

東急ドエルアルス平和橋

管 理 規 約
使 用 細 則
駐車場運営細則
駐輪場運営細則
集会室運営細則

平成 3 年 1 2 月 1 日 設 定
平成 2 3 年 2 月 2 7 日 一部改正
平成 2 6 年 2 月 2 3 日 全部改正

東急ドエルアルス平和橋管理組合

東急ドエルアルス平和橋管理規約

目次

第1章 総則	- 1 -
第1条 (目的)	- 1 -
第2条 (定義)	- 1 -
第3条 (規約等の遵守義務)	- 1 -
第4条 (対象物件の範囲)	- 1 -
第5条 (規約等の効力)	- 1 -
第6条 (管理組合)	- 1 -
第2章 専有部分等の範囲	- 2 -
第7条 (専有部分の範囲)	- 2 -
第8条 (共用部分等の範囲)	- 2 -
第3章 敷地及び共用部分等の共有	- 2 -
第9条 (共有)	- 2 -
第10条 (共有持分)	- 2 -
第11条 (分割請求及び單獨処分の禁止)	- 2 -
第4章 用法	- 2 -
第12条 (専有部分の用途)	- 2 -
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	- 2 -
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	- 2 -
第15条 (駐車場の専用使用権)	- 3 -
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	- 3 -
第17条 (専有部分の修繕等)	- 3 -
第18条 (附属建物)	- 4 -
第19条 (専有部分の貸与)	- 4 -
第5章 管理	- 5 -
第1節 総則	- 5 -
第20条 (区分所有者の責務)	- 5 -
第21条 (対象物件の管理)	- 5 -
第22条 (窓ガラス等の改良)	- 6 -
第23条 (必要箇所への立入り)	- 6 -
第24条 (損害保険)	- 7 -
第2節 費用の負担	- 7 -
第25条 (管理費等)	- 7 -
第26条 (承継人に対する債権の行使)	- 8 -
第27条 (管理費)	- 8 -
第28条 (修繕積立金)	- 8 -
第29条 (使用料)	- 9 -

第6章 管理組合	- 9 -
第1節 組合員	- 9 -
第30条 (組合員の資格)	- 9 -
第31条 (届出義務等)	- 9 -
第2節 管理組合の業務	- 9 -
第32条 (業務)	- 9 -
第33条 (業務の委託等)	- 11 -
第34条 (専門的知識を有する者の活用)	- 11 -
第3節 役員	- 11 -
第35条 (役員)	- 11 -
第36条 (役員の任期)	- 11 -
第37条 (役員の誠実義務等)	- 12 -
第38条 (理事長)	- 12 -
第39条 (副理事長)	- 12 -
第40条 (理事)	- 12 -
第41条 (監事)	- 12 -
第4節 総会	- 12 -
第42条 (総会)	- 12 -
第43条 (招集手続等)	- 12 -
第44条 (組合員の総会招集権等)	- 13 -
第45条 (出席資格)	- 13 -
第46条 (議決権)	- 13 -
第47条 (議決事項)	- 14 -
第48条 (総会の議決)	- 14 -
第49条 (総会の決議に代わる書面による合意)	- 15 -
第50条 (議事録の作成、保管等)	- 15 -
第5節 理事会	- 16 -
第51条 (理事会)	- 16 -
第52条 (招集)	- 16 -
第53条 (理事会の会議及び議事)	- 16 -
第54条 (議決事項)	- 16 -
第7章 会計	- 17 -
第55条 (会計年度)	- 17 -
第56条 (管理組合の収入及び支出)	- 17 -
第57条 (収支予算の作成及び変更)	- 17 -
第58条 (会計報告)	- 17 -
第59条 (管理費等の徴収)	- 17 -
第60条 (管理費等の過不足)	- 17 -
第61条 (預金口座の開設)	- 18 -
第62条 (借入れ)	- 18 -

第63条 (帳票類の作成、保管)	18
第64条 (消滅時の財産の清算)	18
第8章 雑則	18
第65条 (義務違反者に対する措置)	18
第66条 (理事長の勧告及び指示等)	18
第67条 (防火管理等)	19
第68条 (合意管線敷設所)	19
第69条 (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)	19
第70条 (審議事項)	19
第71条 (規約外事項)	19
第72条 (規則原本等)	19
附 則	20
第1条 (規約の発効)	20
第2条 (管理組合の成立)	20
別表第1 対象物件の募集 (第4条 (対象物件の範囲) 関係)	21
別表第2 共用部分の範囲 (第8条 (共用部分の範囲) 関係)	21
別表第3 専有部分の専用に供される設備の帰属 (第7条 (専有部分の範囲) 第3項関係)	22
別図第1 給水管等の分界 (別表第2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) 第一号関係)	26
別図第2 排水管等の分界 (別表第2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) 第四号関係)	26
別図第3 電気設備等の分界 (別表第2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) 第六号関係)	27
別図第4 オートロック式共用玄関扉連動型インターホン等の分界 (別表第2 (専有部分の専用に供される設備の帰属) 第八号関係)	27
別添図Ⅰ 敷地配置図1/1階平面図	28
別添図Ⅰ-2 各階平面図	28
別添図Ⅱ 敷地配置図2	29
別添図Ⅲ 敷地配置図3	30
別添図Ⅳ 敷地配置図4	30

東急ドエルアルス平和橋管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、東急ドエルアルス平和橋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：構造上及び使用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう（「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）。
- 二 区分所有者：区分所有権を有する者をいう（区分所有法第2条第2項）。
- 三 占有者：区分所有者以外の者で、専有部分を占有する者をいう（区分所有法第6条第3項）。
- 四 専有部分：区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第2条第3項）。
- 五 共用部分：専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物及びこの規約により共用部分とされた付属の建物をいう（区分所有法第2条第4項）。
- 六 敷地：建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう（区分所有法第2条第5項）。
- 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。
- 十 包括承継人：被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。
- 十一 特定承継人：売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

(規約等の遵守義務)

- 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、付属規程（第18条（付属規程）に定める付属規程をいう。以下同じ。）及び総会（第42条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）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、付属規程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。

(規約等の効力)

第5条 この規約、付属規程及び総会の決議は、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、付属規程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、東急ドエルアルス平和橋管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を東急ドエルアルス平和橋（本敷地内）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、建物番号を付した住戸（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 玄関扉及び玄関扉枠は、内部装飾部分、錠（チェーン錠・ドアガードを含む）、ドアクロージャー、ドアスコープ、郵便及び新聞受（外気に接する面を除く）を専有部分とする。

三 外気に接する窓サッシ（クレセントを除く）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帰属については、別表第7（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げるとおりとする。

(共有部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2（共用部分等の範囲）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、その所有する専有部分の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。以下同じ。）の割合に基づき算出するものとし、別表第3（敷地及び共用部分割合並びに議決権割合）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。ただし、住戸部分を他の区分所有者又は第三者に貸与する場合はこの限りではない。

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。第17条（専有部分の修繕等）第1項の承認があったときであっても、同様とする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別添第4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー（物干金物を含む）、玄関扉、玄関扉枠、メーダーボックス、窓サッシ、窓ガラス、アルコーブ、門扉、玄関ポーチ、専用空調室外機置場、ドライエリア、表札（ネームプレートを除く。）、室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に付属する消防用設備のうち、P型3級受信機による自動火災報知設備以外のものをいう。以下同じ。）、テレビ受信用直列ユニット、一階専有部分に接する庭、ルーフバルコニー及びメールボックス（以下「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継する。

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。

(駐車場の専用使用権)

第15条 区分所有者は、管理組合が管理する駐車場（別添図1  および  部分）について、管理組合が特定の区分所有者に対し、次のとおり専用使用権を設定することを承認する。

一 区画番号1～10および11、12の駐車場（以下、本条及び駐車場管理細則において「一般駐車場」という。：別添図1  部分）

2 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 駐車場使用者は原則として次のとおりとする。

一 一般駐車場：本建物に居住する駐車場使用者及びその同居する家族

4 前項にかかわらず、一般駐車場については当該区分所有者の同居する家族（区分所有者が法人の場合で、その役員または従業員が居住する場合には当該居住者）に限り、また、専用駐車場については当該区分所有者の所有する専有部分の占有者に限り、その区分所有者の責任と負担において使用させることができるものとする。

5 一般駐車場について専用使用権を有する区分所有者が、その所有する専有部分を他の区分所有者または第三者に譲渡又は貸与（ただし、譲渡又は貸与の相手方が同居する家族で、すでに前項に基づき駐車場を使用している場合を除く。）したときは、その区分所有者の専用使用権は消滅し、承継はされないものとする。また、当該区分所有者が法人で、前項に基づきその居住者に駐車場を使用させている場合において、当該居住者が変更となったときも同様とする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他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。）

＜管理業務を受託し、又は請け負ったもの＞

二 電気室 東京電力株式会社

- 2 前項に定めるもののほか、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。
- 3 管理組合は、第32条（業務）第一号、同第十四号又は同第十五号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置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（床仕上材の変更を含む。）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35条（総則）に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面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き共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、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51条（理事会）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。ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。
 - 4 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。
 - 5 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
 - 6 前五項の規定は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく別表第7（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号から第十号までに掲げる設備等について、移設、変更その他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。
 - 7 前各項に規定するものの他、申請の手続、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、付属規程で定める。

（付属規程）

- 第18条 対象物件の使用については、別に付属規程（使用細則、運営細則、その他の細則を含む）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、及び付属規程に定める事項並びに総会の決議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付属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第31条（届出義務等）により書面を管理組合に提出させなければならない。
 - 3 第1項の場合において、区分所有者が第27条（管理費）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて

必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。

- 4 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者の責務）

- 第20条 第6条により管理組合を構成するすべての区分所有者は、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。

（対象物件の管理）

- 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。

（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、計画修繕としてするものとする。
- 2 管理組合は、前項の工事をすみ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。

（損害保険）

- 第24条 管理組合は、区分所有者を代理して、次の業務を行わなければならない。

- イ 共用部分等の火災保険
- ロ 共用部分等のガラス保険（専用使用部分を除く）
- ハ 施設所有者・管理者賠償責任保険
- ニ 昇降機賠償責任保険
- ホ 個人賠償責任保険

- 2 管理組合は、前項第三号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第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

- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の所有する専有部分の床面積(別表第3)の割合に応じて算出するものとする。なお、算出された額の端数処理は、管理費については100円単位(10円の位を四捨五入)、修繕積立金については10円単位(1の位を四捨五入)とする。
- 3 第1項の管理費等は専有部分を貸与等により第三者に専有させる場合においても、区分所有者が納入するものとする。

(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。

この場合において、第29条において定める使用料についても同様とする。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 第31条の場合における管理委託費
- 二 前項に含まれない共用設備の保守維持費、清掃費並びに廃棄処理費等
- 三 共用設備の運転等に必要な水道光熱費
- 四 備品費、消耗品費、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及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 会費、役員活動費その他組合の運営に要する費用
- 八 その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- 九 地域コミュニティーにも配慮した居住者(区分所有者及び東急ドエルアルス平和橋に現に居住する者をいう。第32条(業務)において同じ。)間のコミュニティー形成に要する費用

(修繕積立金)

第28条 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する費用に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故等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又は処分
 - 四 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
 - 五 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 2 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
 - 3 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 専用使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、第27条に定める費用に充てるほか、第28条に定める修繕積立金として積み立てることができる。

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。

(届出義務等)

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の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵埃処理(第14条第1項により専用使用権を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。)
- 二 敷地及び共用部分等の修繕
- 三 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
- 四 組合員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
- 五 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 六 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
- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 八 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 九 管理費及び使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 防災に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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
- 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

(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者に対し、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の支援を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第35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 (理事長及び副理事長を含む。以下同じ。) 5名
 - 四 監事 1名
- 2 理事及び監事は、東急ドエルアルス平和橋に居住する組合員 (ただし、組合員が法人の場合には、その役員又は従業員) のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は、毎年1月1日から翌年12月31日までの2年とする。

ただし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず、理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、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。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び附属規程並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

(理事長)

第38条 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、附属規程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をその業務として遂行する。

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長はその職務に関し、組合員のために原告又は被告となることができる。
- 4 理事長は、第42条に定める定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 5 理事長は事故の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第47条第二号又は第五号の定めにかかわらず、一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、速やかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。
- 6 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39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40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41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42条 管理組合の総会は、組合員で組織する。

2 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ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おいては、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。

(招集手続き)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を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け出をした宛先に発するものとする。ただし、その届け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項第一号、第二号及び第四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45条第2項の場合には、本条第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。

(組合員の総会招集権等)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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のあった日から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42条第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
- 4 第41条第2項により監事が招集した総会の議長の選任については、前項を準用する。

（出席資格）

第45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 組合員の承諾を得て、専有部分を占有する者は、会議の目的が対象物件の使用方法につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第46条 組合員はその所有する住戸部分1戸につき、別表第3に掲げる各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、その代理人は次のいずれかの者でなければならない。
 - 一 組合員と同居する者
 - 二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者
 - 三 組合員の住戸部分を借り受けた者
 - 四 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 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。

（議決事項）

第47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 管理費等の徴収及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更及び付属規程の制定または変更
- 五 敷地及び共用部分等の変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施、並びにこ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24条第1項第2号の損害保険の付保
- 八 区分所有法第57条第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の譲渡の請求）第1項または第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起、並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 九 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 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十一 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

- 十二 第33条の場合における管理業務委託契約の締結
- 十三 第16条第2項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の第三者の使用の承認
- 十四 その他管理組合の業務に関する重要事項

（総会の議事）

- 第48条 総会の議事は、組合員の議決権および組合員総数の過半数で決する。
- 2 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 規約の変更
 - 二 敷地及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。）
 - 三 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1以上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
- 3 第1項にかかわらず、前条第九号の建替え決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権の5分の4以上で行う。
- 4 前3項において、書面及び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。
- 5 第2項第一号において、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。
- 6 第2項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が専有部分又は専用使用部分の使用に特別な影響を及ぼすときは、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認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2項第三号の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。
- 8 総会においては、第43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。

