

重要事項に係る調査報告書

物件名称	ﾀﾞｲﾊﾟﾙ竹ノ塚Ⅱ	対象住戸	1103号室
物件所在地	東京都足立区西保木間3-16-18		

1 管理組合に関する事項

管理組合名称	ﾀﾞｲﾊﾟﾙ竹ノ塚Ⅱ管理組合	(総戸数	97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	13,670 円/月額	(2021年4月30日現在)
修繕積立金	9,550 円/月額	(2021年4月30日現在)
×駐車場	該当なし	(2021年4月30日現在)
×バイク置場	該当なし	(2021年4月30日現在)
駐輪場使用料	該当なし	(2021年4月30日現在)
駐輪場使用料	100 円/月額	(2021年4月30日現在)

3 管理費等滞納額

管理費	328,080 円	(2021年4月30日現在)
修繕積立金	229,200 円	(2021年4月30日現在)
×駐車場	303,450 円	(2021年4月30日現在)
×バイク置場	13,000 円	(2021年4月30日現在)
駐輪場使用料	該当なし	(2021年4月30日現在)
駐輪場使用料	2,400 円	(2021年4月30日現在)
遅延損害金有無	① 有り (216,535 円) 2 無	

4 修繕積立金に関する事項

修繕積立金積立総額	92,289,433円	(2021年4月30日現在)
-----------	-------------	----------------

本報告書は、ﾀﾞｲﾊﾟﾙ竹ノ塚Ⅱ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。

2021年6月7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 東京北支店
 住所 東京都豊島区東池袋2丁目23番2号
 TEL 03-5911-2241 FAX 03-3987-8281
 担当者 高橋 和也



重要事項に係る調査報告書（補箋）

物件名：ﾀﾞｲﾊﾞﾙ竹ノ塚Ⅱ

①

建築年次	1996年2月 竣工
共用部分に関する規約等の定め	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専用使用に関する規約等の定め	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

②

駐車場の有無	有
駐車場区画数 及び月額使用料	月額9,000円～10,000円
駐車場使用資格	当マンション区分所有者に限定する
駐車場使用の承継可否	不可
駐車場空き区画	有

③

駐輪場の有無	有
駐輪場使用料金有無	有料
駐輪場空き区画	無
備考	専用ステッカーを組合より購入 2段式駐輪機・上下セット：月額100円／2台 その他駐輪場所：月額100円／1台

④

バイク置場の有無	有
バイク置場使用料金有無	有料
バイク置場空き区画	無
備考	大型・小型バイク(原付・小型バイクの駐車も可、約90cm幅) 月額 2,500円 原付・小型バイク(約70cm幅) 月額 1,000円

⑤

その他施設	
使用料金有無	
空き状況	
備考	

⑥

管理費	値上予定無
修繕積立金	値上予定無

⑦

専有部分用途	住宅専用
専有部分使用規制	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。 住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。 国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域 外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

⑧

アスベスト使用調査実施の有無	未調査
上記、調査済の場合の内容	

⑨

耐震診断実施の有無	未診断
上記、診断済の場合の内容	

⑩

共用部分の修繕実施状況	有 別紙 工事履歴
-------------	-----------

⑪

長期修繕計画の有無	有
-----------	---

⑫

管理員勤務形態	管理員勤務日時：火・水・金・日 8：00～16：00(2021.6.1から) 清掃員勤務日時：月・水・土 8：00～16：00(2021.6.1から)
管理事務室電話番号	03(3858)3051

⑬

【その他の事項】

- ・管理費の支払方法：管理規約より自動振替になります。毎月27日に翌月分の引落になります。
- ・管理規約一部変更有り。（2010年1月23日第14期臨時総会、2017年5月14日第21期通常総会）
- ・管理組合の金融機関からの借入：無し。
- ・大規模改修工事の予定：2008年実施済。
- ・同工事に伴う特別負担及び借入金等の検討：未定。
- ・ペット：小鳥、魚類以外の動物の飼育は不可。
- ・フローリング規定：事前に管理者の承諾が必要。
- ・光ファイバー：アルテリア・ネットワークス、NTTにて戸別に申し込、利用可能。
- ・特定の者にのみ減免する旨の規約の定め：無し。
- ・駐車場独立会計：9,585,900円有り（2021年4月末現在）

