

重要事項に係る調査報告書

物件名称	ダイバレス白幡	対象住戸	0404号室
物件所在地	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町19-1		

1 管理組合に関する事項

管理組合名称	ダイバレス白幡管理組合	(総戸数 72戸)
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合	

2 管理費等の月額

管理費	15,190 円／月額 (2020年2月29日現在)
修繕積立金 1	12,840 円／月額 (2020年2月29日現在)

3 管理費等滞納額

管理費	該当なし (2020年2月29日現在)
修繕積立金 1	該当なし (2020年2月29日現在)
遅延損害金有無	該当なし (2020年2月29日現在)

4 修繕積立金に関する事項

修繕積立金積立総額	52,726,546円	(2020年2月29日現在)
-----------	-------------	----------------

本報告書は、ダイバレス白幡管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2020年3月31日

国土交通大臣登録番号(4) 第030453号
商号又は名称 コミュニティワン株式会社 横浜支店
住所 神奈川県横浜市西区楠町4番地7
TEL 045-316-3939 FAX 045-316-6224
担当者 佐藤 杏美



《重要事項に関する調査報告(補箋)》

1. 管理組合関係について

管理組合名

ダイアパレス白幡管理組合

定時総会実施時期

毎年5月頃

2. 共用部分・施設について

駐車場

施設無し

駐輪場

施設無し

バイク置き場

施設無し

専用庭

施設無し

ルーフバルコニー

一部施設有り 無料

トランクルーム

施設無し

3. 管理費・修繕積立金等について

管理費等支払い方法

毎月28日に、翌月分を自動引き落とし

一部農協を除く金融機関より

管理組合の金融機関からの借り入れ残額

無し

4. 管理費等の値上げ予定の有無

管理費の値上げ予定

無し

修繕積立金の値上げ予定

2023年まで改定決定

2011年から2023年の間、4年ごとに値上げ

(次回以降 2019.7月・2023.7月に改定)

※404号室は2019.7月より12,840円

5. 専有部分について

用途制限

居住用のみ

民泊利用の有無

不可

6. アスベスト使用調査・耐震診断について

アスベスト使用調査の結果記録

　　調査未実施

耐震診断

　　調査未実施

7. 大規模修繕工事等について

過去に行われた工事

　　修繕履歴参照

今後の工事予定

　　長期修繕計画に基づき実施予定

8. 管理の形態について

勤務形態

　　日勤

勤務形態

　　火・水・金・土 8:30～17:00

管理員氏名

　　三澤 吉親

管理員室連絡先

　　045-434-1895

9. マンション全体の滞納額(2020年2月末現在)

　　管理費会計 33,990 円

　　修繕積立金会計 38,520 円

《その他の質問事項》

■ペット飼育について

小鳥・観賞用魚類以外の動物の飼育は禁止

■ピアノ等の楽器の規定

著しく音量を上げる事は禁止

■内装工事の規定(フローリングの制限)

事前に専有部分改修届を理事長へ提出、承認を得る

(工事着工14日前までに、専有部分改修届を管理室へ提出、管理組合理事長の承認を得る)

フローリングの材質制限/L-45以上の性能を有する材質を使用する事

■ケーブルの有無、インターネット環境等(費用)

地上デジタル放送対応済み

インターネット光ファイバー USEN・NTTフレッツ光ネクスト導入済み

BS放送受信可

CS 110度放送受信可

※費用／個別契約

■建物診断実施の検討

予定なし

■マンション内の事件事故トラブル等

把握無し

■電力一括受電サービスについて

導入無し

■構造計算書偽造について

把握無し

《建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況・耐震診断の内容》

マンション名 ダイアパレス白幡

■確認申請書及び添付書類並びに確認済証(新築時のもの)

保管状況 有・無 保管場所 管理組合 管理会社

■検査済証(新築時のもの)

保管状況 有・無 保管場所 管理組合 管理会社

■増改築等の実施及び資料

実施有・**実施無**

※以下、実施有の場合

保管状況 有・無 保管場所 管理組合 管理会社

■建築基準法第12条の規定による定期調査報告(昇降機等)