（総会の決議に代わる書面による合意）

- 第49条 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。

（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、議事録及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つたときは、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。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

(理事会)

第51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52条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が4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43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。

(理事会の会議及び議事)

第53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。

3 理事長は会議のつと議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

(議決事項)

第54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、収支予算案及事業計画案

二 規約の変更及び付属規程の制定又は変更に関する案

三 専門委員会の設置等

四 その他の総会提出議案

五 第66条に定める勧告又は支持等

六 総会から付託された事項

七 第59条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第57条（管理費の収入、支出及び支出）第一号に定める一般会計の取崩し

第7章 会計

(会計年度)

第55条 管理組合の会計は、毎年1月1日から12月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第56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条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 第27条に定める管理費に関する会計を一般会計とし、第26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。

(収支予算の作成及び変更)

第57条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、そ

の承認を得なければならない。

(会計報告)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第59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組合指定の銀行の預金口座から、自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の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その期日の翌日から起算して支払日まで年利14.6%（1年に満たない部分については1年365日による日割計算とする）の遅延損害金及び弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者等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27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。
- 5 理事長は、第1項の決議を経て、管理組合を代表して支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の法的措置を進行することができる。
- 6 前項の場合において、理事長は遅滞なく組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 7 第5項に定めるほか、管理組合は第1項の規定に違反もしくは、期日までに所定の管理費等及び使用料を納入しない組合員に対し、第65条に準拠して必要な措置をとることができる。
- 8 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（管理費）に定める費用に充当する。

(管理費等の過不足)

- 第60条 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合、その余剰金は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。
- 2 会計に不足が生じた場合にあっては、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応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第61条 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に預貯金等の口座を開設するものとする。

(借入れ)

第62条 管理組合は、第28条第1項に定める管理組合が行うため必要な範囲において借入れすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第63条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があった

ときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第64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(共有持分)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65条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき、必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

- 第66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、規約又は付属規程に違反したとき、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、付属規程又は総会の決議に違反したとき、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進行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、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、前項の措置等に要する費用並びに第48条(総会の議決事項)第8号及び第54条(理事会の議決事項)第7号に関する訴訟費用等(郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む。)を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。
 - 5 前項に基づき請求した訴訟費用等の諸費用に相当する収納金は、第27条(管理費)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43条(招集手続き)第2項及び第3項の規定を準用する。

(防火管理者)

第67条 管理組合は消防法に定める防火管理業務を行うため、防火管理者を置くものとする。

- 2 防火管理者は、組合員の中から原則として総会の決議を経て選任する。ただし、役員の互選により選任することを妨げない。
- 3 防火管理者は、別に定めるところにより、その活動に应ずる必要経費の支払いと報酬を受け取ることができる。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員又は占有者の間の訴訟については、物件所在地を管轄する簡易裁判所（又は地方裁判所）をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第47条（総会の議決事項）第八号に関する訴訟等及び第54条（理事会の議決事項）第七号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民等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。

(容認事項)

第70条 区分所有者は、下記事項を容認するものとする。

一 対象物件内には、「葛飾区中高層住宅建設指導要綱」に基づいて設置された以下の施設があり、将来にわたりその用途の変更ができないこと。

また当該部分の維持管理は管理組合の責任と負担において行われること。

- ① 倉庫：葛飾区の防災資器材が搬入されることがあること。
- ② ゴミ置場
- ③ 緩衝緑地帯：南側工場との敷地境界部分に幅員1.5メートルの緑地帯（別途図面Ⅱ Ⅱ-33 部分）が設けられること。
- 二 対象物件北東隣接地（建別添図面Ⅲ Ⅲ-10 部分）への通行にあたって、当該地所所有者の原浦江氏及び小泉正直氏と東急不動産株式会社とが結んだ覚書（別添資料Ⅰ参照）の各条項を管理組合が承継すること。なお当該地に現存する戸建住宅の解体工事及び駐車場工事が行われる際、当該覚書に従い工事用の車両が対象物件敷地内を通行することがあること。
- 三 対象物件の敷地の一部に東京電力株式会社所有の電柱が設置され（別添図面Ⅱ参照）、当該電柱から対象物件電気室まで電線が地中に埋設されること。またこれに関して、原浦江氏及び小泉正直が東京電力株式会社と締結している土地使用承諾書（別添資料Ⅱ参照）を管理組合が継承すること。
- 四 対象物件敷地内の「遊び場」につき、下記の取り決め又は制限があること。
 - ① 対象物件敷地内には、東京都葛飾区土木部関係指導要綱により設置された遊び場（別添図面Ⅱ Ⅱ-34 部分）があること。
 - ② 遊び場と接続して別添図面Ⅱ Ⅱ-35 に示させる部分が通路として利用されること。
 - ③ 遊び場及び通路は一般の人々に開放されること、及びそれに伴う騒音等の発生があること。
 - ④ 遊び場及び通路の維持管理は、管理組合の責任と負担において行うこと。また、遊び場及び通路内の事故については売主の東急不動産株式会社はその責をおわないこと。
 - ⑤ 遊び場を明示する看板が全面道路入口に面した対象物件の敷地内に設置されること。
 - ⑥ 遊び場及び通路は対象物件が現存する限り、その用途の変更はできないこと。

五 対象物件敷地の西側道路に関し、下記の取り決め又は制限があること。

- ① 対象物件西側道路は、建築基準法第42条第2項に規定する道路であり、対象物件の敷地の一部（以下「後退部分」という。別添図面IV  部分）が道路として使用されること。
- ② 後退部分は対象物件の敷地の一部であるが、建築確認対象面積には含まれて射ないこと。
- ③ 後退部分は建築物及び構築物等の築造が一切出来ないこと。
- ④ 将来、道路用地として後退部分を区または道路管理者に上地する場合があること。

六 対象物件敷地の水路（暗渠、現況通路）に接する部分（別添図面IV  部分）については、将来にわたり建築物及び構築物等の築造が一切できないこと。

（規約外事項）

第71条 規約、付属規程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、付属規程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）

第72条 この規約を訂結するため、規約承認時の理事長及び2名の理事が記名押印した規約を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。

3 理事長は所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成26年 2月23日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。

東急トエルアルス平和橋管理組合

理事員

理 取

理 乘

別表第1 対象物件の表示

名 称		東急ドエルアルス平和橋
敷 地	所 在 地	(住居表示) 東京都葛飾区東立石一丁目16番 (地 番) 東京都葛飾区東立石一丁目500番1外3番
	面 積	2,889.83㎡ (公称)
	権利形態	所有権の共有
建 物	構造等	PC造 地上8階建1棟 床面積 6,130.78㎡ 建築面積 1,188.67㎡
	専有部分(付属 駐車場を含む)	住戸部分 5,205.50㎡
	附属施設	駐車場施設、自転車置場、ゴミ置場、外灯設備、集会室、 植樹等建物に付属する施設

別表第2 共用部分等の範囲

1 建物部分

- ① 建物の基礎、外壁、境界壁、屋根、床スラブ、柱、梁、その他専有部分に属さない構造物。
② 解放廊下、外部階段、階段室、屋上、アtrコープ、玄関ポーチ、バルコニー、エレベーターホール、エントランスホール、パイプスペース、メーターボックス、エレベーター機械室、ポンプ室、電気室、配管ピット等その他専有部分に属さない建物の部分。

2 付属施設・設備

エレベーター設備、給水設備、排水設備、ガス設備、電配設備、テレビ共同視聴設備、電気設備、共用灯等照明設備、消防設備・防災設備、非常警報設備およびこれらに付帯する各種配管・配線等の設備、避難設備、オートロック設備、避雷設備、メールボックス、管理諸設備等その他専有部分に属さない建物の付属設備。

3 規約共用部分

管理事務室、集会室、倉庫。

4 その他

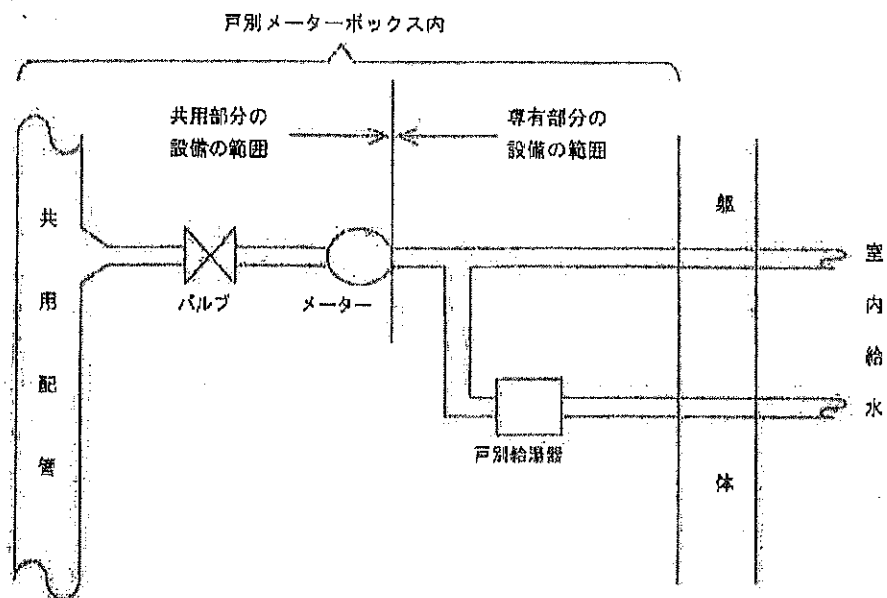
駐車場、自転車置場、受水槽、消火水槽、ゴミ置場、外灯設備、緑地、植栽、ネットフェンス等建物に直接附属しない施設・設備。

別表第3 専有部分の専用に供される設備の帰属

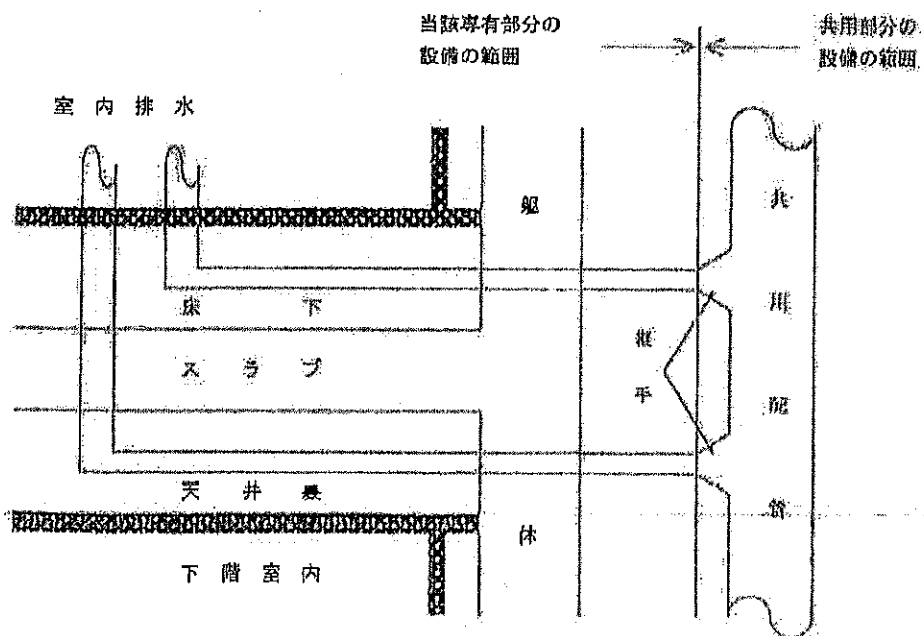
専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
一 給水設備及び給湯設備	別図第1（給水管等の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別量水器の二次側配管から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
二 専有部分毎の戸別給湯器		当該専有部分
三 排水衛生設備	別図第2（排水管等の分界）に示すとおり、専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
四 テレビ共視聴設備（専有部分内に存する直列ユニットを含む。）		共用部分
五 電気設備	別図第3（電気設備の分界）に示すとおり、専有部分毎のメーターボックス内に存する戸別電力量計の二次側配線から専有部分内のその設備の部分まで（ただし、バルコニー等に存する場合は、その設備の部分まで）	当該専有部分
六 玄関灯及びその設備	区分所有者の専用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	当該専有部分
	区分所有者の共用に供される電源に接続する玄関灯及びその設備	共用部分
七 オートロック式共用玄関扉連動型インターホン及びその設備	別図第4（オートロック式共用玄関扉連動型インターホン等の分界）に示すとおり、住宅玄関予機から住宅親機までのその設備（ただし、住戸アダプタ方式の場合の住戸アダプタを除く。）	当該専有部分
八 室内消防用設備等（専有部分内に存し、かつ、建物に附属する消防用設備のうち、次号の設備を除くもの。）		共用部分

専有部分の専用に供される設備	分 界 等	分界等の帰属
九 P 型 1 級受信機による自動火災報知設備	住宅玄関子機から専有部分内のその設備（戸外表示器、感知器その他の警報機を含む。）	当該専有部分
十 ダクト及びガラリー		当該専有部分
共用に供される設備と接続しないもの		
共用に供される設備と接続するもの	専有部分内のその設備の部分から共用に供されるその設備との接続部分まで（ただし、継手を除く。）	当該専有部分
十一 前各号に定めるもの以外	当該専有部分内にある部分	専 有 部 分
	共用部分内又は当該専有部分以外の専有部分内にある部分	共 用 部 分

