

# 日神パレステージ錦糸町第2

管 理 規 約  
使 用 細 則

管理組合法人日神パレステージ錦糸町第2



# 管 理 規 約

## 目 次

ページ	ページ		
第1章 総 則.....	1	第2節 管理組合の業務 .....	6
第 1条 (目的)		第33条 (業 務)	
第 2条 (定 義)		第34条 (業務の委託等)	
第 3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)		第35条 (専門知識を有する者の活用)	
第 4条 (対象物件の範囲)		第3節 役 員.....	6
第 5条 (規約及び総会の決議の効力)		第36条 (役 員)	
第 6条 (管理組合)		第37条 (役員の任期)	
第2章 専有部分の範囲.....	1	第38条 (役員の誠実義務等)	
第 7条 (専有部分の範囲)		第39条 (理事長)	
第 8条 (共用部分の範囲)		第40条 (副理事長)	
第3章 敷地及び共用部分等の共有.....	2	第41条 (理 事)	
第 9条 (共 有)		第42条 (監 事)	
第10条 (共有持分)		第4節 総 会 .....	7
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)		第43条 (総 会)	
第4章 用 法.....	2	第44条 (召集手続)	
第12条 (専有部分の用途)		第45条 (組合員の総会招集権)	
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)		第46条 (出席資格)	
第14条 (バルコニー等の専用使用権)		第47条 (議決権)	
第15条 (自転車置場・自動二輪車置場・ 原動機付自転車置場の使用)		第48条 (総会の会議及び議事)	
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)		第49条 (決議事項)	
第17条 (専有部分の修繕等)		第50条 (議事録の作成、保管等)	
第18条 (使用細則)		第51条 (書面又は電磁的方法による決議)	
第19条 (ペットの飼育禁止)		第5節 理事会 .....	10
第20条 (専有部分の貸与)		第52条 (理事会)	
第5章 管 理 .....	4	第53条 (招 集)	
第1節 総 則		第54条 (理事会の会議及び議事)	
第21条 (区分所有者の責務)		第55条 (議決事項)	
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)		第56条 (専門委員会の設置)	
第23条 (窓ガラス等の改良)		第7章 会 計 .....	11
第24条 (必要箇所への立ち入り)		第57条 (会計年度)	
第25条 (損害保険)		第58条 (管理組合の収入及び支出)	
第2節 費用の負担 .....	4	第59条 (収支予算の作成及び変更)	
第26条 (管理費等)		第60条 (会計報告)	
第27条 (承継人に対する債権の行使)		第61条 (管理費等の徴収)	
第28条 (管理費)		第62条 (管理費等の過不足)	
第29条 (修繕積立金)		第63条 (預金口座の開設)	
第30条 (使用料)		第64条 (借入れ)	
第6章 管理組合 .....	5	第65条 (帳票類の作成、保管)	
第1節 組合員		第66条 (消滅時の財産の清算)	
第31条 (組合員の資格)		第8章 雜 則 .....	12
第32条 (届出義務)		第67条 (義務違反者に対する措置)	

第69条 (合意管轄裁判所)

第70条 (地方自治体及び近隣住民との協定  
の遵守)

第71条 (細則)

第72条 (規約外事項)

第73条 (規約原本等)

第74条 (容認事項)

【別表第1】対象物件の表示	14
【別表第2】共用部分の範囲	14
【別表第3】バルコニー等の専用使用権	14
【別表第4】敷地及び共用部分等の共用持分割合	15
【別表第5】バイク置場・駐輪場等の使用に 関する事項	15
【別表第6】専用使用権に関する事項	15
【別表第7】日神パレステージ錦糸町第2管理費 等一覧表	15
【別表第8】長期修繕計画書(案)	17
【別表第9】敷地配置図各階平面図	20
誓約書(管理規約第20条による書式)	22
区分所有者変更届(管理規約第32条第2項による 書式)	21
建物使用細則	24
事務所・店舗使用細則	26
自転車置場使用細則	28
自転車置場使用申込書	29
バイク置場使用細則	30
バイク置場使用申込書	32
契約車両変更届	33
防犯カメラシステム取扱い細則	34

# 管 理 規 約

## 第 1 章 総 則

### 第1条（目的）

この規約は、日神パレスステージ錦糸町第2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：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：共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。

### 第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

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。

### 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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

### 第5条（規約及び総会の決議の効力）

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続）及び特定承継人（売買及び交換）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。

### 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管理組合法人日神パレスステージ錦糸町第2（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

- 2. 管理組合法人は、事務所を物件内に置く。
- 3. 管理組合法人の業務、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、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

- (2) 玄関扉は、錠（附属金属を含む）及び内部塗装部分（ドアチェックを含む）を専有部分とし、玄関扉外部部分は共用部分とする。
- (3) 扉枠、窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

#### 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 敷地及び共用部分等の共有

#### 第9条（共有）

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。

#### 第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

#### 第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

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、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

### 第4章 用法

#### 第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専らその用途に従い使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2. 当該区分所有者が前項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から意義の申し出がある場合には、当該区分所有者はその責任と負担においてこれを解決するものとする。

#### 第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

#### 第14条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、メールボックス（以下この条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げることおり、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（自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場の使用）

管理組合法人は、別表第5に示す自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等について、特定の区分所有者又は占有者に使用契約により使用させることができる。

2. 前項により自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等を使用している者は、別表第5に定めるところにより、管理組合法人に自転車置場使用料・自動二輪車置場使用料・原動機付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又は貸与したときは、又は占有者が対象物件を退去したときは、その区分所有者又は占有者の自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等の使用契約は効力を失う。
4. 自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等の契約・使用については別に使用細則を定める。

## 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

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

- (1) 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者。
2. 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（自転車置場・自動二輪車置場・原動機付自転車置場等及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

## 第17条（専有部分の修繕等）

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。

尚、フローリング工事等床材変更を行う場合は、LL-45（1階住戸はLL-50）以上の遮音等級の床材を使用するものとする。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入り、必要な調査を行なうことができる。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。
6. 漏水等緊急を要する修繕については、第1項から第5項までの定めを適用しない。

## 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（ペットの飼育禁止）

区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬・介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

## 第20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法人に提出させなければならない。
3. 区分所有者及び占有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者又は暴力団若しくはその構成員に、その所有又は専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員になり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- (1) 専有部分の内外を問わず、対象物件内へ暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物を掲示又は搬入する行為。
- (2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- (3) 対象物件内又はこれに近接する場合において、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、拳銃、火薬類等に関する犯罪を実行すること（関係者が同様の犯罪を実行することも含む）
- (4) 対象物件内において、粗野又は乱暴な言動をして、居住者、理事長、来客者等に迷惑、恐怖感、不安感を与える行為（関係者が同様の犯罪を実行することも含む）

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

#### 第21条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

#### 第22条（敷地及び共用部分等の管理）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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、パレ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、管理組合法人がこれを行うことができる。

#### 第23条（窓ガラス等の改良）

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合法人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. 管理組合法人は、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届出を提出し実施することができる。

#### 第24条（必要箇所への立入り）

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。..

