約則
規細
理用
管使

使用細則

管　理　規　約

第1章　総　　則

（目　的）

第1条　この規約は、マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（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　敷　　地　区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

七　共用部分等　共用部分及び付属施設をいう。

八　専用使用権　敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九　専用使用部分　専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約の遵守義務）

第3条　区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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使用細則に定める事項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。

（規約の効力）

第5条　この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有

する。

2　占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(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当マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2　管理組合の業務、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

(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　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、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3　第1項また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。

(共用部分の範囲)

第8条　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

(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。

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、次の各号に掲げる場合を除き、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

一　住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合

二　店舗部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸与する場合

三　事務所部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸与する場合

第4章　用　　法

（専有部分の用途）

第12条　区分所有者は、原則としてその専有部分を第7条第1項の用に供するものとし、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3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第20条及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2　1階に面する庭またはルーフバルコニー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払うこともありうる。

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）―駐車場がある場合のみ―

第15条　区分所有者は、別添の図に示す駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

2　駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるとことにより、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または貸与

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、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。

5　第3項にかかわらず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、管理組合は，当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16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使用することを承認する。

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・管理業務を受託し、又は請負った者

二　電気室・電力会社

三　ガス導入配管路等・ガス会社

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)

第17条　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。

(専有部分の貸与)

第18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しなければならない。

第5章　管　　理

第1節　総　　則

(区分所有者の責務)

第19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。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20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。

(必要個所への立入り)

第21条　前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2　前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3　前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、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22条　区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2　理事長（第33条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節　費用の負担

(管理費等)

第23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　特別修繕費

三　組合費

2　管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第24条　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。

（管理費）

第25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　管理人人件費

二　共用設備の保守維持費及び運転費

三　備品費、通信費、その他の事務費

四　共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

五　経常的な補修費

六　清掃費、消毒費及び塵芥処理費

七　管理委託費

八　電波障害回避のための施設の維持管理及び改修費

九　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）

第26条　管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2　修繕積立金は、次の各号に掲げる特別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

3　管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4　修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

（組合費）

第27条　組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

一　会議費

二　広報及び連絡業務に要する費用

三　役員活動費

四　その他管理組合の運営に要する費用

（使用料）

第28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、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

（組合員の資格）

第29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30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31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（以下本条及び第46条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理

二　組合管理部分の修繕

三　共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

四　区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

五　敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営

六　修繕積立金の運用

七　官公署、町内会等との渉外業務

八　風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

九　防災に関する業務

十　広報及び連絡業務

十一　その他組合員の共同の利益を増進し、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32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33条　管理組合に次の役員を置く。

一　理事長

二　副理事長

三　会計担当理事

四　理　事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）

五　監　事

2　理事及び監事は、当マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3　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。

(役員の任期)

第34条　役員の任期は、毎年　　月　　日から翌年　　月　　日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2　補欠の役員の任期は、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。

(役員の誠実義務等)

第35条　役員は、法令、規約及び使用細則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いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第36条　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。

(副理事長)

第37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38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。

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。

(監　事)

第39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40条　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41条　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の所在地宛に発するものとする。

3　第１項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届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、それに代えることができる。

4　第１項の通知をする場合において、会議の目的が第45条第３項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第４項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5　第43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42条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第44条第１項に定める議決権総数の５分の１以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、２週間以内にその請求があった日から４週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2　理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3　前２項により招集された臨時総会においては、第40条第５項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第43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、総会に出席して意見を述べることができる。その場合において、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通知しなければならない。

(議決権)

第44条　組合員は、その所有する住戸１戸につき各１個の議決権を有する。

2　住戸１戸につき２以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3　前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者１名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4　組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

6　代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第45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、組合員総数の４分の３以上及び議決権総数の４分の３以上で決する。

一　規約の変更

二　敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）又は処分

三　区分所有法第58条第１項、第59条第１項又は第60条第１項の訴えの提起

四　建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五　その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4　区分所有法第62条第１項の建替え決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上及び議決権総数の５分の４以上で行う。

5　前４項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6　第３項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由

がなければこれを拒否してはならない。

7　第３項第二号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8　第３項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9　総会においては、第41条第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第46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　規約の変更及び使用細則の制定又は変更