※マンション全体の滞納額（2021年4月末現在）

管理費1,693,443円/修繕積立金1,201,080円/駐車料313,450円/バイク置場使用料13,000円/駐輪場使用料16,900円

※詳細などについては、管理規約を遵守して下さい。

工 事 履 歴

物件名称： グレイズ以竹ノ塚Ⅱ

作成日： 2021/6/4

完工日	工事種別	工 事 名	工事金額	会計区分
2021/03/19	随時修繕	自動ドア緊急修理	19,800	管理費
2021/03/06		屋上防水部分補修工事	140,800	管理費
2020/12/23	随時修繕	1007号室漏水調査箇所復旧工事	187,000	管理費
2020/12/23	随時修繕	905号室漏水原因調査箇所復旧工事	171,600	管理費
2020/12/10	随時修繕	101号室漏水箇所復旧工事	348,700	管理費
2020/10/27	随時修繕	703号室漏水箇所復旧工事	302,500	管理費
2020/10/25		501号室硝子交換工事及び網戸張替工事	209,000	管理費
2020/09/14		13階 誘導灯交換工事	62,700	管理費
2020/03/16		機械式駐車装置 予防保全工事	1,496,000	管理費
2020/03/16		漏水調査に伴う開口部復旧工事	225,500	管理費
2020/03/16		自動火災報知設備更新工事	849,200	管理費
2020/03/04	随時修繕	平置き駐車場車止め新設工事	88,000	管理費
2020/02/28	随時修繕	1405号室漏水補修工事	49,500	管理費
2020/02/09	随時修繕	401号室漏水調査・補修工事	485,100	管理費
2020/01/31		機械式駐車装置塗装工事(2段側のみ)	1,727,000	修繕積立金
2020/01/31		バイク置場用途変更改修工事(一部変更)	1,889,800	修繕積立金
2019/12/02		402号室 漏水調査箇所復旧工事	213,400	管理費
2019/11/19		1203号室 漏水調査箇所復旧工事	196,240	管理費
2019/11/14	計画修繕	機械式駐車装置更新工事(契約時支払分)	10,010,000	その他会計
2019/09/29		1階バルコニー通路門扉改修、その他工事	496,800	管理費
2019/09/29		706号室漏水調査箇所復旧工事	163,080	管理費
2019/09/24		13階・12階 誘導灯交換	131,760	管理費
2019/09/24		誘導灯交換工事	60,480	管理費
2019/07/31		706号室 漏水調査箇所復旧工事	198,720	管理費
2019/07/22		消防設備点検 消火器26本交換工事	482,760	管理費
2019/06/28		非常照明器具・照明自動点滅器交換	172,800	管理費
2019/06/27		805号室漏水調査箇所復旧工事	140,400	管理費
2019/05/18		1401号室用加圧ポンプ交換工事	183,600	管理費
2019/05/01		照明器具交換工事 1台	66,960	管理費
2019/05/01		1402号室漏水調査箇所復旧工事	149,688	管理費
2019/03/29		5階乗場ドア(高速側ドア)防犯ガラス取替	64,800	管理費
2019/02/01		702号室漏水調査箇所復旧工事	290,304	管理費
2019/01/26		702号室キッチン前床CF張替工事	52,920	管理費
2019/01/07		屋上補給水槽ポンプ交換工事	51,840	管理費
2018/12/19	随時修繕	806号調査箇所復旧工事	240,840	管理費
2018/12/15		水道メーター廻り腐食緊急工事	5,572,800	修繕積立金
2018/10/15		漏水復旧工事(1006号室)	163,080	管理費
2018/09/09		漏水調査《2回目》(906号室)	141,480	管理費
2018/09/09		漏水復旧工事(1206号室)	221,400	管理費
2018/09/06		5・6階用表示プレート補修工事(2ヶ所)	42,012	管理費
2018/09/06		駐輪場雨樋留め具補修工事(3ヶ所)	69,120	管理費
2018/09/06		駐輪場雨樋補修工事(1ヶ所)	79,920	管理費
2018/08/22		漏水復旧工事(704号室)	306,720	管理費
2018/08/19		11階避難口誘導灯交換工事	60,480	管理費
2018/08/19		消火器バネ交換工事	21,600	管理費
2018/08/17		漏水調査(1006号室)	221,400	管理費
2018/08/17		立駐機 ローター交換工事38本	1,188,000	修繕積立金
2018/07/01		漏水復旧工事(601号室)	253,800	管理費
2018/06/23		給湯管漏水修理(203号室)	70,200	管理費
2018/06/11		PS内漏水修繕工事(104号室) 緊急対応	65,880	管理費
2018/05/13		1404号室加圧ポンプ交換工事	183,600	管理費
2018/05/11		PS内給水管交換工事	30,240	管理費
2018/03/16		11階避難口誘導灯交換工事 1台	60,480	管理費
2018/03/11		自動ドア改修工事A社	1,296,000	管理費
2018/02/17		避難口誘導灯交換工事(片面)	58,320	管理費
2018/02/17		避難口誘導灯交換工事(両面)	61,020	管理費
2018/01/18	随時修繕	1404、1304号漏水調査及び調査箇所復旧工事	334,800	
2018/01/14		1405号室加圧ポンプ交換工事	208,440	管理費
2017/11/18		機械式駐車設備 部品交換(推奨)工事	1,263,600	修繕積立金
2017/08/26		外部雨水排水経路清掃	567,000	修繕積立金
2017/07/11		組合依頼 自閉式スライドドア不具合改修工事	75,600	管理費
2017/06/03		機械式駐車場 部品交換(緊急)工事	248,400	管理費
2017/03/26		給水設備 1402号室用加圧ポンプ交換工事	189,000	管理費
2017/01/31	随時修繕	706号室漏水調査箇所復旧工事	185,220	管理費

