

2

物件名称	クイーンヒルズ藤が丘				
総戸数	49 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	49 戸
物件所在地	神奈川県横浜市青葉区藤が丘1-32-3		対象仕戸	棟	303 号室

1 管理体制關係

管理組合名称	クイーンヒルズ藤が丘	管理組合
管理組合組織	☒ 区分所有者全員で組織する管理組合 ☐ 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合	
管理組合役員数	理事 4 名	監事 1 名
管理組合役員の選任方法	☐ 立候補 ☒ 輪番制 ☐ その他 ()	
総会・決算関係	定期総会は概ね毎年 11 月に開催 (決算月: 9 月)	
理事会活動状況	6 回開催 (2018 年 12 月 ～ 2019 年 11 月)	
管理規約原本	☐ 発効 ☒ 変更 2018 年 11 月	
共用部分に付保している損害保険の種類	☒ 火災保険(マンション総合保険) ☒ 施設賠償責任保険 ☒ 個人賠償責任保険 ☐ 地震保険 ☐ 積立マンション保険 ☐ その他 ()	
使用規則等の規程	☒ 駐車場使用細則 ☒ 自転車置場使用細則 ☐ 専有部分改修規則 ☒ その他 (使用細則、ペット飼育細則、その他管理規約集を参照してください)	

2 共用部分關係

基本事項

建築年次	2006 年 3 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の持分 ☒ 床面積割合 ☐ その他 詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください
専用使用に関する規約等の定め	詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください

駐車場

駐 車 区 画 数	敷地内	平面式	6 台	立体自走式	0 台	機械式	18 台
	敷地外	平面式	台	立体自走式	台	機械式	台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 ☒ 可 ☐ 不可 詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください						
駐車場権利承継可否	☐ 可 ☒ 不可						
車種制限の内容	詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください						
空き区画の有無	管理事務室に確認ください						
空き待ち数(待機者数)	管理事務室に確認ください						
空き区画補充方法等	管理事務室に確認ください						
駐車場使用料	14,000 円～ 16,000 円/台・月						

自転車置場・バイク置場(ミニバイク置場)

区画数	自転車	100 台	バイク	11 台	ミニバイク	0 台
空き区画の有無	管理事務室に確認ください。					
使用料の有無	自転車	☒ 有	(☒ 月額 ☐ 年額	100 円～	100 円)	☐ 無
	バイク	☒ 有	(☒ 月額 ☐ 年額	1,000 円～	2,000 円)	☐ 無
	ミニバイク	☐ 有	(☐ 月額 ☐ 年額	円～	円)	☐ 無

3 売却依頼と負担管理費等関係 (2020 年 10 月 末日現在)

管理費	月額	10,200 円	(滞納額	0 円)
管理費 (棟別)	月額	円	(滞納額	円)
修繕積立金	月額	16,830 円	(滞納額	0 円)
修繕積立金 (棟別)	月額	円	(滞納額	円)
修繕一時金		円	(滞納額	円)
駐車場使用料	月額	円	(滞納額	円)
自転車置場使用料	月額	円	(滞納額	円)
バイク置場使用料	月額	円	(滞納額	円)
ミニバイク置場使用料	月額	円	(滞納額	円)
専用庭使用料	月額	円	(滞納額	円)
ルーフバルコニー使用料	月額	円	(滞納額	円)
トランクルーム使用料	月額	円	(滞納額	円)
組合費	月額	円	(滞納額	円)
水道光熱費	月額	円	(滞納額	円)
その他(インターネット使用料)	月額	1,375 円	(滞納額	0 円)
その他(町内会費)	月額	250 円	(滞納額	0 円)
遅延損害金	☐ 有 (円)	☒ 無		
管理費等支払方法	☐ 翌月分を当月 日に支払い	☒ 当月分を当月 6 日に支払い		
管理費等支払手続	☒ 集金代行会社委託 ☐ 口座振替 (銀行 支店) ☐ 自動送金 (銀行 支店) ☐ 振込			

4 管理組合収支関係

①直近の収支・財産状況 (2019 年 9 月現在)

管理費会計収入総額	13,112,674 円	(内、前期繰越金	2,192,452 円含む)
管理費会計支出総額	10,414,249 円		
管理費会計繰越額	2,698,425 円		
管理費会計資産総額	3,621,905 円	(内、滞納総額	41,224 円)
管理費会計負債総額	923,480 円		

修繕積立金会計収入総額	20,989,023 円 (内、前期繰越金 11,577,670 円含む)
修繕積立金会計支出総額	273,240 円
修繕積立金会計繰越額	20,715,783 円
修繕積立金会計資産総額	20,715,783 円 (内、滞納総額 47,130 円)
修繕積立金会計負債総額	0 円 (内、借入金残高 0 円)

②当年度の管理組合収支予算

管理費会計収入予定額	13,240,150 円 (内、前期繰越金 2,698,425 円含む)
管理費会計支出予定額	10,657,792 円
管理費会計繰越予定額	2,582,358 円
修繕積立金会計収入予定額	30,127,023 円 (内、前期繰越金 20,715,783 円含む)
修繕積立金会計支出予定額	4,581,600 円
修繕積立金会計繰越予定額	25,545,423 円

③管理費等の変更予定等 (2019 年 11 月現在)

管理費	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無
管理費 (棟別)	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
修繕積立金	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無
修繕積立金 (棟別)	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
修繕一時金	☐ 徴収予定有 (年 月から)	☒ 徴収予定無
駐車場使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
自転車置場使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
バイク置場使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
ミニバイク置場使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
テラス使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
ルーフバルコニー使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
トランクルーム使用料	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
組合費	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
水道光熱費	☐ 変更予定有 (年 月から)	☐ 変更予定無 ☒ 該当なし
その他(インターネット使用料)	☒ 変更済 (2019 年 10 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし
その他(町内会費)	☐ 変更予定有 (年 月から)	☒ 変更予定無 ☐ 該当なし

※ 管理費等の変更予定有又は一時金の徴収予定有とは、総会決議で決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

※インターネット使用料は、10月度分より消費税率改定により月額1,375円となりますが、

手続上 10・11・12月＝1,350円、2020年1月＝1,450円、2月以降毎月＝1,375円の請求となります。

④修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め 詳細は、管理規約を参照してください

⑤管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する ☐ 有 ☒ 無

管理費等の減免措置 詳細は、管理規約を参照してください

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途 ☐ 住宅専用(住宅宿泊事業は可) ☒ 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) ☐ 住宅以外も可
詳細は、管理規約を参照してください

(2018年11月、第13期定期総会にて規約改定決議)

専有部分使用規制
ペットの飼育制限 ☒ 有 ☐ 無
専有部分内工事の制限 ☒ 有 ☐ 無
楽器等音に関する制限 ☒ 有 ☐ 無
詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無 ☒ 有 ☐ 無 ☐ 検討中

共用部分等の 修繕実施状況	実施内容	実施年	実施月
	ガス漏れ感知器更新工事	2013年	6月実施
	共用照明LED化工事	2013年	7月実施
	共用鉄部塗装工事	2014年	3月実施
	住戸用消火器更新工事	2014年	9月実施
	給水ポンプユニットオーバーホール工事	2016年	7月実施
	大規模修繕工事	2017年	5月実施
	住戸用消火器更新工事	2019年	11月実施