五　第26条第２項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

六　区分所有法第57条第２項及び前条第３項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

七　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

八　区分所有法第62条第１項の場合の建替え

九　役員の選任並びに解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十　組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十一　その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第47条　規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第48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

の総会に出席した理事がこれに署名捺印しなければならない。

3　理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

第５節　理事会

(理事会)

第49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50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　理事会の招集手続きについては、第41条（第４項及び第５項を除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第51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48条（第４項を除く。）の規定を準用する。

(議決事項)

第52条　理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

二　規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案

三　その他の総会提出議案

四　第62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53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。

(管理組合の収支及び支出)

第54条　管理組合の会計における収入は、第23条に定められる管理費等及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第55条　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。

(会計報告)

第56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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第57条　管理組合は、第23条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

2　組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払い金額について年利14％の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3　前項の遅延損害金は、第25条に定める費用に充当する。

4　組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第58条　収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2　管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第23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59条　管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第60条　管理組合は、第26条第２項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

（帳票類の作成、保管）

第61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

（義務違反者に対する措置）

第62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、理事長は、理事会の決議を経て区分所有法第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。

（理事長の勧告及び指示等）

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「区分所有等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

（合意管轄裁判所）

第64条　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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

第65条　区分所有者は、管理組合が関係諸官庁又は近隣住民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。

（規約外事項）

第66条　規約及び使用細則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67条　この規約を証するため、区分所有者全員が記名捺印した規約を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。その場合において、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、最初の住戸の引き渡しがあったときから効力を発する。

（管理組合の成立）

第２条　管理組合は、最初の住戸の引き渡しがあったときから成立するものとする。

（管理費等）

第３条　各区分所有者の負担する管理費、特別修繕費及び組合費は、総会においてその額が決定されるまでは、第23条第２項に規定する方法により算出された別紙の額とする。

使　用　細　則

建物及び土地並びに付属施設の、管理又は使用等について、管理規約第17条に基づき、次のとおり使用細則を定める。

1．(総　則)

入居者は、この建物を使用するに当って全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、「管理規約」、「管理委託契約」及び「使用細則」に従い、各自建物の保全、良好な環境の維持向上に、つとめていただきます。

2．(建物の出入)

(1)　本建物の共用玄関は原則として施錠いたしません。(対象物件により異なります。)
入居者は、各自、各戸ごとの防犯に留意してください。

(2)　共用廊下は通路と考えて、各戸の施錠は、確実にしてください。
盗難については、管理者は責任を負いません。

3．(　鍵　)

鍵は、各戸に玄関用として、3個をお渡しします。
鍵の保管を受託管理会社に依頼することは一切お断りいたします。

4．(清　掃)

(1)共用玄関、廊下、階段、その他共用部分の清掃は、管理会社が行いますが、各戸前廊下の清潔保持については、それぞれご協力ください。

(2)　故意又は過失により、共用部分、その他の諸施設を毀損したときは、その補修費は当該個人の負担とします。

(3)　厨芥類など水気を含むものは、水をよく切って指定の袋に包み、口をしっかり結んで、所定の場所備付けのポリ容器に所定の日に各自が棄ててください。

5．(防　犯)

各戸のドアーは常に施錠し、クサリをかけておき、未知の来訪者にはドアー越しかあるいは、クサリをかけたまま用件を聞き、不用意に開けないよう習慣づけてください。

6．(火災予防)

火災予防のため、平素から共用部分に備付けの消火器具、避難施設の位置を熟知するとともに、万一の場合は相互に協力し、被害を最小限に止めるよう協力してください。

特に下記事項につき、留意し遵守してください。

(1) 自然発火、引火爆発のおそれのあるものは、建物内に持込まないでください。

(2) 階段、消化器の付近には、絶対に物を置かないでください。

(3) 初期消火が大切ですので、もよりの消火器を使用して消火につとめてください。

(4) 避難の際には窓扉を締め、延焼を防いでください。

(5) 各戸には、必ず家庭用消火器を備えてください。

(6) 各戸の火災保険は区分所有者が、各自で付保してください。

7．(注意事項)