工 事 履 歴

物件名称： グレイブ以竹ノ塚Ⅱ

作成日： 2021/6/4

完工日	工事種別	工 事 名	工事金額	会計区分
2017/01/31	随時修繕	1203号室 漏水調査及び調査箇所復旧工事	353,970	管理費
2017/01/31	随時修繕	機械式駐車場リミットスイッチ交換工事	39,528	管理費
2017/01/31	随時修繕	303号室 漏水調査及び、調査箇所復旧工事	392,472	管理費
2017/01/31	随時修繕	集合ポスト修繕作業	54,443	管理費
2017/01/31	随時修繕	集会室トイレ漏水工事	35,000	管理費
2016/11/20	随時修繕	駐輪場扉パナソニック交換工事	23,220	管理費
2016/10/23	随時修繕	ガス警報器交換(1301)	12,420	管理費
2016/08/31	随時修繕	漏水復旧工事(3階)	189,000	管理費
2016/07/31	随時修繕	漏水調査部分復旧工事(12階)	206,280	管理費
2016/07/31	随時修繕	ガス警報器交換(3階)	12,420	管理費
2016/07/31	随時修繕	漏水復旧工事(13階)	95,040	管理費
2016/07/31	随時修繕	漏水復旧工事(11階10階)	132,840	管理費
2016/07/31	随時修繕	漏水調査(11階10階)	108,000	管理費
2016/06/30	随時修繕	2階漏水復旧工事	46,008	管理費
2016/05/31	随時修繕	ガス警報器交換(5階)	12,420	管理費
2016/05/31	随時修繕	漏水調査・復旧工事(6階)	481,140	管理費
2016/04/30	随時修繕	9階ガス警報器交換	12,420	管理費
2016/04/23		ごみ置場前屋根修繕工事	83,160	管理費
2015/11/19		ゴミ置場防壁塗装工事(荷物移動込)	432,000	修繕積立金
2015/08/19		冷媒管新規配管経路新設工事	147,960	管理費
2015/07/31	随時修繕	ガス警報器交換	12,420	
2015/07/17		出入口門扉等3各所修繕工事	113,400	管理費
2015/06/30	計画修繕	ガス警報器交換(302・901)	24,840	管理費
2015/03/06		1階階段下床塗装はがれ補修工事	177,120	管理費
2015/01/31		外溝タイル補修工事	248,400	管理費
2014/10/17		通路床はがれ補修工事	95,040	管理費
2014/10/17		勝手口木製扉・雨戸 屋根補修工事	118,800	管理費
2014/09/30		漏水復旧	277,560	管理費
2014/06/07		1階門扉丸落し復旧工事	48,600	管理費
2014/03/08		1階EXP.J浮き補修工事	92,400	管理費
2013/09/30		漏水復旧	254,625	管理費
2013/09/30		漏水復旧	168,000	管理費
2013/09/28	随時修繕	避難階段横断材固定工事	27,300	管理費
2013/09/07	随時修繕	非常用発電装置潤滑油交換工事	13,650	管理費
2013/07/27	随時修繕	駐輪場屋根 隙間ふさぎ工事	61,950	管理費
2013/07/27	随時修繕	公園遊具(滑り台・ブランコ・時計)撤去工事	228,900	管理費
2013/05/18	随時修繕	機械式駐車場装置部品交換工事	51,450	管理費
2013/03/26	随時修繕	通用口屋根補修工事	134,400	管理費
2013/03/26	随時修繕	隣地カーポート屋根補修工事	120,750	管理費
2013/03/26	随時修繕	給湯用加圧ポンプ交換(1407号室)工事	183,750	管理費
2013/01/29	随時修繕	消火器具交換	6,825	管理費
2012/11/30		漏水復旧	921,637	管理費
2012/11/26	随時修繕	非常照明パナソニック交換他工事	157,500	管理費
2012/11/11	随時修繕	特殊建築物等定期調査	194,250	管理費
2012/11/11	計画修繕	機械式駐車場塗装工事	4,941,825	修繕積立金
2012/09/30		漏水復旧	252,000	管理費
2012/08/31	随時修繕	エントランス扉交換	336,735	管理費
2012/08/28	随時修繕	バルコニー 仮固定工事	52,500	管理費
2012/05/06	随時修繕	通用口屋根補修工事	74,707	管理費
2012/04/22	随時修繕	避難器具改修工事	42,000	管理費
2012/04/22	随時修繕	非常用照明パナソニック交換工事	101,850	管理費
2012/03/31	随時修繕	漏水復旧	458,892	管理費
2012/03/29		非常用発電装置修理	514,500	修繕積立金
2012/03/29	随時修繕	給湯用加圧ポンプ交換(1406号室)工事	172,200	管理費
2012/03/29	随時修繕	高置水槽部品、交換作業	210,000	管理費
2012/03/29	計画修繕	長尺シート張替え工事	514,500	修繕積立金
2012/03/25	随時修繕	駐輪場照明器具他交換工事	76,650	管理費
2012/03/04	随時修繕	駐車場目隠しフェンス交換工事	246,750	管理費
2011/12/20		バルコニー 齊交換工事	9,975,000	修繕積立金
2011/04/01	計画修繕	駐車場出入口歩道補修工事	241,500	修繕積立金
2011/01/01	計画修繕	オゾン洗浄工事	6,722,100	修繕積立金
2010/12/01	計画修繕	立駐機センサー補修工事	304,500	管理費
2010/11/01	計画修繕	開放廊下改修工事	6,720,000	修繕積立金
2010/11/01	計画修繕	鉄骨階段床塗装工事	1,837,500	修繕積立金

