承継事項等の遵守）

区分所有者は下記事項を承諾のうえ、売主他関係者に異議・苦情等の申し出を行うことなく誠実に遵守しなければならない。

又、区分所有者が本物件を第三者に譲渡、賃貸等を行う場合においても将来に向かって承継させなければならない。

1. 電波障害について

多摩・永山ガーデンハウス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、本物件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、維持管理費用及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。
- ④ 将来道路管理者より架空線による電波障害対策工事に関し、架空線の地中埋設を指示された場合、その地中埋設工事費用は区分所有者全員の負担とし、特別の理由のない限り、後発事業者に対し施設の提供を認めること。ケーブルに所有者表示を行うこと。

2. 防火水槽について

- ① 別添図面に示す位置に、防火対策のため防火水槽（40m³1基）が設置されており、多摩市に無償使用させること。なお、この防火水槽は竣工後消防水利として利用され、水利標識が設置されること。
- ② 防火水槽及びこれに付随する施設は常時使用可能な状態に維持管理を行うこ

ととし、維持管理に要する費用は区分所有者全員の負担とすること。

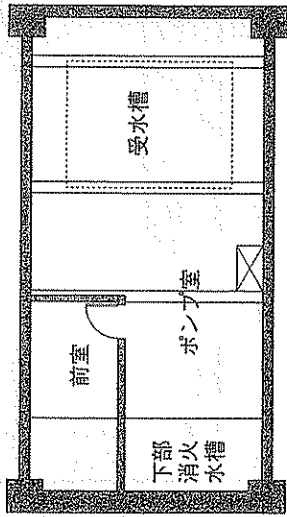
3. 緑地について

別添図面表示部分の緑地は「緑化指導指針」に基づく公共的緑地として設置されており、本物件建物存続期間中その用途、形状及び植栽内容等を区分所有者の責任と負担において現状のまま維持管理すること。

4. ゴミ置場について

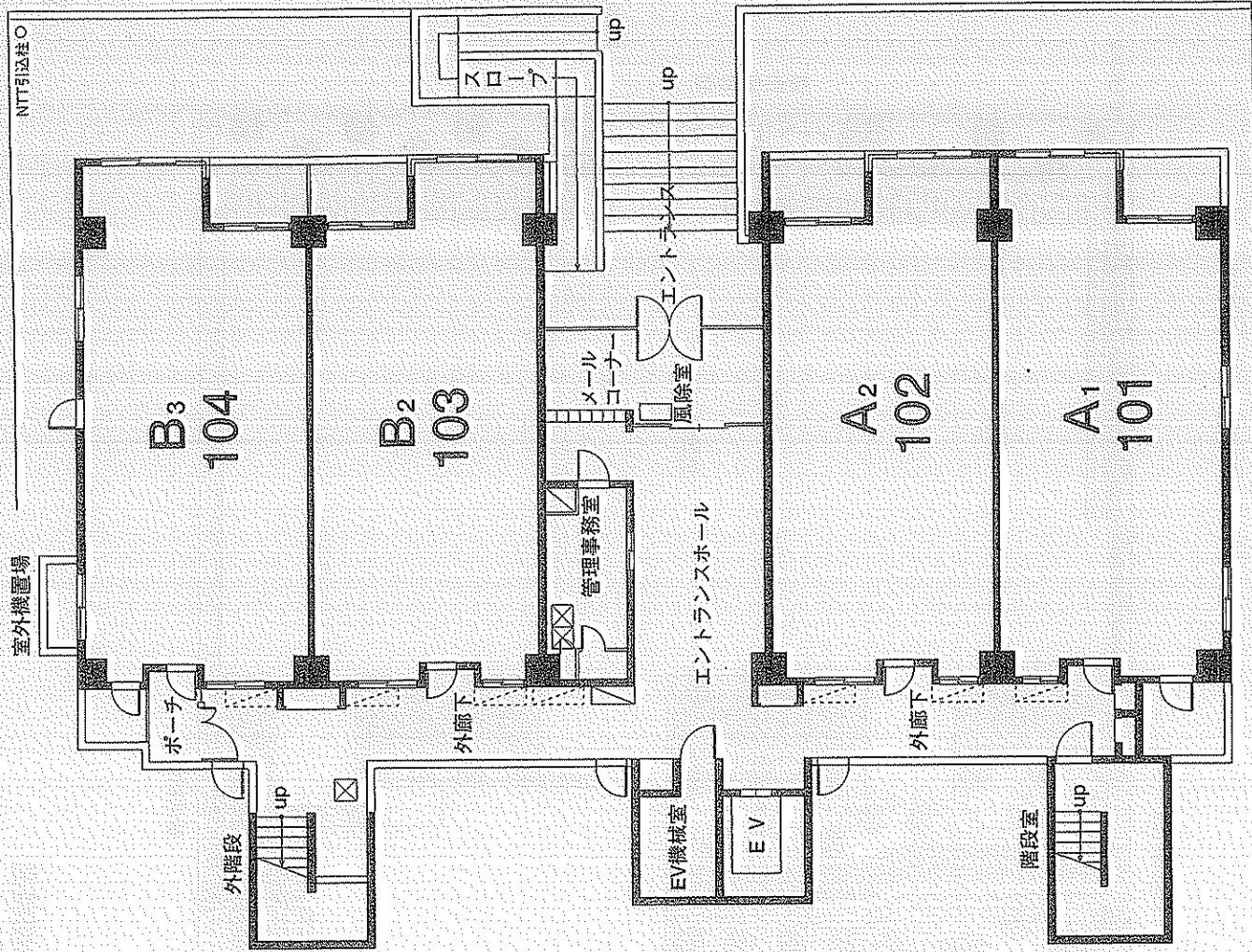
別添図面表示のゴミ置場については、本物件存続期間中区分所有者全員の責任により、管理者と協力して清潔に保つとともに、その用途及び位置を変更しないこと。