#### 第25条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人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

#### 第26条（管理費等）

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。）を管理組合法人に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 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。
3. 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第61条に基づき納入するものとする。

#### 第27条（承継人に対する債権の行使）

管理組合法人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。

## 第28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及び運転費
- (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、消毒費及びごみ処理費
- (8) 委託業務費
- (9) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (10) 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
- (11) 管理組合の運営に要する費用
- (12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

## 第29条（修繕積立金）

管理組合法人は、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。

- (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) 敷地及び共用部分等の変更
  - (4) 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. 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 第30条（使用料）

自転車置場使用料・自動二輪車置場使用料・原動機付自転車置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及び管理費等に充てるほか、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

### 第31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32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法人に届け出なければならない。

## 第 2 節 管理組合法人の業務

### 第33条（業務）

- 管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。
- (1) 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
  - (2) 組合管理部分の修繕
  - (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
  - (4) 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
  - (5) 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
  - (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
  - (7) 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
  - (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
  - (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
  - (10) 修繕積立金の運用
  - (11) 官公署、町内会等との涉外業務
  - (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
  - (13) 防災に関する業務
  - (14) 広報及び連絡業務
  - (15) 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
  - (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
  - (17) 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

### 第34条（業務の委託等）

管理組合法人は、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。

### 第35条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合法人は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合法人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。

## 第 3 節 役 員

### 第36条（役員）

管理組合法人に次の役員を置く。

- (1) 理事長
  - (2) 副理事長
  - (3) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）
  - (4) 監事
2. 理事及び監事は、原則として、対象物件の組合員のうちから、総会で選任する。  
但し、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、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。
4. 理事は、同居する配偶者又は一親等の親族に限り、委任状を提出することで代理できる。（理事長、監事は除く）

### 第37条（役員の任期）

役員の任期は1年間とする。但し、再任を妨げない。

- 2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

#### 第38条（役員の誠実義務等）

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

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

#### 第39条（理事長）

理事長は、管理組合法人を代表し、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。

(1) 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

(2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

2. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3. 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合法人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40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41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、管理組合法人の業務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

#### 第42条（監事）

監事は、管理組合法人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、管理組合法人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

#### 第43条（総会）

管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3. 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後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。

#### 第44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、管理組合法人に對し組合員が届出をしたあて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。
  - (1) 建替えを必要とする理由
  - (2) 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
  - (3) 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
  - (4) 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、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### 第45条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2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、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）又は代理人によって議決権行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
4. 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
  - (1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
  - (2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

#### 第46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ことができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

#### 第47条（議決権）

- 各組合員は、その所有する専有部分を一戸につき各一個の議決権を有する。
2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
  3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権行使する者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行使することができる。
  5. 組合員が代理人により議決権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。

#### 第48条（総会の会議及び議事）

- 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。

- (1) 規約の制定、変更又は廃止（但し、別表及び使用細則を除く）
  - (2) 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。）
  - (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. 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るなければならない。
9. 総会においては、第44条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### 第49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) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第29条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (7) 第29条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第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者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 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
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) その他管理組合法人の業務に関する重要事項

#### 第50条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
- 3. 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4. 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」）をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したもの）の当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。
- 6. 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。

### 第51条（書面又は電磁的方法による決議）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2. 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 第45条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
- (2) ファイルへの記録の方式

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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。

4. 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5. 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6. 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

## 第5節 理事会

### 第52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53条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 2名以上の理事が、半数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。

### 第54条（理事会の会議及び議事）

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50条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50条第3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。

### 第55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、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第17条に定める承認又は不承認
- (6) 第68条に定める勧告又は指示等
- (7) 総会から付託された事項

### 第56条（専門委員会の設置）

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

### 第57条（会計年度）

管理組合法人の会計年度は、管理費等、最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向う1年間で終了する。又以降もこれに準ずる。

### 第58条（管理組合法人の収入及び支出）

管理組合法人の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第28条に定める管理費会計を一般会計とし、第29条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

### 第59条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

### 第60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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

### 第61条（管理費等の徴収）

管理組合法人は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額について、年利15%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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
4. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
5. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

### 第62条（管理費等の過不足）

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等に充当する。

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

### 第63条（預金口座の開設）

管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとし、一般会計、積立金会計については管理組合法人理事長名口座を開設することができる。

### 第64条（借入れ）

管理組合法人は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

### 第65条（帳票類の作成、保管）

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

#### 第66条（消滅時の財産の清算）

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

### 第8章 雜則

#### 第67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。又、義務違反者に対する訴訟その他法的措置に係わる費用（弁護士費用等実費相当額）は義務違反者へ請求することができる。

#### 第68条（理事長の勧告及び指示等）

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

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者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。
  - (1) 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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
  - (2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### 第69条（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合法人と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第49条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### 第70条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、事業主又は管理組合法人が地方自治体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71条（細則）

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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。

#### 第72条（規約外事項）

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。

### 第73条（規約原本等）

- この規約を証するため、第14回管理組合法人総会にて総組合員数並びに総議決権数の4分の3で承認可決された議事録を添付したもの、又は区分所有者全員が電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
  4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（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。
  7. 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

### 第74条（容認事項）

区分所有者は次の事項を容認するものとする。

- (1) 対象物件の1階事務所区分所有者は、敷地のうち当該店舗アプローチが直面する前面道路までの部分を無償にて使用できるものとし、その使用については理事会と協議の上決定する。
- (2) 対象物件の1階、地下1階の区分所有者は、建物の外壁等の一部に商号等の入った広告看板を設置することができるものとし、その使用及びその設置場所に関しては理事会と協議の上決定する。
- (3) 対象物件の1階、地下101号室の店舗及び2・3・4階事務所の区分所有者のエアコン室外機等の設置場所については、屋上に設置しその専用使用については無償とする。
- (4) 対象物件の管理室はその用途に従い管理受託者が無償にて専用使用できること。
- (5) 対象物件の電気室は、東京電力(株)が無償にて専用使用できること。

## 附 則

### 第1条（規約の発効）

この規約は、平成16年4月28日開催の第14回管理組合法人定期総会の期日から効力を発する。

### 第2条（管理組合法人の成立）

管理組合法人は、平成15年12月25日に開催された臨時総会の期日に成立したものとする。

【別表第1】 対象物件の表示

物 件 名	日神パレスステージ錦糸町第2
敷 地	所在地 東京都墨田区江東橋4丁目5番6（住居表示） 面 積 260.26m <sup>2</sup> （登記簿面積）
建 物	権利関係 所有権敷地権（総専有面積に対する各専有面積の割合による所有権の共有）
建 物	構 造 等 鋼筋コンクリート構造 地下1階、地上11階建 共同住宅 1棟 建築面積 174.07m <sup>2</sup> 延床面積 1,576.32m <sup>2</sup>
物	総専有面積 1,175.04m <sup>2</sup> （総戸数 57戸）

【別表第2】 共用部分の範囲

共 用 部 分	建 物	玄関ホール・エレベーターホール・機械室・廊下・階段・屋上・受水槽・バルコニー・内外壁・境界壁・柱・床スラブ・基礎部分等その他の専有部分に属さない部分。
	建 物 附 属 設 備	給排水衛生設備・電気設備・エレベーター施設・防火消防設備・配線配管・テレビ共視聴設備等建物に直接附属する設備で専有部分に属さないもの。
	附 屬 施 設	バイク置場・自転車置場・ゴミ置場・建物境界壁・集合郵便受・掲示板・散水栓等

【別表第3】 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位 置	用 法	条 件	使 用 者
玄 関 扉 枠	各専用部分に附属する、左記専用使用部分	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	無償	当該専有部分の区分所有者・占有者
窓 ガ ラ ス	メールボックス	通常の郵便受としての用法	同上	同上
面 格 網 戸	バルコニー	通常のバルコニー等としての用法。但し、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	同上	同上