保管状況 有・**無** 保管場所 管理組合 管理会社

■既存住宅性能評価実施

実施有・**実施無**

※以下、実施有の場合

保管状況 有・無 保管場所 管理組合 管理会社

■昭和56年5月31日以前に新築の工事に着工した住宅である場合

以降、耐震基準に適合していることを証する書類(耐震基準適合証明書)

該当する・**該当しない**

※以下、該当する場合

保管状況 有・無 保管場所 管理組合 管理会社

修繕工事経歴書

棟No. 0142 ダイアパレス白幡管理組合

管轄支店

横浜支店

所在地	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町19番地1		
用途地域			
建築確認番号	号	敷地面積	m ²
竣工年月日	1983年10月1日	建築面積	m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 5階 地下 1階	延床面積	4162.47 m ²
総戸数	72 戸	建蔽率	%
権利形態		容積率	%

完工年月	案件名	案件種別	工事項目
2019年9月	感知器交換工事	隨時修繕	
2019年5月	屋上EV機械室ドア改修工事	隨時修繕	
2019年3月	誘導灯改修工事	隨時修繕	
2018年9月	階段通路誘導灯改修工事	隨時修繕	
2018年3月	避難器具改修(312号室)	隨時修繕	
2018年3月	消火器交換	隨時修繕	
2018年3月	屋内消火栓呼水槽バルブ交換工事	隨時修繕	
2017年12月	フェンス支柱・土砂流出防止対策工事	隨時修繕	
2017年12月	公園側擁壁、トタンフェンス補修工事	隨時修繕	
2017年2月	誘導灯バッテリー改修工事	隨時修繕	
2016年9月	外周フェンス補修工事	隨時修繕	
2016年6月	給水管更生工事(ASL II工法)	計画修繕	
2015年6月	通気管補修工事(差込型)	隨時修繕	
2015年3月	給水管劣化調査工事	隨時修繕	
2015年3月	防滑施工(SGS施工)	隨時修繕	
2014年9月	法面保護工事	隨時修繕	
2014年2月	電気盤扉交換工事	隨時修繕	
2013年9月	消火栓呼水槽修理工事(底面部分溶接)	隨時修繕	
2013年1月	エレベータリニューアル工事	計画修繕	
2012年9月	消防用補給水槽用逆止弁・止水弁交換工事	隨時修繕	
2012年9月	内階段手摺新設工事	隨時修繕	
2011年12月	大規模修繕工事(実費精算分)	隨時修繕	外壁等
2011年10月	大規模修繕工事	隨時修繕	外壁等
2011年5月	屋外N.3汚水栓交換・雑排水管漏水補修工事	隨時修繕	排水設備
2010年12月	施設現状劣化調査診断(共用設備)	計画修繕	外壁等
2010年9月	地上デジタル放送対応化改修工事	計画修繕	テレビ受信システム改修工事
2010年8月	住宅用火災警報器設置工事	計画修繕	消防設備
2009年12月	階段室漏水補修工事	隨時修繕	共用内部等
2009年8月	階段室ドア改修工事	隨時修繕	建具・金物等

修繕工事経歴書

棟No. 0142 ダイアパレス白幡管理組合

管轄支店

横浜支店

所在地	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町19番地1		
用途地域			
建築確認番号	号	敷地面積	m ²
竣工年月日	1983年10月1日	建築面積	m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 5階 地下 1階	延床面積	4162.47 m ²
総戸数	72戸	建蔽率	%
権利形態		容積率	%

完工年月	案件名	案件種別	工事項目
2009年2月	火災報知設備劣化器具交換	計画修繕	消防設備
2009年1月	TVケーブル交換、TV受信改善工事	計画修繕	情報・通信設備
2008年8月	直結増圧給水切替工事	計画修繕	給水設備
2008年7月	屋内消火栓設備改修工事	計画修繕	消防設備
2008年2月	粉末10型消火器15本交換	計画修繕	消防設備
2007年9月	揚水管改修工事	計画修繕	給水設備
2007年6月	屋上及びルーフバルコニー防水部分補修	緊急修繕	屋根防水
2007年3月	消防用ホース交換工事	計画修繕	消防設備
2007年3月	避難器具改修工事	計画修繕	建具・金物等
2006年11月	部分修繕工事(ベランダ中継ドレン補修)	計画修繕	排水設備
			その他
2006年10月	東側ベランダ下穴閉鎖工事	緊急修繕	その他
			その他
2005年12月	外構改修工事	計画修繕	外構・附属施設
2005年10月	マンホール改修	隨時修繕	床防水等
2003年7月	集合ポスト取替工事	計画修繕	建具・金物等
1999年8月	BS,CS共同アンテナ導入	計画修繕	テレビ受信システム改修工事
1999年4月	鉄部塗装	計画修繕	鉄部等
1999年4月	消防設備交換	計画修繕	建具・金物等
1998年7月	屋上排水設備改修	計画修繕	床防水等
1996年12月	大規模修繕工事	計画修繕	外壁等