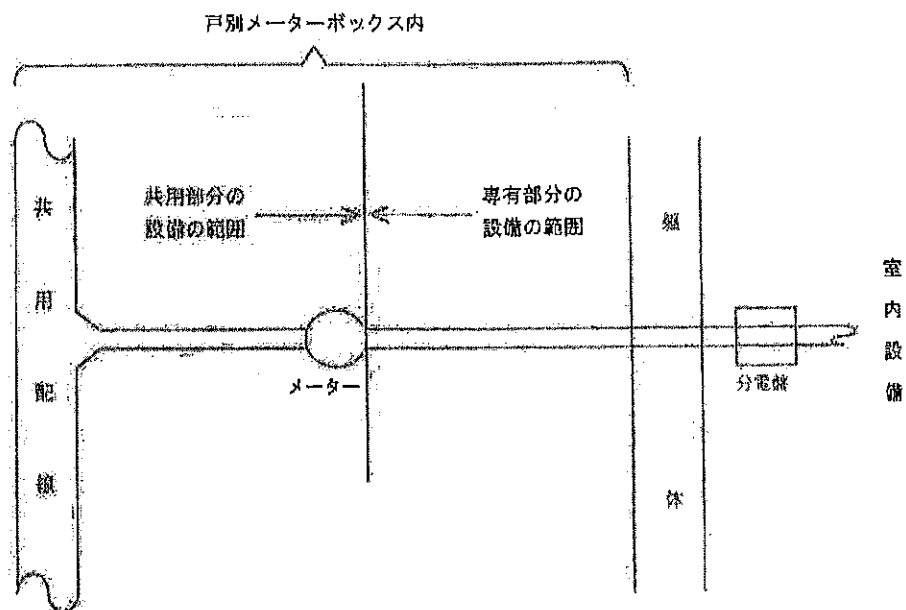
別図第1 給水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第一号関係）



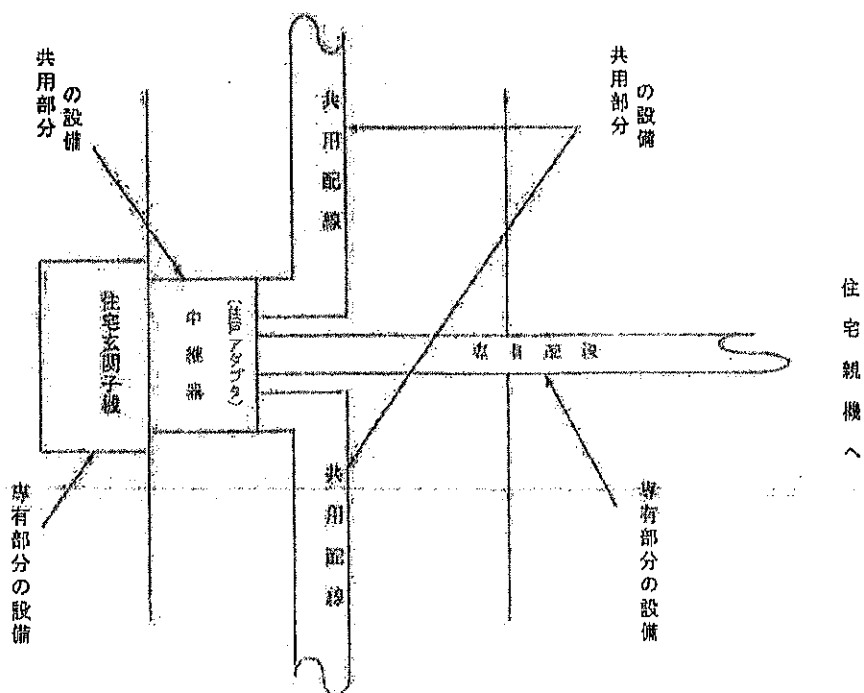
別図第2 排水管等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第四号関係）



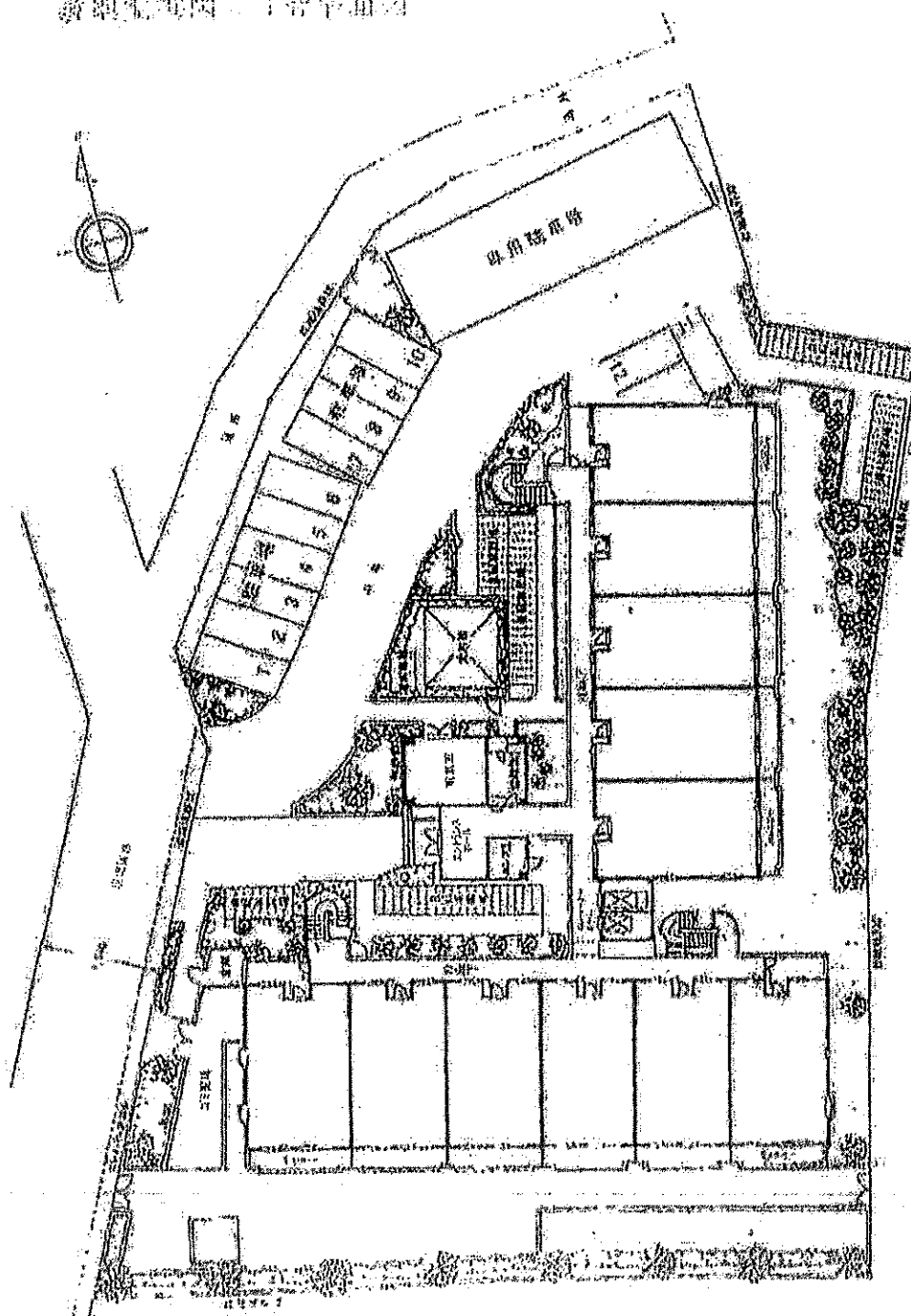
別図第3 電気設備の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第六号関係）



別図第4 オートロック式共用玄関扉連動型インターホン等の分界（別表第2（専有部分の専用に供される設備の帰属）第八号関係）

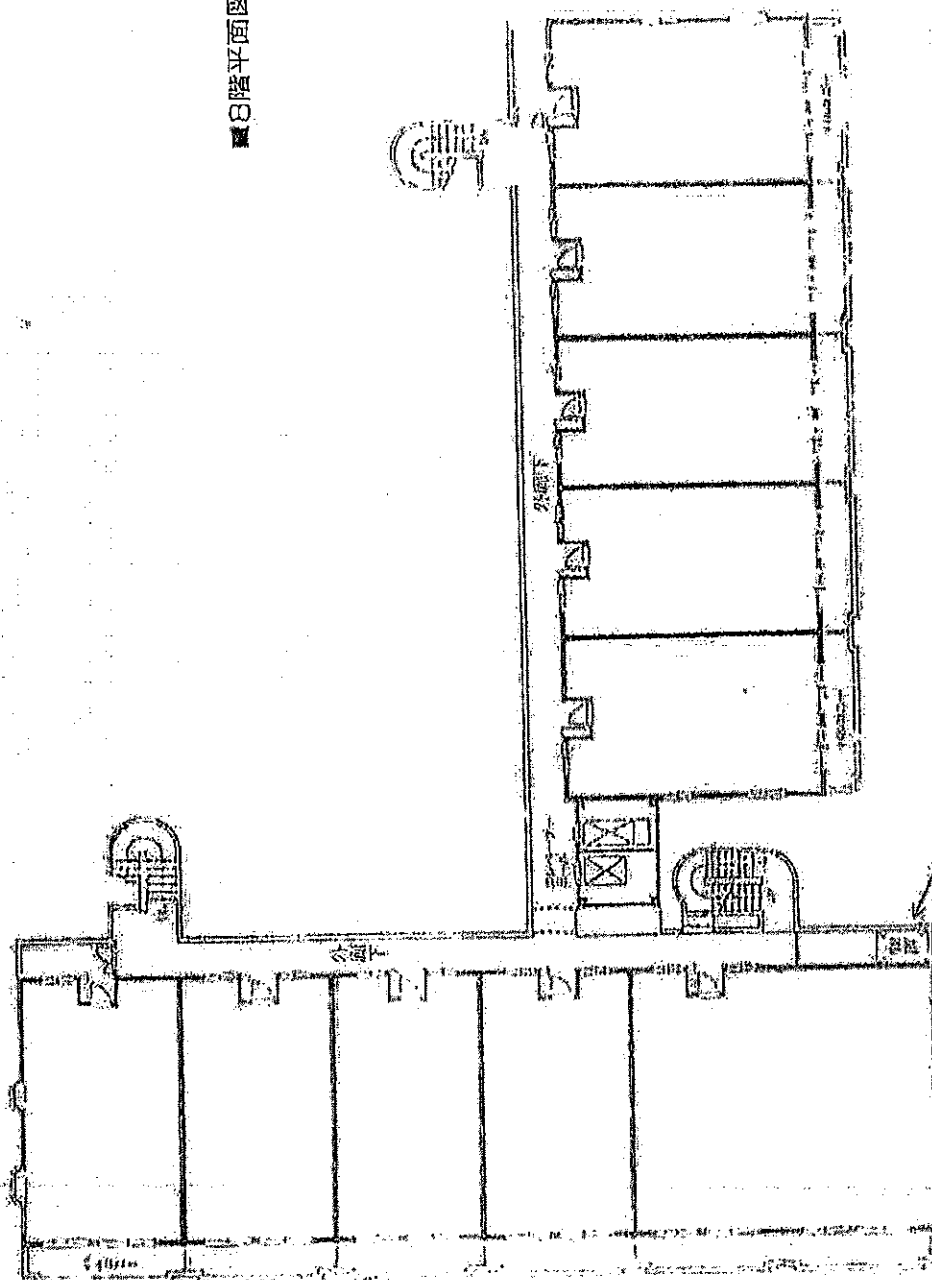


(附总图1)
 新地北苑二期平面图



(別添図 I-2)

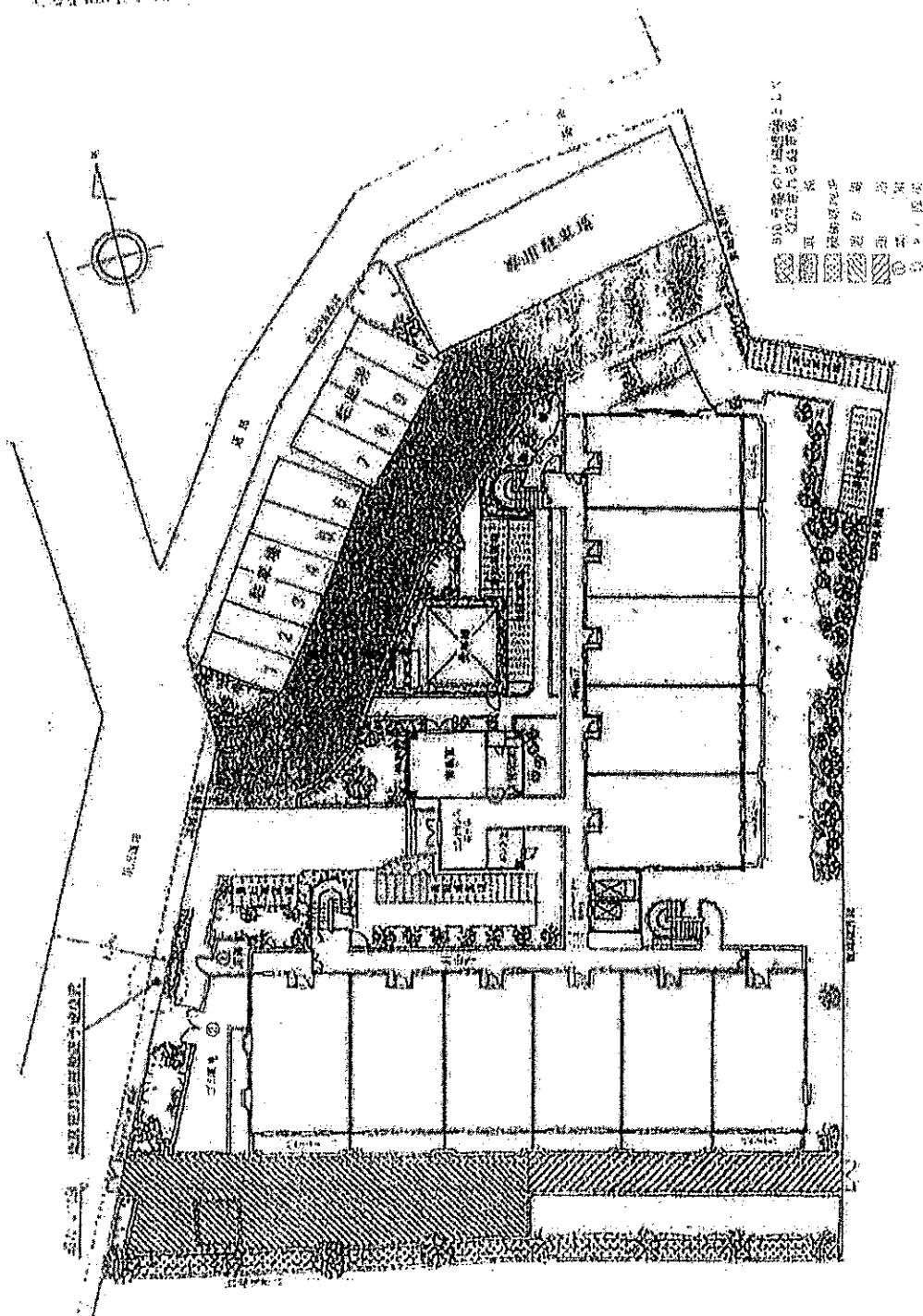
■8階平面図



810号室の付属建物として登記される物置

810号室の付属建物として登記される物置

〔別添図Ⅱ〕



(別添図Ⅲ)

