

管理規約集

承認書
管理規約
全体使用規則
使用細則
管理委託契約書

ディナ・スカーラ亀戸

この規約集は販売時、将来共に効力がありますので、大切に保管してください。

管理に関する承認書

今般、ディナ・スカーラ亀戸の売買契約書の調印にあたり、下記事項を承認いたします。

記

1. 「ディナ・スカーラ亀戸」管理規約・使用規則等の結規則を原案のとおり承認すること。
 2. 第1回管理組合理事会が発足するまで、[REDACTED]が管理者となること。
 3. 管理規約とは別に、管理組合の第1期理事および監事の予定者に限り、本マンション区分所有者の中から[REDACTED]が推薦選出することに同意し、かつ選出された理事および監事の選出については理事会に一任し、かつその決定を承認すること。
 4. 「ディナ・スカーラ亀戸」の敷地・建物の共用部分および附属施設の保全管理ならびに環境の維持に必要な処置を、当該物件引渡後約1年間株式会社[REDACTED]に委託し、「ディナ・スカーラ亀戸管理委託契約書」の各条項を承認すること。
- また、管理者選任後は、本管理委託契約における建物区分所有者の地位を管理組合が承継することを承認します。なお、本管理委託契約締結の記名押印は、本書の記名押印をもって代えるものとする。
5. 管理業務開始に伴う諸準備として、管理組合理事長印の作成、管理組合口座の開設、損害保険の付保（複立マンション保険の加入を含む）、その他必要備品の購入について、[REDACTED]が管理組合の代行をすること。
 6. この規約集が、最初の建物所有者の所有権移転をもってその効力を発すること。

以上

年 月 日

認
明

ディナ・スカーラ亀戸 _____ 号室

現住所 _____

区分所有者 _____ 印

電 話 () _____

総 目 次

管理規約	7
全体使用規則	37
ルーフバルコニー使用細則	43
自転車置場使用細則	45
宅配ボックス使用細則	48
ペット飼育細則	50
管理委託契約書	55

ディナ・スカーラ亀戸管理規約

目 次

第1章 総 則	7
第1条 目 的	
第2条 定 義	
第3条 規約の遵守義務	
第4条 対象物件の範囲	
第5条 規約の効力	
第6条 管理組合	
第2章 専有部分等の範囲	8
第7条 専有部分の範囲	
第8条 共用部分の範囲	
第3章 敷地および共用部分等の共有	8
第9条 共 有	
第10条 共有持分	
第11条 分割請求および単独退分の禁止	
第4章 用 法	9
第12条 専有部分の用途	
第13条 敷地および共用部分等の用途	
第14条 バルコニー等の専用使用権	
第15条 専用使用権の制限	
第16条 敷地および共用部分等の第三者の使用	
第17条 専有部分の修繕等	
第18条 全体使用規則および使用細則	
第19条 専有部分の貸与	
第5章 管 理	10
第1節 総 則	10
第20条 区分所有者の責務	

第21条	敷地および共用部分等の管理	
第22条	必要箇所への立入り	
第23条	損害保険	
第2節	費用の負担	11
第24条	管理費等	
第25条	承継人に対する債権の行使	
第26条	管理費	
第27条	修繕積立金	
第28条	使用料	
第6章	管理組合	13
第1節	組合員	13
第29条	組合員の資格	
第30条	届出義務	
第31条	連絡者	
第2節	管理組合の業務	13
第32条	業務	
第33条	業務の委託等	
第34条	防火管理者	
第3節	役員	14
第35条	役員	
第36条	役員の任期	
第37条	役員の職務義務等	
第38条	理事長	
第39条	副理事長	
第40条	理事	
第41条	監事	
第4節	総会	15
第42条	総会	
第43条	招集手続	
第44条	組合員の総会招集権	

第45条	出席資格	
第46条	議決権	
第47条	総会の会議および議事	
第48条	議決事項	
第49条	総会の決議に代わる書面による合意	
第50条	議事録の作成・保管	
第5節	理事会	19
第51条	理事会	
第52条	招集	
第53条	理事会の会議および議事	
第54条	議決事項	
第7章	会計	20
第55条	会計年度	
第56条	管理組合の収入および支出	
第57条	収支予算の作成および変更	
第58条	会計報告	
第59条	管理費等の徴収	
第60条	管理費等の過不足	
第61条	損金処理	
第62条	預金口座の開設	
第63条	借入れ	
第64条	帳票類の作成・保管	
第8章	雑則	22
第65条	義務違反者に対する措置	
第66条	理事長の勧告および指示等	
第67条	暴力団、不良入居者等の排除責任	
第68条	合憲性審判所	
第69条	規約外事項	
第70条	規約の保管および閲覧	