※ 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします。

※ 売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認ください。

大規模修繕工事実施予定 (2019年 11月現在)

大規模修繕工事	☐ 実施予定有 (年 月予定)	☒ 実施予定無 ☐ 検討中
ゴミ置場屋根設置工事	☒ 実施予定有 (実施時期未定)	☐ 実施予定無 ☐ 検討中
排水ポンプ一部更新工事	☐ 実施予定有 (年 月予定)	☐ 実施予定無 ☒ 検討中
共用部長尺シート張替工事	☐ 実施予定有 (年 月予定)	☐ 実施予定無 ☒ 検討中

予定されている工事の概要

※ 大規模修繕工事の実施予定有とは、総会決議で決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)	☒ 有 ☐ 無
検査済証(新築時の物)	☒ 有 ☐ 無
増改築を行った物件である場合	
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時の物)	☐ 有 ☒ 無
検査済証(増改築時の物)	☐ 有 ☒ 無
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合	
建設住宅性能評価書	☐ 有 ☒ 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告書の対象である場合	
定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	☒ 有 ☐ 無 昇降機
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合(地震に対する安全性に関する書類)	
新耐震基準等に適合していることを証する書類	☐ 有 ☒ 無 書類名:()

8 アスベスト使用調査の内容

アスベスト使用調査結果の記録の有無	☐ 有 ☒ 無
アスベスト使用調査の内容	
調査実施日	
調査機関	
調査内容	
調査結果	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	☐ 有 ☒ 無
耐震診断の内容	☐ 報告書添付(別添のとおり)

10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社長谷工コミュニティ
業登録番号	国土交通大臣(4)第030710号
主たる事務所の所在地	東京都港区芝二丁目6番1号
委託(受託)形態	☒ 全部 ☐ 一部

11 管理事務室関係

管理員勤務日	月・火・木・金・土曜日
管理員勤務時間	午前 8 時～午後 4 時まで
電話番号	045 979 0557
本物件担当事業所	横浜 支店 マンション管理 2 部 フロント 2 課 住所 神奈川県横浜市西区高島2丁目19番3号 日通商事横浜ビル3階 電話 045-450-7031 担当 西村 雪乃

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	☒ 有 (会費月額 250 円) ☐ 無 ☐ 不明 有の場合、その概要 管理費等と合わせて、毎月徴収
サークル・イベント活動	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明 有の場合、その概要

13 その他

共用部分の電力会社	☒ 東京電力 ☐ その他 ()
電力の一括受電	☐ 導入済み ☐ 総会決議済みで導入前 (契約先:) 契約期間: 年 月 日まで ☒ 無 ※ 一括受電の場合、各戸の電力会社を変更することはできません
TV共聴設備	CATV(イツコム)、BS/110° CSアンテナ
インターネットサービス	☒ 有 (一括: イツコム、任意: NTT・KDDI) ☐ 無
鍵預かりサービス	☐ 有 ☒ 無
設計図書等保管場所	☒ 管理事務室 ☐ その他 ()
その他	

本報告書は クイーンヒルズ藤が丘 管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書 第 14 条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。

本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社プライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.haseko-hcm.co.jp/privacy/>) をご確認ください。

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 11 月 5 日

国土交通大臣登録番号 (4) 第030710号

株式会社 長谷工コミュニティ 横浜 支店



重要事項調査報告書送付にあたってのお願い

①同封書類について

1. 区分所有者変更に関する届出書（書類名称：届出書/区分所有者変更届ほか）
＜提出先：現地管理事務室＞
管理費等の支払終了月（旧所有者）及び支払開始月（新所有者）を明記し、
新・旧所有者様に記名・捺印を頂いて下さい。
（支払終了月は、決済月ではなく精算月（下記の例をご参照）をご記入ください）

②その他のご提出書類について

現地マンション管理事務所にてご取得いただき、ご記入の上、ご提出下さい。

2. 口座振替依頼書 ＜提出先：弊社 組合会計部 …管理事務室にて返信用の封筒をご用意しております＞
新所有者様に必要事項の記入・捺印を頂いて下さい。
尚、お客様控えは所有者様で保管下さい。
3. 緊急時連絡表 ＜提出先：現地管理事務室＞
災害・緊急時の緊急連絡先を管理組合へ登録いたします。
ご記入可能な範囲で結構ですので、必ずご提案ください。
※但し、管理組合によっては不要な場合があります。現地管理員へご確認ください。

【以上の書類が回収されませんと所有者変更の手続が出来ず、新・旧所有者様にお手数、ご迷惑をおかけする事にもなりかねませんので、何卒御協力の程お願い申し上げます。】

③管理費等の精算について

- * 新旧所有者様の管理費等の支払月は、原則決済日の翌月分まで旧所有者様、翌々月分から新所有者様の支払い開始としてご精算くださいます様お願い致します。
※例：3月中に決済の場合
旧所有者様のお支払いは4月分まで。新所有者様の支払い開始は5月分より。
（管理費等の口座振替は、翌月分を概ね15日で締切り口座振替データの送信作業を行っている為）
- * 区分所有者変更に関する届出書（区分所有者変更届等の書類（上記書類1））は、決済終了次第、速やかにご提出をお願い致します。遅くとも当月末日までにはお願い致します。
- * 新所有者様の口座振替依頼書については、支払開始月の前々月末日必着でご提出ください。
※例：新所有者様の口座振替開始が5月開始の場合 → 3月末日までに組合会計部へ到着
なお、金融機関の都合により遅れる場合がございます。その際には、翌月に2ヶ月分まとめて振替のお手続きをさせていただきます。

以上の件、ご理解いただき、ご対応の程よろしくお願い申し上げます。

組合員資格変更届

年 月 日

- 1 下記のとおり、組合員資格の変更について届出をいたします。
- 2 新組合員は、規約第19条の2第3項に基づき、自らが反社会的勢力でないことを表明し、その後も反社会的勢力にならないことを確約いたします。
- 3 新組合員は、規約第60条第1項の規定により、管理組合の指定する金融機関に管理費等の支払口座を開設し、預金口座振替依頼書・自動払込利用申込書を提出いたします。

号室

旧組合員名

新組合員名

(備考)

- 1 組合員変更年月日 (年 月 日)
- 2 管理費等の支払変更期日
旧組合員 (年 月まで支払)
新組合員 (年 月から支払)
- 3 入退居予定日
旧組合員 (年 月退居)
新組合員 (年 月入居)
- 4 新組合員の賃貸の有無 (有・無)
- 5 鍵の変更の有無 (有・無)
- 6 入退居後連絡先
旧組合員 住所 ()
電話 ()
新組合員 住所 ()
電話 ()
仲介業者 名称 ()
住所 ()
電話 ()
- 7 新組合員が国外に居住する場合の国内連絡先
住所 ()
氏名 ()
電話 ()

管理組合メモ

組合員名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

クイーンヒルズ藤が丘

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
宅配ボックス使用細則
ペ ッ ト 飼 育 細 則
管 理 委 託 契 約 書
駐 車 場 使 用 契 約 書
バイク置場使用契約書
自転車置場使用契約書
承 認 書