※ 本資料の内容及び正確性は、弊社の情報提供可能な範囲とさせていただきます。 (2020年 2月 29日 現在)

管 理 規 約



管 理 規 約
使 用 細 则

ダイアパレス白幡

第1章 総 则

(目的)

第1条 この規約は、ダイアパレス白幡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4条の共用部分をいう。

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 専用使用权 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 専用使用权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、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(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 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括住民及び特定住民に対しても、その効力を有する。

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

(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ダイアパレス白幡管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をダイアパレス白幡内に置く。
- 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

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

(専有部分の範囲)

第15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。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他建物の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室、日本電力株式会社
- 三 電話端子盤、日本電信電話株式会社

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

(専有部分の範囲等)

第16条 分区所有者は、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33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、分区所有者は、脱糞図、仕様書及び工種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49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、分区所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、分区所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(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4章 用 法

(専有部分の用途)

第19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、ルーフバルコニー等（以下この条、第20条第1項及び別表第2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諾する。

2 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。

(区分所有者の義務)

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いうよう努めなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(敷地及び共用部分等の管理)

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。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り)

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. 前項の場合は、適切に立入りをした箇所を原状に復さなければならぬ。

(損害保険)

第22条 区分所有者は、共用部分等に關し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(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 修繕積立金

2. 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(業者に対する債務の行使)

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相当する。

- 一 公租公課
- 二 管理員人件費
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等による火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な備修費
- 七 清掃費、消音費及びごみ処理費
- 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 その他の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、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 一定年齢の超過ごとに計画的に取り崩す
- 二 不測の事故その他の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

5. その他の敷地及び共用部分等の管理に關し、区分所有者全体の利益のために特に必要となる修理

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附する法律（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43条のマンション建替事業の認可までの間ににおいて、建物の建替えに係る目的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決議時に建替えに係る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管理しなければならない。

（使用料）

第27条 敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

（組合員の資格）

第28条 組合員の資格は、区分所有者となつたときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。（届出義務）

第29条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、ただ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30条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行なう。

- 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

建物の運営に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

四

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

修繕等の履歴情報の整理及び管理等

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

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轄行為

敷地及び共用部分等の変更及び開墾

修繕積立金の運用

官公署、町内会等との交渉業務

防災に関する業務

風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

広報及び啓発業務

地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニケーション形成

管理組合の消滅時における残余財産の清算

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31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（道正化法第2条第8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32条 管理組合は、マンション管理士（道正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。）その他マネジメント管理に關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ネジメントの管理に關し、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。

（役員）

第33条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長 1名

二 副理事長 3名

三 会計担当理事

四 理事 12名（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）

五 監事 2名

2 理事及び監事は、ダイアベス白鷹の区分所有者のうちから、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2年とし、1年ごとに半数の役員を改選する。ただし、再任を妨げない。

2 换りの役員の任期は、前任者の現任期間とする。

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ぎその職務を行う。

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。

(役員の職責義務等)

第35条 役員は、法令、規約及び使用細則その他の規則（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する必要経費の支払と報酬を受けることができる。

五

（役員の職責義務等）

第36条 役員は、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、使用細則等又は組合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

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、その職務を行なう。

（理事）

第38条 理事は、理事会を開成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を相当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支給等の会計業務を行なう。

（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述べができる。

六

（総会）

第40条 管理組合の総会は、總組合員で組織する。

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 総会の開催は、理事会が認める。

（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1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を要しなければならない。