【別表第4】 敷地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ	戸数	部屋番号	敷地権割合	共有持分比
A (事務所A)	9	201・301・401・501・601・701・801・901・1001	1704/117504	1704/117504
B (事務所B)	9	202・302・402・502・602・702・802・902・1002	1752/117504	1752/117504
C (事務所C)	7	203・303・403・503・603・703・803	1782/117504	1782/117504
D (事務所D)	6	204・304・404・504・604・704	1782/117504	1782/117504
E1 (事務所E1)	6	205・305・405・505・605・705	1680/117504	1680/117504
E2 (事務所E2)	6	206・306・406・506・606・706	1680/117504	1680/117504
F (事務所F)	6	207・307・407・507・607・707	1752/117504	1752/117504
G	1	804	1602/117504	1602/117504
H	1	805	1718/117504	1718/117504
I	1	806	1734/117504	1734/117504
J	2	903・1003	1980/117504	1980/117504
K	1	1101	5801/117504	5801/117504
L	1	101	4306/117504	4306/117504
	1	B101	13441/117504	13441/117504
合 計			117504/117504	117504/117504

【別表第5】 バイク置場・駐輪場等の使用に関する事項

利 用 場 所	使用料の有・無	使用料の帰属先
バイク置場	有 登録料2,000円／台（使用料10,000円／年）	管理組合法人
自転車置場	有 使用料2,000円／台／年	

【別表第6】 専用使用権に関する事項

専用使用部分	専用使用料の有・無	専用使用料の帰属先
バルコニー	無	—

【別表第7】日神パレスステージ錦糸町第2管理費等一覧表単位 円／月

タイプ	部屋番号	戸数	専有面積 (m <sup>2</sup> )	管理費	修繕積立金	合 計
A (事務所A)	201・301・401・501・601・701・801・901・1001	9	17.04	7,400	4,960	12,360
B (事務所B)	202・302・402・502・602・702・802・902・1002	9	17.52	7,600	5,100	12,700
C (事務所C)	203・303・403・503・603・703・803	7	17.82	7,700	5,190	12,890
D (事務所D)	204・304・404・504・604・704	6	17.82	7,700	5,190	12,890
E1 (事務所E1)	205・305・405・505・605・705	6	16.80	7,300	4,890	12,190
E2 (事務所E2)	206・306・406・506・606・706	6	16.80	7,300	4,890	12,190
F (事務所F)	207・307・407・507・607・707	6	17.52	7,600	5,100	12,700
G	804	1	16.02	7,000	4,660	11,660
H	805	1	17.18	7,500	5,000	12,500
I	806	1	17.34	7,500	5,050	12,550
J	903・1003	2	19.80	8,600	5,760	14,360
K	1101	1	58.01	25,200	16,880	42,080
L	101	1	43.06	18,700	12,530	31,230
	B101	1	134.41	29,150	39,120	68,270
合 計			1,175.04	480,550	342,050	822,600

〔別表第8〕 長期修繕計画書－1

日神パレスステージ錦糸町第2長期修繕計画・修繕積立金の算定

工事項目	周期	単面	概算数量	工事費 概算	年13期 第14期 第15期 第16期 第17期 第18期 第19期 第20期 第21期 第22期										備考	
					2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		
防水	屋上防水	全面改修	10	1.1	60 m <sup>2</sup>	66	66									
	EV駐車場屋根	同上	10	1.1	10 m <sup>2</sup>	11	11									
	11階ルーフ	同上	10	1.1	24 m <sup>2</sup>	26	26									
	9階ルーフ	同上	10	1.1	35 m <sup>2</sup>	39	39									
	8階ルーフ	同上	10	1.1	16 m <sup>2</sup>	18	18									
	2階ルーフ	同上	10	1.1	28 m <sup>2</sup>	31	31									
外壁	タイル貼部分	タイルクリーニング	15	0.2	1858 m <sup>2</sup>	372	372									
	吹付タイル部分	再塗装	15	0.5	528 m <sup>2</sup>	264	264									
	集金室壁	クロス貼替	15	0.5	72 m <sup>2</sup>	36	36									
	ひび割れ・浮き等	止水処理・補修	15	1式												
躯体	サッシ取り等	シール打替	* 10	0.15	1106 m	166	166									
	打造目地	同上	* 10	0.25	599 m	150	150									
仮設	足場等	同上	—	0.2	1904 m <sup>2</sup>	381	381									
鉄部	M8螺栓・共同屋・軒平	房落し・再塗装	5	0.7	32箇所	22	22									22
	玄關原壁	同上	5	0.5	55箇所	28	28									28
	屋上広告塔	同上	15	20.0	1式	20	20									
	遮避送水ポンプハウス	同上	15	15.0	1式	15	15									
	電光灯	同上	5	0.3	68箇所	20	20									20
	丘陵金物	現状ビニル製	30	25.0	1式	25	25									
	受水栓・管ハネル	同上	5	6.0	1式	6	6									6
	屋上蓄圧式タンク	同上	15	0.3	36 m <sup>3</sup>	11	11									
	屋上給排水槽	同上	15	5.0	1式	15	15									5
設備	ハルコニー	ステンレスに交換	30	9.5	32箇所	104	104									104
	共用便所下(内)	現状バニル貼	15	0.8	193 m <sup>2</sup>	154	154									
	共用階段底	フレッシュ漆喰	15	0.7	163 m <sup>2</sup>	114	114									114
	ハルコニー床	同上	15	0.7	143 m <sup>3</sup>	100	100									100
	無会議室	同上	15	0.7	34 m <sup>2</sup>	24	24									24
	排水溝	フレッシュ漆喰	10	0.25	193 m <sup>2</sup>	48	48									48
	共用便所下	再塗装	15	0.5	193 m <sup>2</sup>	97	97									97
	共用階段天井	同上	15	0.5	103 m <sup>2</sup>	52	52									52
	共用階段天井	登録場天井	同上	0.5	46 m <sup>2</sup>	23	23									23
	ハルコニー天井	同上	15	0.5	179 m <sup>2</sup>	90	90									90
	エントランス天井	スノンドレル支替	20	3.5	20 m <sup>2</sup>	70	70									70
	馬全蓋天井	再塗装	15	0.5	34 m <sup>2</sup>	17	17									17
	照明器具	防虫塗装	15	1.2	59箇所	71	71									71
	幹線・盤等	交換	35	150.0	1式	150	150									
	TVアンテナ	取替・新規構修	20	40.0	1式	40	40									40
	集合インターホン	交換	25	190.0	1式	190	190									
	昇降機	エレベーター	内装	15	100.0	1式	100	100								100
	給排水	排水管・給水管	換器	35	950.0	1式	950	950								
	受水槽	受正工事	35	18.0	1式	1026	1026									257
	金文榜	M8内嵌手交換	15	4.5	57箇所	257	257									
	受水槽(14.0t)等	受水槽	35	240.0	1式	240	240									
	屋上蓄圧式タンク	同上	35	80.0	1式	80	80									
	給水ボンプ(2基)	交換	10	120.0	1式	120	120									
	排水ボンプ(1基)	同上	10	25.0	1式	25	25									
	汚水ボンプ(2基)	同上	10	70.0	1式	70	70									120
	ピットボンブ(2基)	同上	10	40.0	1式	40	40									
	ガス配管	交換	20	15.0	10 管所	150	150									
	非常警報	警報工事用	5	50.0	1式	50	50									150
	非常警報	非常警報	5	16.0	1式	16	16									
施物	診断	同部位	—	—	327	40	76	0	2204	304	517	176	0			
a・工事監査					16	343	383	460	460	2664	2967	3485	3661	2661		
b・工事監査					410	410	410	410	410	410	410	410	410	410		
c・修理料金					625	773	610	980	1314	1725	-69	38	165	575		
d・積立金					799	953	1363	1714	2184	2595	3005	3415	3085	4236		
	注1)*は資金計画と連動させて修正する所を示す。注2)*は打診不能の箇所で貼替実数が多くなり、概算費用を超過することがあります。															