工 事 履 歴

物件名称： ダイヤモンド竹ノ塚Ⅱ

作成日： 2021/6/4

完工日	工事種別	工 事 名	工事金額	会計区分
2010/10/01	計画修繕	自転車ラック交換工事	1,207,500	修繕積立金
2010/04/01	随時修繕	404号室玄関ドア交換工事	341,250	管理費
2010/03/01	随時修繕	4号線側花壇通路設置工事	256,200	修繕積立金
2010/02/28		8階漏水復旧工事	2,211,887	管理費
2010/01/01	随時修繕	自動ドア機器交換工事	561,750	修繕積立金
2009/12/24		駐車場部品交換工事	5,014,800	修繕積立金
2009/03/01	計画修繕	給湯用加圧ポンプ交換工事	304,500	修繕積立金
2008/07/01	随時修繕	既存自転車ラック改修工事	460,000	管理費
2008/03/01	計画修繕	大規模修繕工事	60,000,000	修繕積立金
2008/01/01	機能向上	受水槽跡地バイク置場設置他工事	2,800,000	修繕積立金
2007/12/01	その他工事	駐輪場増設工事	10,000,000	修繕積立金
2007/12/01	随時修繕	ゴミ置場ドアクローザー交換	17,850	管理費
2007/11/01	計画修繕	給水システム更新工事	4,800,000	修繕積立金
2007/10/01	随時修繕	門扉修繕工事費	21,000	管理費
2007/10/01	随時修繕	生垣植替え工事	42,000	管理費
2007/09/01	随時修繕	カゴ内床タイル貼替工事	73,500	管理費
2007/08/01	随時修繕	ガス警報器交換工事	10,500	管理費
2007/02/01	緊急修繕	緊急出動費(機械式駐車場)	11,550	管理費
2006/12/01	随時修繕	ゴミ置場シリンダー交換	16,747	管理費
2006/09/01	緊急修繕	非常用照明改修工事	91,350	管理費
2006/08/01	緊急修繕	ガス感知器交換	12,075	管理費
2006/07/01	随時修繕	14階5世帯給湯用加圧ポンプ交換工事	661,500	管理費
2006/07/01	随時修繕	駐車場保全部品交換工事	378,000	管理費
2006/01/01	随時修繕	1407号室給湯用加圧ポンプ交換工事	170,000	管理費
2005/11/01	随時修繕	ガーデンライト交換工事	140,000	管理費
2005/11/01	随時修繕	TVブースター緊急交換工事	200,000	管理費
2005/04/01	計画修繕	14階ブースターポンプ交換工事(1台)	180,000	修繕積立金
2005/03/01	計画修繕	公園遊具塗装工事	240,000	修繕積立金
2004/12/01	計画修繕	機械式駐車場部品交換工事	180,000	修繕積立金
2004/10/01	計画修繕	揚水ポンプ1台交換及び配管改修工事	1,000,000	修繕積立金
2003/12/01	計画修繕	消防設備改修工事	200,000	修繕積立金
2003/09/01	計画修繕	立体駐車場塗装工事	2,000,000	修繕積立金
2002/06/01	計画修繕	駐車場部品交換工事	416,000	修繕積立金
1998/07/01	計画修繕	非常階段ホテル錠取付工事	178,500	修繕積立金