当建物の居住者は建物使用に当り、次の点に注意してください。

(1) 布団類をバルコニーに干す時は、紐類でよくとめて、階下に落下しないよう十分気をつけること。

(2) 子供達が、廊下等階段を遊び場にしないよう、指導すること。

(3) 緊急の場合は、各バルコニーに設置された避難口を利用し避難するため、バルコニーには、避難上障害となる物を置かないこと。

(4) ピアノ等の演奏は、午前10時より午後8時迄とすること。なお午後10時以降ステレオ、テレビ等の音量は特に下げ近隣の迷惑にならないよう特段の注意をすること。

(5) 外出するときは、必ず鍵をかけること。

(6) 長期間不在とする場合には、必ず担当役員へ届けること。

(7) 台所、風呂場並びに洗濯機等からの排水については、下層階へもらさないよう十分注意すること。

(8) 平時はドアチェーンをかけておくこと。

(9) ごみは必ず分別してポリ容器に入れて、必ず蓋を締めること。

(10) 植木ばち等を危険な場所に置かないこと、及び、潅水の際、下層階に迷惑をかけないこと。

(11) 電気・ガス・水道等の取扱いについては、事故が発生しないようつとめること。

8．(事前承諾事項)

居住者が当建物内で下記の事項を行う時は、事前に管理者及び受託管理会社に連絡し、その指示又は承諾を得ること。

(1) 重量物の搬入

(2) 電気・ガス・給排水設備の新設、増設、変更等。

(3) 他の居住者に影響を及ぼすおそれのある修繕工事等。

(4) 転入居等のときは、その日時を通知すること。

9．(禁止事項)

下記事項は禁止します。

(1) 当建物内で大声を発したり、騒音を出すこと。

(2) 火薬類、その他危険物を当建物内に持込んだり貯蔵すること。

(3) 敷地内及び建物内の掲示板に、受託管理会社の許可なく掲示すること。

(4) 悪臭を放つものの持込みや、保管をすること。

(5) 共用部分の不法占用及び指定区域以外の共用部分に、自転車、乳母車等の物品を放置すること。

(6) バルコニー又はテラスに洗濯機・自動乾燥機等を置くこと。

(7) バルコニーに重量物を置くこと。(ただし、クーラー用室外機は設置可。)

(8) バルコニーや窓から、戸外に物を棄てること。

(9) 建物専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。

(10) 便所にトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布等を流すこと。

(11) 玄関部分に水を流すこと。

(12) 公序良俗に反する行為をすること。

(13) 家畜を飼育すること等によって他の区分所有者及び近隣に危害又は迷惑を与えるおそれのあること。

(14) 路上駐車をすること。

10．(その他)

ごみは、関係自治会等の取決め（ごみ出し場所、日時等）に従って出すこと。

以　上

別表－１

対象物件の表示

物件名		キャピタルビュー平和島
敷地	所在地	東京都大田区大森本町１丁目６６番２０
	面積	１６５．４９㎡(登記簿面積)
	権利関係	所有権（専有面積の割合による共有持分）
建物	構造等	鉄筋コンクリート造　地上１０階建 共同住宅１棟 建築延べ面積８４１．９８㎡　建築面積１１３．９７㎡
付属施設		集合郵便受、植栽、その他付属施設

別表－２

共有部分の範囲

（１）専有部分に属さない建物部分

エントランスホール、エレベーター室、エレベーター機械室、ポリ容器置場、階段廊下屋上、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス、柱、梁、外壁、界壁、床板、基礎部分、その他基本構造部分

（２）建物の付属設備（専有部分内のものを除く）

受配電、エレベーター、照明、給排水衛生、ガス供給、換気排気、消防、避雷、受信受像通信等各設備、およびこれらに関する配管、配線等の付帯設備一切

（３）付属施設

集合郵便受、植栽、その他付属施設

別表－３

バルコニー等の専有使用権

専有使用部分 区分	バルコニー	玄関扉、窓枠、窓ガラス
１．位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
２．専用使用権者	各住戸の区分所有者	同左

附則

第４条　第１５条の変更は平成２６年７月２４日から効力を発する。

第１５条（駐車場の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場について、区分所有者及び入居者若しくは第三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。

