

重要事項に係る調査報告についての確認事項

※専有部分の修繕の実施状況については、売却依頼主に確認して下さい。

大規模修繕予定	2018年9月頃:共用部LED化工事 2020～2021年頃:大規模修繕工事を予定
管理費等値上予定	検討中(修繕積立金改定案を次回通常総会時に上程予定)

専有部分の用途・利用制限内容・その他の事項

専有部分の用途	住居 民泊不可(2018年8月の総会議決による)
専有部分の利用制限内容等	バット:バット飼育細則参照 ピアノ他楽器:使用細則参照 リフォーム:要申請(各項目使用細則参照願います) 管理費等支払方法:毎月27日に翌月分を自動振替(ジャックス利用 利用の場合月額100円+税)
その他	管理形態:巡回 アスベスト・耐震診断:無 駐車場・バイク置場:有(機械式駐車場4台 バイク2台但し共に空きなし) 自転車置場:有(53台収容可 空スペースへ駐輪 現状→1戸2台まで 今後均等配布・有料化を検討中) ※他に身体障がい者用の平置駐車場があります。 自殺・火災事故・漏水・隣接住戸トラブル・暴力団…特に無(2020年4月時点) 地上波デジタル対策:済 NTTBフレッツ設備導入済み、足立CATV加入
管理員(担当員)氏名	加藤氏(月火木土 午前8~11時)
現地連絡先	03-3856-9231

重要事項に係る調査報告書

物件名：親水公園第2ダイヤモンドマンション

部屋番号：203号室

所在地：東京都足立区舎人4-1-18

所有者：五十嵐 洋

管理費等の月額	管理費	12,900 円 (令和2年04月20日現在)	
	修繕積立金	4,500 円 (令和2年04月20日現在)	
	合 計	17,400 円 (令和2年04月20日現在)	
管理費等の滞納額	管理費	270,900 円 (令和2年04月20日現在)	
	修繕積立金	94,500 円 (令和2年04月20日現在)	
	専用庭使用料	0 円 (令和2年04月20日現在)	
	駐車場使用料	0 円 (令和2年04月20日現在)	
	バイ置場	0 円 (令和2年04月20日現在)	
	振替手数料	540 円 (令和2年04月20日現在)	
	合 計	365,940 円 (令和2年04月20日現在)	
修繕積立金累計額	合計	365,940 円 (令和2年04月20日現在)	
	39,461,826 円 (令和1年05月31日現在)		
その他の事項	マジション全体滞納額：	232,940円(令和1年5月31日現在)	
	管理費：	172,300円 修繕積立金：	60,100円 振替手数料：

当該マンションの宅地建物取引業法施行規則第16条の2第4号及び第5号並びに建設省不動産業課長通達（昭和63年11月21日建設省計動89号）関係の重要な事項に関する内容は上記のとおりです。尚この報告は当該物件管理組合との間で締結している管理委託契約書規定に基づくものです。また建物の区分所有等に関する法律第33条第2項及び第66条の規定により、当該物件の利害関係人は管理規約の閲覧請求権があることを申し添えます。

令和2年04月21日

管理業者登録番号

国土交通大臣(平成30年4月22日)第0228号

会社名

国土管理株式会社

報告書作成者

笠間 崇広



工事履歴一覧

親水公園第2ダイヤモンドマンション

実施年月	修繕箇所・工事名
2013.11	駐輪場出入口ドアガラス取替工事
2014.1	西側共用階段防水補修工事
2014.1	702号室屋根排水管廻り漏水補修工事
2014.2	西側共用階段裏塗装工事
2014.9	東側共用階段防水工事
2015.2	防犯カメラ設置工事
2017.6	宅配ボックス修理
2017.12	機械式駐車場右連復旧工事
2018.4	202号戸外インターホン交換工事
2018.9	共用部照明LED化工事
2018.10	802号樋改善工事
2019.10	増圧給水ポンプ不具合修繕
2019.11	機械式駐車場修繕工事

親水公園第2ダイヤモンドマンション

管 理 に 関 す る 承 認 書

管 理 規 約

使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

バ イ ク 置 場 使 用 細 則

自 転 車 置 場 使 用 細 則

ペ ッ ト 飼 育 細 則

宅 配 ボ ッ ク ス 使 用 細 則

防 犯 カ メ ラ 設 備 使 用 細 則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合

目 次

管 理 に 関 す る 承 認 書

管理規約

第1章 総則	貢
第1条 目的	1
第2条 定義	1
第3条 規約及び総会の決議の遵守義務	1
第4条 対象物件の範囲	1
第5条 規約及び総会の決議の効力	1
第6条 管理組合	1
第2章 専有部分等の範囲	
第7条 専有部分の範囲	2
第8条 共用部分の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	
第9条 共有	2
第10条 共有持分	2
第11条 分割請求及び単独処分の禁止	2
第4章 用法	
第12条 専有部分の用途	2
第13条 敷地及び共用部分等の用法	2
第14条 バルコニー等の専用使用権	2
第15条 駐車場等の使用	3
第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	3
第17条 専有部分の修繕等	3
第18条 ペットの飼育	3
第19条 使用細則	4
第20条 専有部分の貸与	4
第5章 管理	
第1節 総則	
第21条 区分所有者の責務	4
第22条 敷地及び共用部分等の管理	4
第23条 窓ガラス等の改良	4
第24条 必要箇所への立入り	4
第25条 損害保険	5

第2節 費用の負担	
第26条 管理費等	5
第27条 承継人に対する債権の行使	5
第28条 管理費	5
第29条 修繕積立金	5
第30条 使用料	6
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第31条 組合員の資格	6
第32条 届出義務	6
第2節 管理組合の業務	
第33条 業務	6
第34条 業務の委託等	7
第35条 専門知識を有する者の活用	7
第3節 役員	
第36条 役員	7
第37条 役員の任期	7
第38条 役員の誠実義務等	8
第39条 理事長	8
第40条 副理事長	8
第41条 理事	8
第42条 監事	8
第4節 総会	
第43条 総会	8
第44条 招集手続	8
第45条 組合員の総会招集権	9
第46条 出席資格	9
第47条 議決権	9
第48条 総会の会議及び議事	10
第49条 議決事項	10
第50条 議事録の作成、保管等	11
第51条 書面による決議	11