管理規約

ダイアパレス竹ノ塚II

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、ダイアパレス 竹ノ塚Ⅱ 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。

第 2 条 (定 義)

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 占 有 者……区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

(4) 専 有 部 分……区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

(5) 共 用 部 分……区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(6) 敷 地……区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

(7) 共 用 部 分 等……共用部分および附属施設をいう。

(8) 専 用 使 用 権……敷地およ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。

(9) 専用使用部分……専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

第 3 条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、占有者又は同居する者に対してこの規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

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、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5 条 (規約の効力)

この規約は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

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

第 6 条 (管理組合)

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 竹ノ塚Ⅱ 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 竹ノ塚Ⅱ 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

第 7 条 (専有部分の範囲)

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。

(1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(3) 窓枠および窓ガラスは、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。

第 8 条 (共用部分の範囲)

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 敷地および共用部分等の共有

第 9 条 (共有)

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条 (共有部分)

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

第 11 条 (分割請求および単独処分の禁止)

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、専有部分と敷地およ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

第 12 条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を第1条の目的にしたがって使用するものとし、建物の構造、設備への重大な影響をおよぼす等区分所有者の共同の利益に反する用途に供してはならない。

第 13 条 (敷地および共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地およ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。

第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭等（以下この条、第21条および別表第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 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。

第 15 条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者等に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者は、別表第 4 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する住戸部分等を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。但し駐車場使用契約に特段の定めがある場合はその限りでない。

第 16 条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

(1) 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設

受託し、又は請負った者

(2) 電気室 電力会社

(3) ガスガバナー室、ガス会社

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第 17 条（第三者に賃貸する区分所有者が建物賃貸借契約書に必ず明記する契約解除条件）

区分所有者は専有部分を第三者に賃貸する場合は、建物賃貸借契約書に暴力団排除条項を記載しなければならない。

- 2 前項にいう暴力団排除条項とは次の各号に定める事項の何れかに該当した場合は貸主は何ら催告を要せず当該建物賃貸借契約を解除できる旨定めることをいう。
 - (1) 暴力団構成員および同準構成員であることが判明したとき。
 - (2) 本物件内、共用部分等に暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋その他これに類する掲示もしくは搬入をしたとき。
 - (3) 住宅等に暴力団構成員、準構成員を居住させ、またはこれらの者を反復出入させたとき。
 - (4) 対象物件内およびその周辺に接近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、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を行い、また借主と関係あるものがこれらの犯罪を行ったとき。
 - (5) 本物件内、共用部分等その他本物件に接近する場所において、暴力団の威力を背景に、粗野または乱暴な言動として他の入居者、管理者、出入者に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。

第 18 条（使用細則）

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。

第 19 条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約およ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およ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およ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

第 20 条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

第 21 条 (敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担)

敷地およ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。

第 22 条 (必要箇所への立入り)

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

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 23 条 (損害保険)

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 (34条に定める理事長をいう。) は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。

第 2 節 費 用 の 負 担

第 24 条 (管理費等)

区分所有者は、敷地およ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。

- (1) 管理費
- (2) 特別修繕費

- 2 管理費および特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

第 25 条 (承継人に対する債権の行使)

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および特定承継人に対しても行うことができる。

第 26 条 (管理費)

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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費および塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

第 27 条 (修繕積立金)

管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積立てるものとする。

2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更又は処分
- (4) その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第 28 条 (使用料)

専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費又は修繕積立金として積立てる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第 29 条 (組合員の資格)

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。

第 30 条 (届出義務)

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出なければならない。

第 2 節 管 理 組 合 の 業 務

第 31 条 (業 務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 敷地および共用部分等の変更、処分および運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等の渉外業務

- (8) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報および連絡業務
- (11) その他組合員の共同利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第 32 条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第 33 条（共同防火管理協議会）

管理組合は、消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選出する。但し、区分所有者より防火管理者の選出が極めて困難な場合は、賃借人等占有者より、また、占有者より選出が困難な場合は管理受託者に依頼できるものとする。

第 3 節 役 員

第 34 条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理 事 長 1 名
 - (2) 副理事長 名
 - (3) 理 事 名
 - (4) 監 事 1 名
- 2 理事および監事は、ダイアパレス竹ノ塚Ⅱ 組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

第 35 条（役員の任期）

役員の任期は、会計年度毎の 1 年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第 36 条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則ならびに総会およ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。

第 37 条（理 事 長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか規約、使用細則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の業務を遂行する。

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、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。

第 38 条（副理事長）

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。

第 39 条 (理 事)