附 則	23
-----	----

- 第 1 条 規約の発効
- 第 2 条 管理組合の成立
- 第 3 条 管理準備金
- 第 4 条 容認事項

管 理 規 約

管 理 規 約

(前 文)

ディナ・スカーク亀戸の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という）は、「建物の区分所有等に関する法律」[制定・昭和37年法律第89号、改正・昭和58年法律第51号、改正・昭和63年法律第108号（以下「区分所有法」という）]に基づき、次のとおり「ディナ・スカーク亀戸管理規約」（以下「規約」という）を定める。

第1章 総 則

第1条（目 的）

この規約は、ディナ・スカーク亀戸の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条（定 義）

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区 分 所 有 権 建物の区分所有等に関する法律（以下「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 法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占 有 者 法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分 法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分 法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地 法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等 共用部分および附属施設をいう。
- (8) 専 用 使 用 権 敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専 用 使 用 部 分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

第3条（規約の遵守義務）

区分所有者は、本物件において円滑な共同生活を維持するため、この規約ならびに全体使用規則および使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約ならびに全体使用規則および使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

この規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載された敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約の効力）

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

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

第6条（管 理 組 合）

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「ディナ・スカーク亀戸管理組合」（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
3. 管理組合の業務、組織等については、第8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、次のとおりとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸
- (2) 店舗番号を付した店舗
2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の扉扉については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする
 - (2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする
 - (3) 窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする
3. 第1項また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1に掲げるとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第9条（共 有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求および单独区分の禁止）

区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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）

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅または居住環境を阻害しない程度の小規模な事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2. 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。
3. 本マンションの快適な住環境を維持するために、専有部分を風俗営業、危険物の販売、騒音・振動を発生する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。

第13条（敷地および共用部分等の用途）

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

第14条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表2に記載するバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス（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（専用使用権の制限）

専用使用権を有する区分所有者は、当該専用使用部分について、その使用方法の変更、建造物の築造または構造物等の設置を行ってはならない。

第16条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、敷地および共用部分等のうち、別表2に掲げる管理事務室、電気室その他対象物件の管理執行上必要な施設につき、当該執行者に使用させることを承認する。

2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる。

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、模様替えまたは建物に定着する物件の取付け、もしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ別表6の模式をもって理事長（第38条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、審議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、仕様書および工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3. 理事長は、第1項の規程による申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、理事会（第51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. 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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。

第18条（全体使用規則および使用細則）

対象物件の使用については、別に全体使用規則および使用細則を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および全体使用規則ならびに使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約および全体使用規則ならびに使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約および全体使用規則ならびに使用細則を遵守する旨の誓約書を別表4の模式をもって管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条（区分所有者の責務）

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

第21条（敷地および共用部分等の管理）

敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

ただし、専用使用部分等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

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

第22条（必要箇所への立入り）

前条により管理を行う者は、管理を行うため必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分また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、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

第23条（損害保険）

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

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求および受領を行う。

第2節 費用の負担

第24条（管理費等）

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 修繕積立基金
- (4) 管理準備金

2. 区分所有者が負担する管理費等は、第1項第四号を除き第10条に定める共有持分にに応じて算出する。

第25条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても行うことができる。

第26条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 清掃員人件費および管理委託費
- (2) 機械整備費
- (3) 公租公課
- (4) 共用設備の保守維持費および運搬費
- (5) 備品費、通賃費その他の事務費
- (6) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (7) 経常的な修繕費
- (8) 消火費、納垢費およびごみ処理費
- (9) 共用の水電料・電気料等光熱費
- (10) 管理組合の運営に要する費用
- (11) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

第27条（修繕積立金）

管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

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

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更
- (4) その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理（管理者等を原告または被告とする管理組合のための訴訟、未収金の回収等に要する弁護士報酬等も含む）

3. 管理組合は、前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. 修繕積立金および修繕積立基金については、管理費と区分して経理しなければならない。

5. 区分所有者は、自己の区分所有権を喪失したとき、管理組合に既に納付した修繕積立金および修繕積立基金の返金の請求はできない。

第28条（使用料）

使用料その他敷地および共用部分等に係わる使用料（以下「使用料」という。）は、管理費または修繕積立金に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組 合 員

第29条（組合員の資格）

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

第30条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、ただちにその旨を別表5に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

第31条（選 挙 者）

専有部分を法人で所有する組合員は、あらかじめ通常連絡可能な者1名を選任し、管理組合に届け出るものとする。

第2節 管理組合の業務

第32条（業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- (4) 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
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (6) 敷地および共用部分等の変更および運営
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報および連絡業務
- (12) 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33条（業務の委託等）