キャピタルビュー平和島管理組合　駐輪場及び原付バイク置場使用細則

（趣旨）

第１条　この細則は、キャピタルビュー平和島管理規約（以下「規約」という。）第 19 条（使用細則）の規定に基づき、キャピタルビュー平和島の駐輪場及び原付バイク置場の管理又は使用に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この細則において、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　占有者　規約第２条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。

二　共用部分等　規約第２条（定義）第七号に規定する共用部分及び付属施設をいう。

三　管理組合　規約第６条（管理組合）第１項に規定するキャピタルビュー平和島管理組合をいう。

四　理事長　規約第 36 条（理事長）に規定する理事長をいう。

五　総会　規約第 40 条（総会）に規定する総会をいう。

六　理事会　規約第 49 条（理事会）に規定する理事会をいう。

七　区分所有者等　規約第 63 条（理事長の勧告及び指示等）第１項において規定する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をいう。

八　自転車等　自転車及び原付バイクをいう。

九　駐輪場等　別添図１に示す駐輪場及び原付バイク置場をいう。

十　駐輪場等使用者　管理組合からステッカーの交付を受けて駐輪場等を使用する区分所有者等をいう。

十一　ステッカー　駐輪場等の使用の承認を受けたことを証する駐輪場等使用標章をいう。

（使用細則の効力及び遵守義務）

第３条　この細則は、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この細則に定める事項を遵守させなければならない。

（駐輪場等への駐輪・駐車義務）

第４条　区分所有者等は、自転車は駐輪場へ駐輪し、原付バイクは原付バイク置場へ駐車しなければならない。それ以外の敷地及び共用部分等に駐輪・駐車してはならない。

（使用の申込み等）

第５条　区分所有者等は、駐輪場等を使用しようとするときは、あらかじめ管理組合に別記様式による書面を提出して申込みをしなければならない。

（使用の承認）

第６条　理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、駐輪場等の使用を承認する。

２　前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを駐輪場等使用者に交付することにより行う。

３　ステッカーの交付を受けた駐輪場等使用者は、駐輪・駐車する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。

（駐輪場等使用料）

第７条　駐輪場等使用料については、自転車は無料、原付バイクは年額２４，０００円（月額２，０００円）とし、原付バイク使用者が年額を一括して管理組合に納入しなければならない。契約期間内に解約する場合、残存月数に応じて駐輪場等使用料を返金する。

２　前項の規定にかかわらず、駐輪場等使用料の額、賦課徴収方法その他の駐輪場等の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐輪場等使用者は、これに従わなければならない。

３　駐輪場等使用料は、規約第２８条（使用料）に定める費用に充当するものとする。

（禁止事項）

第８条　駐輪場等使用者は、駐輪場等に自転車等の部品その他の物品を放置してはならない。

（撤去等）

第９条　区分所有者等が第４条及び前条の義務を履行しない場合において、本項から第３項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者等の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自転車等及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせることができる。

２　前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ駐輪場等及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。

３　当該区分所有者等が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、理事会の決議を経て、当該措置をする時期を示して、駐輪場等及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。

（保管等の責任）

第１０条　駐輪場等における自転車等の保管等については、駐輪場等使用者の責任において行わなければならない。

（事務の委託）

第１１条　理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（細則外事項）

第１２条　この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

（細則の改廃）

第１３条　この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。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

（細則原本）

第１４条　この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する２名の区分所有者が記名押印した細則を１通作成し、これを細則原本とする。

２　細則原本は、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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附　則

この細則は、平成２８年７月２４日から効力を発する。

別記様式　使用申込書（第５条関係）

駐輪場等使用申込書

平成＿＿年＿＿月＿＿日

キャピタルビュー平和島管理組合
理事長　近藤　三男　様

私は、駐輪場及び原付バイク置場使用細則第５条の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐輪場等の使用の申込みをします。

申込者氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

一、申込区分

住戸番号	号室
申込資格 （○で囲むもの。）	区分所有者　・　賃借人　・　使用借人 その他（　　）

二、自転車等の明細

種類 （○で囲むもの。）	1.自転車		台
	2.原付バイク	車両登録番号	

※原付バイクは原則５０CC まで。

別添図１

敷地配置図・1階平面図