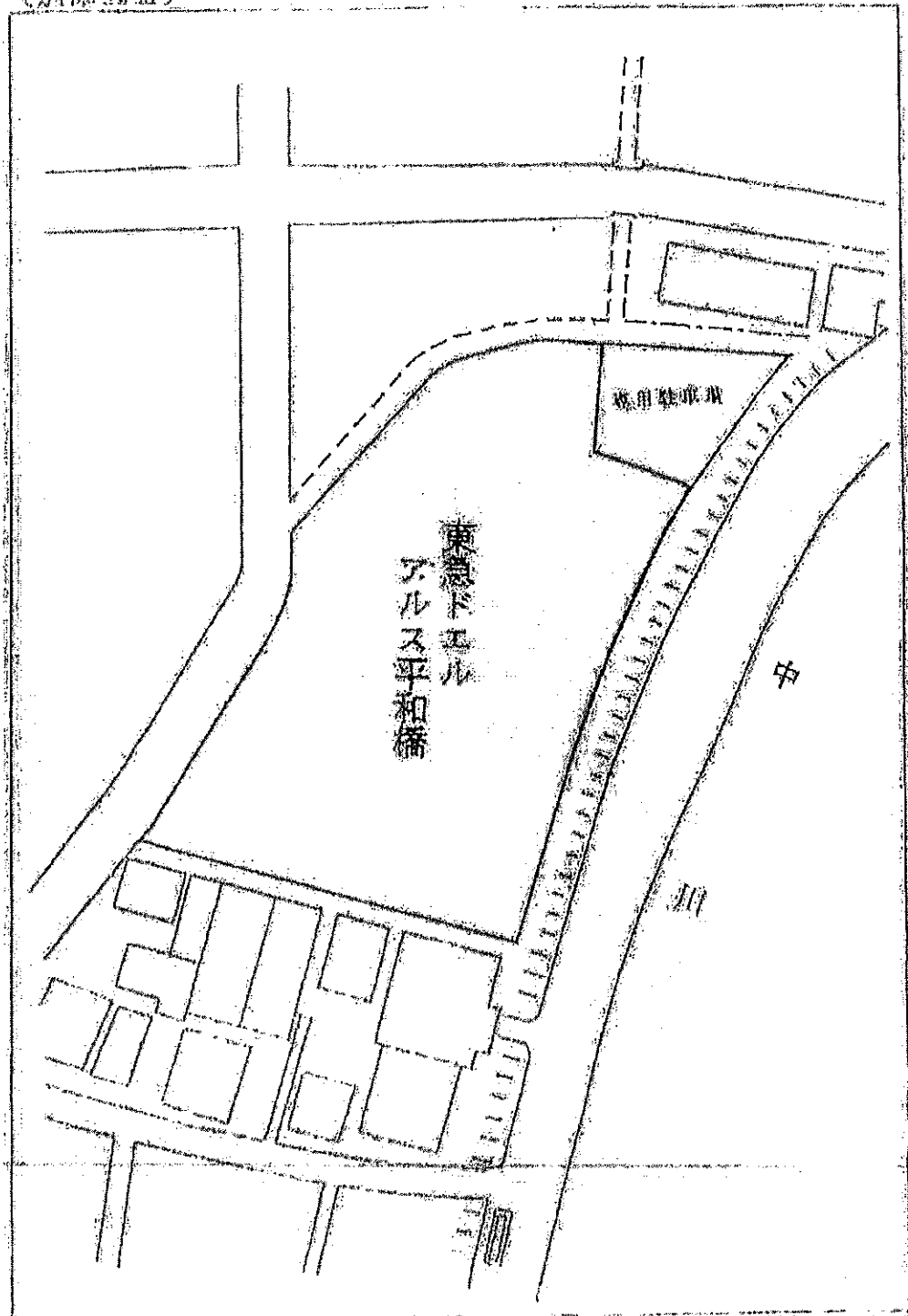
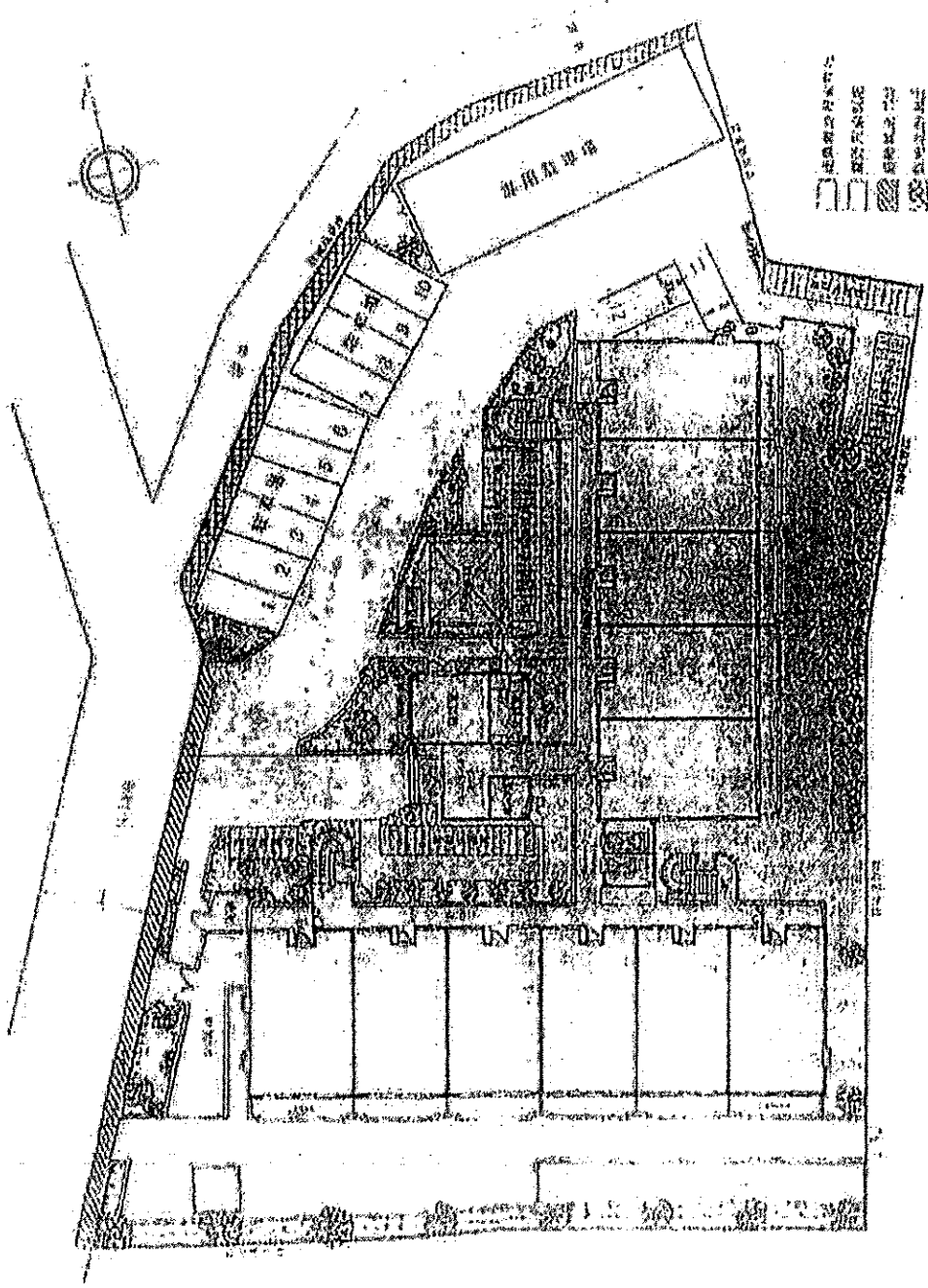


圖 1
城址圖



111

東急ドエルアルス平和橋使用細則

東急ドエルアルス平和橋管理規約(以下「管理規約」という。)第17条の規定に基づき、東急ドエルアルス平和橋の敷地、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。)に必要な事項について、東急ドエルアルス平和橋使用細則(以下「使用細則」という。)を次のとおり定める。

(基本原則)

第1条 東急ドエルアルス平和橋において、各区分所有者がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者及び占有者(以下「居住者」という。)は管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

(注意事項)

第2条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 各専有部分の玄関扉の鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- 二 玄関扉の開閉は静かに行うこと。
- 三 住戸においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- 四 階段及びバルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないように、また夜間における階段、廊下等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- 五 コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- 六 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
- 七 バルコニーを越えて寝具等を干すことは、美観上ならびに落下危険防止から、行わないようにすること。

(禁止事項)

第3条 居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- 一 専有部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- 二 建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な柱、壁および梁をいう。)に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- 三 バルコニーの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- 四 敷地及び共用部分等に看板、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。
- 五 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。
- 六 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占有すること。
- 七 バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、または工作物を設置すること。ただし、冷暖房機室外ユニットの設置および若干量の搬出入の容易な植木鉢またはフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- 八 煙草の投棄方法及び区分を守らないこと。
- 九 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損なう行為をすること。
- 十 電気室、受水槽室、機械駐車場、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- 十一 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- 十二 鑑賞用の小鳥・魚類以外の動物を飼育すること。
- 十三 指定の自転車置場以外の場所に自転車を放置すること。

十四 指定の駐車区以外に自動車を駐車すること。

十五 その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為又は管理組合が禁止した行為をすること。

(届け出事項)

第4条 居住者等は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出にあたっては所定の様式(別記様式第1、2、3)によるものとする。

- 一 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- 二 専有部分を貸与するとき。
- 三 引き続き1週間以上建物の区分所有者とその同居者とその同居者全員又は、占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守又は休業にするとき、又は区分所有者もしくは占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張するとき。
- 四 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。
- 五 その他上記事項に準ずる行為で理事長が定めた行為をするとき。

(承認事項)

第5条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承認を得なければならない。

- 一 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
 - 二 電気、ガス、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。
 - 三 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - 四 専有部分の模様替をするとき。ただし、原状回復のため、又は木部造作などに係る軽易な模様替等は除く。
 - 五 その他上記事項に準ずる行為。
2. 前項の事項についての承認を求める場合は、書面によるものとする。ただし、前項第四号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書(別記様式第4)を提出しなければならない。
3. 理事長は、届け出のあった事項について理事会にて検討のうえ、その可否を決するものとする。
4. 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために、必要な条件を付与することができる。
5. 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要と認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者等はこれに協力しなければならない。
6. 理事長は承認を与えた事項につき、その実施が承認された内容と異なると思われる場合は、前項に従って内容を確認のうえ、承認を取り消し原状回復を求めることができる。

(自転車置場使用上の遵守事項)

第6条 自転車置場の使用者は、次の事項を承認し、遵守すること。

- 一 使用者は、東急ドエルアルス平和橋の居住者に限るものとする。
- 二 自転車置場の使用台数は、原則として1戸につき1台とする。
- 三 自転車置場を使用する自転車等には、管理組合が指定するシールを貼ること。
- 四 駐輪にあたっては、常に整理整頓を心がけること。
- 五 使用不能もしくは不用となった自転車等は、粗大ゴミ収集等により速やかに処分すること。

- 六 施設器具等を汚損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
 - 七 自転車置場には、いかなる工作・構築も行わないこと。
 - 八 その他、管理組合において告示する事項。
2. 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず、使用者がその所有する自転車等に被った損害の責を負わないものとする。

(共用部分等に係る模様替等)

- 第7条 居住者は、共用部分(バルコニー等)に係る模様替等を自ら行うことができない。
2. 共用部分等に係る模様替等(緊急に必要とする修繕工事を除く。)が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は共用部分に係る模様替等の必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(違反に対する措置)

- 第8条 理事長は、居住者が使用細則第2条から第7条までに定める事項に違反し、または違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。
2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者等が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

- 第9条 理事長は、前条第1項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。
2. 居住者への訪問等が、この使用細則に違反する行為をし、これにより他の専有部分及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

(改 廃)

- 第10条 この使用細則の改廃については、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付 則

(使用細則の施行)

- 第1条 この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

東急ドエルアルス平和橋 駐車場運営細則

(総則)

第1条 東急ドエルアルス平和橋管理組合(以下「管理組合」という。)は、東急ドエルアルス平和橋管理規約(以下「管理規約」という。)第16条の規定に基づき、本敷地内の駐車施設(以下「駐車場」という。)を有料駐車場として運営するため本細則を定める。

(区画数および収容可能車両寸法)