七

（総会の開催）

第42条 総会は、組合員の過半数の出席により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

八

（総会の開催）

第43条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

九

（総会の開催）

第44条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十

（総会の開催）

第45条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十一

（総会の開催）

第46条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十二

（総会の開催）

第47条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十三

（総会の開催）

第48条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十四

（総会の開催）

第49条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十五

（総会の開催）

第50条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十六

（総会の開催）

第51条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十七

（総会の開催）

第52条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十八

（総会の開催）

第53条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

十九

（総会の開催）

第54条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十

（総会の開催）

第55条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十一

（総会の開催）

第56条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十二

（総会の開催）

第57条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十三

（総会の開催）

第58条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十四

（総会の開催）

第59条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十五

（総会の開催）

第60条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十六

（総会の開催）

第61条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十七

（総会の開催）

第62条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十八

（総会の開催）

第63条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

二十九

（総会の開催）

第64条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

5 総会は、議案の提出により開催される。

三十

（総会の開催）

第65条 総会は、議案の提出により開催される。

2 総会は、議案の提出により開催される。

3 総会は、議案の提出により開催される。

4 総会は、議案の提出により開催される。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたて先に送るものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することもって、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選舉の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならぬ。
- 5 会議の目的が選舉の決議であるときは、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 選挙を必要とする理由
- 二 建物の建築費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 建物の修繕に關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
- 5 選舉又は決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の前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。
- 6 第43条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅延なく、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（会議の目的が選挙の決議であるときを除く。）にかかるらず、緊急を要する場合には、理事会は、理事会の承認を得て、6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以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が選挙の決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前二項により招集された臨時総会においては、第40条第5項にかかるらず、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つて、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、会議の目的につき損害賠償を有する場合に、総会に出席して意見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。
- （隣接権）
- 第44条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1箇の議決権を有するものとし、その総数は、別表第1に記載のとおりとする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有可能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と場合において、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ぬ。
- 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、前項にかかるらず、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 地域及び共用部分等の変更（その形態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5・8条第1項、第6・9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 選挙の決議は、第2項にかかるらず、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 前四項の場合において、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ぬ。この場合において、その組合員は正当な理由がない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、地域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。

（議決権行使）

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ぬ。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 費現費等及び使用料の額並びに議課徴収方法

四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

五 長期借地計画の作成又は変更

六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び借入金の取扱い

七 第28条第2項に定める建物の建設並に係る計画又は設計等の経費のための借入金の取扱い

八 借入金の保管及び運用方法

九 第20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項の場合は、建物の選任
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な項目

(監事会の作成、保管等)

第47条 総会の議事については、監事会は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要旨及びその結果を記載し、議長及び監査の指名する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48条 約款により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承認があるときは、書面による決議をすることができる。

2 約款により総会において決議をすべきものとされた事項については、組合員の全員の書面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 約款により総会において決議を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49条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の監査は、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41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。)の規定を適用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び職事)

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、その職事は出席理事の過半数で決する。

2 職事録については、第47条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第47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52条 理事会は、この規約に別に定めるものほか、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 規約及び使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案
三 長期経営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16条に定める承認又は不承認
六 第55条に定める勅告又は指示等
七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第53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、職業又は専門として結果を理事会に呈示する。

第7章 会計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の收入及び支出)

第55条 管理組合の会計における收入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより繰費用に充当する。

(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、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58条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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、当該部分は前月の末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は、別に定めるところによる。

2 前項の自動振替を行う場合において、自動振替を実施する日は、収納代行会社等の指定日とする。ただし、当該指定日が金融機関等の休業日に当たる場合は、その翌営業日に自動振替を行うものとする。

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は、管理組合は、その未払金额について、年利1.4%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 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に關して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。

5 第3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。

6 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59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對して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(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、管理組合の預金口座を開設するものとする。
(借入)
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、組合員又は利害關係人の理由を付した書面による請求があつたときは、これらを閲覧させなければならぬ。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63条 管理組合が解散する場合、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同部分の共有物分割に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

(合意管轄裁判所)
第66条 この規約に關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46条第十号に規定する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第67条 区分所有者は、管理組合が横浜市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68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69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70条 この規約を記するため、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規約を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。

(理事長の報告及び指示等)