第5節 理事会

第52条	理事会	11
第53条	招集	11
第54条	理事会の会議及び議事	12
第55条	議決事項	12
第56条	専門委員会の設置	12

第7章 会計

第57条	会計年度	12
第58条	管理組合の収入及び支出	12
第59条	収支予算の作成及び変更	12
第60条	会計報告	12
第61条	管理費等の徴収	13
第62条	管理費等の過不足	13
第63条	預金口座の開設	13
第64条	借入れ	13
第65条	帳票類の作成、保管	13
第66条	消滅時の財産の清算	13

第8章 雜則

第67条	義務違反者に対する措置	14
第68条	理事長の勧告及び指示等	14
第69条	合意管轄裁判所	14
第70条	区及び近隣住民との協定の遵守	14
第71条	細則	14
第72条	規約外事項	15
第73条	防火管理者の選任	15
第74条	規約原本等	15
第75条	容認事項	15～18

附則

第1条	規約の発効	19
第2条	管理組合の成立	19
第3条	役員の選任及び任期	19
第4条	初年度の会計年度	19
第5条	初年度の予算	19
第6条	初年度の管理業務委託契約	19
第7条	規約の修正	19

別表第1	対象物件の表示	20
別表第2	共用部分の範囲	20
別表第3	タイプ別住戸面積・共有持分割合・管理費等月額	21～22

別表第4 バルコニー等の専用使用権	23
別表第5 駐車場等使用料	23

使用細則

第1条 専有部分及び専用使用部分の使用	24
第2条 共用部分の使用	24
第3条 出前食器類の処理	25
第4条 組合への通知事項	25
第5条 組合の承認事項	25
第6条 廉介処理	25
第7条 災害防止	25
第8条 注意事項	26
第9条 その他	26
第10条 規定外事項	26
第11条 変更	26
附 則	

駐車場使用細則

第1条 契約資格・申込	27
第2条 契約の締結	27
第3条 管理	27
第4条 契約者の遵守事項	27
第5条 事務及び会計	27
第6条 駐車場使用細則の改廃	28
附 則	
駐車場使用契約書	29～30
駐車場車種変更届出書	31

バイク置場使用細則

第1条 契約資格・申込み	32
第2条 契約の締結	32
第3条 管理	32
第4条 契約者の遵守事項	32
第5条 事務及び会計	32
第6条 バイク置場使用細則の改廃	33
附 則	
バイク置場使用契約書	34～35
バイク車種変更届出書	36

自転車置場使用細則

第1条	使用者の資格	37
第2条	登録	37
第3条	違反車の処分	37
第4条	使用者による管理	37
第5条	明渡し	37
第6条	譲渡禁止	37
第7条	変更	37
附 則		

ペット飼育細則

第1条	目的	38
第2条	飼い主の心構え	38
第3条	飼い主の守るべき事項	38
第4条	居住者の理解	38
第5条	飼うことのできる動物の種類等	39
第6条	居住者の行う手続き	39
第7条	動物の標識	39
第8条	盲導犬等に対する配慮	39
第9条	飼い主に対する指導、禁止等	39
第10条	規定外事項	40
第11条	変更	40
附 則		

宅配ボックス使用細則

第1条	使用目的	41
第2条	使用制限	41
第3条	保管の禁止	41
第4条	保管禁止物を入れた場合の処置	41
第5条	保管期間	41
第6条	経過後の処置	41
第7条	清掃のための開扉	41
第8条	破損等による損害賠償	41
第9条	受取り代行の承認	42
第10条	事故による責任	42
第11条	本細則の改廃	42
附 則		

防犯カメラ設備使用細則

第1条	管理・運営	43
第2条	再生・閲覧について	43
第3条	守秘義務について	43
第4条	証拠提出について	43
第5条	変更	43
第6条	細則の発効	43

通知書類

区分所有者変更届	44
専有部分賃貸借届：兼誓約書	45
長期不在届	46
住所変更（外部居住）届	47
専有部分の大規模改修工事届	48
自転車置場使用届（登録・変更・抹消）	49
誓約書／ペット飼育申請書／ペット飼育申請認定書	50

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、親水公園第2ダイヤモンドマンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(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 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約・使用細則及び総会の決議は、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本マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第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、住戸番号を付した住戸とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
 - 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(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、建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による別表第3に掲げるとおりとする。

(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、その専有部分を主として住宅として使用する。

(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4に掲げる室外機置場、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、

玄関扉・窓枠、窓ガラス・網戸、メールボックス等（以下この条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 専用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。

(駐車場等の使用)

第15条 管理組合は、別表第5に示す駐車場、バイク置場（以下この条、第16条、第30条及び別表第5において「駐車場等」という。）について、特定の区分所有者に駐車場等使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場等使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 1 管理員室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場等及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(ペットの飼育)

第18条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を

遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

(使用細則)

第19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20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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第21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)

第22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。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一緒に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。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

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

(必要箇所への立入り)

第24条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

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

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

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

(損害保険)

第25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 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。

4 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26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・修繕積立基金
 - 三 使用料
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共有持分の割合に応じて算出するものとする。
- 3 修繕積立基金は、修繕積立金の一時金として一括して徴収するものとし、修繕積立金に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

第27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28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 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 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29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第30条 別表第5の駐車場等使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第31条 組合員の資格は、区分所有者に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32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33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49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役 員

(役 員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長1名
- 二 副理事長1名
- 三 会計担当理事1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）3名
- 五 監事1名

2 理事及び監事は、原則親水公園第2ダイヤモンドマンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 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37条 役員の任期は一年とする。ただし、再任を妨げない。

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は、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第39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、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第40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41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42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43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2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第44条 総会を召集するには、すくなくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であ

るときは2ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあとに発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あとに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間に以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第43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46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。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第47条 各組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

- 第48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する。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
 - 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分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、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 7 第3項二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 9 総会においては、第44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49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 管理費等及び使用料等の額並びに賦課徴収方法
 - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第50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、議長及び総会に出席した理事若しくは組合員のうち2名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、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 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。

(書面による決議)

- 第51条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があつたものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

- 第52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53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ついては、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第54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50条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第55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制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度については、設立総会時に確定とする。

(管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30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59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60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61条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30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63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は、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第62条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第63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64条 管理組合は、第29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65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。

(消滅時の財産の清算)

第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雜 則

(義務違反者に対する措置)

第67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、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68条 区分所有者、その同居人又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69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。

- 2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が区（官公庁）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。

(細 則)

第71条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第72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。

(防火管理者の選任)

第73条 管理組合は、原則として区分所有者の中から防火管理者を選任する。

(規約原本等)

第74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管理に関する承認書添付の規約を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、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないと記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(容認事項)