第2条 駐車場は、1～12区画(一般駐車場:別添図1 部分、専用駐車場:別添図1 部分)とする。

2. 一般駐車場の区画に収容することのできる車両の寸法および重量については、次に掲げるとおりとする。またこの寸法・重量内であっても、収容不可能な車両もある。

- 一 寸 法; 4,700mm(全長)まで
1,800mm(全幅)まで
1,550mm(全高)まで
- 二 重 量; 2,000kg まで

(使用制限)

第3条 駐車場使用者(以下「使用者」という。)は、管理規約第15条第3項ならびに第4項に掲げるとおりとする。

2. 一般駐車場の利用台数は、1専有部分につき1台限りとする。

3. 駐車場の使用者は下記条件に該当することを要する。

- 一 駐車場使用契約締結日に、所轄官庁に車阿登録を行っている車両を所有(自動車会社等の名義であっても事実上所有している場合を含む。以下同じ)するか、もしくは契約日から6カ月以内に所有すること。
- 二 駐車場使用契約日に、当該車両についての運転免許取得者であるか、もしくは契約日から6カ月以内に当該免許を取得すること。

(使用者の決定)

第4条 一般駐車場使用の申込み、ならびに使用者の決定及び補充は次のとおり行うものとする。

- 一 使用を希望する場合は、事前に管理組合に申し込むものとし、管理組合はその申込順に駐車場専用使用权者(以下「契約者」という。)を決定するものとする。
- 二 前項により駐車場の使用者が全て決定した後は、管理組合は補充申込みの受付を行い、使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により契約が終了した場合には、管理組合にて補充受付順位に従って処理するものとする。

(契約の締結)

第5条 管理組合は前条により、駐車場の契約者を決定した時は、当該契約者と別に定める駐車場使用契約を締結する。

(一般駐車場の契約期間)

第6条 一般駐車場の使用契約の期間は、契約成立日の如何にかかわらず、毎年管理組合の会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約満了日の1カ月前までに契約当事者どちらか一方より解約の申し出がなく、かつ当該使用者が使用資格を有する限り、

更に1年間この契約を更新するものとし、以後も同様とする。

(専用駐車場の使用期間)

第7条 専用駐車場の使用期間は、当該区分所有者の区分所有権存続中とする。

2. 前項の但し書により、使用期間が終了した区画は以降一般駐車場として取り扱うものとする。

(使用の特例)

第8条 管理組合は第4条の申込みを行った結果、一般駐車場に空き区画が生じた場合は、第3条第1項にかかわらず、使用を希望する占有者に使用させることができる。ただし、この場合当該占有者が、管理規約第15条第1項第一号に定める専有部分を占有している者で、かつ本運営細則第3条第3項第一号および第二号に該当していることを要する。

2. 前項において、使用申込みを行う場合は、当該専有部分の区分所有者を介して行うものとし、決定ならびに補充申込み等については第4条に準ずるものとする。

3. 前2項により空き区画の利用者が決定した場合、管理組合は第5条に基づき、当該専有部分の区分所有者と使用契約を締結する。この場合、第3条第1項に従い、当該契約書第1条の利用者欄に当該占有者の氏名を記入するとともに、所定の書面(別記様式第1)を管理組合に提出しなければならない。

4. 当該使用者が、賃貸期間満了等によりその占有する専有部分を退室した場合、第6条にかかわらず、当該区分所有者の使用契約はその時点で解約とし、専用使用権は消滅するものとする。

5. 第1項から第3項までにより利用者および契約者ならびに補充受付順位が確定した後に、一般駐車場の使用資格を有し、かつ一般駐車場を使用していない区分所有者より使用希望があった場合、管理組合はその区分所有者を補充受付順位の一番目(数名いる場合は、申込順に続ける。)とし、前項により現在の契約者の使用契約が終了した時点で当該区分所有者と使用契約を締結し使用させることができるものとする。

(駐車車両の変更)

第9条 専用使用権者または利用者(以下「利用者等」という。)は管理組合への駐車登録車両を変更する場合には、その旨書面により管理組合に届け出なければならない。(車検等により他の車を一時的に駐車する場合も含む。)

(解 約)

第10条 契約者が駐車場使用契約の解約を希望するときは、管理組合が別に定める駐車場使用契約の解約(または予告届)を解約希望日の1カ月前までに、管理組合に提出するものとする。ただし、1カ月分の使用料を支払うことによって、即時解約も可能とする。なお、専用駐車場の使用権利を放棄する場合も、同様の手続とする。

(証明書の発行)

第11条 管理組合は第3条または第8条の場合の利用者から「自動車の保管場所確保等に関する法律」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書発行を依頼されたときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第12条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、利用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(使用料)

第13条 駐車場使用料は、1区画につき、月額金15,000円とする。

(使用料の変更)

第14条 施設の改善または一般物価の変動などにより、駐車場使用料を変更する場合には、管理規約第47条第三項により、総会の決議を経て駐車料金を変更することができる。

(使用料の納入方法)

第15条 契約者は、当月27日迄に翌月分の駐車場使用料を、管理組合の定める方法により納入するものとする。なお、契約期間が1カ月に満たない場合の駐車場使用料は、当該月の日数による日割計算(円単位を四捨五入)とする。

(転貸ならびに権利処分の禁止)

第16条 専用使用権者は、管理規約および本細則に定める者以外に、当該駐車場を使用させてはならない。また、管理規約および本細則に定める場合以外に、当該駐車場の専用使用権を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

2. 第4条第1項第二号または第8条第2項に基づく使用希望者は、その受付順位を他の者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(遵守事項)

第17条 使用者等は、駐車場の使用にあたっては以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- 二 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の出入に支障のないよう心掛けること。
- 三 必要以上にエンジンを高回転させたり、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とならないよう静かな運転をすること。
- 四 車両には必ず施錠すること。
- 五 施設器具および他人の車両等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 駐車場には管理組合に届け出た車両1台以外の他のいかなる物品も置かないこと。
- 七 駐車場にはいかなる工作・構築も行わないこと。
- 八 車両の運転に際しては歩行者優先、徐行を徹底すること。
- 九 その他、管理組合において告示する事項。

(免責事項)

第18条 管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、当該使用者等がその車両その他につき被った損害について、一切の責任を負わないものとする。

(細則等の遵守義務)

第19条 使用者等は本細則の各条項および別に定める駐車場使用契約書の各条項を遵守しなければならない。

(使用権の消滅)

第20条 専用使用権者が管理規約第15条第5項に該当する場合には、当該駐車場の専用使用権は消滅するものとする。

2. 前項において、当該建物に係る駐車場の使用者が占有者の場合で、当該建物の譲渡に係わらず占有が継続する場合には、その占有者の占有期間に限り、新たに区分所有者となった者に承継されるものとする。

(解除)

第21条 管理組合は、使用者が下記各号に一つでも該当する場合は、当該専用使用権者に対し、30日以上期間を定めてその義務の履行を書面により催告し、なお履行なき場合には、即時に当該専用使用権を解除することができる。

- 一 専用使用権者が使用料を所定どおり支払わなかったとき。
- 二 その他本細則または使用契約の各条項に使用者等が違反したとき。

(使用料の使途)

第22条 駐車場使用料の収入は、管理規約第29条に基づき管理費に充当する。

(定めなき事項)

第23条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改廃)

第24条 本細則の改廃は、理事会の決議を経た後、総会の決議を得るものとする。

付 則

(運営細則の施行)

第1条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

(引き渡し開始時における使用者の決定)

第2条 第4条および第8条にかかわらず、「東急ドエルアルス平和橋」引渡し開始時においては、一般駐車場の使用を希望する者の内から、売主が公開抽選によって最初の各区画の契約者および受付順位を決定するものとする。

なお、第8条に基づき契約者を決定する場合には、当該区分所有者の専有部分の占有者が未定であっても申し込みの受付は行うものとし、当選の場合には、使用契約を締結するが、当該契約日より6カ月以内に、使用資格を有する者による使用が開始されなかった場合、当該契約は第6条にかかわらず解約とする。また、当該6カ月間の使用料については、当該区分所有者の負担とする。

東急ドエルアルス平和橋 駐輪場運営細則

(総則)

第1条 東急ドエルアルス平和橋管理組合(以下「管理組合」という。)は、東急ドエルアルス平和橋管理規約(以下「管理規約」という。)第18条により、本敷地内の自転車置場(以下「駐輪場」という。)を運営するため本細則を定める。

(区画数)

第2条 駐輪場は、73区画とする。

(使用制限)

第3条 駐輪場使用者は、本建物に居住している組合員又は占有者及びそれら同居人(以下「使用者」という。)に限るものとする。

2. 使用可能台数は、原則として専有部分1戸につき1台限りとする。ただし2台目の使用を希望する者は次条に基づき申込を行なうものとする。

(2台目の使用申し込み)

第4条 2台目の駐輪場の使用申し込み及びその決定は、次のとおり行うものとする。

一 「東急ドエルアルス平和橋」引き渡し開始時においては、2台目の駐輪場の使用を希望する者の内から公開抽選により、便宜上対象物件売主又はその指定する者が最初の使用者を決定するものとする。

二 前号により駐輪場の使用者が全区画決定した後、なおも2台目の駐輪場の使用を希望する者がある場合には、売主又はその指定する者は前号の公開抽選の結果を基に補充申し込みの登録を行うものとする。以後補充申し込みの登録は管理組合が先着順に受け付けるものとする。

2. 2台目の駐輪場使用の権利を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由によりその使用許可が終了した場合には、管理組合は、前項の補充登録順位に従って処理するものとする。

(駐輪場使用許可証の発行)

第5条 管理組合は2台目の駐輪場の専用使用权を有する区分所有者に、別に定める駐輪場使用許可証を発行する。

(許可の終了)

第6条 2台目の駐輪場の許可の終了を希望するときは、管理組合が別に定める終了(又は終了予告)届を終了希望日の1カ月前までに管理組合に提出するものとする。ただし1カ月分の使用料を支払うことによって即時終了も可能とする。

(駐輪時間)

第7条 駐輪時間は1日24時間昼夜駐輪制とし、使用者は随時所定の場所に駐輪することができるものとする。

(使用料金)

第8条 駐輪場使用料は、1区画につき1台目は無償、2台目は月額金100円(屋根無)、月額金300円(屋根有)とする。

(使用料の変更)

第9条 施設の改善または一般物価の変動などにより、駐輪場使用料を変更する場合には管理規約第47条第三項の決議により、使用料金を変更することができる。

(支払い方法)

第10条 2台目の駐輪場の専用使用権を有する区分所有者は、当月の27日迄に翌月分の駐輪場使用料を管理規約第59条に定める方法により支払うものとする。

(権利処分の禁止)

第11条 使用者は理由の如何を問わず、駐輪場を使用する権利ならびに、第4条に基づく登録順位を第三者に譲渡する等の処分行為を一切してはならない。

(遵守事項)

第12条 使用者は駐輪場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- 二 駐輪にあたっては、整理整頓を心掛けること。
- 三 駐輪場を使用する自転車には管理組合の指定するステッカーを貼ること。
- 四 自転車には必ず施錠をすること。
- 五 施設器具および他人の自転車等を汚損破損せしめたときは、直ちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- 六 駐輪場には第3条指定の自転車1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。
- 七 駐輪場にはいかなる工作、構築も行わないこと。
- 八 その他、管理組合において告示する事項。

(賠償責任)

第13条 管理組合は、天災地変、盗難、その他事由の如何を問わず使用者がその車両につき蒙った損害の責を負わないものとする。

(遵守義務)

第14条 使用者は本細則の各条項を遵守しなければならない。

(解除)

第15条 管理組合は2台目の駐輪場の専用使用権者が、下記の各号に一つでも該当する場合は、当該専用使用権者に対し30日以上期間を定めて、その義務の履行を書面により催告し、なお履行なき場合には即時に当該専用使用権を解除することができる。

- 一 2台目の駐輪場の専用使用権者が使用料を所定通り支払わなかったとき。
- 二 その他本細則または使用契約の各条項に2台目の駐輪場の専用使用権者等が違反したとき。

(使用料の使途)

第16条 管理組合は本細則に基づき、受領した使用料を組合員全員のために一般会計収入及び修繕積立金会計収入として取り扱うものとする。

(定めなき事項)

第17条 本細則に定めなき事項については、管理組合総会の決議によるものとする。

(改 廃)

第18条 本細則の改廃は、管理組合総会の決議を得るものとする。

付 則

第1条 本細則は、管理規約発効の日より施行する。

東急ドエルアルス平和橋 集会室運営細則

(総則)

第1条 東急ドエルアルス平和橋管理規約(以下「管理規約」という。)は、東急ドエルアルス平和橋管理規約(以下「管理規約」という。)第18条の規定に基づき、東急ドエルアルス平和橋の集会室を運営するため本細則を定める。

(使用の原則)

第2条 組合員は、管理組合がその業務に関し使用する場合を除き、集会室を次の各号に掲げる場合に使用することができる。ただし、使用責任者はあらかじめ管理組合又はその委任を受けた者の承認を受けなければならない。

- 一 組合員を主たる出席者とする会議を開催する場合。
- 二 組合員又は同居する親族の冠婚葬祭を行う場合。
- 三 組合員の親睦を目的とする行事を開催する場合。
- 四 組合員が報酬を受けて組合員に対し指導教授を行なう場合。
- 五 その他、前項に準ずるもので管理組合理事長が適当と認めたとき。

(使用の特例)

第3条 管理組合は、前条の使用に支障のない範囲内において、次の各号に掲げる場合には集会室を使用させることができる。ただし、使用責任者は事前に管理組合理事長の承認を得なければならない。

- 一 市役所、保健所、消防署、その他の公共機関が居住者の便宜のために使用するとき。
- 二 その他、前項に準ずるもので管理組合理事長が適当と認めたとき。

(使用時間)

第4条 集会室の使用時間は、原則として午前10時から午後5時までとする。

(申し込み)