日神パレスステージ錦糸町第2 長期修繕計画案(2)

(金額の単位万円、数字の端数は四捨五入)

工事項目	周期	単価	概算設置	工事費									備考	
				年23期	年24期	年25期	年26期	年27期	年28期	年29期	年30期	年31期		
防水	屋上防水 EVA複合屋根板	全面改修 上	1.1	60 m <sup>2</sup>	66	66								
	11階ルーフ	同 上	1.1	10 m <sup>2</sup>	11	11								
	9階ルーフ	同 上	1.1	24 m <sup>2</sup>	26	26								
	8階ルーフ	同 上	1.1	35 m <sup>2</sup>	39	39								
	2階ルーフ	同 上	1.1	16 m <sup>2</sup>	18	18								
外壁	タイル貼部分	同 上	1.1	28 m <sup>2</sup>	31	31								
	再塗装	15	0.2	1858 m <sup>2</sup>	372									
	タイル貼部分	15	0.5	528 m <sup>2</sup>	284									
	クロス貼替	15	0.5	72 m <sup>2</sup>	36									
	漆喰重層 ひび割れ・塗膜等	上水処理・補修 シール打替	*10	0.15	1108 m <sup>2</sup>	166								
	躯体 シーリング	同 上	*10	0.25	599 m <sup>2</sup>	150								
	打継目地	同 上	*	0.2	1904 m <sup>2</sup>	361								
仮設	足場等	同 上	—	—	—	—								
	M日保共用脚・竿等	同 上	—	—	—	—								
	玄関扉等	同 上	—	—	—	—								
	屋上廣告板	同 上	—	—	—	—								
	屋外送水管ボックス	同 上	—	—	—	—								
	電光灯	同 上	—	—	—	—								
	信号機	同 上	—	—	—	—								
	屋外機器台等	同 上	—	—	—	—								
	受水槽・ネル	同 上	—	—	—	—								
	屋外排水管	同 上	—	—	—	—								
	屋上蓄水池	同 上	—	—	—	—								
	屋上構造材	同 上	—	—	—	—								
	バルコニー	同 上	—	—	—	—								
建物ハッチ	共用廊下(内)	同 上	—	—	—	—								
共用床	共用廊下(内)	同 上	—	—	—	—								
	共用階段庫	同 上	—	—	—	—								
	ハルコニーステム	同 上	—	—	—	—								
	共用廊下	同 上	—	—	—	—								
	共用天井	同 上	—	—	—	—								
	共用階段天井	同 上	—	—	—	—								
	共用階段天井	同 上	—	—	—	—								
	ハリコニーステム	同 上	—	—	—	—								
	エントランス天井	同 上	—	—	—	—								
	共用天井	同 上	—	—	—	—								
	電気設備	同 上	—	—	—	—								
	照明器具	同 上	—	—	—	—								
	配線・配管	同 上	—	—	—	—								
	TVアンテナ	同 上	—	—	—	—								
	集合インターホン	同 上	—	—	—	—								
	エレベーター	同 上	—	—	—	—								
	給排水	同 上	—	—	—	—								
	給水管	同 上	—	—	—	—								
	排水管	同 上	—	—	—	—								
	受水槽(140t)	同 上	—	—	—	—								
	全支承	同 上	—	—	—	—								
	屋上蓄圧式タンク(2基)	同 上	—	—	—	—								
	給水ポンプ(2基)	同 上	—	—	—	—								
	雨水排水ポンプ(2基)	同 上	—	—	—	—								
	ポンプホース	同 上	—	—	—	—								
	ガス配管	同 上	—	—	—	—								
	非常警報装置	同 上	—	—	—	—								
	定期検査・各部点検	同 上	—	—	—	—								
	工具診断	同 上	—	—	—	—								
a・工具費	同 上	—	—	—	—	—								
b・工具費算計	同 上	—	—	—	—	—								
c・金銭立会金	同 上	—	—	—	—	—								
d・積立金異常	同 上	—	—	—	—	—								

注1) \* は資金計画と連動させて修繕時期に含むものとします。  
注2) \*\* は施工不能の箇所で打ち止めではあるが、タイルに付きました。

日神ハレスステージ豊洲町第2 長期修繕計画系(3)

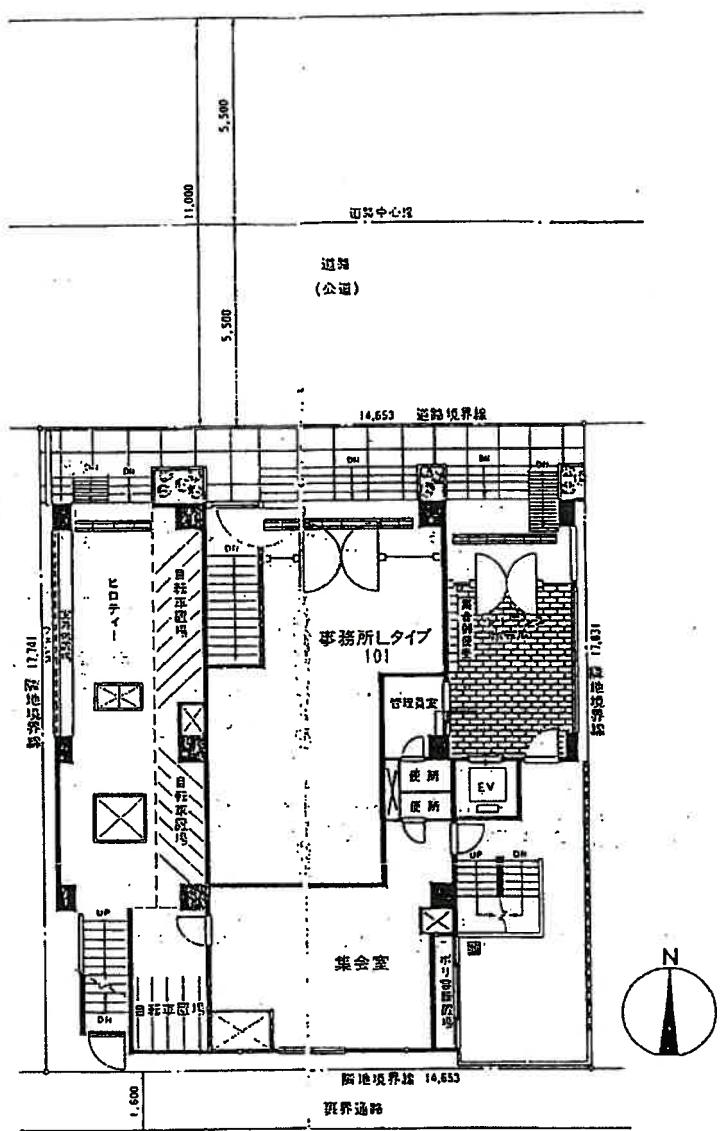
(金額の単位万円、数字の端数は四捨五入)