第75条 区分所有者は、売買契約時の重要事項説明における「容認事項」及び次の各号を確認、遵守するものとする。

(1) 各区分所有者は、本マンションの専有部分を第三者に譲渡、賃貸、及び無償使用させる場合、管理規約ならびに使用細則等を当該承継人及び占有者に対し、責任をもって継承し、遵守させること。

(2) 本マンションの電波障害については、下記条件となること。

① 本マンションが建築されることにより、電波障害が生じた場合は、売主と近隣視聴者（以下視聴者という）間との協定に基づき売主負担にて受信障害改善のための共聴アンテナ及び之に付属する諸設備（以下共聴アンテナ設備という）を設置すること。

② 本マンションを買主に引渡した後は、共聴アンテナ設備の所有を売主より買主に移譲し以後は買主が共聴アンテナ設備の維持管理を行い、それに要する管理費及び電柱・道路・建物等使用料、電気料、補修費は買主が負担すること。

③ 共聴アンテナ設備に関し、故障取替等の必要がある場合、視聴者側が本マンション共用部分管理者の同意のもとに本マンション内に立入ることを承諾すること。

(3) 近隣関係については、下記条件となること。

① 本マンション敷地周辺に、当該敷地所有者が将来建築基準法に適合する多階層建物の建築を計画することになった場合、これを容認し、この建築による日影等につき、異議申し立てをしないものとする。

② 本マンションの一部に南側隣地の建物の一部（庇等）が越境している事を容認すること。尚、越境

者が将来当該建物を建て替えるときは、越境部分の撤去もしくは自分の敷地内に収めることを確約している。

- (4) 本マンション周辺道路上での駐車及び停車については、各区分所有者及び占有者は言うに及ばず、来訪者等の車両についても禁止であること。
- (5) 本マンション駐車場の使用者については、下記条件となること。
 - ① 区分所有者において駐車場等賃貸借契約がなされない駐車区画が生じた場合、本マンションの区分所有者、かつ車両を保有する賃借人等は、本物件管理組合の理事会（理事会がないときは管理受託者とする）から承認を受けた後、駐車場等賃貸借契約を締結することにより、指定された駐車区画を使用することができるものとする。
 - ② 当初の駐車場等利用区画においては、原則として、すべての区画について、その区画にしか入らない車両を優先する。利用区画については引渡し時に売主の指定する方法により決定するものとする。
 - ③ 機械式駐車場の収容可能な車両のサイズについては、メーカー等の諸事情及び施工上の事情により変更となる場合がある。
 - ④ 本マンション機械式駐車場は、ピット式となっており、悪天候等による降雨量が当該駐車場ピット内の雨水排水処理能力を超える場合は、ピット内の浸水等の恐れがあるので、駐車場利用者はピット内に駐車している車両を一時的にピット外へ移動させる等の処置が必要となる。又、機械式駐車場の保守管理は定期的に行うものとするが、機械の故障・不慮の事故等により使用できなくなることがある場合があるが、そのことに関する異議、苦情等の損害の申し出は一切できないものとする。
- (6) バイク置場の使用者については、下記条件となること。
 - ① 本マンションに居住し、かつバイク置場に収容可能な車両を保有しているか、または入居後すみやかにバイク車両を保有することができる区分所有者は、バイク置場を使用することができる。
 - ② 本マンションのバイク置場について、当初の利用者の選定は売主が指定する方法により行うものとする。利用区画については引渡し時に売主の指定する方法により決定するものとする。詳細は、『バイク置場使用細則』を参照のこと。
- (7) 駐車場、バイク置場、駐輪場の利用について、専用使用権を得た者は管理組合と使用契約を締結すること。使用者は将来の管理規約、駐車場使用細則・バイク置場使用細則・自転車置場使用細則の変更に従うものとする。
- (8) 水道・電気等の共用施設の維持運営のため、当該事業者が共用部分及び付属施設並びに敷地の一部を無償で使用すること。
- (9) 本マンションにはガス事故防止のためガスマイコン遮断メーターを各住戸に設置する。(使用料は基本料金に含む。)
- (10) 本マンションは仕上の一部にフローリング及びタイル等を使用しており、隣接する住戸に生活音等が多少伝わる場合があること。尚、本マンション区分所有者及び占有者は、床材の変更等を行う場合は、引渡し時と遮音性能が同等以上の床材を使用し、本マンション『管理規約・使用細則』等の定めに従うこと。
- (11) 本マンションにはBS、CS(110°)アンテナが設置されており、BS、CS(110°)衛星放送を受信するには別途チューナーが必要となること。又、個別に放送業者と受信契約が必要となること。(別途受信料をお支払いいただくことになること。)又、一部ご覧になれない番組があること。
- (12) 本マンションの区分所有者又は占有者には、テレビの共聴にあたり、ケーブルテレビ足立(以下『ケーブルテレビ』という)の供給するケーブルテレビを利用することとなり、以下の通りとなること。
 - ① 現在、1～12チャンネルは、アナログ放送とデジタル放送の2種放送となっており、そのうち1種を視聴することとなること。尚、施設管理費として1住戸月額525円が必要となり、管理費等

より管理組合が一括して納付すること。さらに多チャンネルサービス等を併せて利用になりたい場合は、個別にケーブルテレビ足立へ申込み、別途申込契約・ホームターミナル設置料・月額視聴料等が必要となること。