第5条 集会室の使用責任者は、あらかじめ管理組合理事長又は委任を受けた者に対し、別に定める使用申し込み書を使用日前7日以内に提出するものとする。

(承認許可)

第6条 管理組合理事長は、前条所定の申し込み書の提出を受け、使用を適当と認めた時は、その旨使用責任者に通知するとともに申し込み書等を保管する。

(使用料)

第7条 集会室の使用責任者は、次表に定めるところに従い、管理組合に対し使用料を納入しなければならない。ただし、管理組合が組合業務に関し使用するときはこの限りではない。使用料は集会室利用日に納入するものとする。また使用料は一般会計収入として取り扱うものとする。

(単位：円／1時間当たり、1室2時間まで)

利用 対 象	組 合 員			公共事業 又 は 公共期間	非 組 合 員		
	無報酬	報 酬	物 品 販 売		無報酬	報 酬	物 品 販 売
料金	無料	1,000	3,000	無料	1,000	2,000	5,000

(注意事項)

第8条 集会室の使用責任者は、使用者が集会室の使用にあたり、公衆衛生に反する行為又は建物管理上支障のある行為をしないように注意しなければならない。

(原状回復義務)

第9条 集会室の使用責任者は、使用者の故意、過失により集会室の建物、備品等に損害を与えたときは当該責任者の責任において、速やかに原状回復しなければならない。

(使用取り消し)

第10条 管理組合理事長は、集会室の使用を承認又は認可した後において集会室を使用させることが適当でないと認めたときは、その使用を取り消し又は延期させることができる。

(改廃)

第11条 この細則の改廃は理事会の決議を経たのち、管理規約第44条により、総会の決議を得るものとする。

付 則

(細則の施行)

第1条 この細則は、管理規約の施行の日から施行する。

別記様式1 (管理規約第30条・使用細則第4条第1項関係)

年 月 日

(管理者)

東急ドエルアルス平和橋管理組合
理 事 長 殿

(旧組合員) _____ 印

(新組合員) _____ 印

組 合 員 変 更 届

この度、私の所有する東急ドエルアルス平和橋 _____ 号室を（売買、贈与、その他）により、下記のとおり所有者名義を変更しましたので規約第31条（届出義務等）の規定により組合員資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、平成 _____ 年 _____ 月分から新組合員の負担とします。

記

1. 所有者名義変更年月日 年 月 日
3. 新組合員の入居（予定）日 年 月 日
4. 旧組合員の転出先 （住 所）

(TEL)

別記様式2 (管理規約第19条・使用細則第4条第二項関係)

年 月 日

(管理者)

東急ドエルアルス平和橋管理組合
理事長 殿

(届出者)

印

賃貸借等による第三者使用に関する届け出

この度、私の所有する東急ドエルアルス平和橋_____号室を次の通り、下記の者に使用させることになりましたので、規約第19条(専有部分の貸与等)の規程に基づきお届けします。尚、規約第25条(管理費等)第1項で定められた管理費等、同29条(使用料)に定められた使用料等は、規約第59条(管理費等の徴収)に定める方法に従い、私が全額管理組合に納入することを誓約します。また、規約第31条(届出義務等)に基づき、届出ます。

使用室番号	使用者の入居 予定日		
使用者の氏名			
区分所有者との 関係(該当項目 を○で囲む)	賃貸人	親子	兄弟姉妹 親族
	使用人	その他()	
区分所有者の連絡(転出)先			
(住 所)			
(TEL)			
使用者の誓約事項			
部屋番号_____を使用するにあたり、規約、諸規則を遵守することを誓約します。			
年 月 日			
(使用者)			
印			

別記様式3 (使用細則第4条第三項関係)

		年	月	日
(管理者)				
東急ドエルアルス平和橋管理組合				
理	事	長	殿	
(区分所有者又は居住者)				
東急ドエルアルス平和橋管理組合				号室
(氏名)				印
不 在 届				
私は下記の通り		年	月	日から
		年	月	日まで
不在に致しますので、使用細則第4条の規程によりお届け致します。				
記				
1. 理 由				
2. 緊急連絡先				
(1)	住 所	_____		
(2)	T E L	_____		
(3)	連絡先	_____		
3. その他連絡事項				

別記様式 4 (使用細則第 5 条第 2 項関係)

平成 年 月 日

東急ドエルアルス平和橋管理組合 理事長 殿

(届出者) 東急ドエルアルス平和橋

号室

氏 名 _____ 印

専有部分(修繕・模様替え)に関する届出書

この度、東急ドエルアルス平和橋 _____ 号室の専有部分につき、下記のとおり、内装工事を実施いたしたく、使用細則第 5 条の規程に基づきお届けいたしますので、承認をお願いいたします。

なお、工事に際しては、規約並びに本細則の各条項を遵守することを誓約するとともに、万一、本工事中又は完了後にトラブルが発生した場合には、当方の責任において解決することといたします。

記

1. 工事内容: _____

2. 工事場所: _____

3. 工事期間: 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

4. 施工会社: _____

電話 _____ (_____) _____ 担当者名: _____

5. 添付書類: ①工事図面 ②工事仕様書

③その他 (_____)

承認書

上記、届出に関し、承認いたします。 ※条件: _____ 有(別紙) _____ 無

※工事が完了した場合は、理事長に連絡すること。

平成 年 月 日

東急ドエルアルス平和橋管理組合

理 事 長 _____ 印

自動車駐車契約書

_____ (以下「甲」という。)と、東急ドエルアルス平和橋管理組合 (以下「乙」という。)とは、東急ドエルアルス平和橋駐車場 (以下「本駐車場」という。)

内に甲の指定する自動車 (以下「登録自動車」という。)を駐車するため次のとおり、契約 (以下「本契約」という。)を締結する。

第1条 (登録自動車並びに駐車区画)

甲が駐車する登録自動車並びに駐車区画は、次のとおりとする。

車 名 _____
車輛登録番号 _____
車輛所有者名 _____
車輛使用者名 _____
駐 車 区 画 No. _____

2. 甲は、登録自動車を変更とする場合は、事前に乙にその旨を申入れ、乙の承認を得なければならない。車体検査、修理等のため一時他の車を駐車させる場合も同様とする。

3. 登録自動車の駐車について乙が甲に駐車区画を指定した場合、甲はその区画以外の場所に駐車してはならない。

第2条 (契約期間)

契約期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

ただし、乙が期間満了の1ヵ月前までに甲に対して更新拒絶の通知をしない場合は、更に1ヵ年間同一条件をもって契約は更新され、以後この例による。

第3条 (駐車場使用料)

駐車区画No. _____の駐車場使用料は (月額15,000円) とする。

第4条 (駐車場使用料の変更)

乙は、施設の改善又は一般物価の変動等により使用料が不相応になったときは、契約期間中といえども、管理規約の手続きを経た後、駐車場使用料を変更することができる。

第5条 (甲の賠償責任)

甲又はその家族、使用人、運転手、同乗者、その他甲に関係する者が故意又は過失により、本駐車場もしくはその施設又は本駐車場に駐車中の他の自動車もしくは付属品に損害を与えた時は、甲が自己の責任と負担において、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（乙の免責）

天災、地変、火災、盗難、その他乙の責に帰すべからざる事由により甲の自動車、その他の物件に損害を生じても、乙は一切その責を負わないものとする。

第7条（権利の譲渡等の禁止）

甲は、乙の管理規約または駐車場運営細則に別に定める場合を除き、本駐車場を第三者に使用させ、また本駐車場の使用権を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

第8条（禁止行為）

甲は下記の行為をしてはならない。

- ① 本契約の目的以外に本駐車場を利用すること。
- ② カーポート、その他の構築物を設置すること。
- ③ 本駐車場に引火物、その他の危険物を持ち込むこと。
- ④ 本駐車場に車の修理器具、スペアタイヤ、ガンリン缶等の物品を置くこと。
- ⑤ 別に定めた利用規則等があるときは、その規則等に違反すること。

第9条（契約の解除）

甲が下記各号の一に該当する場合は、乙は甲に対してその義務の履行を書面により催告し、なお履行なき場合には本契約を解除することができる。

- ① 管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用を納入しない場合においてその支払いの催告にもかかわらず6カ月以上の滞納になったとき。
- ② その他乙の定める管理規約および駐車場運営細則並びに本契約の各条項に違反したとき。

第10条（契約の終了）

契約の解除又は解約により契約が終了した場合は、甲は無条件にて車輛を直ちに駐車場以外に搬出しなければならない。

第11条（定めなき事項）

本契約に定めなき事項については、甲乙誠意をもって協議の上、処理するものとする。

自
る
車
は

こ
と

面
合
き
項

直

も

この契約を証するため、本書2通を作成し甲乙記名捺印のうえ、各1通宛保有するものとする。

平成 年 月 日

樽室

甲（借主） _____ 印

乙（貸主）東急ドエルアルス平和橋管理組合

理事長 _____ 印

別記様式 8 (駐車場運営細則第 9 条関係)

契 約 自 動 車 変 更 等 届

平成____年____月____日

東急トエルアルス平和橋管理組合

理事長 殿

私は、東急トエルアルス平和橋の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したので、駐車場運営細則（以下「細則」という。）第 9 条(駐車車両の変更)及び自動車駐車契約書第 1 条(登録自動車並びに駐車区画)第 2 項の規定に基づき、この書面により、次のとおり、届出を行います。

届出者（駐車場使用者） _____ 母家

氏名 _____ 印

駐車場の表示（区画の番号）	第 _____ 番
---------------	-----------

変更（又は新たに保有）後の自動車	車 名(メ-カ-名)	
	(車種名)	
	二 排気量	cc
	三 全 長	mm
	四 全 幅	mm
	五 全 高	mm
	六 自動車登録番号	
	七 自動車中の用途	

平成 年 月 日

「自転車置場使用申込書」

東急ドエルアルス平和橋管理組合
理 事 長 殿

(使用者)

東急ドエルアルス平和橋 _____ 号室

氏名 _____ 印

自転車置場の使用について、下記の通り申込みいたします。

使 用 開 始 日	平成 年 月 日
-----------	----------

平成 年 月 日

「自転車置場使用許可証」

_____ 号室

_____ 印

東急ドエルアルス平和橋管理組合
理事長 _____ 印

申込のあった自転車置場の使用について、下記の通り許可いたします。

使用区画 自転車置場 (自転車 ・ バイク) No. _____

使 用 開 始 日	平成 年 月 日
-----------	----------

- ② 使用の許可を受けている車両以外は自転車置場に置かないこと。
- ② 自転車置場の使用に際しては、駐輪場運営細則その他関連細則の規定を遵守すること。
- ③ 自転車置場の使用に際しては、管理組合の指示に従うこと。

平成 年 月 日

東急ドエルアルス平和橋管理組合

理 事 長 殿

(使用者)

東急ドエルアルス平和橋 _____ 号室

氏名 _____ 印

「自転車置場使用終了(予告)届」

自転車置場使用の終了について、駐輪場運営細則第6条に基づき届け出
いたします。

[記]

1. 使用区画 自転車置場 (自転車 ・ バイク)

No. _____

2. 終了(予約)日 平成 年 月 日

東急トキワビルズ平和橋管理組合
第25期臨時総会議案書

〈日 時〉 2016年12月18日(日)

午前10時00分～

〈場 所〉 当マンション2階 集会室

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

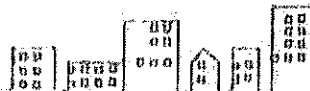
3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題
- 第1号議案 大規模修繕工事実施(案)の件
 - 第2号議案 修繕積立金改定(案)の件
 - 第3号議案 利子補給交付に伴う管理規約一部変更(案)の件
【特別決議】
 - 第4号議案 大規模修繕工事に伴う工事監理会社選任(案)の件
 - 第5号議案 電子ブレーカー導入(案)の件
 - 第6号議案 共用部照明LED化工事実施(案)の件
 - 第7号議案 防犯カメラ契約会社変更(案)の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第3号議案 利子補給交付に伴う管理規約一部変更(案)の件 【特別多数決議】

大規模修繕工事代金支払いの為、住宅金融支援機構より借入をする予定ですが、東京都のマンション改良工事助成(利子補給)を申請することによって、借入金の利息7年間分の助成金を得たいと考えております。本助成金の申請をする為には、管理規約の一部変更が必要ですので、本定期総会に上程いたします。

つきましては、以下の通り管理規約一部改正をご提案致しますので、皆様のご承認の程、お願い申し上げます。

1. 提案内容

管理規約第32条・第47条を一部改正する。

2. 改正案

管理規約一部改正	
1. 第32条を以下の通り改正する。	
現 行	改正案
(業務) 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 <u>追加</u>	(業務) 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 <u>十七 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</u>
2. 第47条第1項十三号を以下の通り改正する。	
現 行	改正案
(議決事項) 第47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。 <u>追加</u>	(議決事項) 第47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。 <u>十五 長期修繕計画の作成又は変更</u>
3. 附則を以下の通り追加する。	
現 行	改正案
(新設)	附 則 (平成28年12月18日開催 第26期臨時総会) <u>(変更規約の施行期日)</u> 第1条 この規約の変更は、平成28年12月19日から施行する。

以上

東急ドエルアルス平和橋管理組合
第26期第1回臨時総会議案書

〈日 時〉 2017年7月29日(土)

午後7時00分から

〈場 所〉 当マンション2階 集会室

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題 第1号議案 管理規約一部改正の件【特別決議】

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第 1 号 議 案 管理規約一部改正の件

1. 提案趣旨

本マンションでは、第 25 期臨時総会第 1 号議案「大規模修繕工事実施（案）」にて、工事資金捻出の為、独立行政法人住宅金融支援機構に融資を申し込みする内容にて、皆様より承認をいただきました。

本融資の申し込みにおいて、当機関より融資承認をいただくことが出来ましたが、条件が付されました。

つきましては、理事長による一般会計等の取り崩しにつき、その用途を限定するため、管理規約第 38 条（理事長）の規定について、別添のとおり変更することをご提案致します。