第64条 区分所有者又は占有者が建物の保有に有害な行為その他建物の管理又は使用に關し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第65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對し、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ふことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不當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、訴訟又は原状回復のための必要な措置の請求に關し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行すること
二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に關し、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、その他の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、請求の相手方に對し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の請求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請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、連帶なく、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41条第2項及び第3項の規定を準用する。

7 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に對し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の請求用を請求することができる。

8 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

9 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、連帶なく、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41条第2項及び第3項の規定を準用する。

10 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

11 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

12 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

13 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

14 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

15 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

16 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

17 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

18 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

19 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

20 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

21 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

22 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

23 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

24 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

25 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

26 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

27 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

28 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

29 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

30 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

31 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

32 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

33 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

34 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

35 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求用に相当する収納金は、第27条に定めた費用に充当する。

- 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、規約変更を発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「規約副本等」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、開院につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

規約対象物件の表示

別卷第

敷地			
所在地	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町6-2番1外5棟		
面積	3, 507. 8 3m ² (公簿)	敷地に関する権利	所有権各区分所有者による共有
所在地	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町6-2番1外5棟		
構造等	鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階建 塔屋1階		
建築面積	1, 065. 54 m ²	建築物の延床面積	4, 198. 89 m ²
専有部分	住宅部分	戸数	72戸
		延床面積	3, 393. 88 m ²
共用部分	1. 遊歩共用部分（専有部分以外の建物の部分） エントランスホール、電気室、廊下、受水槽、管理事務室、屋外階段、 屋上、バルコニー、ルーフバルコニー、ハイブースペース、床スラブ、界隈、 外壁、基盤部分等 2. 建物附属設備（建物に直接附着する設備で専有部分に属しないもの） エレベーター設施、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、共同機器用ア ンテナ、集合録便受、掲示板等 敷地外駐車場、ゴミ密容器置場、樹木、散水栓、建物外灯設置、水道引込管、排水 施設等		
その他	附属施設		

卷之三

業主制にて設置された電波障害対策用アンテナ設備についてはその維持管理は区分所有者が行

うものとする。
対象物件の所在位置を表示するため、建物外壁面の一部に「ダイアナペックス白縁」の標識板を設置するものとする。

卷之三

(規約の施行)
第 1 条 この規約は、平成 20 年 6 月 1 日から効力を発する。

平成 29 年 5 月 25 日

五

國學

居理布長

敷地および建物の共用部分等における専用使用部分の表示

別表第2

区分 専用 使用部分	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関扉 窓ガラス	各戸に附属する玄関扉、窓ガラス	通常の玄関扉、窓ガラスとしての用法	区分所有権存続中	無償	当該戸の区分所有者(賃借人等も含む)
集合郵便受	1階	通常の郵便受としての用法	同上	同上	同上
バルコニー ルーフバルコニー ルコニー	各戸に直接するバルコニー、ルーフバルコニー、ルコニー	通常のバルコニー、ルーフバルコニーとしての用法。但し建物等を構築又は設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと。	同上	同上	当該部分に直接する戸の区分所有者(賃借人等も含む)
管理事務室	地下1階	通常の管理事務室としての用法	管理委託契約による	同上	業務委託を受けたもの
電気室	1階	通常の電気室としての用法	電力供給事業者による	同上	供給事業者
電波障害対策用 アンテナ設置設 置部	塔屋又は屋上	通常の受信用アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	同上	対象物件のため電波障害を受けている近隣居住者
駐車場	無				
1階に面する庭	無				

使 用 細 则

使 用 細 則

(前 文)

管理規約（以下「規約」という。）第17条に基づき本マンションの使用ならびに居住者の共同の利益を守り快適な生活を維持するため次のとおり使用細則を定める。

第 1 条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は専有部分およ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. 管理所は売買および賃貸借、無償貸与する場合、事前に業務内容を管理者に届出しが可を受けないで営業すること。
3. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
A. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
5. 焼火、引火、爆発等の危険のある危険物、および器具を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込み、保管、製造すること。
6. 他の居住者に迷惑をおよぼす騒音、高音を機械的に發すること。
7. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
8. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
9. 機造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
10. 体育用具等重量物を室内に放ちやく、落下させること。
11. バルコニーの避難通路の妨げになるよう場所に設置型物置等これらに限する遮音物の構築または設置すること。
12. バルコニーにサンルームならびにこれに接する工作物等を構築または設置すること。
13. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てるここと。
14. バルコニーに土砂を搬入すること。
15. 通路の手摺に鏡具、駄物、洗濯物を干すこと。
16. 出窓を新設すること。
17. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
18. その他公序良俗に反する行為および他の居住者に不快感、迷惑、危険をおよぼす行為をすること。