國文雜誌



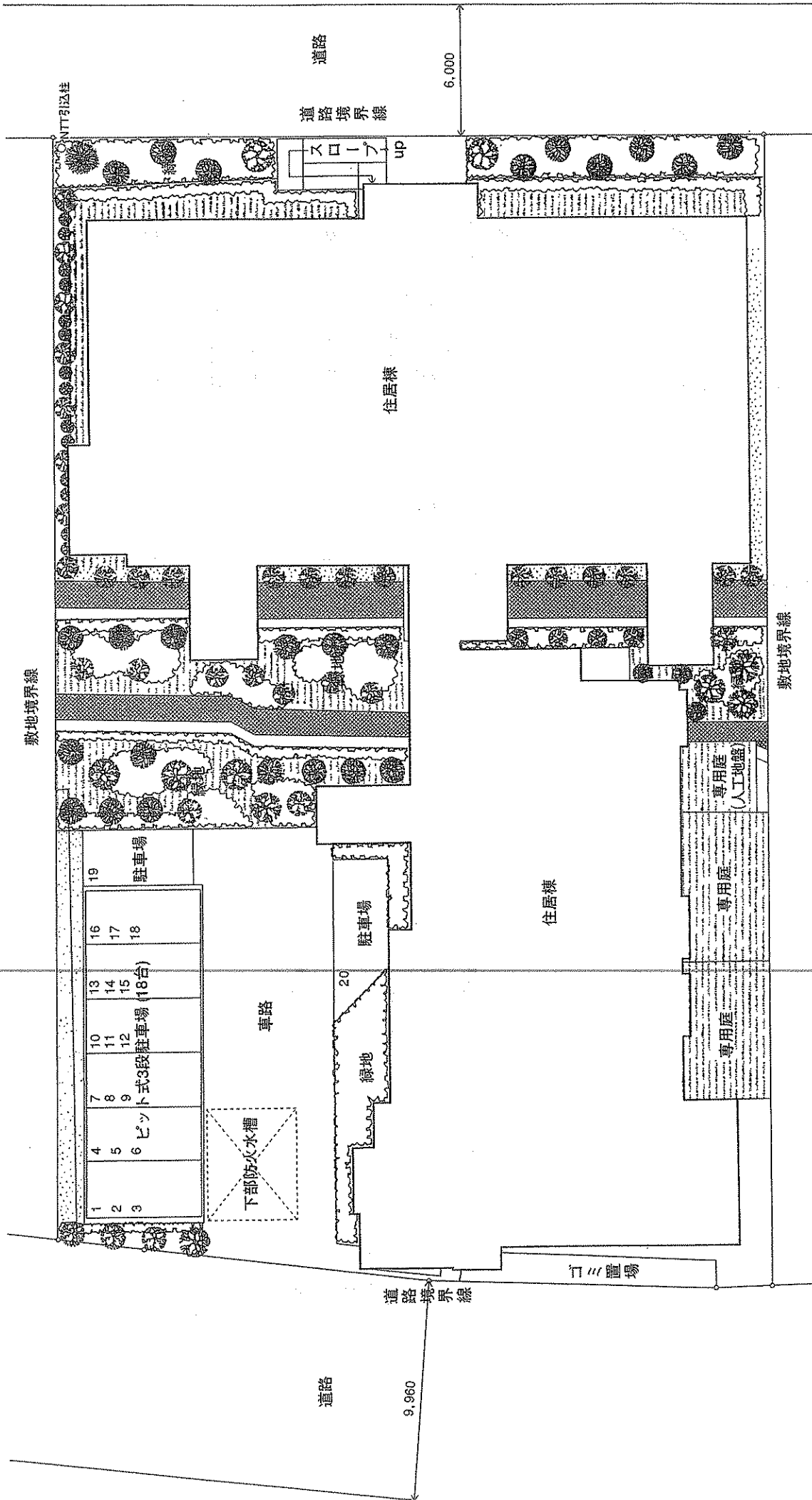
(エントランスホール下部)