なお、規約の変更は、東急ドエルアルス平和橋管理規約第 48 条（総会の議事）第 2 項に基づき、組合員総数の 4 分の 3 以上で且つ議決権総数の 4 分の 3 以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 変更案・現行規約 対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第38条(理事長)を次のとおり変更する。

変 更 案	現 行 規 約
(理事長) 第38条 6. 理事長は、事故の防止またはその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第47条第二号又は第五号の定めにかかわらず、一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、速やかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。尚、その用途は第27条(管理費)又は第28条(修繕積立金)に定める用途に限定するものとする。	(理事長) 第38条 6. 理事長は、事故の防止またはその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第47条第二号又は第五号の定めにかかわらず、一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、速やかに所定の場所にその旨を掲示するとともに、理事会に報告しなければならない。

2. 附則を加える。

変 更 案	現 行 規 約
附 則 (平成29年7月29日 第26期第1回臨時総会) 《変更規約の施行期日》 第1条 この規約の変更は、平成29年7月30日から施行する。	(追 加)

以 上

住機第 29 年 5 月 18 日 第 001399 号

轉景興臨海縣

T 124-0013'

東京都葛飾区

東立石1~16-4

東京ドエル・アルス平和播磨組合 監：



卷之五

借入金返済がおりました下記計画に係る改良資金につき次に定めるところにより融資することを

[illegible]

管理規約第38条第5項の「理事長による一般会計等の取崩し」につき、その用途を同規約第27条又は第28条に定める用途に限定する旨を付記する改正を行い、当該改正の事実が確認できる組合総会の議事録（写）を工事完了提出時までに撤消に提出すること。

（註）

東急ドエルアルス平和橋管理組合

第26期定期総会議案書

〈日 時〉 2018年2月25日(日) 午前10時00分～

〈場 所〉 当マンション2階 集会室

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題	第1号議案	第26期事業活動報告及び収支決算報告の件
	第2号議案	管理委託契約更新の件
	第3号議案	管理規約一部改正の件 (住宅宿泊事業及び特区民泊の禁止)【特別多数決議】
	第4号議案	使用細則全面改正の件(集会室使用料廃止)
	第5号議案	第27期事業計画(案)及び収支予算(案)の件
	第6号議案	第27期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書
2. 管理委託契約締結に係る「重要事項説明書」



第3号議案 管理規約一部改正の件

(住宅宿泊事業及び特区民泊の禁止) 【特別多数決議】

1. 提案趣旨

2017年6月に成立し公布された「住宅宿泊事業法」では、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義され、分譲マンションなどの「住宅」においても、事業者が所管の自治体窓口へ届出を行うことで民泊営業ができることになりました。

住宅宿泊事業法の施行日は、2018年6月15日と定められましたが、住宅宿泊事業を行うとする者の届出の受付は、2018年3月15日から開始されることになりました。

また届出受付の際に「管理規約違反の不存在の確認」が要件のひとつとなる予定であり、2017年8月に国土交通省から住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の規定を示したマンション標準管理規約も公表されました。このマンション標準管理規約のコメントにおいて、管理組合としてマンションにおける当該事業の可否を明確にすることが望ましいと示されています。

当マンション管理規約第12条（専有部分の用途）で、専有部分を「専ら住宅として使用するもの」と規定しておりますが、これをもって「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」を禁止するとは解されず、明確に禁止している条文等が規定されていなければ「管理規約違反が不存在である」として、事業の届出が受理される可能性があります。

理事会で検討した結果、当マンションは住宅専用のマンションであり、不特定の第三者がマンション内に立入り共用部分・専有部分を使用することは騒音やゴミ出し等のマナー及び防犯面等の問題から、居住者にとっては好ましいことではないと考え、住宅宿泊事業を禁止する規約変更を行うことと致しました。

また同様の観点から、多人数の居住の用に供するシェアハウスや短期間の部屋貸しを繰り返すウィークリーマンション等としての使用も禁止することを、規約第12条の2（用途制限）として追加することと致します。

なお、管理規約の変更は、当マンション管理規約第48条（総会の議事）第2項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による承認を得ることが議決要件となります。内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第12条(専有部分の用途)及び第19条(専有部分の貸与等)を次のとおり変更する。

変 更 案	現 行 規 約
(専有部分の用途) 第12条 (同左) 2 <u>区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号。)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。)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入滞在施設経営事業に使用してはならない。</u> 3 <u>区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u> 4 <u>前三項のほか、区分所有者はその専有部分について、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</u> <u>一 暴力団事務所等の名称、活動等に関する事項その他これに類する表示を外部から見えるように掲示すること</u> <u>二 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)又は暴力団の幹部成員を居住させ又は反復して出入りさせること並びにこれらの宿泊施設とすること</u> 5 <u>前四項の定めは、占有者に準用する。</u>	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。第17条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても、同様とする。 2 (新設) 3 (新設) 4 (新設)
(用途制限) 第12条の2 <u>区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。</u> <u>一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に2世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)</u> <u>二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)</u> <u>三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者等が共同で生活するもの)</u> 2 <u>前項各号に定める用途の利用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第3項を準用する。</u> 3 <u>専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長(第35条(役員)に定める理事長をいう。)又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由</u>	(用途制限) 第12条の2 (新設)

<u>がなければこれを拒否してはならない。</u> 4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めるときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。）の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。	
（専有部分の貸与等） 第19条 （同左） 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等に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第31条（届出義務等）により書面を管理組合に提出させなければならない。 3 <u>前二項の規定は、当該専有部分の貸与を受けた者又は占有者が変更となった場合に準用する。</u> 4 第1項の場合において、区分所有者が第27条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てる場合に必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。 4 削除（第3項に改正）	（専有部分の貸与等） 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、及び付属規定に定める事項並びに総会の決議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付属規定に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第31条（届出義務等）により書面を管理組合に提出させなければならない。 3 第1項の場合において、区分所有者が第27条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。 4 <u>前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。</u>

2. 付則を加える。

変 更 案	現 行 規 約
付 則 （規約の発効） 第1条 （同左） （管理組合の成立） 第2条 （同左）	付 則 （規約の発効） 第1条 この規約は、平成26年 2月23日から効力を発する。 （管理組合の成立） 第2条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。
<u>付 則（平成30年2月25日 第2.6期定期総会）</u> <u>（変更規約の施行日）</u> <u>第1条 この規約の変更は、平成30年2月26日から施行する。</u> <u>（経過措置）</u> <u>第2条 この変更規約の施行日以前から1住戸に2世帯を超える世帯が居住している住戸については、本規約の施行日から3ヵ月間は本規約の施行を猶予するものとする。</u>	

以上

第4号議案 使用細則全面改正の件（集会室使用料の廃止）

1. 提案趣旨

当マンションでは、集会室使用について、集会室運営細則にて使用料と使用方法が定められておりますが、現在、集会室の使用が理事会以外にないこと、利用時手続き方法の簡素化を図る理由から、集会室使用料を廃止する細則変更を行うことと致しました。

内容をご確認いただき、ご承認をお願い致します。

2. 審議内容

(1) 管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

集会室運営細則対照表[東急ドエルアルス平和橋改訂版（案）／現行版]

東急ドエルアルス平和橋【集会所管理細則】※順不同	
(総 則) 第1条 東急ドエルアルス平和橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエルアルス平和橋管理規約（以下「管理規約」という。）第18条により、対象物件内の集会所（以下「集会所」という。）を運営するため本細則を定める。	第1条（総則） 東急ドエルアルス平和橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、東急ドエルアルス平和橋管理規約（以下「管理規約」という。）第18条の規定に基づき、東急ドエルアルス平和橋の集会所を運営するため本細則を定める。
(運用の原則) 第2条 管理組合は、次の各号に掲げる目的のために、次条の使用に優先して集会所を使用することができる。 - 一 管理規約第42条及び第51条に規定する総会及び理事会等。 - 二 管理組合が居住者の親睦を目的として行う懇談会、子供会、パーティー若しくは音楽、学習、手芸等サークル活動を行う場合。 - 三 その他、管理組合が管理規約第32条に規定する業務を実施するために必要と認める場合。	第2条（使用の原則） 組合又は、管理組合がその業務に關し使用する場合は、集会所を次の各号に掲げる場合に使用することができる。ただし、使用責任者はあらかじめ管理組合又はその委任を受けた者の承認を受けなければならない。 - 一 組合員を主たる出席者とする会議を開催する場合。 - 二 組合員又は同居する親族の冠婚葬祭を行う場合。 - 三 組合員の親睦を目的とする行事を開催する場合。 - 四 組合員が報酬を受けて組合員に対し指導教授を行う場合。 - 五 その他、前項に準ずるもので管理組合理事長が適当と認めたとき。
(居住者の使用目的と禁止) 第3条 管理組合は居住者に対し、集会所を次の各号に掲げる目的のために使用させることができる。但し、公又は公益を害する恐れのある時、政治活動、宗教活動、営利目的及びその他管理運営上支障をきたす行為のための使用は認めないものとする。 - 一 居住者が冠婚葬祭を行うために使用する場合。 - 二 居住者の団体が会議を行うために使用する場合。 - 三 居住者が親睦を目的として行う囲碁、将棋、懇談会、子供会、パーティー若しくは音楽、学習、手芸等サークル活動を行う場合。 - 四 上記各号に掲げる場合のほか、理事長及び理事長の指定する者（以下、本細則内において「理事」という。）が適当又は特に必要があるとして認めた場合。	第3条（使用の特例） 管理組合は、前条の使用に支障のない範囲内において、次の各号に掲げる場合には集会所を使用させることができる。ただし、使用責任者は事前に管理組合理事長の承認を得なければならない。 - 一 市役所、保健所、消防署、その他の公共機関が居住者の便宜のために使用するとき。 - 二 その他、前項に準ずるもので管理組合理事長が適当と認めたとき。
(使用の特例) 第4条 管理組合は前条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合には、居住者以外の個人又は団体に集会所を使用させることができる。但し、居住者又は前条に掲げる目的のために使用する団体に支障のない範囲内とする。 - 一 公職選挙法に基づく投票所として使用する場合。 - 二 公立病院、保健所、その他の公的機関が、居住者の健康診断及びその他の公共の目的のために使用する場合。 - 三 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的な事業を営む者が、居住者に対するサービスの目的として使用する場合。 - 四 上記各号に掲げる場合のほか、理事長が特に必要があるとして認めた場合。	第4条（使用時間） 集会所の使用時間は、原則として午前10時から午後5時までとする。
(使用時間) 第5条 集会所の使用時間は、原則として午前10時から午後5時までとし、1回に利用できる時間は原則2時間以内とする。但し、理事長による時間外使用の許可を受けた場合は除くものとする。	第5条（使用時間） 集会所の使用時間は、原則として午前10時から午後5時までとする。

2016/01/25

東急ドエルス平和館【運行版】集金室運営細則【※順不同】

第5条 (申し込み)

集金室の使用責任者は、あらかじめ管理組合理事長又は委任を受けた者に対し、別に定める使用申し込み書を使用日前7日以内に提出するものとする。

第7条 (使用料)

集金室の使用責任者は、次表に定めるところに従い、管理組合に対し使用料を納入しなければならない。ただし、管理組合が組合業務に関し使用するときはこの限りではない。使用料は集金室利用日に納入するものとする。また使用料は一般会計収入として取り扱うものとする。

(単位:円/1時間単位より、1室2時間まで)

利用対象	組合員			非組合員		
	無報酬	報酬	物品販売	無報酬	報酬	物品販売
表参道		1,000	3,000		1,000	5,000

第8条 (承認許可)

管理組合理事長は、前条所定の申し込み書の提出を受け、使用を適当と認めた時は、その管理責任者に通知するとともに申し込み書を保管する。

第12条

理事長は、集金室の使用計画について月毎に集金室使用日程表を作成し、日時、目的、責任者等必要事項を記載し、集金室の使用を希望する者が常時閲覧できるよう整備するものとする。

第13条

理事長は、許可証を交付した使用責任者に対し、使用する際に集金室の鍵を貸出し、使用責任者は集金室の使用後、理事長にただちに鍵を返却するものとする。

第14条

居住者以外の者が使用する場合、当該申込みを行なった居住者は使用者に対し、本細則を遵守させる責任を有するものとする。

第15条

使用者は集金室の使用にあたり、次の事項に注意しなければならない。

一

扉及び窓の施錠等は使用者の責任において行うものとする。また、開閉は静かに行うこと。

二

大声で騒ぐ等の行為は慎み、他の居住者及び近隣住民の迷惑とならないように注意すること。

三

トイレは、水圧性の紙以外使用しないこと。

第8条 (注意事項)

集金室の使用責任者は、使用者が集金室の使用に当たり、公衆衛生に反する行為又は器物管理上支障のある行為をしないように注意しなければならない。

東急トリアルス平和荘【運行部／集会所運営細則】※順不同

四 火気の使用は使用しないこと。退室時には飲食物の整理、清掃を完全に行うこと。 五 退室にあたって使用者は整理整頓・清掃後、理事長に使用終了の報告をし、すみやかに鍵を返却すること。 六 その他管理組合の指示に従うこと。	
(禁止事項) 第16条 集会所を使用する場合、次の行為をしてはならない。 - 一 建物及び備品を故意又は過失により破損し、若しくは汚損すること。 - 二 爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。 - 三 振動、騒音、悪臭等、他の居住者及び近隣住民に迷惑を及ぼす行為又は不潔の念を抱かせる行為をすること。	
(違反者に対する措置) 第17条 理事長は使用者が本細則に違反し、又は違反するおそれのある時は、当該使用者に対しその使用を中止させ、あるいは今後の使用を禁止することができる。	第10条 (使用取り消し) 管理組合理事長は、集会所の使用を承認又は許可した後において集会所を使用させることが適当でないと認めるときは、その使用を取り消し又は延期させることができる。
(原状回復義務) 第18条 集会所の使用の故意又は過失により、集会所の建物を損傷したり、備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、ただちに理事長又は理事長の指定する者に連絡し、その指示に従わなければならない。 2 前項に掲げる場合、原則として当該使用者は自己の責任において修復し、その修復に要する費用を負担するものとする。	第9条 (原状回復義務) 集会所の使用責任者は、使用者の故意、過失により集会所の建物、備品等に損害を与えたときは当該責任者の責任において、速やかに原状回復しなければならない。
(管理組合の免責) 第19条 管理組合は天災地変、火災、盗難、その他事由の如何を問わず、使用者が被った損害については一切の責を負わないものとする。	
(定めなき事項) 第20条 本細則に定めなき事項については、理事会の決議を経た後、総会の決議によるものとする。	
(改 廃) 第21条 本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。	第11条 (改廃) この細則の改廃は理事会の決議を経たのち、管理規約第44条により、総会の決議を得るものとする。
(細則の施行) 第1条 この細則は、管理規約施行の日から施行する。	附 則 第1条 (細則の施行) この細則は、管理規約の施行の日から施行する。

別記様式第1（集会室運営細則第11条関係）

集会室使用願

東急ドエルアルス平和橋管理組合理事長 殿

下記の事由により集会室を使用いたしたく、届け出ます。また、集会室の使用に関して発生した損害に関しては、自己の責任において修復し、その修復に要する費用を負担することを誓います。

平成 年 月 日

号室 氏名 印

〔 記 〕

管理室	
受付番号	
受付印	

使用希望日	
使用時間	
使用責任者	号室 氏名 印
	TEL :
使用人数	
使用目的	

集会室許可証

号室 殿

下記の条件により集会室の使用を許可いたします。

許可番号 No.