- ② NHK受信料、NHK衛星放送受信料は区分所有者等が別途負担すること。
 - ③ ケーブルテレビに係る設備、配線等の取り外し等は一切できること。
 - ④ ケーブルテレビ設備維持管理のためケーブルテレビ足立が共用部分の一部を必要な期間無償で使用すること、並びにそれらの設備の保守・管理及び改善等の必要が生じた場合は、ケーブルテレビ足立若しくはその指定する者が、本マンション内に立入作業する場合があること。
 - ⑤ 区分所有者及び管理組合には、売主とケーブルテレビ足立との間にて締結する予定の内容を継承すること。
 - ⑥ ケーブルテレビの提供するインターネットサービスの利用を希望する場合は、個別にケーブルテレビに申込み、別途月額利用料・工事費等を負担すること。
- (13) 本マンションのエントランス等には、防犯カメラが設置されており、各区分所有者は、下記内容を承認すること。
- ① 防犯カメラシステムの映像は、一定期間保存し、防犯カメラ設備使用細則により管理運営する。
 - ② 本マンションに設置されている防犯カメラ等はリース品である。また当該防犯カメラ等に関し、管理組合とリース業者との間でリース契約を締結する予定である。契約内容については、管理組合に承継する。尚、設備のリース金額は管理費に含まれおり、器具代等を管理費から支出する。また、リース契約が解約となった場合は、当該設備は撤去されることになる。
- (14) 本マンションには、機械式駐車場、自動ドア及びエレベーター設備等があり、当該設備の稼動により、騒音・振動等が発生する場合があること。
- (15) 本マンションには、宅配ロッカーが設置されていること。(但し、ロッカーが満杯の場合には使用できないこと。)
- (16) 本マンションの外階段、外廊下、バルコニー等に関し、天井、屋根の有無にかかわらず原則的に屋外となるため、これらの部分が雨水の吹き込み等天候等の影響を受ける場合があること。
- (17) 本マンション所在地に町内会（自治会）がある場合、買主はこれに加入し、活動に参加し、町内会（自治会）費を支払い協力すること。
- (18) 本マンションの区分所有者及び居住者は、ペット飼育細則に基づき安全及び衛生面で問題のない室内ペットを飼育することができる。詳細については、『ペット飼育細則』を参照のこと。
- (19) 個人情報の開示については、売主の保有する個人情報は売主および販売会社、管理会社、司法書士、オプション業者、引越幹事会社等にて共有する。
- (20) 本マンションの管理業務遂行のため、管理員室等が使用され、当該部分は管理業務受託者が管理業務受託期間中無償で使用すること。
- (21) 本マンションの所定の引渡し日以降にお未販売住戸があった場合、売主及び販売代理人等が販売業務（モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等）のため共用部分を無償で使用する及び第三者者が立入る場合があること。
- (22) 未販売及び未引渡し住戸にかかる管理費については、引き渡し済み住戸の実収入のみでは管理組合一般会計に赤字が生じた場合に限り、引渡し開始後1年以内は、3ヶ月毎に支出精算を行い、その不足分を売主が補填すること。(但し、未引渡し住戸の管理費の合計額を超えないものとする。)修繕積立金については買主に引渡し後、管理開始月まで遡り売主が負担するものとする。
但し、管理組合第1期会計年度終了後は、不足の有無にかかわらず、売主が未販売住戸及び未引渡し住戸の管理費・修繕積立金・専用使用料（駐車場等使用料は除く。）を全額支払うが、修繕積立

基金の負担はしないこと。修繕積立基金については、当該住戸の購入者への引渡時に当該購入者より支払われるものとする。

尚、管理開始後の入居状況等により、管理業務に支障をきたさない範囲内で暫定管理となる場合があるものとする。

- (23) 本マンション竣工後に未販売住戸がある場合には、売主が当該未販売住戸を第三者に賃貸することあること。
- (24) 管理費・修繕積立金は、将来的には月々の金額の上昇が必要になる場合があること。
- (25) 修繕積立基金について、買主は、修繕積立金に充当すること目的として、本マンションの引渡し時に、タイプ別に定められた額を修繕積立基金として、管理組合に納入するものとする。(尚、売主が代理受領するものとする。)
- (26) 長期修繕計画について、管理会社の定めた長期修繕計画を承認するものとする。当修繕計画では年数の経過ごとに修繕積立金が上昇する計画になっているが、計画内容は使用状況、管理によって変わるものと想定される為、一定期間毎に見直す必要があること。
- (27) 区分所有者は、株式会社ジャックス（集金代行会社）と支払委託契約を締結のうえ、管理費、修繕積立金ならびに各種使用料等を毎月 27 日（金融機関休業日は翌金融機関営業日）に翌月分を各自の銀行口座から自動振替の方法により納入すること。また自動振替の手数料 105 円（消費税を含む）は各区分所有者の負担であること。
- (28) 専用使用部分への立入りについては、土地及び共用部分の一部専用使用者は、定期点検・補修等のため第三者が事前連絡の上、立入る場合があることを承認すること。
- (29) 本マンションの規約設定合意書による規約の設定は、売主は規約設定合意書により次の事項の規約を設定する。
 - ① 規約共用部分を売主において定めること。
 - ② 各専有部分にかかる本マンション土地の敷地利用権の割合は重要事項説明書の別表 3 に記載の共用持分割合とすること。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、本物件の専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、本物件の専有部分を最初に取得した区分所有者に建物が引渡され、区分所有関係が発生した日に成立したものとする。

(役員の選任及び任期)

第3条 初年度の役員は規約第36条第2項、第49条第十三号の定めにかかわらず抽選または、売主の指定する方法で選出する。

2 初年度役員の任期は規約第37条第1項の定めにかかわらず、初年度については就任した日から設立総会で確定した定期総会までとする。(次期役員が選任)

(初年度の会計年度)

第4条 初年度の会計年度は、設立総会で確定するものとする。

(初年度の予算)

第5条 初年度の予算は規約第49条第二号、第55条第一号、及び第59条第1項の定めにかかわらず、管理業務受託者から提出されたものを、理事会において追認する。

(初年度の管理業務委託契約)

第6条 初年度の管理業務委託契約は、規約第49条十四号の定めにかかわらず、理事長が管理組合を代表して管理業務委託契約の締結を行う。

(規約の修正)

第7条 区分所有者は法改正、行政指導等により共用部分及び敷地の利用、管理等につき変更が生じたときは、本規約の一部を変更することを容認する。

別表第1

対象物件の表示

物件名称	親水公園第2ダイヤモンドマンション	
所在地	東京都足立区社舍人4丁目1番5、1番22	
敷地	地目	宅地
	面積	672.78m ²
	権利関係	共有
建物	建築確認番号	第BJ-Y07-10-1192号（平成20年3月12日）
	構造・規模及び種類	鉄筋コンクリート造 地上 8階建 共同住宅
	建築面積	403.39m ²
	延床面積	2,729.53m ²
	総戸数	住戸35戸（他 管理室 1戸）
	専有部分	専有面積は別表第3の通り。尚、専有面積は、建築確認申請に基づく壁心計算により算出されており、パイプスペースの面積は含みますが、外廊下に面するメーターボックスの面積は含みません。従って、公庫対象の面積とは異なり、登記上の面積は内法計算で算出しますので、専有面積とは異なり減少します。
	専用使用部分及び種類	上記専有部分に付属するバルコニー等の専用使用箇所の有無は別表第4の通りとする。
	持分	上記土地の敷地権の割合、及び建物共用部分の共用持分は、規約第10条に基づくものとし、別表第3の割合とする。