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

第34条（防火管理者）

管理組合は、現に居住する組合員のうちから防火管理者を選任する。防火管理者は消防法の定めるところに従い、必要な業務を行わなければならない。

第3節 役 員

第35条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|-------------|-----|
| (1) 理 事 長 | 1 名 |
| (2) 副 理 事 長 | 1 名 |
| (3) 理 事 | 1 名 |
| (4) 監 事 | 1 名 |

2. 理事および監事は、組合員または組合員の配偶者および一親等の親族の中から総会で選任する。

3. 当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。

4. 理事長、副理事長、理事ならびに監事は役員の互選により選任する。

5. 理事に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

第36条（役員の任期）

役員の任期は、1年とする。ただし、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. 任期の満了また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37条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、管理規約ならびに全体使用規則および使用細則のほか、総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 役員は、役員としての活動に必要な経費の支払と報酬を受けることができる。ただし、報酬の額および支払いの方法は総会の決議を経なければならない。

第38条（理 事 長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

(1) 管理規約、全体使用規則および使用細則または総会、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、または解雇すること。

2. 理事長は、法に定める管理者とする。

3. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

5. 理事長は、その職務に関し、組合員のために原告または被告となることができる。その場合において、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。

第39条(副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代任し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

第40条(理事)

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

第41条(監事)

監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を確認し、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およ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42条(総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会および臨時総会とし、法に定める集会とする。

3. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

4. 理事長は、必要と認める場合においては、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。

第43条(招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く1週間前までに、会議の日時、場所および議案を示して、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あて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および前項の届け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47条第8項第①号、第②号もしくは第④号に掲げる事項の決議または同条第4項の選挙決議であるときは、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、所定の場所に掲示しなければならない。

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

第44条(組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上および第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に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(書面また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。

第45条(出席資格)

組合員のほか、理事長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46条(議決権)

組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 住戸1戸につき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、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者またはその組合員の住戸を借り受けた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47条(総会の会儀および議事)

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

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長が決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の変更(使用細則の制定・変更廃止決議は第2項による。)
 - (2) 敷地および共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)
 - (3) 法第58条第1項、同第59条第1項または同第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. 法第59条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項の場合において、書面また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項において規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7. 第3項(2)において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすときは、その専有部分を所有する組合員また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(3)に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては第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。

第48条(議決事項)

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更および使用細則の制定または変更
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第27条第2項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (7) 第21条第2項に定める管理の実施
- (8) 法第57条第2項および前条第3項(3)の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (10) 法第62条第1項の場合の建替え
- (11) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (12) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

第49条(総会の決議に代わる書面による合意)

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

第50条(議事録の作成、保管)

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名以上の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。
- この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録およ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

第51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52条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事長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。

第53条（理事会の会議および議事）

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

2. 議事録については、第50条（第4項を除く）の規定を準用する。

第54条（議 決 事 項）

理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約の変更および全体使用規則ならびに使用細則の制定または変更に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) 漏水、停電、ポンプ故障など緊急対応を要するもので、1件おおむね100万円以下の予算外の工事の実施
- (5) 訴訟費用、専門家への報酬等、やむを得ない事由による予算外の費用で、1件おおむね50万円以下の管理行為の実施
- (6) 長期修繕計画委員会等、各種諮問委員会の設置
- (7) その他の総会提出議案

- (8) 第17条に定める承認または不承認
- (9) 第38条に定める勧告または指示等
- (10) 総会から付託された事項

第7章 会 計

第55条（会計年度）

管理組合の会計年度は、第24条に定める管理費等の最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより同1年間を終了し、以後もこれに準ずる。

第56条（管理組合の収入および支出）

管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等ならびに第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条および第27条に定めるところによる諸費用に充当する。

第57条（収支予算の作成および変更）

理事長は、毎会計年度における収支予算案を総会に提出し、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58条（金 計 報 告）

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

第59条（管理費等の徴収）

管理組合は、第24条に定める管理費等および第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、翌月分を当月の20日までに一括して徴収する。ただし、随時に要する費用として特別に徴収する場合は別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払額について、遅延開始日から納付日まで年利14%の遅延損害金および次項に定める督促徴収に要する諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。ただし、その遅延に正当な事由があると認められる場合には、理事長は、理事会の決議をもって遅延損害金の減免をなすことができる。