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。

第 40 条 (監 事)

監事は、管理組合の業務の執行およ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、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

第 41 条 (総 会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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 3 ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認められる場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

第 42 条 (招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、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、対象物件内の住戸部分等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およ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 46 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同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第 44 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

第 43 条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 45 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

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

3 前 2 項により招集された臨時総会においては、第 41 条第 5 項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員のなかから選任する。

第 44 条 (出席資格)

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。

第 45 条 (議 決 権)

組合員は、その所有する住戸部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

- 2 住戸部分 1 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使について
は、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名
をあらかじめ総会開会までに理事長に届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。

第 46 条 (総会の会議および議事)

総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければ
ならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決
するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以
上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

(1) 規約の変更

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

(3) 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

(4) 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

(5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上
および議決権総数の 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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすべきときは、
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、敷地および共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部
分の使用に特別の影響をおよぼすべきときは、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 42 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。

第 47 条 (議決事項)

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。

- (1) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定又は変更
- (5) 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (6) 区分所有法第57条第2項および前条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 48 条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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

第 49 条 (議事録の作成、保管等)

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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、議事録および前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 5 節 理 事 会

第 50 条 (理 事 会)

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。

第 51 条 (招 集)

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第42条(第4項および第5項を除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第 52 条 (理事会の会議および議事)

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第49条の規定を準用する。

第 53 条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および使用細則の制定又は変更に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第64条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第 54 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、管理開始の月から1年毎とする。

第 55 条（管理組合の収入および支出）

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 56 条（収支予算の作成および変更）

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。

第 57 条（会計報告）

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。

第 58 条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利14%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、納付した管理費等および専用使用料についても、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 59 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 60 条（預金口座の開設）

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。

第 61 条（借 入 れ）

管理組合は、第27条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第 62 条 (帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 8 章 雑 則

第 63 条 (義務違反者に対する措置)

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。

第 64 条 (理事長の勧告および指示等)

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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第 65 条 (合意管轄裁判所)

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。

第 66 条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が所轄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。

第 67 条 (規約外事項)

規約および使用細則に定めのない事項について、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

第 68 条 (規約原本)

この規約を証するため、この規約一通と当該規約を承認した総会の議事録原本とを合わせたものを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第 69 条 (容認事項)

デア建設株式会社が所轄官公署から本物件につき、建築確認処分を受けた平成6年8月12日以後に本物件の近隣において、日照・日影基準あるいは建築基準法・その他法規に適合する建物が建築される場合があること。

2 本物件建物に、本物件の建設に起因する電波障害の対策用共同視聴アンテナ(本物件建物

用共同視聴アンテナと共同)が設置された場合、管理組合は、電波の障害を受ける近隣住居者等に本物件の管理開始日より、当該共同視聴アンテナおよびそれに付帯する配線配管等は無償にて継続使用させること。前記の電波障害対策用共同視聴アンテナおよびその付帯設備は、本物件建物の共用部分であり、この継続使用により発生する電気料、電柱使用料(支柱を含む)、道路占用使用料、維持管理費、改築・修繕工事費用等を管理組合が負担すること。なお、これらの費用は、管理費および修繕積立金に含まれていること。

- 3 本物件の竣工後に、建築基準法等関係法規の改正が行われ、本物件の敷地上に本物件と同一規模の建物を再建築することが法的に許容されなくなる場合があること。
- 4 本物件の所在位置を表示するため、建物の外壁面の一部または屋上塔屋の外壁面等の一部およびエントランス壁面の一部等に「ダイヤパレス竹ノ塚Ⅱ」等の標識看板および銘板を設置すること。また、これらの維持管理修繕等に要する費用は、管理組合が負担すること。
- 5 建物の外壁面の一部または屋上塔屋の外壁面等の一部およびエントランス部分に、ダイヤ建設株式会社の社名看板等は無償で設置・掲出すること。なお、これらの維持管理修繕等に要する費用は、ダイヤ建設株式会社の負担とすること。
- 6 電力供給に伴う敷地内の電柱および支線の建柱設置について、東京電力株式会社の敷地使用を認めること。
- 7 本物件建物の電気室については東京電力株式会社は無償にて貸与することおよび、建物竣工時ダイヤ建設株式会社が東京電力株式会社との間で締結する電気室の借室契約を、管理組合が承継すること。
- 8 本物件敷地内に設置される公園および歩道部分(図面集 敷地配置図④部分参照、約174㎡)は、足立区の指導により、近隣住居者等の第三者に無償で開放すること。なお、維持管理は管理組合で行うこと。
- 9 本物件敷地の一部(図面集 敷地配置図⑤部分参照)に設置される防火水槽(水量40t:地下に設置)は、足立区の指導により本物件のみならず、本物件周辺地域の防火のためにも使用されること。なお、その維持管理は、管理組合で行うこと。
- 10 本物件各住戸へ有線放送設備を設置するにあたり、株式会社大阪有線放送社とダイヤ建設株式会社との間で有線放送聴取契約を締結する予定であり、締結した場合、本物件引渡後は、この契約を管理組合が承継すること。このため各住戸の買主およびその特定承継人が個々に聴取契約を解除できないこと。なお、各住戸の聴取料は、管理費に含まれていること。
- 11 本物件敷地は、都市計画法で定める準工業地域に該当しているため、本物件周辺において工場等の新設およびそれらの稼働による騒音等が発生する場合があること。
- 12 本物件敷地は、足立区西保木間3丁目292番4他2筆であるが、本物件引渡時までに合筆登記を行う予定であり、地番が変更される場合があること。
- 13 都市計画法及び建築基準法の一部改正により、平成5年6月25日から3年以内に以下のとおり改正法に基づく用途地域の切替えがおこなわれます。