別表第2

共用部分の範囲

建物部分	①風除室、エントランスホール、エレベーター室、エントランスホール、屋外階段、開放廊下、パイプスペース、メーターボックス、ポンプ室、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、室外機置場等専有部分に属さない「建物の部分」 ②建物の基礎、外壁、屋上、界壁、玄関扉・窓枠・窓ガラス、網戸等構造部分のうち専有部分に属さない部分
附属物	給排水衛生設備、電気設備、防災設備、避難ハッチ、エレベーター設備、オートロック設備、各戸別集合郵便受、宅配ボックス、ポンプ類、各種配線・配管等及び専有部分に属さない「建物の附属物」
共用附属施設	フェンス及び植込み等の屋外共用施設、駐車場、バイク置場、自転車置場、ペット足洗場、ゴミ保管庫等及びそれらの附属物
規約共用部分	管理室

別表第3 タイプ別住戸面積・共有持分割合・管理費等月額

タイプ	戸数	専有面積 (m ²)	共有持分 (2409.48 分比)	義決件数	管 理 費 月額／円	専用庭	修繕積立金 月額／円	合 計	修繕積立基金 一括払／円
A	5	70.20	7,020	1	13,300		4,700	18,000	332,500
		70.20	7,020	1	13,300		4,700	18,000	332,500
		70.20	7,020	1	13,300		4,700	18,000	332,500
		70.20	7,020	1	13,300		4,700	18,000	332,500
		70.20	7,020	1	13,300		4,700	18,000	332,500
B	5	72.09	7,209	1	13,700		4,800	18,500	342,500
		72.09	7,209	1	13,700		4,800	18,500	342,500
		72.09	7,209	1	13,700		4,800	18,500	342,500
		72.09	7,209	1	13,700		4,800	18,500	342,500
		72.09	7,209	1	13,700		4,800	18,500	342,500
C	5	67.89	6,789	1	12,900		4,500	17,400	322,500
		67.89	6,789	1	12,900		4,500	17,400	322,500
		67.89	6,789	1	12,900		4,500	17,400	322,500
		67.89	6,789	1	12,900		4,500	17,400	322,500
		67.89	6,789	1	12,900		4,500	17,400	322,500
D	5	60.00	6,000	1	11,400		4,000	15,400	285,000
		60.00	6,000	1	11,400		4,000	15,400	285,000
		60.00	6,000	1	11,400		4,000	15,400	285,000
		60.00	6,000	1	11,400		4,000	15,400	285,000
Dg	1	60.00	6,000	1	11,400	200	4,000	15,600	285,000

タイプ	戸数	専有面積 (m ²)	共有持分 (2409.48 分比)	議決件数	管 理 費 月額／円	専用庭	修繕積立金 月額／円	合 計	修繕積立基金 一括払／円
E 1	5	75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
		75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
		75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
		75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
		75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
E 2	1	75.36	7,536	1	14,300		5,000	19,300	357,500
E g	1	75.36	7,536	1	14,300	300	5,000	19,600	357,500
F	1	60.57	6,057	1	11,500	200	4,000	15,700	287,500
G	1	77.30	7,730	1	14,700		5,100	19,800	367,500
H	1	73.45	7,345	1	14,000		4,900	18,900	350,000
I	1	70.00	7,000	1	13,300		4,700	18,000	332,500
J	1	70.12	7,012	1	13,300		4,700	18,000	332,500
K	1	62.03	6,203	1	11,800		4,100	15,900	295,000
L	1	57.59	5,759	1	10,900		3,800	14,700	272,500

別表第4

バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	使用料 の有無	専用 使用 権 者	通常の使用に伴う 管理と費用負担
室外機置場	無 償	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
バルコニー	無 儻	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
ルーフバルコニー	無 儻	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
専用庭	有 儻	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
玄関扉（錠および内部仕上部 分を除く）・窓枠	無 儻	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
窓ガラス・網戸	無 儻	その付属する専有部分の区分所有者 または占有者	専用使用権を有す る者
メールボックス	無 儻	区分所有者または占有者	専用使用権を有す る者
管理員室	無 儻	管理受託者またはその指定する者	—

別表第5 駐車場等使用料

種 目	台 数	全長 (mm)	全幅 (mm)	全高 (mm)	重 量 (kg)	1台当たり使用料
機械式駐車場 (地上1段)	1台	4, 850	1, 850	1, 550	2, 000	9, 000円/月
機械式駐車場 (地下1段)	1台	4, 850	1, 850	1, 550	2, 000	8, 500円/月
機械式駐車場 (地下2段)	2台	4, 850	1, 850	1, 550	2, 000	8, 000円/月
平置き駐車場 (身障者用)	1台	—	—	—	—	10, 000円/月
ミニバイク置場	2台	—	—	—	—	1, 000円/月

親水公園第2ダイヤモンドマンション

使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下『管理組合』という。）は、居住者の共同の利益を守り快適な共同生活を維持するため、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約（以下『規約』という）に基づき、下記の通り使用細則を定める。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第1条 区分所有者ならびに居住者は専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること
- (2) 共用部分に影響を及ぼす変更をすること
- (3) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持込み、保管、製造をすること
- (4) 他の居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発すること
- (5) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること
- (6) 建物の外観、形状を変更すること
- (7) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと
- (8) 電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設機械器具等を搬入、敷設しないこと
- (9) 専用使用部分の外観、形状を変更すること
- (10) バルコニー等の専用使用部分に新たに建物その他工作物等これらに類するものを築造または設置すること
- (11) 窓、バルコニーから物を投げ捨てる
- (12) バルコニーに土砂を搬入すること又大量の水を流すこと
- (13) バルコニー等所定の場所以外の場所（手摺等）に、寝具、敷物、洗濯物を干すこと
- (14) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること
- (15) 住居を楽器の教室、及び学習塾の教室として使用すること
但し、管理組合の承認を受けたものを除く
- (16) ピアノ・その他楽器等を午後9時から午前8時までの間、演奏すること
- (17) 暴力団関連施設、宗教関連施設、風俗業関連施設として利用すること
- (18) その他公序良俗に反する行為及び他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること

（共用部分の使用）

第2条 各区分所有者ならびに居住者は、親水公園第2ダイヤモンドマンションの専用使用部分以外の共用部分を使用するにあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 屋上（専用住戸に付属する部分は除く）その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること
- (2) 敷地又は建物の外周その他の共用部分・施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること（但し、容認事項に記載のものを除く）