工事項目	周囲	単価	概算数量	工事費		第33期		第34期		第35期		第36期		第37期		第38期		第39期		第40期		備考					
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040					
防水	屋上防水	全面改修	10	1.1	160 m <sup>2</sup>	66	66																				
	EV強張室屋根	同上	10	1.1	10 m <sup>2</sup>	11	11																				
	11階レーブ	同上	10	1.1	24 m <sup>2</sup>	26	26																				
	9階レーブ	同上	10	1.1	35 m <sup>2</sup>	39	39																				
	8階レーブ	同上	10	1.1	16 m <sup>2</sup>	18	18																				
	2階レーブ	同上	10	1.1	28 m <sup>2</sup>	31	31																				
外壁	タイル貼部分	タイルクリーニング	15	0.2	1858 m <sup>2</sup>	312	312																				
	吹付タイル部分	瓦燃替	15	0.5	528 m <sup>2</sup>	264	264																				
	鉢金取付	瓦燃替	15	0.5	72 m <sup>2</sup>	36	36																				
	ひび割れ・煙突等	止水処理・修理	15	1.1	1式																						
	躯体	サッシ取り等	*10	0.15	1106 m <sup>2</sup>	166	166																				
	ドーム目地	同上	*10	0.25	599 m <sup>2</sup>	150	150																				
仮設	足場等	ビニールは半管	—	0.2	1904 m <sup>2</sup>	381	JB1																				
	共用部	MB廊下共用解体等	5	0.7	32箇所	22	22																				
		玄関扉枠	同上	1.5	55箇所	28	28																				
		屋上広告看板	同上	15	20.0	1式	20	20																			
		消音送水管ボックス	同上	15	15.0	1式	15	15																			
		電気光灯	同上	5	0.3	68箇所	20	20																			
		床下金物	同上	30	25.0	1式	25	25																			
		床下換気台等	同上	5	6.0	1式	6	6																			
		床下排水管ハネル	同上	15	0.3	36 m <sup>2</sup>	11	11																			
		屋上高圧式タシク	同上	15	15.0	1式	15	15																			
		屋上消栓水槽	同上	15	5.0	1式	5	5																			
		造縫ハッチ	ハルコニー	30	9.5	32箇所	304	304																			
		共用部	共用廊下(内)	15	0.8	193 m <sup>2</sup>	154	154																			
			ハルコニー床	15	0.7	153 m <sup>2</sup>	114	114																			
			事会室床	同上	15	0.7	143 m <sup>2</sup>	100	100																		
			排水溝	同上	10	0.25	193 m <sup>2</sup>	48	48																		
			共用廊下天井	同上	0.5	193 m <sup>2</sup>	97	97																			
			共用廊下天井	同上	15	0.5	163 m <sup>2</sup>	52	52																		
			壁構造天井	同上	15	0.5	46 m <sup>2</sup>	23	23																		
			ハルコニー天井	同上	15	0.5	179 m <sup>2</sup>	90	90																		
			エンントランス天井	スノウシル交換	20	3.5	20 m <sup>2</sup>	70	70																		
			電気設備	同上	0.5	22 m <sup>2</sup>	17	17																			
			照明器具	同上	1.2	59箇所	71	71																			
			斜梯・監視室	同上	35	150.0	1式	150	150																		
			TVアンテナ	同上	20	40.0	1式	40	40																		
			集合インターホン	同上	15	100.0	1式	100	100																		
			エレベーター	同上	35	950.0	1式	950	950																		
			排水管	同上	18.0	57戸	1026	1026																			
			給水管	ME内換手交換	4.5	57箇所	257	257																			
			受水槽(4.0t)等	同上	35	240.0	1式	240	240																		
			屋上荷重(2t)	同上	35	80.0	1式	80	80																		
			排水ポンプ(1t)	同上	10	120.0	1式	120	120																		
			排水ポンプ(2t)	同上	10	25.0	1式	25	25																		
			アシストポンプ(2t)	同上	10	70.0	1式	70	70																		
			ガス	同上	10	40.0	1式	40	40																		
			防災	各部位	20	15.0	10箇所	0	0																		
			警報装置	各部位	5	500	1式	50	50																		
			各部位	各部位	5	16.0	1式	16	16																		
	a.工事費	計																									
	b.維持保証料																										
	c.新立金算計																										
	d.保立金算計																										

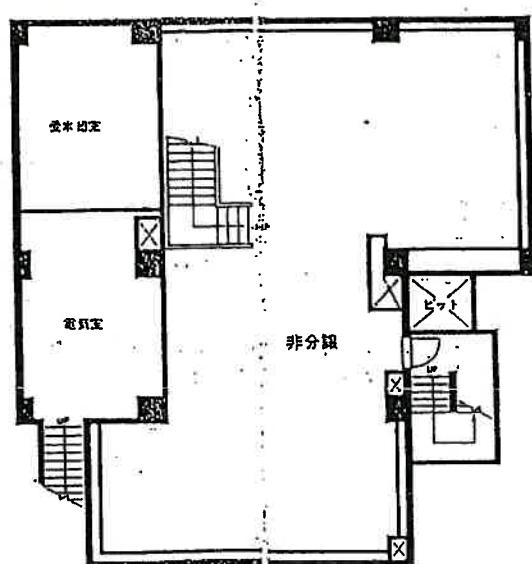
注1) \*は貯金計画と連携させて修繕周期を延長している。

注2) ひび割れ・爆裂補修・タイル貼替等は外壁面に含むものとしますが、タルルにつきましては打診不能箇所で貼替実績数が多くなり、概算費用を起算するところがあります。

【別表第9】 1階平面図・地下1階平面図

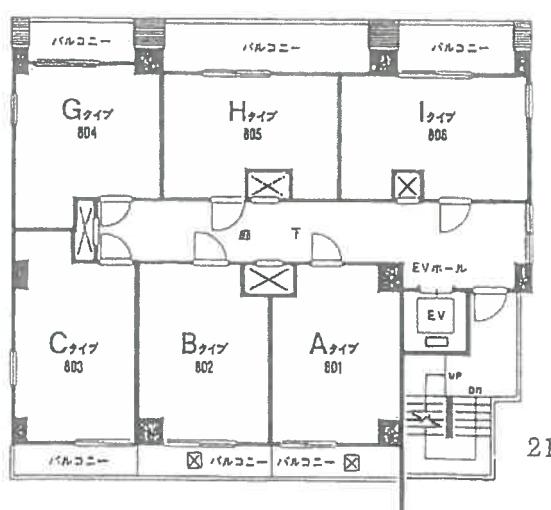
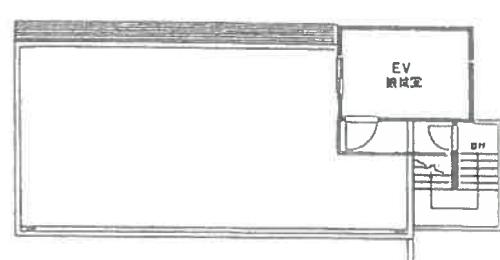
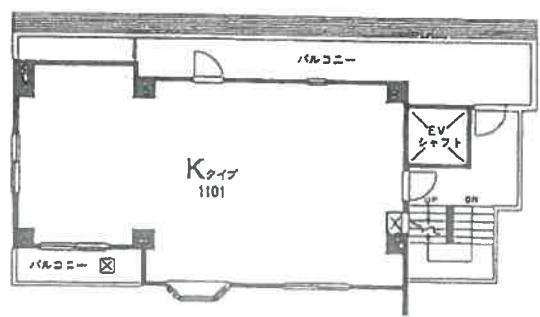
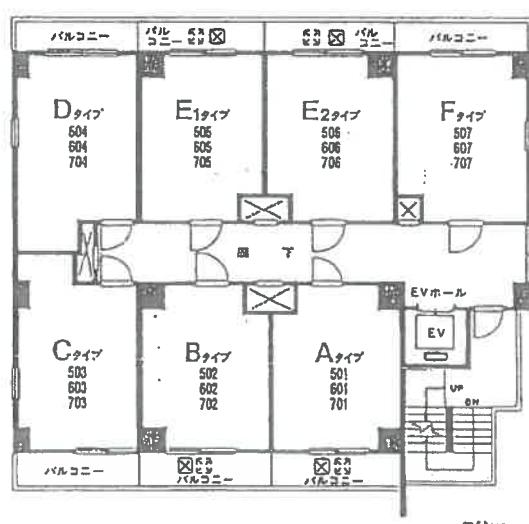
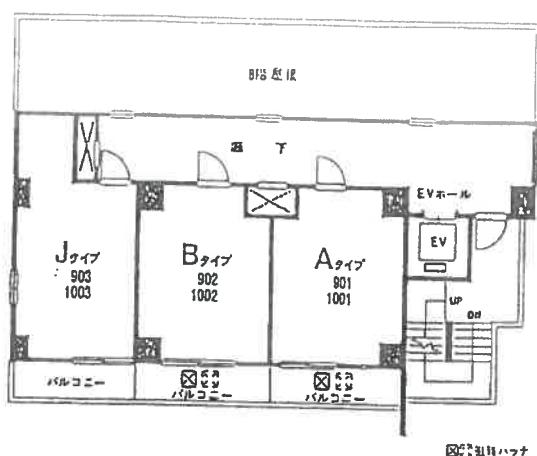
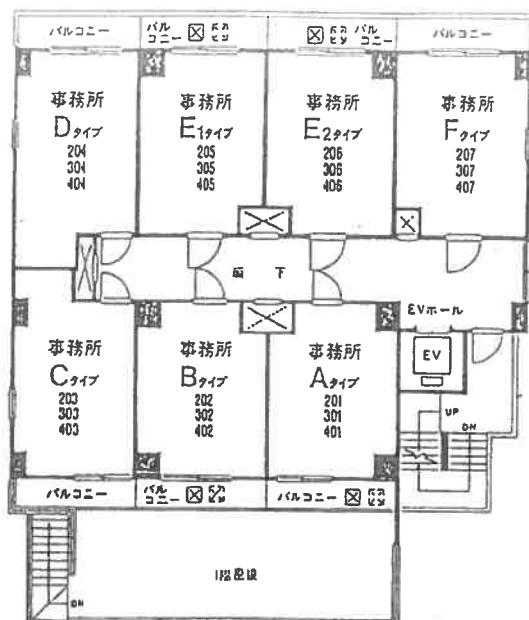