現 行	改 正 後
第一種住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種住居専用地域	第二種低層住居専用地域
住居地域	第一種中高層住居専用地域
近隣商業地域	第二種中高層住居専用地域
商業地域	第一種住居地域
準工業地域	第二種住居地域
工業地域	準住居地域
工業専用地域	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、ダイアパレス竹ノ塚Ⅱ 引渡日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、規約の発効日に成立したものとする。

(月額)

タ イ プ	専有面積 (㎡)	管 理 費 (円)	町内会費 (円)	有線放送聴取料 (円)	管理費小計 (円)	修繕積立金 (円)	合 計 (円)	戸数 (戸)
A・A'・A ₁	68.71	8,800		1,300	10,100	5,150	15,250	56
B	68.71	8,800		1,300	10,100	5,150	15,250	13
C・C'	60.57	7,800		1,300	9,100	4,540	13,640	14
D	69.92	8,900		1,300	10,200	5,240	15,440	13
E	57.95	7,400		1,300	8,700	4,350	13,050	1
合 計	6,555.88	839,500		126,100	965,600	491,380	1,456,980	97

※ 修繕積立金 m' 単価 75円/月 (支出合計の30%)

対 象 物 件 の 表 示

別表第 1 .

物 件 名		ダイヤパレス竹ノ塚Ⅱ	
敷 地	所 在 地	東京都足立区西保木間 3 丁目 292 番 4・6、416 番 1	
	面 積	2,134.75㎡ (公簿)	
	権利関係	所有権は各区分所有者による共有	
建	構 造 等	鉄筋コンクリート・一部鉄骨造、地上14階建、塔屋付 住宅部分 97戸 建築面積 751.56㎡ 建築物の延床面積 7,128.54㎡ (自転車置場および集会室 113.44㎡を含む)	
物	専有部分	住宅部分等	専有面積 6,555.88㎡

共 用 部 分 の 範 囲

別表第 2 .

建	1. 建物共用部分 (専有部分以外の建物部分) エントランスホール、エレベーターホール、管理事務室、集会室、ポンプ室、メ ールコーナー、エレベーター機械室、ゴミ置場、廊下、階段、屋上、玄関ドア、 窓ガラス、バルコニー、パイプスペース、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分等
物	2. 建物附属設備 (建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの) エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、消防設備、共同視聴装置、電気 室、高架水槽、防火水槽(地下)、集合郵便受、掲示板等
そ 附 属 の 施 設	敷地外郭門、塀、駐車場、自転車置場、オートバイ置場、受水槽、公園、植樹、散水 栓、建物外灯設備、水道引込管、排水施設等

バルコニー等の専用使用权

別表第3.

専用使用部分 区分	バルコニー、アルコーブ、ポーチ、 室外機置場	玄関扉 窓枠 窓ガラス		
1 位置	住戸に接するバルコニー、アルコーブ、ポーチ、 室外機置場	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、 窓ガラス		
2 専用使用权者	各住戸の区分所有者	同 左		

駐車場専用使用权

別表第4.