クイーンヒルズ藤が丘管理組合

目 次

管 理 規 約

第1章 総 則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第4章 用 法	2
第5章 管 理	4
第1節 総 則	4
第2節 費用の負担	5
第6章 管 理 組 合	6
第1節 組 合 員	6
第2節 管理組合の業務	6
第3節 役 員	7
第4節 総 会	8
第5節 理 事 会	12
第7章 会 計	12
第8章 雑 則	14
附 則	19
別表第1（クィーンヒルズ藤が丘の表示）	20
別表第2（共用部分の範囲）	20
別表第3（パルコニー等の専用使用権）	21
別表第4（管理費・修繕積立金・専用使用料及び持分比）	22
クィーンヒルズ藤が丘使用細則	23
クィーンヒルズ藤が丘駐車場使用細則	25
クィーンヒルズ藤が丘バイク置場使用細則	27
クィーンヒルズ藤が丘自転車置場使用細則	29
クィーンヒルズ藤が丘宅配ボックス使用細則	30
クィーンヒルズ藤が丘ペット飼育細則	31
管理委託契約書	36
駐車場使用契約書	46
バイク置場使用契約書	48
自転車置場使用契約書	50
承 認 書	

クイーンヒルズ藤が丘管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、クイーンヒルズ藤が丘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、同居する者及び占有者に対し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、建物及び付属施設（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、クイーンヒルズ藤が丘管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は事務所をクイーンヒルズ藤が丘内に置く。

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（以下「住戸部分」という。）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第 8 条に含まれないものは、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、別表第 4 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、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。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第 12 条 区分所有者は、その専有部分を定められた用途に供するものとする。他の用途に供した為、他の区分所有者等から異議の申し立てがあった場合は、その区分所有者の責任と負担でこれを解決しなければならない。

(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、室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、一・二階に面する専用庭、テラス、ポーチ、アルコーブ及びパーゴラ等（以下この条、第 21 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. 一・二階に面する専用庭について専用使用権を有している者は、別紙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。

(以下「住

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、バイク置場及び自転車置場の使用)

第 15 条 管理組合は、特定の区分所有者に駐車場、バイク置場及び自転車置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、バイク置場及び自転車置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、バイク置場及び自転車置場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したときは、その区分所有者の駐車場、バイク置場及び自転車置場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ものに使用させることができる。

一 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

二 パットマウント置場……東京電力株式会社

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、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、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入入り、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。

(使用細則)

第 18 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 19 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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

専有部分と

「部分と敷
ならない。

に供した
でこれを

なければな

玄関扉、
ミーゴラ等
に掲げる

より、管

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 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務めなければならない。

2. 組合員は、前項にいう管理の実行を充実させるため、その専有する部分を譲渡、又は賃貸するときは、暴力団組織及びその構成員等に譲渡、又は賃貸してはならない。

3. 組合員は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡、又は賃貸及びその更新をするときは、次の事項を契約解除条件として明記しなければならない。

一 暴力団構成員であることが判明したとき。

二 本物件の共用部分、付属施設、設備等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに関する物件を提示、若しくは搬入したとき。

三 本物件内に暴力団構成員、同準構成員等又は反社会的と認められる団体を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。

四 本物件内の共用部分、その他本物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類に関する犯罪を敢行し、又は関係あるものがこれらの犯罪を敢行したとき。

五 本物件内の共用部分、その他本物件に近隣する場所において、暴力団の威力を背景に粗野、又は乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。

4. 前2項の規定を遵守しないことによって、他に迷惑又は損害を与えた組合員は、その排除と賠償の責任を負わなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 21 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2. 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。

(窓ガラス等の改良)

第 22 条 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、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 23 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 24 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. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、各自で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・修繕積立基金
- 三 専用使用料

2. 管理費及び修繕積立金の額については、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。

(承継人に対する債権の行使)

第 26 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 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 第 32 条の場合に掲げる管理委託費
- 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 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 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 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第 28 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金及び初期費用として納入する修繕積立基金（以下「修繕積立金」という。）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をしたときは、修繕積立金を以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29条 駐車場使用料その他の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。

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 33 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 34 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ものに対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、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。

（防火管理者の選任）

第 35 条 管理組合は、区分所有者の中から防火管理者を選任しなければならない。

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 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） 4 名
- 四 監事 1 名

2. 理事及び監事は、クイーンヒルズ藤が丘の組合員のうちから総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

（役員任期）

第 37 条 役員任期は、1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 補欠の役員任期は、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は、その役員はその地位を失う。

(役員の実義務等)

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い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、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 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。

(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、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 総会を招集するには、少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、対象物件内の専有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、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1号、第2号若しくは第4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か月前までに、当該召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 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は、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（会議の目的が建替え決議であるときは、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、組合員のなかから選任する。

(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ものは、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、その所有する住戸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1の組合員とみなす。

3. 前項により1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催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 義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売及び占有に係る専有部分の引渡しに関する訴訟の提起

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1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項第2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3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

こうと
に1の
るをあ
員と同
司居す
しなけ
以上及
引渡し
4以上
なす。
及ぼす
がなけ
に特別
用を認
理由が
明する
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 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の取崩し
- 七 第 28 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り崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第 21 条第 2 項に定める管理の実施
- 十 第 48 条第 3 項第 3 号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべきものの選任
- 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 第 48 条第 4 項の建替え
- 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、議長及び議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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ったものとみなす。
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 58 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 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、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 61 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 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、その未払い金額について、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進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 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、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

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 25 条第 2 項に定める管理費等の負担割合により、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 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 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 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。

(消滅時の財産の精算)

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 雑 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恐れのある場合には、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。

(勧告及び指示等)

第 68 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迫行すること。

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 27 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又は占有者間の訴訟については、対象物件所在地の管轄裁判所をもって、第 1 審管轄裁判所とする。

2. 第 49 条第 10 号に関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 70 条 区分所有者は、管理組合が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 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。
(規約原本等)

第 73 条 この規約は本物件の管理規約等の承認書を以ってこれを承認することとする。

2. この規約と同一の物を規約原本として理事長が保管し、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ことを記載し、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 74 条 区分所有者は、下記事項に関しては異議なく了承するものとし以後これにつき売主に対し異議を申し立てないものとする。又、本容認事項については、区分所有者の特定承継人、包括承継人及び建物専有部分の占有者に対しても、その効力を生じるものとする。

1. 専用住戸内のガラス、網戸及び外壁に面する扉について、破損、汚損があった場合その修繕費は、当該住戸の区分所有者又は占有者の負担とする。
2. 各戸に属するバルコニー、ルーフバルコニー、室外機置場、パーゴラ、テラス、専用庭、ポーチ、アルコーブは当該区分所有者又は、占有者が専用使用することができるが、バルコニー等に建物その他構築物を築造、設置することはできない。
3. 本物件と隣接、又は近隣関係にあるものが、将来建築基準法令に基づく合法なる建築物を建設することに異議を申し立てない。
4. 付近居住者が本物件の建築により、電波障害を被る場合、屋上等に共同アンテナを設置し、無償にて継続使用を認めること。又、これらの設備一切の維持管理は、クィーンヒルズ藤が丘管理組合で行う。
5. 本物件、所定の引渡し日以降の未販売及び未引渡し住戸に係る管理費・修繕積立金・専用使用料については、引渡し済みの住戸の実収入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ヶ月毎に収支精算を行い、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、専用使用料の合計額を超えないものとする。）尚、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・修繕積立金を全額支払うものとする。ただし、修繕積立基金の負担は行わないこと。
6. 管理組合は、本物件の所在する地区の町内会（藤が丘1丁目町内会）に加入し、町内会で決められた町内会費（250円/月・平成16年1月現在）を管理費と併せて徴収し、一括して町内会に支払うものとする。