●配置図/1階平面図



●地下1階平面図

## 各階平面図



平成 年 月 日

## 誓 約 書

管理組合法人日神パレスステージ錦糸町第2  
理事長殿

私は、\_\_\_\_\_（貸主）との日神パレスステージ錦糸町第2\_\_\_\_\_号室（以下「対象物件」という。）の  
賃借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

### 記

対象物件の使用に際しては、日神パレスステージ錦糸町第2の規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

住 所

\_\_\_\_\_

姓  
氏 名

\_\_\_\_\_ 印

平成 年 月 日

## 区分所有者変更届

管理組合法人日神パレスステージ錦糸町第2

理事長殿

このたび日神パレスステージ錦糸町第2 \_\_\_\_\_号室の所有名義を変更しましたのでお届します。

尚、私は新組合員に日神パレスステージ錦糸町第2の管理規約及び使用細則等を確かに継承し、新組合員に同管理規約及び使用細則等を全て承諾のうえ名義変更することを約束致します。

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日

2. 組合員の入居予定日 平成 年 月 日

3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する。

4. 旧組合員の転居先 住所 \_\_\_\_\_

電話 \_\_\_\_\_

新旧区分所有者（組合員）

旧組合員 氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

新組合員 氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

電話 \_\_\_\_\_

# 建物使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替等」という）区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境の維持増進を図るために必要な事項について、建物使用細則を次のとおり定める。

## 第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「居住者等」という）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) テレビ、ステレオ、楽器の音量などを著しくあげること。
- (4) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音等を継続的に発すること。
- (5) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (6) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (7) バルコニー等の改造、工作物を設置すること。
- (8) バルコニー等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置すること。（エアコン室外機を除く）
- (9) バルコニー等に土砂・高木を搬入すること及び大量の水を流すこと。
- (10) 階下に危険をおよぼす行為（バルコニー、窓等より物を投げること、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺りによく止めないで干すことなど）をすること。
- (11) 犬、猫等の動物を飼育、研究すること。
- (12) 出窓・サンルームの新設をすること。
- (13) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (14) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣等に迷惑をおよぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。

## 第2条（敷地及び共用部分の使用）

居住者等は、敷地及び共用部分の使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 管理者に無断で敷地及び共有部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、記号等を表示すること。
- (2) 敷地及び共用部分に私物を放置したり、占有したりすること。
- (3) 所定の駐輪場以外の共用部分に自転車等を置くこと。
- (4) 立入禁止の場所及び危険な場所に立ち入ること。
- (5) エントランスホール・エレベーター・駐車場等を子供の遊び場所とすること。

## 第3条（ゴミ処理）

ゴミの区分及び収集日等については、清掃事務所・管理者等の指示事項に従うこと。

## 第4条（災害防止）

居住者等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難器具等の位置及び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留めるよう各自協力すること。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、廊下、消防設備器具の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路となるので物置等絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の際は、直ちに非常ベルを押すとともに119番通報すること。
- (5) カーテン、ジュータン等は、防炎性のものを使用すること。
- (6) 消防訓練等には、積極的に参加すること。

## 第5条（事前承認並びに連絡事項）

居住者等は、建物の保全及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、事前に管理者の承認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、変更をする場合。
- (3) 大型金庫等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

## 第6条（通知事項）

居住者等は、次の行為をする場合は事前に管理者へ通知しなければならない。

- (1) 入居、転居、売却する場合。
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合。
- (3) 長期(1ヶ月以上)不在となる場合。

## 第7条（注意事項）

居住者等は、次の事項については、注意協力すること。

- (1) 各戸においては必ず施錠又はドアガード等を装着し防犯に留意すること。又、鍵の保管については、管理室・管理会社では保管しない為、紛失等には注意すること。
- (2) 各戸廊下前(廊下・玄関扉・窓等)の清潔保持については、各自協力して行うこと。
- (3) 木造家屋にくらべて気密性が高いので、室内の換気については充分に行うこと。
- (4) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、降雨時等に雨水管が詰まり専有部分へ漏水等の事故の恐れがあるので各自が清掃すること。
- (5) トイレは水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ、下着、衛生用品等を絶対に流さないこと。
- (6) 排水管詰り防止の為、キッチン生ゴミ粉碎機(ディスポーザー)は使用しないこと。
- (7) その他諸設備・施設等の使用に関しては、各説明書に従って使用すること。

## 第8条（その他の事項）

- (1) 盗難防止及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、管理員等に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インター・ホン又はドアガードをかけて応対すること。
- (3) 管理員に私的用件を依頼しないこと。
- (4) 居住者等を訪問した来客が、廊下、ホール等の備品等を破損した場合は、その居住者等が賠償すること。

## 第9条（改・廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

## 附 則

### 第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

# 事務所・店舗使用細則

管理組合法人日神パレスステージ錦糸町第2は、住居と地下専有部、事務所・店舗（以下事務所等という）の併用建物であることを考慮して、住居における良好な環境を維持し、事務所等の円滑な業務推進との調和を図るために、事務所等部分の使用細則を次の通りに定める。

## 第1条（規則の遵守）

1. 事務所等部分の区分所有者又はその占有者は、その専有部分及び共用部分を使用するにあたって、管理規約並びに使用細則を遵守する他、以下の取り決めを遵守しなければならない。  
2. 事務所等の区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この使用細則に定める事項を貸借人及び使用者に厳守させなければならず、その貸与に係わる契約にこの使用細則に定める事項を厳守する旨の条項を定めるとともに誓約書を所有者・貸借人連名にて提出すること。