- (3) 共用部分を不法に占有したり、物品、塵芥等を放置すること
- (4) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること
- (5) 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと
- (6) エントランス等を子供の遊び場とすること
- (7) 敷地内に車両等を無断駐車させること
- (8) 敷地内において車両等の空吹かしをすること

(出前食器類の処理)

第3条 近隣の飲食店等より出前を利用した場合、飲食後の食器類は階段及び廊下等に放置しないものとする。

(組合への通知事項)

第4条 居住者は次の行為をする場合は、事前に組合に通知しなければならないものとする。

- | | |
|---------------------------|----------|
| (1) 売却・転居する場合 | ・・・様式I |
| (2) 専有部分を第三者に占有させる場合 | ・・・様式II |
| (3) 長期不在・不在終了とする場合 | ・・・様式III |
| (4) 外部居住（住所変更）する場合 | ・・・様式IV |
| (5) 専有部分の改修・改造・營繕工事を行う場合 | ・・・様式V |
| (6) 駐輪場を使用する場合及び変更・解約する場合 | ・・・様式VI |
| (7) ペットを飼育する場合 | ・・・様式VII |

(組合の承認事項)

第5条 居住者は次の行為をする場合は、事前に組合に申し出てその承認を得なければならないものとする。

- (1) 電気、ガス、通信、給排水設備の新設、増設、変更
- (2) 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の營繕工事
- (3) 大型金庫等の重量物の搬入、据付、移転

(塵芥処理)

第6条 居住者は塵芥の処理につき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 各専有部分より塵芥は、各居住者自身で当該清掃事務所が定めた要領によりそれぞれの収集日の朝に塵芥集積所へ持参すること
- (2) 粗大廃棄物がある場合は、予め当該清掃事務所に連絡しその指示に従い処理すること

(災害防止)

第7条 居住者は災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知するとともに、万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと
- (2) 階段、廊下等の付近に物品等を放置しないこと
- (3) バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難経路となるため、避難のさまたげになる物は設置しないこと
- (4) 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと

- (5) 万一に備えて避難方法を調べておくこと
- (6) ガス器具の持込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること
- (7) 防災、防火訓練等これらの行事には積極的に参加すること

(注意事項)

第8条 居住者は次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず施錠またはドアガードを装着し、防犯に留意すること
- (2) 各戸廊下前（廊下・玄関扉・窓等）の清潔保持については各自協力すること
- (3) バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、降雨時に雨水管が詰り専有部分へ浸水して損害を招く原因となることが多いため、各自が隨時清掃すること
- (4) キッチン、洗面室、トイレ等の溢れ水には十分注意すること
- (5) トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと又紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと
- (6) 天ぷら油等の廃油は排水管の詰りの原因となるので、台所の流しには絶対に流さないこと
- (7) 木造家屋に比べて機密性が非常に高く結露しやすいため、室内の換気には十分注意すること

(その他)

第9条 盗難防止及び共用施設保持のため、不審者を見かけたときは声をかけるか管理員へ連絡すること。

- 2 管理員に私的雑用を依頼しないこと
- 3 居住者を訪問した来客が廊下、エントランス等の共用部分または付属用品を破損した場合はその居住者が賠償すること
- 4 他の居住者及び近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者へ申し出てその指示に従うこと

(規定外事項)

第10条 本使用細則に定めない事項で問題が生じた場合には総会及び利害関係者の間で協議し、誠意を持って解決するものとする。

(変更)

第11条 本使用細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

附 則

本使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

駐車場使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第19条に基づき、自動車駐車施設の使用について、駐車場使用細則を下記の通り定める。

（契約資格・申込）

第1条 駐車場使用契約の資格者は、区分所有者または同居する親族で、自動車を保有していなければならない。（但し、入居後速やかに保有する者を含む。）

2 駐車場の使用を希望する区分所有者は、売主の指定する方法により申し込むものとする。

（契約の締結）

第2条 駐車場の使用を希望する区分所有者は、別に定める駐車場使用契約を管理組合と締結しなければならない。

（管 理）

第3条 駐車場契約者は、駐車車両を自己の責任において管理するものとし、管理組合は、天災地変、盜難、破損、その他の事故等、理由の如何を問わず契約者が被った損害について一切その責を負わない。

（契約者の遵守事項）

第4条 駐車場契約者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 駐車場に駐車する車両は、その駐車位置を駐車場使用契約書に記載された指定位置とし、その駐車スペースで乗り降りできる車両に限ること（駐車スペースは図面等をご確認下さい）
- (2) 駐車場の使用にあたり、管理者及び管理受託者の指示または場内の標識等に従うこと
- (3) 駐車場契約者は、管理組合へ自動車の種類、登録番号その他管理組合が必要と認める事項を届出すること
- (4) 駐車にあつたては、指定区画の中央に駐車し、隣接の車両に対し支障の無いようにすること
- (5) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと
特に深夜、早朝の出入りにあつたては、静かな運転を心掛けること
- (6) 駐車車両には必ず施錠をすること
- (7) 駐車場施設及び他の車両に損害を与えたときは、直ちに管理組合に報告し、その指示に従うこと
- (8) 駐車場施設にはガソリン、その他の危険物を置かないこと
- (9) 駐車場の施設または設備等に変更を加えてはならない
- (10) マンション敷地内の運行は歩行者優先とし、徐行運転に心掛けること
- (11) 駐車場施設の保守または管理のため、管理組合が契約者の車両の駐車位置を一時的に変更したときは、これに従うこと
- (12) 近隣住民への迷惑、不快の念を与える行為（路上駐車を含む）をしないこと
- (13) 本駐車場に駐車する際に切り返しが必要で、乗り降りの際には十分注意すること

（事務及び会計）

第5条 管理組合は、駐車場使用契約に関する事務（車庫証明の発行を含む）及び会計業務を行う。

(駐車場使用細則の改廃)

第6条 本駐車場使用細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

附 則

本駐車場使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

バイク置場使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第19条に基づき、バイク置場の使用について、バイク置場使用細則を下記の通り定める。

（契約資格・申込み）

第1条 バイク置場使用契約の資格者は、区分所有者または同居する親族で、バイクを保有していかなければならない。

2 バイク置場の使用を希望する区分所有者は、売主の指定する方法により申し込むものとする。

（契約の締結）

第2条 バイク置場の使用を希望する区分所有者は、別に定めるバイク置場使用契約を管理組合と締結しなければならない。

（管理）

第3条 バイク置場契約者は、バイクを自己の責任において管理するものとし、管理組合は、天災、地変、盗難、破損、その他の事故等、理由の如何を問わず契約者が被った損害について一切その責めを負わない。