位置	用法	期間	条件	専用使用权者
敷地の一部	駐車場使用契約書による	同 左	立駐 53台 14,000円/月 平駐 1台 14,000円/月	

使用細則

使 用 細 則

管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき本物件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法に違反する行為をすること。
2. 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
4. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
6. 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。
7. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
8. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
9. 体育用具等重量物を室内に投ちやく、落下させること。
10. バルコニーの避難通路の妨げになるような場所に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
11. バルコニーにサンルームならびにこれに類する工作物等を構築または設置すること。
12. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
13. バルコニーに土砂を搬入すること。
14. 出窓を新設すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと、およびポスター等印刷物を貼付すること。
16. 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、危害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。

1. 電気室、ポンプ室、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。
2. 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。
3. 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、標識等の工作物の築造、設置をすること。
4. 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、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。
5. 敷地内に不法駐車（単車、自転車も含む）をすること。
6. 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。
7. 通路の手摺に寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。

8. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。

9. エントランスホール、エレベーター内、階段、エレベーターホール等を子供の遊び場とすること。

10. 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。

第 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。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、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。

2. 紙くず、掃除機くず、剃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。

3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。

4. 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いこと。

5. 粗大廃棄物がある場合はあらかじめ管理事務室および清掃局等に申し出てその指示に従うこと。

第 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火器具、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。

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、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。

3. 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。

4. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。

5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。

6. 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。

7. カーテン、ジュタン、人工芝等について防災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。）

8. 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。

9. 防災、防火訓練に参加し、これらの行事に協力すること。

10. 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。

1. 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。

2. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更する場合

3. 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、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。

1. 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 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。

1. 玄関は施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申出てその指示に従うこと。
4. 幼児および小学校低学年児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと。
5. 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
7. 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。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水および洗濯時の給水、排水には充分注意をすること。
9. ディスポーダーは絶対に使用しないこと。
10. トイレには水溶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。
11. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
12. 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、室内の換気には充分注意すること。
13. 駐車場における自動車の損傷、單車、自転車の盗難については各自注意すること。
(管理組合の責任はないものとする。)
14. 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。)
15. 外部階段は騒音防止のため静かに使用すること。

第 8 条 (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ェーンをかけて応対すること。

3. 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
4. 居住者を訪問された来客が廊下、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. 外来者来訪の際は駐車はその都度管理員の指示に従うこと。
6. 火災報知機、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。

~~第9条~~ (使用細則の制定又は変更)

使用細則の制定又は変更は規約第47条(4)によるものとする。

付 則

使用細則は規約の発効の日から効力を発する。

ダイパレス竹ノ塚Ⅱ管理組合 第14期 臨時総会議事録

日 時	平成22年1月23日(土) 10時00分～11時00分			
場 所	マンション 2階集会室			
出席者	区分所有者総数	97名	議決権総数	97個
出席者	出席区分所有者数	87名	出席議決権数	87個
報 告	※内訳 出席扱い：出席11名・委任状26名・議決権行使書50名 欠席扱い：未提出9名・無効1名（委任者に本人名を記入） コミュニティワン(株) 小林氏			

■審議結果

議 案		賛成数	反対数	未提出 無効数
第1号議案 【可決承認】	管理規約一部変更に関する件	83	4	9
	今後は、理事会の決議で管理費等の滞納に対しての法的措置を決定できるため、悪質な滞納者に対して、より迅速な対応が可能になる。 また、遅延損害金のほかに、弁護士費用や督促・徴収の諸費用も含めて、滞納者へ請求できるようになるため、法的措置のリスクが少なくなる。			

■議事録

定刻通り、管理規約第41条の規定に基づき 理事長が議長を務め、総会の開会を宣言した。続いて組合員総数・議決権総数・出席組合員数および議決権数をコミュニティワン(株)の小林氏が報告し、管理規約第46条の規定に基づき、本総会は適法に成立する旨を宣し議案の審議に入った。

第1号議案 【管理規約一部変更承認の件】

議長より、本議案について説明があり、その後、コミュニティワン(株)小林氏より本議案のモデルとなった国土交通省監修の標準管理規約の説明と本議案の趣旨の説明があった。

議長が本議案の採決を諮り、本議案の可決要件である区分所有者総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成により本議案は現案通り承認可決された。

賛成組合員数及び議決件数 83名（委任議決権行使書含む）

反対組合員数及び議決件数 4名（委任議決権行使書含む）

【管理規約変更内容】

第58条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、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迫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26条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等および専用使用料等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

※ この規約の変更は平成22年1月23日以降適用となります。

質疑応答

- 質問1： 過去に引落しが出来なかった際、すぐにコミュニティワンへ連絡し、次月にまとめた引落しの調整をしたにも関わらず、引落としがされずに督促のハガキが届いた。
- 回答1： コミュニティワン内部の手続きミスが原因のため、同様のミスが起きないように業務改善いたします。(コミュニティワン(株) 小林)

以上、本日の議事がすべて終了したので、議長は11時00分に閉会を宣言した。

以上、本総会の議事の経過ならびに結果が正確であることを証するため、本議事録を作成し、議長および議長の指名した議事録署名人2名がこれに署名押印する。

平成22年1月23日(土)

名称 ダイアパレス竹ノ塚Ⅱ管理組合

議 長

議事録署名人

議事録署名人

以下本頁余白