英國米蘭下地



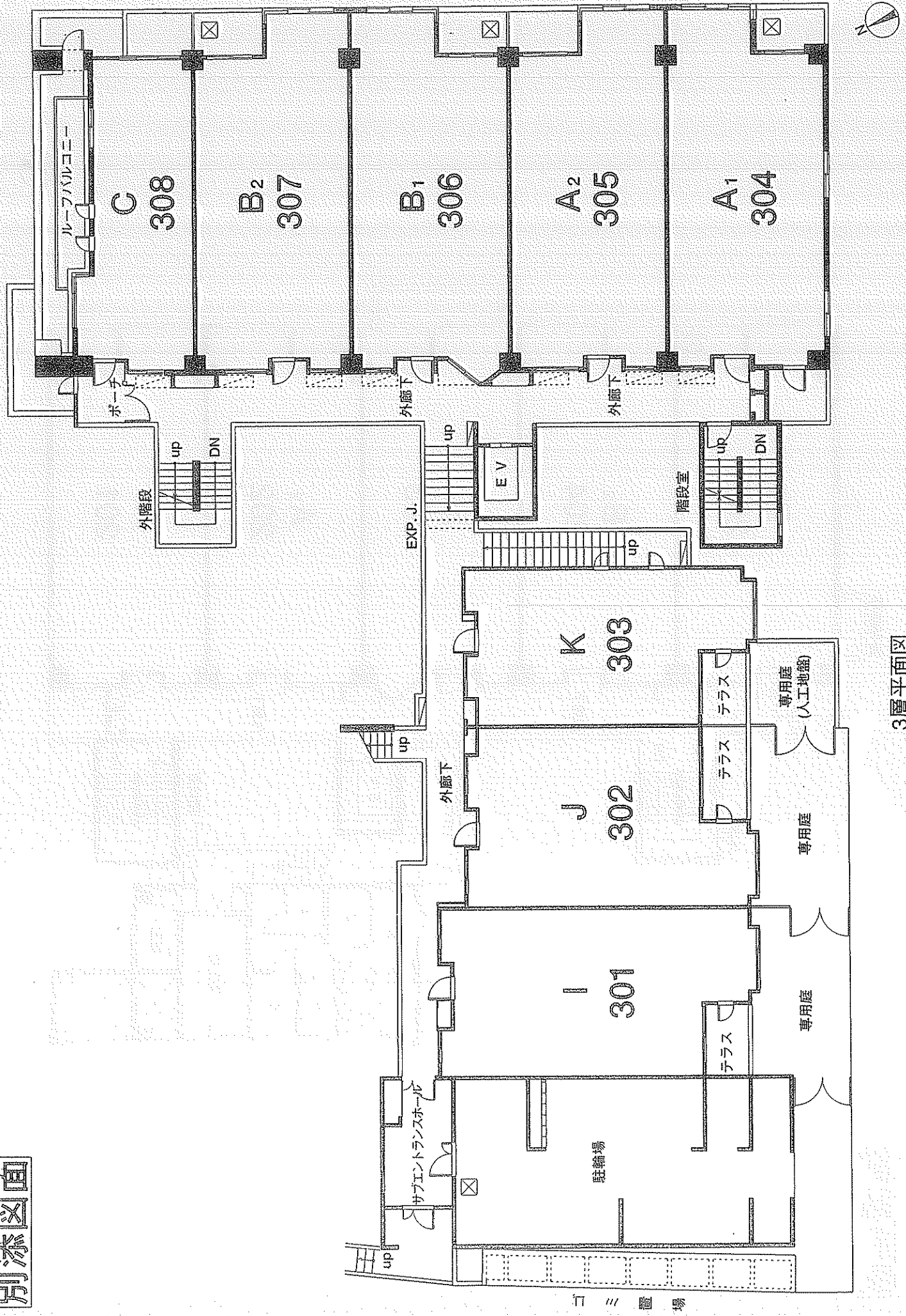
圖面平層

別添図面



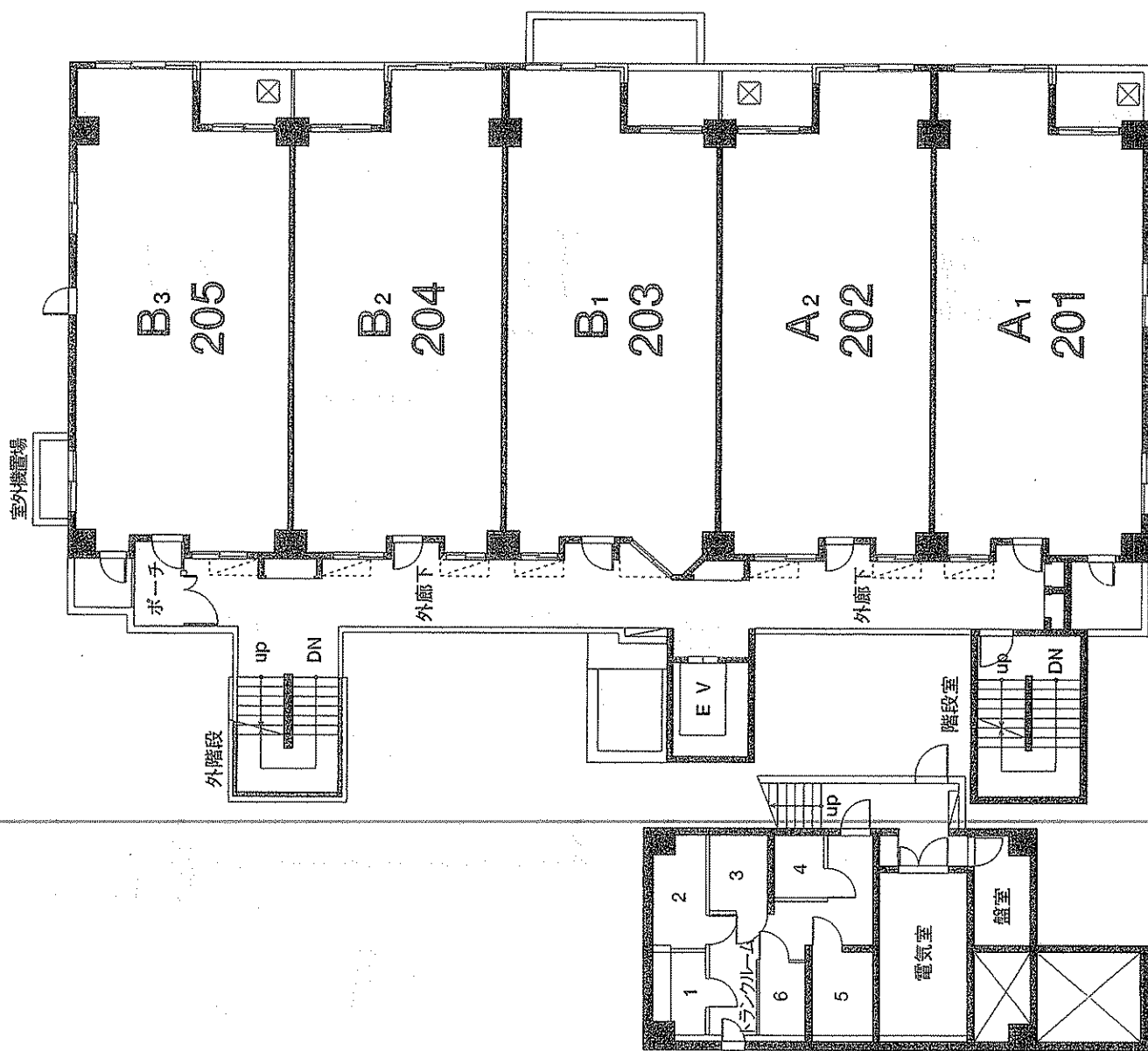
敷地配置図

別添図面



3層平面図

別添図面



2層平面図

使 用 細 則

使 用 細 則

多摩・永山ガーデンハウス管理組合（以下「組合」という。）は、区分所有者、その家族及びその占有者（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、多摩・永山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多摩・永山ガーデンハウス使用細則を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 1 条 多摩・永山ガーデンハウスの居住者は、専有部分及び専用使用部分の使用に際し、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） 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。