7. ケーブルテレビについて

本物件区分所有者は、テレビの使用にあたりイツ・コミュニケーションズ株式会社（以下「イツコム」という）の供給するケーブルテレビを利用することとし、以下の通りとすること。

- ①本マンションはテレビ共視聴設備としてイツコムの運営するケーブルテレビ受信設備を設置しており、本物件区分所有者はイツコムが行うVHF1～12チャンネル、MXテレビ、TVK、放送大学、FM放送（インターFM、TOKYO-FM、FMサルース、クラブ・コスモ、放送大学、NHK（東京）、FMヨコハマ、J-WAVE、平成15年10月現在）の再送信サービスが受信可能のこと。尚、この施設利用料（月額8,000円/棟「消費税別」）は、その施設使用如何にかかわらず管理費より支払うこと。
- ②本マンション管理組合は、売主とイツコムとの間で締結される予定の「ケーブルテレビに関する建物基本契約書」の内容を継承するものとする。
- ③区分所有者は、単独で②の契約を解除することはできないものとする。
- ④前記①以外のケーブルテレビサービスを視聴希望の場合、各区分所有者又は占有者とイツコムとの間で個別契約をするものとする。尚、当該視聴のためのサービス利用料等は利用者の負担とすること。
- ⑤前記①の施設利用料及び前記④のサービス利用料にはNHK受信料は含まれないこと。
- ⑥ケーブルテレビ導入に必要となる放送設備のうち、本マンション建物に設置する保安器までをイツコムが所有し、維持管理を行うものとし、保安器の出力端子以降本マンション建物内の各テレビ端子までの設備を本マンション管理組合の所有とし、維持管理を本マンション管理組合が行うものとする。（室内の配線・機器類の維持管理及び故障等による修繕は当該区分所有者の責任と負担により行うものとする）尚、本マンション区分所有者は維持管理業務に協力すること。
- ⑦イツコムは、その所有する設備の維持管理の必要上、やむを得ずケーブルテレビジョン放送の提供を一時中断する場合があります、緊急の場合には事前に通知しない場合があること。
- ⑧イツコムに無断で有線テレビジョン放送設備等の改変・増設工事を行うことはできないこと。
- ⑨イツコムがケーブルテレビジョン放送を行うため、あるいはケーブルテレビジョン放送設備の維持管理等のため、本マンションの敷地及び建物内に立ち入る場合があること。
- ⑩放送チャンネル内容・施設利用料等の放送条件は、将来変更される場合があること。
- ⑪ケーブルテレビ放送設備によるインターネットの利用を希望する各区分所有者又は占有者は、直接イツコムと個別契約すること。又、それにかかる費用等は利用者の負担となること。

8. 本マンションは、衛星デジタル放送受信機（CS放送）が設置されており、当該施設によりスカイパーフェクTV!のうちパーフェクTV!サービスのTYPE3-1を視聴できるものであり、当該設備ではそれ以外のCS放送を視聴できないこと。また、視聴を希望する区分所有者又は占有者は個別に加入契約を行い有償にて視聴できること。ただし、放送事業者の都合により視聴できるチャンネルに変更がある場合があること。なお、視聴に際してはCS専用チューナー・分波器・視聴料・受信料等が別途必要となり、維持管理についてはCS専用チューナー・分波器を各区分所有者、それ以外を管理組合が行うこととする。

9. 本マンションは、衛星放送受信設備（BS放送）が設備されており、当該設備によりNHK衛

「インターネットサービス利用規約」に関するツコム者の負担をイの各テ合が行有者の力する放送のこと。設備のfは、直りスカあり、は占有できる器・視分所有K衛

星第一およびNHK衛星第二が視聴できること。また、他の有料チャンネルの視聴を希望する区分所有者又は占有者は個別に加入契約を行い有償にて視聴できること。ただし、放送事業者の都合により視聴できるチャンネルに変更がある場合があること。なお、視聴に際してはBS内蔵テレビ等又はBS専用チューナー・分波器・視聴料・受信料等が別途必要となり、維持管理についてはBS内蔵テレビ等又はBS専用チューナー・分波器を各区分所有者、それ以外を管理組合が行うこととする。

10. 本マンションは株式会社有線ブロードネットワークス（以下「有線」という）によるインターネット設備が設置されており、当該施設に関し、各区分所有者又は占有者は以下の内容を承認するものとする。

①区分所有者又は占有者は個別に加入契約を行い有償にてインターネットサービスが利用できること。当該サービスの基本料金（インターネット使用料）として、当該サービスの利用の有無にかかわらず、戸あたり月額1,733円（消費税込、平成15年10月現在）を支払うものとする。また、当該サービスに付随し、本マンションにおいては固定グローバルIPアドレスが戸あたり1個付与されること。なお、当該サービスの個別解約はできないこと。この件に関して売主と有線との間で当該設備の利用に関する「光ファイバーインターネットサービス集合住宅全戸一括加入契約書」を締結予定であり、締結後の売主の地位を管理組合が継承すること。

②当該施設の所有権については、外部より本マンションに設置するメディアコンバーター・VLANスイッチングハブまでの諸施設は有線、以降の設備については各区分所有者に帰属するものとし、それぞれ自己の負担と責任において維持管理すること。

③当該施設の維持管理のため、有線およびその関係者が本マンション内に立入り作業する場合があり、放送サービスの提供が一時的に停止する場合があること。

11. 防犯カメラについて

①防犯カメラは駐車場車路、自転車置場、風除室、サブエントランスに設置する予定であり、管理室の中で記録をすること。

②本マンションの防犯カメラについては本マンションの売主：株式会社興大及び株式会社ノエルとセントラル警備保障株式会社との間でレンタル契約を締結する予定の内容を区分所有者および管理組合に継承すること。また、当該設備設置に伴うレンタル料、月額29,400円（消費税込、平成15年11月現在）ならびに当該設備の移動に伴う電気料金は本マンションの管理費に含まれること。

③契約期間はカメラ設置使用開始から5年間とし、契約の途中解除はできないこと。期間終了後の利用については貸主・管理組合相互間で協議するものとする。

④各住戸の住宅情報機器は一括集中管理されるため、機種変更又は各センサー等の隠ぺい工作および改造等をしてはならないこと。

⑤各区分所有者又は占有者は、管理組合および管理会社又は管理会社の指定する者が、当該設備の定期又は必要に応じて実施する保守点検に協力するものとする。

⑥本マンションの防犯カメラシステムの映像は各住戸のテレビで映し出す事ができること。

12. 本マンションは警備会社の遠隔機械警備システムを導入していること。

1 3. 本物件各住戸に設置された住宅情報機器は以下のとおり集中管理されること。

- ①本物件各住戸より発報される情報（火災警報・非常通報）は管理室を経由し、警備会社へ通報され対応されること。
- ②各住戸のインターホン・感知器等は一括集中管理されるため、機種変更または各感知器等の隠ぺい等の工作をしてはならないこと。
- ③各区分所有者又は占有者は管理組合又は管理会社及びその指定する業者が当該設備の定期又は必要に応じて行う保守点検に協力すること。