（契約者の遵守事項）

第4条 バイク置場契約者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) バイク置場に駐車するバイクは、その駐車位置をバイク置場使用契約書に記載された指定位置とし、その駐車スペース内に納まるバイクに限ること（駐車スペースは図面等をご確認ください）
- (2) バイク置場の使用にあたり、管理者及び管理受託者の指示または場内の標識等に従うこと
- (3) バイク置場契約者は、管理組合へバイクの種類、登録番号その他管理組合が必要と認める事項を届出すること
- (4) 駐車にあつたては、指定区画の中に駐車し、駐車中に転倒等しないよう注意し、また、隣接の車輌に対し支障の無いようにすること
- (5) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の出入りにあつたては、静かな運転を心掛け、敷地内はエンジンを停止して出入りすること
- (6) バイクには必ず施錠をすること
- (7) バイク置場及び他の車輌に損害を与えたときは、直ちに管理組合に報告し、その指示に従うこと
- (8) バイク置場にはガソリン、その他の危険物を置かないこと
- (9) バイク置場または設備等に変更を加えてはならない
- (10) マンション敷地内での運行は歩行者優先に心掛けること
- (11) バイク置場の保守または管理のため、管理組合は契約者の車輌の駐車位置を一時的に変更したときは、これに従うこと
- (12) 近隣住民への迷惑、不快の念を与える行為（路上駐車を含む）をしないこと

（事務及び会計）

第5条 管理組合は、バイク置場使用契約に関する事務及び会計業務を行う。

(バイク置場使用細則の改廃)

第6条 本バイク置場使用細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

附 則

本バイク置場使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

自転車置場使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第19条に基づき、自転車置場の使用について、自転車置場使用細則を下記の通り定める。

（使用者の資格・申込み）

第1条 自転車置場を使用する者（以下「使用者」という。）は、区分所有者または同居する親族で、自転車等を保有していなければならない。

（登録）

第2条 使用者は、自転車置場を使用する場合、管理組合に使用する自転車を自転車置場使用届書をもって登録しなければならない。

2 使用者は、前項の登録と同時に管理組合より交付されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。

（違反車の処分）

第3条 管理組合は少なくとも6ヶ月に1回、役員立合いのもと自転車置場を点検し、違反車を発見した場合は、これを排除し且つ、組合員等に対し違反車を廃棄する旨を10日間掲示し、その違反車の所有者の申し出がない場合、廃棄等の処分をすることができる。

2 第1項の処分に対しては、使用者は管理組合に何ら損害賠償の請求その他の不服または申立てをすることができない。

（使用者による管理）

第4条 使用者は、使用自転車等を自己の責任において管理するものとし、破損、盜難その他の事故について管理組合に対し原状回復または損害賠償等の請求をすることはできない。

（明渡し）

第5条 使用者は、その住戸を第三者に譲渡もしくは賃貸等により、当該住戸から転出した場合は、ただちに自転車置場使用に関する効力を失い、管理組合に明け渡さなければならない。

（譲渡禁止）

第6条 使用者は、その使用権を第三者に譲渡することはできない。

（変更）

第7条 本自転車置場使用細則の改廃及び変更は管理規約第48条によるものとする。

附 則

本自転車置場使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

ペット飼育細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第18条及び第19条に基づき、ペット飼育について、ペット飼育細則を下記の通り定める。

（目的）

第1条 この規定は、親水公園第2ダイヤモンドマンションにおいて動物を飼うに当たって必要な事項を定めるとともに、動物の愛護についての理解を深めることを目的とする。

（飼い主の心構え）

第2条 親水公園第2ダイヤモンドマンションにおいて飼い主は、次のことを常に心がけなければならない。

- (1) 他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること
- (2) 動物の本能、習性等を理解するとともに、飼い主としての責任を自覚し、動物を終生、適正に飼うこと
- (3) 動物の保護及び管理に関する法律、『東京都動物の保護及び管理に関する条例』、狂犬病予防法等に規定する飼い主の義務を守ること

（飼い主の守るべき事項）

第3条 飼い主は、次に掲げる事項を守り、動物を適正に飼わなければならない。

(1) 基本的な事項

- ア. 動物は自己の居室内で飼うこと
- イ. 自己の居室以外で、動物にえさや水を与えたり、排せつをさせないこと
- ウ. 動物の異常な鳴き声やふん尿等から発生する悪臭によって、近隣に迷惑をかけないこと
- エ. 動物は常に清潔に保つとともに、疾病の予防、衛生害虫の発生予防等の健康管理を行うこと
- オ. 犬、猫等には、必要な「しつけ」を行うこと
- カ. 動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合は、その責任を負うとともに、誠意をもって解決を図ること
- キ. 地震、火災等の非常災害時には、動物を保護するとともに、動物が他の居住者等に危害を及ぼさないよう留意すること
- ク. 動物が死亡した場合には、適切な取扱いを行うこと

(2) 他の居住者等に配慮する事項

- ア. 自己の居室以外で、動物の毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行わないこと
- イ. 動物の毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行う場合は、必ず窓を閉めるなどして毛や羽の飛散を防止すること
- ウ. 犬、猫等が自己の居室以外で万が一排せつした場合は、ふん便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な後始末を行うこと
- エ. ペット等を散歩させるときには、植栽花壇及び立入を禁止された場所に入れないこと
- オ. 廊下、エレベーター等共用部分では、動物はリード等でつなぎ、又はケージ等に入れ、移動すること

（居住者の理解）

第4条 居住者は、動物の愛護について理解し、人と動物が共生できる快適な生活環境づくりに協力するものとする。

(飼うことのできる動物の種類等)

第5条 ペットを飼う居住者（以下「飼育者」という。）が本マンションにおいて飼育できる動物は、次の通りとする。

- (1) 犬及び猫
 - (2) 小鳥、齧歯類（リス・ハムスター・ハツカネズミ・プレーリードッグ等）、観賞魚、昆虫等の籠若しくは水槽内で飼育する小動物
- 2 前項に規定するペットは次の条件をすべて満たすものに限る。
- (1) 毒のない動物、人に著しく不快感を与えないものであること
 - (2) 予防注射等法定の必要事項を満たしていること
 - (3) 関係法令及び関係条例等に規定する飼い主の義務を遵守すること
 - (4) ペットは1住戸に犬・猫の場合は、合わせて2匹まで飼育可能とする。また、その他の動物は2匹まで、鳥類は2籠までとする。（ただし、飛来するものは禁止し、籠内で飼えるものとする。）
 - (5) 室内の水槽等の容器内で飼う小型魚類等や他に迷惑や危険をおよぼす恐れのない小型昆虫類は、本細則の対象外とし一般的な良識の範囲内で飼うことができるものとする。
 - (6) 全各項の範囲内のペットであっても、他の居住者に生活上支障又は危害を与えると管理組合が判断した場合には、飼育を禁ずる場合がある。