（犬、猫等については、いかなる場合においても一匹を限度とする。）

- （8） バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ及び専用庭に、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。

- (9) バルコニー、ルーフバルコニー及びポーチに土砂を搬入し、花壇を造ること。
- (10) バルコニー、ルーフバルコニー及びポーチで多量の水を使用すること。
(防水面の配慮から)
- (11) 窓、バルコニー、ルーフバルコニー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、ルーフバルコニー及びポーチにおいて夜間（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、ルーフバルコニー及びポーチに衛星放送、FM放送、無線通信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及びフェンスに布団、洗濯物等を干すこと。
- (16) バルコニー、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。
- (17) ガス栓、水道栓、給湯栓を開放のまま放置すること。
- (18) 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、十分注意すること)

- (19) 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。
- (20) 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。

(共用部分等の使用)

第2条 居住者は、多摩・永山ガーデンハウスの共用部分、付属施設及び敷地の使用に際し、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) 駐輪場以外の場所に自転車を放置すること。
- (6) 敷地、駐車場周辺でなわとび、球技等の遊戯をすること。
- (7) 敷地及び建物の外周（窓硝子を含む。）その他の共用部分並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。
- (8) 非常階段、駐車場で遊ぶこと。
- (9) 廊下に物を放置すること。
- (10) ペットを専有部分以外で歩かせること。

（当ハウスでは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ロビー、エレベーター、廊下等では必ず抱いて下さい。）

- (11) 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。
2. 共用部分、付属施設及び敷地等を損傷或いは汚損したときは、速やかに組合にその旨を連絡し、その指示に従うこと。

（駐車場の使用）

第3条 駐車場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) 緊急時以外は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) 機械駐車場については、「取扱い説明書」「生活のしおり」をよく読み、その操作使用方法を熟知してから安全に充分注意し使用すること。なお、操作について不明な点があるときは、駐車場使用開始前に機械駐車装置メーカー又は保守会社に直接連絡して不明な点を必ず解消して操作すること。
 - (7) 機械駐車装置の操作キー、インターロック解除キー及び取扱説明書は、管理組合が貸与するものであるので、保管等には充分注意し、駐車場使用契約を解約する時又は解除された時には、必ず管理組合に返還すること、又操作キー、解除キーの複製は行わないこと。
 - (8) インターロック解除キーは、危険防止のため、大雨で冠水の恐れのある場合など緊急時以外は使用しないこと。又、使用する場合は周辺に人がいないことなど、操作上の安全を充分確認のうえ使用すること。
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。但し、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う。

(駐輪場の使用)

第 4 条 居住者は駐輪場の使用に際し、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) 駐輪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駐輪場内に放棄しないこと。

(トランクルームの使用)

第 5 条 トランクルームの利用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 物品は自己の責任において、保管、管理をすること。

- (2) トランクルーム内に工作物等を設置しないこと。
 - (3) トランクルームを物品の格納以外に使用しないこと。
 - (4) トランクルームに危険物や他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのあるものは、持ち込まないこと。
 - (5) トランクルームの使用について、組合の指示があるときは、これに従うこと。
2. トランクルームに空きが発生したときの使用者の決定は、申し込み順とする。
但し、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う。

(エレベーターの使用)

第 6 条 エレベーターの使用に際し、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、単独使用をさせぬこと。
- (4) エレベーターの「カゴ」内では、喫煙、落書等他人に迷惑を及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、外部に知らせたうえ、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 7 条 オートドアの使用に際し、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。

(組合への通知事項)

第 8 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) 区分所有者名義の変更。
- (2) 家族以外の第三者による専有部分の占有又は退去をさせるとき。
(賃貸借, 使用賃借等の場合)
- (3) 区分所有者の住所及び電話番号の変更。

(組合の承認事項)

第 9 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, 増設又は変更。
- (2) 大型金庫等重量物の搬出入又は移動。
- (3) 専有部分の改造 (フローリング施工を含む。)

(塵芥処理)

第 10 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) ゴミの処理は分別収集となっているため、燃えるもの (厨芥類, 紙屑類, 木屑類) と燃えないもの (プラスチック, ビニール類, ゴム類, 危険物類) とに分けて、ゴミ置場のそれぞれのダストボックスに入れること。ゴミは絶対に混入しないこと。又、ゴミ置場以外の場所にゴミを放置しないこと。
- (2) 臨時に多量の廃棄物を出すときは、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 11 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12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際は、窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じたうえ、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) 各住戸には、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。

(注意事項)

第13条 居住者は、日常生活において次の事項に注意する。

- (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。

以上