1 4. 管理及び入居に関する各種案内、インテリア・オプション商品のご案内、一斉入居にかかる調整の連絡等のため、区分所有者の氏名・住所・電話番号・書類の郵送先を必要に応じて売主から管理会社・引越幹事会社・司法書士等に開示する場合があること。なお、登記手続の準備のために司法書士に対し、借入のある場合の融資申込み内容の開示も行うことがあること。

1 5. 本マンションP、Qタイプに設置してあるウッドデッキ及び縁側の維持管理については各区分所有者が行うものとする。

以 上

附 則

(規約の発効)

第 1 条 この規約は、管理開始日から効力を発する。

(管理組合の設立)

第 2 条 管理組合は、設立宣言が行われた日、又は区分所有者が2名以上入居を行った日に設立されたものとする。

(管理の代行)

第 3 条 管理者が選任されない場合、当初1年間は、株式会社ディ・エム・シーが別途委託業務仕様書に基づいて管理を代行する。1年後においても管理者が選任されない場合は、株式会社ディ・エム・シーがこれを継続して代行し、以後同様とする。

(管理費等)

第 4 条 区分所有者の負担する管理費等は総会において、その額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により、算出された別表第4の額とする。

(備品等の購入)

第 5 条 株式会社ディ・エム・シーがクィーンヒルズ藤が丘の管理業務を行うため、事前に必要な備品等を購入すること。又、遠隔監視システム等設置のための電話加入権については、本管理組合は法人ではないため、株式会社ディ・エム・シー名義とすること。尚、電話加入権預かりに関する覚書を本物件管理組合と株式会社ディ・エム・シー間で締結するものとする。

別表第1 クイーンヒルズ藤が丘の表示

物 件 名		クイーンヒルズ藤が丘
敷地	所在地	横浜市青葉区藤が丘1-32-3他
	面積	1,749.17㎡(実測面積)
	権利関係	住居専有面積割合による所有権の共有
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上7階・地下1階 建築面積 943.21㎡ 延床面積 4,403.60㎡
	専有部分	住戸49戸
付 属 施 設		専有部分に属さない建物の付属物で建物に直接付属しない設備 アプローチ、アプローチ広場、バイク置場、ゴミ置場、塀、フェンス、平置駐車場、植栽、散水栓、連結送水管、専用庭、プライベートガーデン、外灯設備、水道引込管、排水施設、パットマウント置場、本マンション名の看板および付属物

別表第2 共用部分の範囲

1. 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） エントランス、サブエントランス、風除室、メールコーナー、ラウンジ、管理室、自転車置場、車路、機械式駐車場、ポンプ室、消火設備室、雨水調整池、ピット、倉庫、共用廊下、屋外階段、屋上、ポーチ、アルコーブ、テラス、バルコニー、ルーフバルコニー、パーゴラ、パイプスペース、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分
2. 建物付属設備（専有部分に属さない建物の付属物で建物に直接付属する設備） エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、3段式機械駐車設備、2段式自転車ラック、機械警備システム、テレビ等共視聴設備（CATV施設・BS・CS受信施設）、インターネット設備、インターホン設備、ガス設備、換気設備、消防・防災設備、メールボックス、宅配ボックス、掲示板及び各種の配線配管

別表第3 パルコニー等の専用使用権

区分 専用使用部分	位 置	専用使用権者	使用料	期 間	用 法
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各区分所有者 又は占有者	無 償	区分所有権 存続中	通常の バルコニー
玄関扉 窓枠 窓ガラス 面格子	各住戸に付属する 玄関扉・窓枠・窓ガラス・面格子	同 上	同 上	同 上	通常の玄関 扉・窓枠・窓 ガラス・面格 子
パーゴラ	当該住戸に接する パーゴラ	当該区分所有 者又は占有者	無 償	同 上	通常の パーゴラ
ポーチ・ アルコーブ	当該住戸に接する ポーチ・アルコーブ	同 上	同 上	同 上	通常のポーチ ・アルコーブ
室外機置場	当該住戸に接する 室外機置場	同 上	同 上	同 上	通常の 室外機置場
ルーフバルコニー	当該住戸に接する ルーフバルコニー	当該区分所有 者又は占有者	有 償	同 上	通常の ルーフバルコニー
専用庭・テラス	当該住戸に接する 専用庭・テラス	同 上	同 上	同 上	通常の 専用庭・テラス
メールボックス 宅配ボックス	1階	各区分所有者 又は占有者	無 償	区分所有権 存続中	通常の メールボックス 宅配ボックス
バットマウント置場	敷地内	東京電力㈱	同 上	区分建物存 続中	通常の用法
管理室	1階	管理会社	同 上	区分建物存 続中	通常の用法

別表第4 管理費・修繕積立金・使用料及び持分比(月額)

項目 タイプ	面積 ㎡	管理費 円	積立金 円	インターネット +町会費 円	合 計 円	修繕 積立基金 円	持 分 比
A	68.73	9,600	4,400	1,983	15,983	192,000	6,873/339,682
B	56.60	7,900	3,600	1,983	13,483	158,000	5,660/339,682
C	72.89	10,200	4,600	1,983	16,783	204,000	7,289/339,682
D	70.69	9,900	4,500	1,983	16,383	198,000	7,069/339,682
E	68.03	9,500	4,300	1,983	15,783	190,000	6,803/339,682
F	69.48	9,700	4,400	1,983	16,083	194,000	6,948/339,682
I, I1	65.78	9,200	4,200	1,983	15,383	184,000	6,578/339,682
J, J1	65.85	9,200	4,200	1,983	15,383	184,000	6,585/339,682
L, L1	71.96	10,000	4,600	1,983	16,583	200,000	7,196/339,682
K	73.63	10,300	4,700	1,983	16,983	206,000	7,363/339,682
R	42.00	5,900	2,700	1,983	10,583	118,000	4,200/339,682
O	91.84	12,800	5,800	1,983	20,583	256,000	9,184/339,682
H	103.83	14,500	6,600	1,983	23,083	290,000	10,383/339,682
M	56.33	7,900	3,600	1,983	13,483	158,000	5,633/339,682
N	62.36	8,700	4,000	1,983	14,683	174,000	6,236/339,682
P	74.51	10,400	4,700	1,983	17,083	208,000	7,451/339,682
Q	84.24	11,700	5,300	1,983	18,983	234,000	8,424/339,682
A. g	68.73	9,600	4,400	1,983	15,983	192,000	6,873/339,682
B. g	56.60	7,900	3,600	1,983	13,483	158,000	5,660/339,682
C. g	72.89	10,200	4,600	1,983	16,783	204,000	7,289/339,682
D. g	70.69	9,900	4,500	1,983	16,383	198,000	7,069/339,682
E. g	68.03	9,500	4,300	1,983	15,783	190,000	6,803/339,682
G	65.78	9,200	4,200	1,983	15,383	184,000	6,578/339,682
K. g	73.63	10,300	4,700	1,983	16,983	206,000	7,363/339,682