(居住者の行う手続き)

第6条 居住者は、管理組合に対して、次に掲げる手続きを行わなければならない。

- (1) 動物を飼う場合は、あらかじめ許可を受けるとともに、この規定を遵守する旨を誓約すること
- (2) 犬を飼う場合は、(1)の手続きを経た後、速やかに狂犬病予防法第4条に規定する登録及び同法第5条に規定する予防注射を行った旨の証明を掲示すること
- (3) 動物を飼わなくなった場合は、その旨届け出ること

(動物の標識)

第7条 飼い主は、管理組合等が発行する標識を、住戸玄関扉の外側上部の見やすい場所に明示しなければならない。また、犬を飼育する飼い主については、別に市町村発行（鑑札登録時発行）の『犬』マークのシールを前記指定箇所に貼るものとする。

(盲導犬等に対する配慮)

第8条 居住者が、盲導犬、聴導犬、介護(助)犬等の動物（以下「盲導犬等」と言う。）を必要とする場合においては、管理組合及び他の居住者は、その動物の必要性を十分理解するものとする。

2 盲導犬等については、次に掲げる条項の適応を除外する。

- (1) 第3条（飼い主の守るべき事項）の(2)のオ.

(飼い主に対する指導、禁止等)

第9条 飼い主が、この規定に違反し、他の居住者及び近隣住民に迷惑や危害を与えた場合で、当事者間で解決が図れないときには、管理組合等が、その飼い主を指導することができる。

- 2 管理組合等が、度重なる指導を行ったにもかかわらず、問題が解決されない場合は、管理組合等は、その飼い主に対し、動物を飼うことを禁止することができる。
- 3 動物を飼うことを禁止された飼い主は、新たな飼い主を探すなど、速やかに適切な措置をとらなければならない。

(規定外事項)

第10条 本ペット飼育細則に定めない事項で問題が生じた場合には、理事会及び利害関係人の間で協議し、誠意をもって解決するものとする。

(変更)

第11条 本ペット飼育細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

附 則

本ペット飼育細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

宅配ボックス使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第19条に基づき、本マンション内に設置する自動受け渡し設備（以下「宅配ボックス」という。）の使用について、宅配ボックス使用細則を下記の通り定める。

（使用目的）

第1条 宅配ボックスは、組合員ならびに占有者（以下「居住者」という。）が不在時に、各種配達小荷物等を居住者に代って受取り、一時保管するためのものである。

（使用制限）

第2条 居住者が在宅の場合には、各種配達物は居住者が届け人と直接接受するものとし、宅配ボックスを使用してはならない。

（保管の禁止）

第3条 次の各号に掲げる物は、宅配ボックスに保管してはならないものとする。

1. ボックスの規格以外の物（大型重量物等）
2. 動物
3. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、劇薬および悪臭を発する物
4. 現金および株券・債権等の有価証券ならびに宝石・貴金属・貴重品類
5. 犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
6. 生鮮食料品、その他変質・腐敗しやすい物
7. 封書・葉書類・書留
8. 販売サンプル等受取人の不特定な物
9. ボックスを汚損または破損する恐れのある物
10. その他保管に適さないと認められる物

（保管禁止物を入れた場合の処置）

第4条 保管品が前条に該当する疑いのある時は、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開披・廃棄する等適切な処置をとることができ、居住者はこれに異議を申し立ててはならない。

（保管期間）

第5条 保管開始の時から、原則として48時間とする。

（経過後の処置）

第6条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取りがない場合には、管理組合は宅配ボックスを開扉のうえ、保管品を保管または廃棄する等の処置をとることができる。

（清掃のための開扉）

第7条 管理組合は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、その清掃をおこなうことができる。

（破損等による損害賠償）

第8条 居住者ならびにその関係人が物品を預かり、故意または過失により、ボックスを破損した場合は、当該居住者はその損害を賠償しなければならない。

(受取り代行の承認)

第9条 宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達物等を本人に代って受け取る為のものであり、居住者は宅配ボックスが業者への受領書に刻印することにより、その受取りを代行させることをあらかじめ承認するものとする。

(事故による責任)

第10条 宅配ボックス内の保管品が盜難、破損等の損害を受けても、管理組合はその責を負わないものとする。

(本細則の改廃)

第11条 本宅配ボックス使用細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

附 則

本宅配ボックス使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。

防犯カメラ設備使用細則

親水公園第2ダイヤモンドマンション管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第19条に基づき、防犯カメラ設備使用について、防犯カメラ設備使用細則を下記の通り定める。

（管理・運営）

第1条 防犯カメラ（ビデオテープ等映像の保管も含む）の管理・運営は管理者がこれを行う。また、管理者は防犯カメラの性格（防犯用であること）をよく理解し、居住者等のプライバシーの保護を留意した管理・運営をするものとする。

（再生・閲覧について）

第2条 映像の閲覧は申請者等の申し出の内容により管理者が閲覧の是非を判断し、閲覧の必要があると認められるのであれば、管理者立会いのもと閲覧する。また、申し出の際には閲覧の必要性を記載した申し出書により申請する事とする。

2 次の場合に限り映像の再生・閲覧を認めるものとする。

- (1) 窃盗・痴漢が発生した場合
- (2) 共用部及び駐車車両等への悪質ないたずらがあった場合
- (3) その他管理者が映像の再生・閲覧の必要性を認めた場合

（守秘義務について）

第3条 閲覧した者は、知りえた内容につき守秘義務を負い、第三者に閲覧内容を口外する事を一切禁止する。

（証拠提出について）

第4条 刑事事件等において、録画された映像が事件の証拠となる場合、これを証拠品として提出する事ができるものとする。但し、提出の際、管理者は事件に関係のないところは録画内容から除外する等、プライバシーに配慮した設備の管理・運営を行うものとする。

（変更）

第5条 本防犯カメラ設備使用細則の改廃及び変更については管理規約第48条によるものとする。

（細則の発効）

第6条 本防犯カメラ設備使用細則は、親水公園第2ダイヤモンドマンション管理規約発効の日から施行するものとする。