## 第2条（営業内容）

1. 事務所等として使用し、当該建物の住居環境を損なうような風俗営業及びこれに類する営業の場として使用しないこと。
2. 事務所等の営業内容及び営業時間については、事前に管理組合法人に書面にて提出し、書面による承認を受けなければならない。営業を開始する前に、所轄官庁等の許可を受けるとともに管理組合法人に官庁届出書類の写しを提出すること。又、営業内容を変更しようとする場合も同様とする。

## 第3条（営業上の配慮）

事務所等・住宅との併用建物であることを認識し、騒音・臭気・衛生・風紀に関し、住宅住居者及び近隣に迷惑を及ぼさないよう充分な配慮をしなければならない。又、必要な措置を施さなければならない。

## 第4条（宣伝・広告等）

1. 拡声器等による宣伝・広告等を行ってはならない。
2. 外壁及び共用部分への広告物等の設置・掲示内容については事前に管理組合法人と協議の上決定することとする。

## 第5条（事前承認）

事務所等の区分所有者にその専有部分について下記の行為を行おうとするときは、あらかじめ管理組合法人にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

1. 専有部分の改修・改造・營繕工事をする場合。
2. 電気・ガス・給排水・排煙・通信設備等の諸設備の新設・増設・除去・変更をする場合。
3. 看板・エアコン室外機等設置・変更する場合。
4. 大型金庫等の重量物を搬入・備付・移動する場合。
5. 殺虫・消毒
6. 前項1～3においては設計図、仕様書及び工程表を添付すること。

## 第6条（塵芥処理）

事務所等の営業のために発生した塵芥類（業務用廃棄物）は、事務所等の責任と負担において各自処理するものとする。

## 第7条（苦情処理）

事務所等に関する苦情等が発生した場合は、当該所有者がその責任と負担において解決にあたるものとする。

## 第8条（清掃及び消毒）

1. 事務所等内の清掃及び消毒、並びに営業上必要な共用部分の清掃は、当該占有者にて実施するものとする。

## 第9条（商品等の管理）

商品等の管理は、事務所等の責任者において行い、その損害については管理組合も管理要員もその責めを負わない。

## 第10条（防災）

火災等の災害防止のため、火気等の点検・確認を細心の注意を払って各事務所等にて常時励行すること。

**第11条（専有部分への立入り）**

設備等の保守点検・調整の為、管理員等が事務所等内に立入ることがあること。

**第12条（禁止事項）**

次に記載する事項は禁止する。

1. 不潔・悪臭を発する物品を持ち込むこと。
2. 他の店舗の営業を妨害するような行為。
3. 共用部分での集会・示威・ピラ張り、営業その他これに類する行為。
4. 歩行中の喫煙・飲食。
5. 前面道路の車両駐車。

**第13条（届出事項）**

事務所等は営業を開始する際、緊急時の連絡先を管理組合法人へ届出すること。又、変更がある場合も同様とする。

**第14条（細則の改廃等）**

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

**附 則**

**第1条（使用細則の施行）**

この使用細則は、管理規約の発行の日から効力を発する。

# 自転車置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の自転車置場を円滑かつ有效地に利用することを目的として、自転車置場使用細則を次のとおり定める。

## 第1条（使用の制限）

自転車置場の使用を希望する者は、「自転車置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出するものとする。

## 第2条（使用申込・区画）

使用者は、入居している区分所有者または占有者に限定され、管理組合法人に自転車置場の使用申込みをしなければならない。

2. 使用希望するものは、理事長に申込み、理事長は使用場所を指定し、ステッカーを配布する。使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
3. 自転車の変更及びステッカー紛失の際、ステッカー代として金500円也にて再発行する。
4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

## 第3条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、この駐輪場使用に関する権利を管理組合法人の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

## 第4条（明け渡し）

使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、駐輪場使用に関する効力を失い、使用場所をただちに理事長に明渡さなければならない。

## 第5条（使用者の責任及び損害賠償）

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、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による自転車の破損、又は盗難、及び駐輪中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合法人および管理組合法人が管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の自転車その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。

2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐輪中の他の自転車に損害を与えたときには、使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

## 第6条（使用料の支払）

使用者は所定の使用料（管理規約別表第5に定める）を管理組合法人に支払うものとする。使用料の改定は、管理規約第46条の規定に従って行う。

## 第7条（撤去等）

理事長は登録無く放置されている車両または契約の効力を失っている車両について、1ヵ月以上の催告期間をもって処分することができる。

## 第8条（事務処理）

理事長は自転車置場事務手続きを行う。

## 第9条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

## 附 則

### 第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

自転車置場使用細則第2条による書式

## 自転車置場使用申込書

管理組合法人理事長 殿

平成 年 月 日

日神パレスステージ錦糸町第2

号室 氏名

(区分所有者・賃借・その他 )  
印

私は、自転車置場使用細則の条項を承諾の上、自転車置場を使用したいので、自転車置場使用細則第2条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・更新・2台目・_____台目・解約・その他
自 転 車 の 明 紹	
使用者氏名	
車体番号	(防犯登録番号等)
色・型	
希望日	年 月 日

\* 管理会社記入欄

受付番号	No.	受付年月日	年 月 日
駐輪場所	No.	シール番号	No.
使用料入金	年 月 日		
使用開始日	年 月 日		
使用料	2,000円		
シール再発行	年 月 日	(シール番号No.)	
	年 月 日		

# バイク置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の自動二輪車置場・原動機付自転車置場(以下「バイク置場」と言う)を円滑かつ有効に利用することを目的として、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則を次のとおり定める。

## 第1条 (使用申込及び契約)

- 使用希望者は、入居している区分所有者または占有者に限定され、管理組合法人が別に定める「自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出後、所定の自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用契約を締結しなければならない。
2. 理事長は、「バイク置場」の使用契約を締結後、使用場所を指定し、ステッカーを配布する。
  - 使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
  3. 自動二輪車・原動機付自転車の変更及びステッカー紛失の際、有償(500円)にて再発行する。
  4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

## 第2条 (区画寸法)

駐車を認める車両及び区画寸法は以下の通りとし、区内に収容できない車両は駐車できないものとする。

区画	台数	車長(cm)	車幅(cm)
自動二輪車置場	3	2,000	800
原動機付自転車置場		1,800	650

## 第3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管理組合法人の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

## 第4条 (契約車両変更・解約及び明渡し)

1. 使用者が、第1条の契約を変更又は解約するときは、変更又は解約しようとする1ヵ月前までに管理組合法人が別に定める「自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用契約の変更・解約届」を理事長に提出するものとする。
2. 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、バイク置場使用に関する契約の効力を失い、使用場所をただちに管理組合法人に明渡さなければならない。

## 第5条 (使用者の責任及び損害賠償)

- 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、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による車両の破損、又は盗難、及び他の車両、駐車中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合法人および管理組合法人から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の車両その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。
2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐車中の他のバイクに損害を与えたときには使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

## 第6条 (使用料の支払)

使用者は所定の使用料(管理規約別表5に定める)を管理組合法人に支払うものとする。使用料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