◎使用料

駐車場 立体駐車場 上段7台×14,000円=98,000円 平置駐車場6台×16,000円=96,000円

中段4台×15,000円=60,000円

下段7台×14,000円=98,000円

バイク置場 4台×1,000円=4,000円

自転車置場 100台×100円=10,000円

テラス・専用庭 Agタイプ 900円、Bgタイプ 700円、Cgタイプ 800円

Dgタイプ 400円、Egタイプ 300円、kgタイプ 400円

ルーフバルコニー 0タイプ 800円、Hタイプ 1,600円、Pタイプ 300円、Qタイプ 700円

クイーンヒルズ藤が丘使用細則

クイーンヒルズ藤が丘の土地、建物及び付属施設を安全に管理し、良好な環境を維持するために、クイーンヒルズ藤が丘管理規約に基づき次の通り「使用細則」を定める。各専有部分の所有者又は占有者並びにその家族（以下「居住者」という。）は、次の各条文を遵守しなければならない。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

1. 各住戸は住戸の用途に供すること。
2. 建物の躯体に影響を及ぼすような改修工事を行ってはならない。
3. 専用使用部分、外壁、玄関扉、窓等の外観を変更してはならない。
4. 他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気・ガス・給排水・通信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならない。
5. 他人に迷惑を及ぼす恐れのない小動物のみ飼育できるものとする。尚、飼育に際してはペット飼育細則を遵守すること。
6. 建物の構造に影響を及ぼす恐れのある重量物、発火、爆発の恐れのある危険物不潔・嫌悪を感じる物品その他、他の居住者に危害を与えるような物品等を持込んではいない。
7. 他の居住者に迷惑をかけるような騒音・振動を発してはならない。
8. テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器等の音量を著しくあげてはならない。
9. 住戸を楽器等の教授（教室）の場所として使用してはならない。
10. バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭・パーゴラ・テラス・ポーチ・アルコーブ・室外機置場等に構築物の設置及び物品等の格納・放置をしてはならない。
11. バルコニー・ルーフバルコニー・ポーチ・アルコーブ・室外機置場等に土砂・水等を搬入してはならない。
12. バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭・パーゴラ・テラス等に洗濯物、布団等を干す場合には美観に充分注意すること。
13. バルコニー・ルーフバルコニー・室外機置場・窓・階段等から物品等を投下してはならない。
14. トイレでは必ずトイレットペーパー等、水溶性の紙を使用し、排水管を詰まらせるようなものは流してはならない。
15. 厨房等の排水口には、排水に支障を来すような油類・食品屑等を流してはならない。又、ディスポーザー（生ゴミ粉碎器）の設置もしてはならない。
16. 住戸内に水をこぼさないよう充分に注意すること。
17. 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してはならない。

第2条（駐車場及びバイク置場の注意事項）

1. 敷地内は最徐行すること。
2. 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、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
3. 車両には必ず施錠すること。
4. 車両の燃料タンク内の燃料を除くガソリン、揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品は、一切持込まないこと。

5. 共用部分を損傷、汚損せしめたときは、すみやかに管理者に連絡し、その指示に従い処理すること。
6. 指定駐車位置に駐車し、他の場所に駐車しないこと。
7. 駐車場及びバイク置場を使用できない場合であっても路上駐車は行わないこと。

第3条（共用部分の使用）

1. 屋上等に出入りしてはならない。
2. 共用部分に構築物及び冷暖房室外ユニット等（置場として指定された場合を除く）を設置したり、物品を放置してはならない。
3. ゴミ等を捨てたり、悪臭を発する物品及び発火・爆発の恐れのある危険物を放置してはならない。
4. その他、他の居住者に迷惑・危害を及ぼすような行為をしてはならない。

第4条（組合への通知事項）

居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に通知しなければならない。

1. 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき。
2. 専有部分を家族以外の第三者に占有させるとき。
3. 転勤及びその他の事由に因り長期不在にするとき。

第5条（組合の承諾事項）

居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届出て、その承諾を得なければならない。

1. 電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更をするとき。
2. 敷地内で広告・ちらし等を配布・貼付するとき。
3. 他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。
4. 大型金庫等の重量物を搬入及び据付けるとき。
5. クイーンヒルズ藤が丘内で行事、催し物等を行うとき。

第6条（塵芥処理）

居住者は、塵芥の処理について次の事項を遵守しなければならない。

1. 各専有部分よりの可燃物（紙屑・台所の生ゴミ等）は、各居住者自身で袋に入れ、指定日にゴミ置場へ持参し、指定の場所に置くこと。
2. 各専有部分よりの不燃物（プラスチックゴミ、ビン、セトモノ類等）は、指定日にゴミ置場へ持参し、指定の場所へ置くこと。
3. ゴミ置場は、常に清潔に保ち悪臭の発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
4. 粗大廃棄物がある場合、あらかじめ所轄清掃事務所へ連絡してその指示に従い処理すること。

第7条（災害防止）

1. 居住者は、防犯、防火に充分注意し外出の際は、施錠、火気の確認をする。
2. 盗難、火災発生の場合又は不審者を発見した時は、直ちに所轄官庁及び管理者へ通報する。
3. 居住者は自衛消防組織に加入し各家庭には消火器を設置するようにし防災に努める。
4. バルコニー等は緊急時の避難通路となるので、常に避難に支障のない状態にしておく。

以 上

クイーンヒルズ藤が丘駐車場使用細則

管理組合は、管理規約第 18 条に基づき、次のとおり駐車場使用細則を定める。

第 1 条（駐車場の管理）

本駐車場施設及び附帯設備に関する保守・点検・修繕等の管理・運営は、管理組合がこれを行い、これに関する費用は管理組合が負担する。

第 2 条（駐車場の利用）

1. 本駐車場は駐車以外の目的に使用することは出来ない。又、現状のまま使用し、その施設、及び附帯設備に変更を加えてはならない。
2. 区分所有者及び占有者以外の第三者には貸出しは出来ないものとする。

第 3 条（使用申込み及び許可）

1. 使用の申込み受け付け及び許可は管理者が行うこと。
2. 管理者は、駐車場の使用申込みがあった場合はその適否を確認の上、使用を許可し使用契約を締結する。
3. 管理者は、使用契約を締結した後でも正当な理由があるときは、使用を取り消し又は停止することが出来るものとする。
4. 利用者は管理者が指定した駐車位置に駐車し、他に駐車しないこと。
5. 利用者は契約車の変更があった場合はすみやかに、管理者に報告し、許可をもらうこと。

第 4 条（管理・使用上の注意事項）

1. 駐車場の利用者は、使用に際し他の者に迷惑を及ぼさないように注意し、又、ゴミ等を放置しないこと。
2. 管理者はこれを遵守しない使用責任者及び利用者については、駐車場の使用を制限、中止させ以後の使用を承認しないことが出来る。
3. 機械式駐車場は地下ピット式になっているため、降雨量が当該駐車場ピット内の雨水処理能力を超える場合、ピット内が浸水する等の恐れがありますので駐車場利用者はピット内に収容している車両を一時的にピット外に移動させる等の自己の責任において処置をすること。
4. 駐車場利用中の所有車の施錠等防犯対策は自己の責任において行うこと。