第 2 条（共用部分の使用）

各区分所有者ならびに居住者は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。

- 電気室、受水槽その他立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
- 屋上を歩行すること。相当の理由なく無断で屋上に立入ること。

- 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に無断で看板、広告、標識等の工作物の第造、設置をすること。
- 敷地または建物の外周および通路その他の共用部分、施設に落書き、器物の破損、汚物の放置および不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- 敷地内に不法駐車をすること。単車、自転車も含む。
- 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。
- 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- エントランスホール、非常階段等を子供の遊び場とすること。
- 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の壁面に取付けまたは吊下げること、および共有敷地部分への設置。

3条（ゴミ処理）

各区分所有者ならびに居住者はゴミの区分および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守しなければならない。

- 台所の残物（食糧、果実類など）、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで定められた日時に所定の場所へ出すこと。
- 紙くず、糊除紙くず、削りくずなどは指定の袋（紙またはビニール袋）に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- ガラス類、空ビン、空カン、電球、乾電池などは指定の容器以外には絶対に捨てなければならない。

4条（災害防止）

各区分所有者ならびに居住者は災害防止のため、平素から備えつけの消防器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

- 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。
- 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- バルコニーは開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
- 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に110番へ出火場所を通報すること。

- 避難するときは必ず窓、扉を開めて延焼を防ぐこと。
- 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- カーテン、シャーティン、人工芝等については耐炎性のものを使用すること。
(なお、高さ31m以上の共同住宅、ならびに店舗等との併用共同住宅においては消防法で義務づけられている。)
- ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 防災、防火訓練に参加し、これらの行事に協力すること。
- 各戸においては家庭用消火器を備えること。
- ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 万一小火災が発生した場合は、直ちに消防機関に連絡すること。
- 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第5条（事前承諾ならびに連絡事項）

各区分所有者ならびに居住者は建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。

- 専有部分の改修・改造、営繩工事をする場合。
- 電気、ガス、給排水、通信等の施設設備の新設、増設、除去、変更する場合。
- 大型金庫、ピアノ等の重物を搬入、据付、移動する場合。

第6条（通知事項）

各区分所有者ならびに居住者は次の行為をする場合は、事前に管理者に通知しなければならない。

- 専有部分を第三者に占有させる場合。
- 入居、売却、転居する場合。
- 長期（1ヵ月以上）不在とする場合。

第7条（注意事項）

各区分所有者ならびに居住者は次の事項について注意協力し共同生活を行なわなければならない。

- 正面玄関はオートロックになっているが、誰でも出入りできるため、各戸においては必ず施錠またはドアチャーンを装着し、防犯に留意すること。
- 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
- 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
- バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- トイレには水浴性以外の紙は絶対に使用しないこと。
- また、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。

7. 天ぷら油等の脂油を台所の涼しに捨てる排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。

8. 木造家屋にくらべて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気に充分注意すること。

9. 駐車場における自転車の掛け置き等の自転車の盗難についても各自注意すること。

10. 各共有部分、または専有部分に設置済の火災感知器、および消防設備等を子供のいたずら等による誤報のないよう充分注意すること。

(なお、ヘアスプレー、酒のカンなどでアルコール蒸気がかかかったとき、また暖房器具等による急激な温度上昇があった時等は、感知する場合があるのであらかじめ注意すること。)

11. 外部階段は騒音防止のため静かに使用すること。

8 総 (そ の 他)

1. 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。

2. 来訪者には、インター・ホンまたはドアチャーンをかけて対応すること。

3. 管理員に私的使用を依頼しないこと。

4. 居住者が防犯された来客が廊下、ホール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。

5. 外来者来訪の際の駐車はその都度管理員の指示に従うこと。

6. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。

7. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申し出てその指示に従うこと。

8. 管理規約の諸規定に基づき組合役員より注意を受けた場合は、その指示に従わなければならない。