使用料は一括前納とし、使用期間が6ヶ月未満の場合に限り、途中解約金5,000円を支払うこととする。

## 第7条 (撤去等)

理事長は登録無く放置されている車両または契約の効力を失っている車両について、1ヵ月以上の催告期間をもって処分することができる。

## 第8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) 管理組合法人の指示および場内標識等に従うこと。

- (2) 車両の種類、登録番号、その他必要とする事項の変更の際は、管理組合法人に届出すること。
- (3) 駐車にあたっては、区画の中央に駐車し、他の車両の格納等に支障のないようすること。
- (4) 必要以上にエンジンの高速回転をさせたり、不要な警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車両の入出庫にあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。(アイドリング禁止)
- (5) 車両を離れるときは、盜難・損傷防止に留意すること。
- (6) 施設を破損又は汚損したときは、直ちに管理組合法人に連絡しその指示に従うこと。
- (7) ガソリンその他危険物等車両以外の物品を対象区画に置かないこと。
- (8) 本バイク置場の施設、設備に理事長の承諾なく変更を加えることを禁止する。
- (9) タバコの吸殻、その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (10) 歩行者優先、徐行を徹底すること。

#### 第9条（事務処理）

理事長は「バイク置場」の事務手続きを行う。

#### 第10条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

#### 附 則

#### 第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

バイク置場使用細則第1条による書式

## バイク置場使用申込書

管理組合法人理事長 殿

平成 年 月 日

日神パレスステージ錦糸町第2

号室 氏名 \_\_\_\_\_

(区分所有者・賃借・その他 )

私は、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則の条項を承諾の上、自動二輪車置場・原動機付自転車置場を使用したいので、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第1条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・更新・2台目・_____台目・解約・その他
バイクの明細	
使用者氏名	
車体番号	(プレート番号等)
色・型	
使用開始日	年 月 日

### \* 管理会社記入欄

受付番号	No.	受付年月日	年 月 日
駐車場所	No.	シール番号	No.
使用料入金	年 月 日		
使用開始日	年 月 日		
使用料	(登録料) 2,000円		
	(使用料) 10,000円		
シール再発行	年 月 日 (シール番号No. )		
	年 月 日		

自動二輪車置場・原動機自転車置場使用細則第4条による書式

## 契約車両（変更・解約）届

平成 年 月 日

管理組合法人理事長 殿

日神パレステージ錦糸町第2

号室 氏名

(区分所有者・賃借・その他)

印

この度、私の契約車両を下記のとおり（変更・解約）致しますので、自動二輪車置場・原動機付自転車置場使用細則第4条の規定に基づきお届致します。

### 【変更車両記入欄】

駐 車 区 画		車 種 ・ 型	
車 輛 番 号		車輌登録車名	
変更日・解約日	年 月 日	車検証写し	有り・無し

### \*管理会社記入欄

受 付 日	年 月 日	変 更 日	年 月 日
受 付 日	年 月 日	解 約 日	年 月 日
備 考			

## 防犯カメラシステム取扱い細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の防犯カメラシステムを円滑かつ有効に利用することを目的として、防犯カメラシステム取扱い使用細則を次のとおり定める。

### 第1条（目的）

監視カメラシステムを敷地内の共用部に設置し、出入監視、不審者の監視、敷地内のいたずら及びエントランス、その他等の監視を行い犯罪、事故等の予防を目的とする。

### 第2条（運用）

エントランスに監視カメラを設置し24時間監視する。管理員室にモニター及び録画機器等を設置する。

### 第3条（プライバシーの保護）

安心して生活を行うため、監視カメラを設置するのであって善良なる居住者を監視するものではない。あくまでも犯罪、事故等を未然に防ぐ為のものであり、ディスクを再生する場合は理由を記載した書面を理事長へ提出し、理事会の承認を必要とする。

### 第4条（管理、保管及び取扱い）

機器及び収録されたディスクは、管理室にて保管する。

収録されたディスクは7日間保管し、7日以上のものは消去する。（犯罪、事故等が発生したときは除く）但し、関係機関へ収録されたディスクを提出しようとするときは理事会の承認を必要とする。

### 第5条（報告連絡）

管理組合法人役員及び管理員は犯罪、事故等の緊急を要する場合は関係機関へ通報を行いその状況を関係先へ連絡する。

### 第6条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

## 附 則

### 第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発行の日から効力を発する。

## 第5号議案 使用細則一部改定に関する件 (普通決議)

<「シェアハウス」「民泊」禁止条項の制定>

昨今、マンションの賃貸化の増加に伴い、専有部分の「シェアハウス」利用が多くなってきております。また、外国人観光客の増加により、新たな不動産運用としてマンションの「民泊」利用が広がりつつあります。

2015年12月に東京都大田区では「民泊」利用を認める条例が可決されており、その他の自治体でも検討をなされており、社会的に話題となっております。今後はより浸透していくことが想定されます。

しかしながら、その一方でマンションでの「シェアハウス」や「民泊」の利用によるトラブルが問題となっております。ここで言う「シェアハウス」や「民泊」の利用は、届出未提出を含んでおります。

「シェアハウス」利用は、居室の広さにそぐわない多人数の人間が居住することにより、騒音や大量のゴミ廃棄等が生じることが懸念されます。また、不特定多数の人間が出入りすることによるセキュリティの低下も危惧されます。安全面で考えても、専有部分を「シェアハウス」に利用することを目的として改修する場合に、その多くが建築基準法に違反する（間仕切り壁が燃えやすい材料でできている、窓がない等）こととなり、火災等の懸念も生じます。

「民泊」利用は、身元確認がおろそかになり振り込め詐欺組織のアจトとして使用されたり、不法滞在の外国人の住み家にされたりすることも懸念されます。また、テロや犯罪の温床となることも危惧されます。

この「民泊」利用について、国土交通省はマンション標準管理規約では、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」と規定しているため、民泊を実質的に禁止としているとの見解です。2015年12月の定例会見で、国土交通大臣が明らかにしました。

当管理組合の現行の管理規約では、「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」と規定しておりますが、対策の強化を講じるため「シェアハウス」利用や「民泊」利用を具体的に禁止する条項を『使用細則』に定めたいと存じます。

つきましては、次頁のとおり使用細則の一部改定をしたいと存じます。

また、使用細則の一部改定だけでなく抑止のために下記のような表示を掲示板に貼り、アナウンスし未然防止したいと存じます。

<例>

当マンションでは、

【民泊】や【シェアハウス】は  
禁止となっております。

日神パステージ錦糸町第2管理組合

## 建物使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地、建物及び付属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替え等」という）区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境の維持増進を図るために必要な事項について、建物使用細則を次のとおり定める。

### 第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「居住者等」という）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 前項において次の各号にかかる行為をしてはならない。（民泊・シェアハウス等関連）
  - ①インターネット等の媒体で管理規約第12条に反する用途での募集等の告知を行うこと。
  - ②不特定の第三者との短期賃貸借契約を繰り返すこと。
  - ③不特定の第三者を対象とした旅館業及びこれに準ずる行為。
  - ④1つの専有部分を別個の契約により複数人に貸貸する行為。  
尚、1つの賃貸借契約であっても居住者間で賃料等の収受をおこなう場合は別個の契約とみなす。
  - ⑤その他、良好な住環境を阻害する行為と理事会が特に認めた行為。
- (3) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (4) テレビ、ステレオ、楽器の音量などを著しくあげること。
- (5) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音、高音等を継続的に発すること。
- (6) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (7) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (8) バルコニー等（別表第4）の改造、工作物を設置すること。
- (9) バルコニー等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置すること。（エアコン室外機を除く）
- (10) バルコニー等に土砂・高木を搬入すること及び大量の水を流すこと。
- (11) 階下に危険をおよぼす行為（バルコニー、窓等より物を投げること、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺の上及び外側に干すことなど）をすること。
- (12) 出窓・サンルームの新設をすること。
- (13) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (14) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣等に迷惑をおよぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。

※第1条のみ抜粋

第5号議案に関し、賛否のご審議を賜りたいと存じます。