第 5 条（駐車場内での禁止行為）

1. 駐車場利用者は駐車場に工作物等を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他物品を放置してはならない。
2. 駐車場利用者は契約自動車以外の自動車を駐車することは出来ない。
3. 本駐車場には収納制限があり、収納条件に合わない車両は駐車する事は出来ない。
4. 本駐車場及び敷地内での、修理及び改造等はしてはならない。

第 6 条（原状回復義務等）

利用者は、故意又は過失により駐車場を損傷し、又は備品等を毀損若しくは紛失させたときは、利用者の責任において修復すること。

第 7 条（事務の委託）

管理者は、この細則に定める事務の全部及び一部を、第三者に委託することが出来る。

第8条（免責事項）

管理者又は管理者から委託を請け負った者は、天災地変、盗難、損傷その他、管理者又は管理者から委託を請け負った者の責に帰すべからざる事故等によって使用者が蒙った損害に対し、賠償の責を負わない。

第9条（規定外事項）

本駐車場使用細則に定めのない事項については、管理者の指示に従うものとする。

第10条（本駐車場使用細則の変更）

本駐車場使用細則の改廃については、総会の決議によるものとする。

附 則

第1条（効力発生）

本駐車場使用細則は、管理規約の発行の日から施行する。

以上

クイーンヒルズ藤が丘バイク置場使用細則

管理組合は、管理規約第18条に基づき、次のとおりバイク置場使用細則を定める。

第1条（使用者の資格）

バイク置場を使用することができる者（以下「使用者」という）は、本マンションに居住する区分所有者とし、管理組合と所定のバイク置場使用契約書を締結しなければならない。

第2条（使用場所）

使用希望者は、管理組合へ申込み、管理組合は使用場所を指定する。

第3条（使用期間）

使用期間は、原則として2ヵ年とする。ただし、管理組合の集会の変更決議のない場合は、以後2年毎に更新されるものとする。

第4条（欠員の補充）

使用希望者が、収容台数に達しその後欠員が生じたときは、希望者の中から抽選または登録等により補充する。

第5条（使用車両）

駐輪を認める車両は、以下のとおりとする。

(1) 原動機附自転車

第6条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、このバイク置場使用に関する権利を他に譲渡、もしくはその場所を他に転貸してはならない。

第7条（バイク置場の明渡し）

使用者は、専有部分を第三者に貸与したときは、バイク置場に関する使用权を失い、使用場所をただちに管理組合へ明渡さなければならない。

第8条（使用权の喪失）

使用者は2ヶ月以上にわたって、使用場所をバイク置場として使用しない場合は、その使用权を失い、無条件で管理組合に明渡さなければならない。

第9条（使用者の責任範囲）

使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、車両の破損、盗難、駐車中の事故および他の車両、人身事故などの損害賠償を管理組合へ請求することはできない。

第10条（使用料の支払い）

使用者は、使用料金を管理費とともに支払うものとし、2ヶ月以上使用料を支払しないときは、使用权を失うものとする。なお、当該使用料は、管理費等へ充当する。

2. 使用者は、管理組合が会計業務を円滑に行うため、解約をする場合は書面をもって2ヶ月前までに届け出なければならない。

第11条（遵守事項）

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

(2) 駐車にあたっては区画の中央に正確に駐車し、隣接の車両の行動に支障のないようにすること。

- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の出し入れにあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。
- (4) 車輦には必ず施錠すること。
- (5) 来客駐車場内での洗車等他の迷惑となる行為をしないこと。
- (6) ガソリンその他の危険物等、いかなる物品も駐車場内に置かないこと。
- (7) 本マンションでは歩行者優先、徐行を徹底すること。

第12条（会計業務）

管理組合は、バイク置場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。

第13条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の議決権の過半数で決議する。

2. 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

第1条（効力発生）

本バイク置場使用細則は、管理規約の発行の日から施行する。

以上

クイーンヒルズ藤が丘自転車置場使用細則

管理組合は、管理規約第18条に基づき、次のとおり自転車置場使用細則を定める。

第1条（使用者の資格）

自転車置場を使用することができる者（以下「使用者」という）は、本マンションに居住する者とする。

- (1) 自転車は1住戸につき2台を上限とする。
- (2) 自転車置場に空きがある場合は、管理組合は前号の定めにかかわらず管理組合の指定する方法にて、1住戸に3台以上を使用させることができる。

第2条（登録）

使用者は、自転車置場を使用する前に、管理組合へ使用する自転車を登録しなければならない。

2. 使用者は、毎年1回管理組合の定める一定期間内に、使用する自転車を登録しなければならない。
3. 使用者は、第1項の登録と同時に管理組合より交付されるステッカー等がある場合には、その使用する自転車の見やすい箇所に貼附しなければならない。

第3条（使用料の支払い）

使用料は、有償とする。

第4条（違反車の処分）

管理組合は、役員立会いのもとに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、廃棄等の処分をすることができる。

2. 廃棄処分をする場合、管理組合は事前に所定の掲示板に掲示する。
3. 第1項の処分に対しては、使用者は管理組合に対して、何らの損害賠償の請求ならびに異議の申し立てをすることはできない。

第5条（使用者の責任）

使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、破損、盗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。

第6条（届出）

使用者は、その住戸を第三者へ譲渡した場合、または賃貸等により当該住戸から転出する場合は、ただちに管理組合へ届け出なければならない。

第7条（細則の改廃等）

本細則の改廃は、総会に出席した組合員の議決権の過半数で決議する。

2. 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

第1条（効力発生）

本自転車置場使用細則は、管理規約の発行の日から施行する。

以上

クイーンヒルズ藤が丘宅配ボックス使用細則

管理規約第18条に基づき、本物件内に設置する宅配ボックス（以下「ボックス」という。）の使用については次のとおり使用細則を定める。

第1条（使用目的）

ボックスは区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）が不在時に各種配達小荷物を組合員等に代わって受取、一時保管をするためのものであるため、組合員等が在宅の場合は使用できないものとする。

第2条（保管の制約）

次に掲げるものはボックスに保管することはできないものとする。

- (1) 動物。
- (2) 発火・引火・爆発等の危険物、劇薬、及び悪臭を発する不潔な物品。
- (3) 現金及び株券・債権等の有価証券類、宝石貴金属類。
- (4) 犯罪の用に供される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの。
- (5) 生鮮食料品、その他腐敗変質しやすいもの。
- (6) 封書・葉書類。
- (7) 販売サンプル品等受取人の不特定なもの。
- (8) ボックスを汚損又は破損する恐れのあるもの。
- (9) その他保管に適さないと認められるもの。

第3条（保管をできないものを入れた場合の措置）

保管品が前項に該当する疑いのあるときは、本物件管理者（管理受託者を含む）がボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開拔、破棄する等適当な処置をとることができる。

第4条（保管期間）

保管開始の日から2日間とする。

第5条（経過後の処置）

保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取がない場合は、本物件管理者（管理受託者を含む）がボックスを開扉のうえ、保管品を保管、廃棄する等適当な処置をとることができる。

第6条（清掃のための開扉）

本物件管理者（管理受託者を含む）が一定期間ごとにボックスを開扉のうえ、清掃を行うことができる。

第7条（破損等による損害賠償）

組合員等が故意又は過失によりボックスを破損した場合は、当該組合員等はその損害を賠償しなければならない。

第8条（事故による責任）

ボックス内の保管品が盗難、破損等の損害を生じても本物件管理者（管理受託者を含む）はその責任を負わないものとする。

第9条（細則の改廃等）

本宅配ボックス使用細則の改廃は、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規約の発行の日から効力を発する。