平成 年 月 日

東急ドエルアルス平和橋管理組合理事長

許可条件

使用日	平成 年 月 日
使用時間	午前・午後 時より 午前・午後 時迄
使用責任者	
使用人数	
使用目的	
その他	

下記の事項を遵守すること。

1. 集会室運営細則を遵守すること。
2. 鍵の保管に注意すること。（使用後、管理室へ必ず返却すること。）
3. その他、管理組合の指示に従うこと。
4. 管理組合は使用者が被った損害については一切責任は負わないこと。

東急ドエルアルス平和橋管理組合

第27期定期総会議案書

〈日 時〉 2019年2月23日(土)

午前10時00分から

〈場 所〉 当マンション2階 集会室

〈次 第〉 1. 開 会

2. 総会成立の確認

3. 議事録署名人の指名等

4. 議 題 第1号議案 第27期事業活動報告及び収支決算報告の件
第2号議案 管理規約変更及び細則制定の件

〔共用部分に係る建物状況調査〕【特別決議】

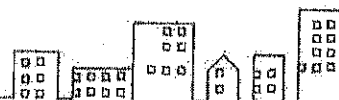
第3号議案 第28期事業計画(案)及び収支予算(案)の件

第4号議案 第28期役員選任の件

5. 閉 会

〈当日にお持ちいただくもの〉

1. 本総会議案書



第2号議案 管理規約変更及び細則制定の件〔共用部分に係る建物状況調査〕

【特別決議】

1. 提案趣旨

宅地建物取引業法の改正（2018年4月施行）により、新たに「既存住宅の売買時における建物状況調査（インスペクション）」が定められました。

この制度は、売主又は買主（購入予定者）が国の定める調査技術者に建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況などの調査を依頼し、宅地建物取引業者がその調査結果の概要を売買契約の締結までに双方に説明を行うというものです。

建物状況調査は、売主又は買主が任意で行うものですが、これにより売主には引渡し後のトラブル回避や競合物件との差別化が図れ、買主からは、より安心して購入の判断ができ、メンテナンスの見通しが立てやすいといったメリットの実現が期待されています。

マンションでこの建物状況調査を行う場合には、売却住戸の専有部分だけでなく、エントランスから対象住戸へ至る経路など共用部分の一部も劣化・不具合等の調査対象となり、さらに建物の耐震性に関する書類の調査も行うことになります。このため管理組合は、売主又は買主から調査技術者による建物共用部分への立入りや管理組合保管書類の閲覧許可を求められることが想定されています。

理事会としては、建物状況調査の許可申請等に関する対応方針を定めておくことが望ましいと考え、東急ドエルアルス平和橋管理規約に次頁のとおり第21条の2として、「専有部分の売却等を目的とする共用部分調査に関する規定」（案）を追加し、併せて申請の受付から許可又は不許可とする手続き等に関する細則も制定することをご提案致します。

管理規約の変更には、東急ドエルアルス平和橋管理規約第48条（総会の議事）第2項第一号に基づき、組合員総数の4分の3以上で且つ議決権総数の4分の3以上の多数による同意が必要です。管理規約変更案と併せて「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」（案）の内容をご確認いただき、ご賛同くださいますようお願い致します。

2. 審議内容

（1）管理規約の一部変更について

【添付書類】「現行規約・変更案対照表」をご覧ください。

（2）細則の制定について

【別添資料】「共用部分に係る建物状況調査に関する細則」をご覧ください。

【添付書類】 現行規約・変更案対照表 (下線は変更部分を示します。)

1. 第21条の2(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査)を次のとおり新設する。

現行規約	変 更 案
新 設	(専有部分の売却等を目的とする共用部分調査) 第21条の2 区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者(以下「調査実施者」という。)は、専有部分の売却等を目的とする建物状況調査(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。)のうち共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、調査実施者は、別に定める申請書に、実際に建物状況調査を行う者若しくは当該調査を委託する業者名及び調査希望日時等を記して、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、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を遅滞なく理事会に報告するものとする。 4 前項の承認をするときは、建物及び東急ドエルアルス平和橋に現に居住する者(以下、単に「居住者」という。)へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。 5 第1項の承認があったときは、調査実施者は、承認の範囲内において、共用部分に係る建物状況調査を行うことができる。 6 建物状況調査を行ったことにより、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。 7 調査実施者は、特段の支障がない限りにおいて、管理組合に対し当該調査に関する報告書の開示又はその写しの提供に協力するものとする。 8 前各項に規定するもののほか、申請の手続、その他共用部分に係る建物状況調査における事務処理等に関し必要な事項は、共用部分に係る建物状況調査に関する細則で定めるものとする。

2. 附則を加える。

現 行 規 約	変 更 案
	附 則 (平成31年2月23日 第27期定期総会) (変更規約の施行日) 第1条 この規約の変更は、平成31年2月24日から施行する。

以上

【別添資料】共用部分に係る建物状況調査に関する細則

東急ドエルアルス平和橋 共用部分に係る建物状況調査に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、東急ドエルアルス平和橋管理規約（以下「規約」という。）第21条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）の規定に基づき、東急ドエルアルス平和橋管理組合（以下「管理組合」という。）が建物状況調査（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2第1項第四号の「建物状況調査」をいう。以下同じ。）のうち共用部分の調査（以下、単に「調査」という。）に関する事項を定めることにより、調査に係る申請手続きの円滑化及び業務処理の適正化を図ることを目的とする。

(定義)

- 第2条 この細則において「区分所有者」とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。
- 2 この細則において「居住者」とは、東急ドエルアルス平和橋に現に居住する者をいう。
- 3 この細則において「専有部分」とは、区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4 この細則において「共用部分」とは、区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

(承認申請)

- 第3条 調査の承認申請を行うことができるのは、区分所有者又は専有部分の購入を予定する者で当該区分所有者の承認を得た者（以下「調査実施者」という。）とする。
- 2 調査実施者は、承認を受けようとする日の3週間前までに、別記様式第1（建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書）に実際に当該調査を行う者（宅地建物取引業法第34条の2第1項第四号の国土交通省令で定める者（以下「既存住宅状況調査技術者」という。）又は当該資格者を有する事業者（以下「調査業者」という。））及び調査希望日時等を記し、別記様式第1に定める必要書類を添付のうえ、理事長に申請するものとする。
- 3 前項により承認申請ができる調査のうち、コンクリート圧縮強度に関しては、非破壊試験による調査（平成29年国土交通省告示第82号の既存住宅状況調査方法基準に定められたもの）に限る。

(承認申請の審査)

- 第4条 理事長は、前条（承認申請）の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定するものとする。ただし、理事会を開催する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事情があるときは、理事会の決議を経ることなく、理事長がその承認又は不承認を決定できるものとする。この場合、理事長は、その旨を次に開催する理事会において報告するものとする。
- 2 前項の承認をするときは、建物及び居住者へ及ぼす影響が少ないと認められる場合に限るものとする。
- 3 理事長は、第1項により承認又は不承認を決定した場合は、速やかに別記様式第2（建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書）にその旨を記載し、当該調査実施者に通知するものとする。この場合において、当該調査を承認したときは、前条第2項の既存住宅状況調査技術者又は調査業者に対し、管理組合が保管・管理する文書等のうち、当該調査に係る文書等を閲覧に供し、又は必要と認める場合は、その写しを提供することができる。

- 4 前項において、閲覧に供する場合は、理事長又は理事長の指定を受けた者は、当該閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。写しの提供を許可した場合も、その受け渡しについてはこれに準ずるものとする。

(調査の実施)

第5条 前条(承認申請の審査)の承認を受けた調査実施者は、実際に調査を行う既存住宅状況調査技術者又は調査業者をマンション内に立ち入らせ、承認を受けた範囲内において必要な調査を行わせることができる。

- 2 前項の調査を行う者は、あらかじめ自らが既存住宅状況調査技術者であることを証する書類の写しを理事長に提出しなければならない。

(立会い)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、前条により調査を行う者が、当該調査を実施し、又は管理組が保管・管理する文書等を閲覧しようとするときは、必要な範囲において立ち会うものとする。

(調査の停止)

第7条 理事長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調査を停止させることができる。

- 一 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、規約及びこの細則に違反し、又は立会人の指示に従わないとき。
- 二 第5条(調査の実施)第1項の調査を行う者が、他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。
- 三 その他、理事長又は立会人が調査を停止すべきと判断する正当な理由があるとき。

- 2 調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えたときは、当該調査実施者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

(事務の委任)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、他の理事又は第三者に委任することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第10条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則原本等)

第11条 この細則を証するため、細則を制定した総会の議長及びこの総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、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。

- 3 細則が細則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

有効な細則の内容と、その内容が細則原本及び細則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、細則原本、細則変更を決議した総会の議事録及び現に有効な細則の内容を記載した書面（以下「細則原本等」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、細則原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

（細則の発効）

第1条 この細則は、平成31年2月24日から効力を発する。

別記様式第1 建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

No. _____

年 月 日

東急ドエルアルス平和橋管理組合 宛
管理受託会社 宛

フリガナ

(申請者) 氏 名 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）に係る申請書

共用部分に係る建物状況調査に関する細則第3条（承認申請）の規定に基づき、調査実施者として、次のとおり申請します。

住戸番号	号室
申請者	区分所有者本人 購入予定者 ※いずれかに○をすること 住所 連絡先 ※調査実施後も連絡できる電話番号をご記入下さい ＜購入予定者が申請する場合の当該住戸の区分所有者同意欄＞ 建物状況調査を申請することに、同意します。 号室 区分所有者 印
既存住宅状況調査技術者 又は調査業者	名称 担当者 連絡先 調査人数 名
調査希望日時	第一希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第二希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分 第三希望 年 月 日 () 時 分 から 時 分
調査内容 (添付書類)	※共用部分調査における調査範囲、調査方法及び開示希望の管理組合保管文書等が分かる書類 並びに調査を行う者が既存住宅状況調査技術者であること証する書面の写しを添付すること ※撮影の有無について、いずれかに○をすること 有 (写真 ・ 動画) ・ 無

※届出により取得した個人情報、敷地、共用部分等の管理並びに規約又は総会の決議等に基づく管理組合の業務以外では使用いたしません。

＜注意事項等＞

- ・第一～第三希望の調査日時のご希望に添えない場合は、別途日程調整させていただきます。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・写真又は動画撮影及び保管文書等の開示は、ご希望に添えない場合があります。
- ・写真又は動画撮影を許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・管理組合保管文書等の閲覧の時間・場所等は管理組合にて指定いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。

以 上

別記様式第2 建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

No. _____

年 月 日

殿

東急ドエルアルス平和橋管理組合

理事長 _____ 印

建物状況調査（共用部分の調査）の申請に係る決定通知書

_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった建物状況調査（共用部分の調査）について、次のとおり決定しましたので、通知します。

申請結果	☐ 承認 ・調査日時 _____年 _____月 _____日 () _____時 _____分から _____時 _____分 ・撮影 ☐ 許可 (☐ 写真 ・ ☐ 動画) ☐ 不許可 ・その他追加条件 ☐ 有 (_____) ☐ 無 ☐ 不承認 理由 (_____)
[保管文書等の閲覧がある場合] 閲覧対応を委任する者	

[閲覧対応者記入欄] ※閲覧の場合

閲覧指定日時	_____年 _____月 _____日 () _____時 _____分 ~ _____時 _____分
閲覧場所	
連絡先	
備考	

<注意事項等>

- ・当日は、調査者が、国土交通省令で定める既存住宅状況調査技術者であることを証する書面をご提示ください。
- ・写真又は動画撮影が許可された場合でも、プライバシー保護のため居住者・調査対象以外の住戸内等が写らない様、ご注意ください。
- ・調査に立ち会う者の指示に従わない場合は、調査（管理組合保管文書等の閲覧を含む。）を停止又は禁止いたします。
- ・閲覧文書等は閲覧指定場所以外の場所に持ち出すことはできません。
- ・調査を行ったことで、建物又は居住者に損害を与えた場合は、調査申請者にその損害を賠償していただきます。
- ・共用部分に係る調査報告書の写し及び撮影した写真等について、管理組合へのご提出にご協力ください。

以上