以上

クィーンヒルズ藤が丘ペット飼育細則

クィーンヒルズ藤が丘管理規約（以下「管理規約」という。）第18条及び使用細則第1条第5項の規定に基づきペットの飼育に関する事項について、クィーンヒルズ藤が丘区分所有者は、次の通りクィーンヒルズ藤が丘ペット飼育細則（以下「飼育細則」という。）を定める。

第1条（総 則）

この細則は、クィーンヒルズ藤が丘（以下「本マンション」という。）内でペットを飼育する場合、ペットを飼育する区分所有者又は占有者及びその家族（以下「飼育者」という。）が遵守しなければならないルールを定めたもので、飼育者はこの細則を遵守することを誓約した場合のみ、本マンション内でのペットの飼育を認められる。もし、この細則に違反、他者に危害や迷惑をかけた場合は、飼育細則の定めに従いクィーンヒルズ藤が丘管理組合理事長（以下「理事長」という。）の処置に従わなければならない。

第2条（飼育の条件）

本マンション内で飼育することができるペットは、次のものに限定する。

(1) 犬または猫：1住戸に限り合わせて2匹限り

但し、JR等公共機関等へ持込が許可される容器に入り、かつ成長時の体長が約50cm以内で体重が10kg以内の犬又は猫とする。

(2) 観賞用の小鳥：1住戸につき2籠まで

(3) 観賞用の魚類

2. 前項の各号の範囲内においても、明らかに生活上支障又は危害を与える恐れのあるペットについては、理事長の判断により飼育することはできないものとする。

第3条（適用除外）

障害者が必要とする盲導犬等の飼育に関し、本細則の規定の適用を除外する。

第4条（遵守事項）

本マンションの清潔で静かな環境を保つために、飼育者は下記各号を遵守しなければならない。

(1) 飼育する場所は、専有部分内のみとすること。

(2) 法で定められたペットの予防注射及び登録を確実に行之、登録を受けた旨を示す標識を玄関扉などの見やすい箇所に明示すること。

(3) バルコニー等では放し飼い等を一切してはならないこと。

(4) 自己の専有住戸内と外部との行き来については、建物内では必ず籠等の容器に入れるか抱きかかえるものとし、共用部分内を歩行させないこと。

(5) ペットの排泄、ブラッシング及び洗浄は室内で行うものとし、その際は窓を開けないこと。 又、バルコニー等共用部分で飼育、給餌、排泄、ブラッシング、抜け毛等の処理等を一切してはならないこと。

(6) 他の居住者及び近隣住民からペットに対する苦情が発生した場合は、すみやかに自らその問題の解決にあたること。

(7) 共用部分を破損又は糞尿等で汚した場合は、自らの責任において修復又は清掃、消臭すること。

(8) 長期外出等の場合は、本マンション内にペットを残置しないこと。

(9) その他、誠意を持って清潔で快適な本マンションの住環境を損なわない様努力を払うこと。

第5条（飼育の届出）

飼育者は第2条第1号に規定する犬または猫を飼育しようとするときは事前に理事長へ「ペット飼育承認申請書・誓約書」（別記様式第1）に必要書類を添付して申請し、その書面による承認を得なければならない。

2. 前項の申請があった場合において、理事長はその内容の審議を行った上、当該飼育者に対して「ペット飼育承認書」（別記様式第2）を発行するものとする。

3. 飼育者が自己の都合により当該ペットの飼育を中止する場合には、理事長に書面により届け出るものとする。

第6条（違反に対する処置）

理事長は、居住者5名（1住戸1名とする。）以上の連名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときは、その申請に係る調査と公平な審査を行わなければならない。

2. 理事長は、前項の調査及び審査の結果、当該飼育者が著しく他の居住者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し第1項の警告又は指示、若しくは勧告を行うことができる。

3. 理事長は、前項に定める判断の他、飼育者が本細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れがあるときは、当該飼育者に対し警告又は指示若しくは勧告を行うことができる。

4. 前2項の警告又は指示若しくは勧告によってもなお改善が認められないと判断したときは、当該飼育者のペットの飼育承認を取り消すことができるものとする。

5. 理事長は、第1項の申請者の氏名を決して公表してはならない。尚、申請者の氏名が匿名又は偽名である場合には、これを採用してはならない。

第7条（損害賠償）

ペットの飼育に起因して、共用部分に損害を与えたときは、当該飼育者は、一切の責任を負いその損害を賠償しなければならない。

第8条（確認書の提出）

各区分所有者は自己所有住戸の所有権を売買等により移転させる場合、本細則を新たな区分所有者に開示し遵守させるものとし、所有権移転時に確認書（別記様式第3）を管理組合宛に提出させなければならない。

第9条（変更）

本細則の変更については、総会の決議を得るものとする。

附 則

第1条（飼育細則の施行）

本細則は、管理規約の施行の日から施行する。

ペット飼育承認申請書

平成 年 月 日

クィーンヒルズ藤が丘管理組合
理事長 殿

申請人 クィーンヒルズ藤が丘 号室
氏 名 印

私は、下記のペット飼育をいたしたく、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、必要書類を添付の上、飼育申請致します。

(飼育するペット)

ペットの種類	
性別・色	雄・雌
生年月日	西暦 年 月 日生
ペットの体長・体重	cm kg

《必要添付書類(○印)》

- ① () 当該ペットの写真 (L4版1枚)
- ② () 保険所犬鑑札 (写)
- ③ () 狂犬病予防注射済証 (写)
- ④ () その他

平成 年 月 日

誓約書

私は、ペット飼育にあたっては、法定事項、管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合は、ペット飼育を禁止されてもこれに従うことを誓います。

クィーンヒルズ藤が丘 号室
氏 名 印

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

クイーンヒルズ藤が丘_____号室

_____殿

クイーンヒルズ藤が丘管理組合
理事長_____ 印

貴殿から平成 年 月 日付にて申請のあったペット飼育承認申請書は、下記の関係書類と共に受理致しました。以降、管理規約及びペット飼育細則を遵守することを前提に、当該ペットの飼育を承認致します。

《申請書添付書類》

- ①（ ☐ ）当該ペットの写真（L4版1枚）
- ②（ ☐ ）保健所犬鑑札（写）
- ③（ ☐ ）狂犬病予防注射済証（写）
- ④（ ）その他

確 認 書

平成 年 月 日

クィーンヒルズ藤が丘管理組合
理事長 _____ 殿

クィーンヒルズ藤が丘 _____ 号室購入者

住所 _____

氏名 _____ 印

住所 _____

氏名 _____ 印

私は、クィーンヒルズ藤が丘（以下「本マンション」という。） _____ 号室の購入に際し、下記事項について承認し、以降一切の異議を申し立てないことを確約致します。

（記）

1. 本マンション管理規約及び付属規定の「ペット飼育細則」に基づいて、本マンション内で犬又は猫等のペットが飼育されること。
2. 本確認書は、管理規約第73条に定める合意書面となり、管理組合に引き継ぐこと。

以 上