3. 前項に定める督促徴収に要する諸費用の内訳は、以下の各号に定めるものをさす。

- 一 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代実費および事務手数料
 - 二 支払督促その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代その他の実費および弁護士報酬または手続従事者の日当相当額
 - 三 その他督促徴収に要した費用
4. 第2項の納付の遅延が6ヶ月を超え、配達証明付内容証明郵便による督促にも応じない場合には、理事長は、支払督促申立手続等の法的措置の他、以下の各号の措置をとることができる。
- 一 当該組合員が区分所有する専有部分の賃借人から賃料の全額または一部を未納管理費等に充当するために、賃料差し押さえの法的措置をとること
 - 二 当該組合員が区分所有する専有部分の使用借人に未納管理費等を立て替え納付させること
 - 三 エントランスホールに掲示する方法で氏名を公表すること
5. 第2項の納付の遅延する組合員に対して、理事長は、第38条第5項に基づき、総会の決議を要さず理事会決議をもって管理費支払請求訴訟の提起等の法的措置をとることができる。
6. 理事長が、善良なる管理者の注意義務をもって管理費等の債権回収業務を行ったにもかかわらず回収不能の債権については、第31条に基づき、損金処理できるものとし、理事長の当該債権回収業務は免責されるものとする。
7. 第2項の遅延損害金および督促徴収諸費用は、第28条に定める費用に充当する。ただし、第27条第2項第四号により取り崩した弁護士等報酬額は、第27条に定める費用に充当する。
8. 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

第60条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充て、または修繕積立金に組み入れることができる。

2. 管理費等に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対して第24条第2項に定める負担割合に応じて、その範囲必要な金額の負担を求めることができる。

第61条（損金処理）

管理費、修繕積立金および使用料その他管理組合が各組合員に対して有する債権につき組合員の所有権移転、無断転出、行方不明または組合員が破産、会社更生、和議、会社整理、強制執行処分、競売等により、支払い困難と判断されたものが生じた場合は、総会の決議をもって管理組合会計で損金処理を行うことができる。

第62条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第63条（借入れ）

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

第64条（帳票類の作成・保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

第65条（義務違反者に対する措置）

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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またはその行為をする恐れがある場合には、法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第66条（理事長の勧告および指示等）

区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約ならびに全体使用規則および使用細則に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者がこの規約もしくは使用細則に違反したとき、または区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除もしくは原状回復のための必要な措置または費用償還もしくは損害賠償の請求を行うことができる。

第67条(暴力団・不良入居者等の排除責任)

区分所有者等は、共同生活環境が侵害される恐れがある者または暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡または貸与してはならない。

第68条(合意管轄裁判所)

この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、東京地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

2. 第48条第(3)号に関する訴訟についても前項と同様とする。

第69条(規約外事項)

この規約ならびに全体使用規則および使用細則に定めのない事項については、法その他の法令の定めるところによる。

2. この規約ならびに全体使用規則および使用細則または法令のいずれにも定めない事項については、総会の決議により定める。

第70条(規約の保管および閲覧)

この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した承認書を添付した規約1通を作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者また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提示しなければならない。

附 則

第1条(規約の発効)

規約は、売主が最初に区分所有者へ専有部分を引き渡したときから効力を発する。

第2条(管理組合の成立)

管理組合は、この規約の効力発生時点で成立したものである。

第3条(管理準備金)

区分所有者は、共用部分の管理に必要な備品および消耗品、入居開始時の引越し発生費ならびに共用部分の損害保険料等の費用にあてるため、最初の区分所有権取得時に附表7に掲げる管理準備金を管理組合に納入しなければならない。

2. 前項の管理準備金に剰余金が生じた場合は、管理費会計に繰入れる。

第4条(承認事項)

区分所有者は、本物件購入にあたり、下記事項を承認するものとし、また、専有部分を譲渡または貸与する場合においては、当該第三者に対し、これを承継させるものとする。

(1) 本物件の名称等を表示するため、外壁面の一部、屋上およびエントランス壁面等に「ディナ・スカーラ神戸」の標識板等を設置する場合があること。なお、当該標識板等の維持管理は管理組合が行うものとする。

(2) 本物件近隣住居者および各区分所有者との相互プライバシー保護のため、図面集に記載された部分以外に本物件建物のうち一部の窓を遮ガラス(不透明ガラス)とし、一部の窓に直格子を設置し、バルコニー・外廊下・外階段等に目隠しスクリーン等を設置する場合があること。

(3) 売主と近隣との協議によって取り決められた事項等については、管理組合が売主の地位を承継するものとする。

(4) 本物件敷地周辺は第三者の所有地であり、近隣所有者が将来、建築基準法その他法規・条例に適合する建物を建築する場合本物件の住環境、近隣関係が変化しても買主は売主および近隣住民に対し損害賠償その他異議を申し述べないものとする。

(5) 本物件のバルコニー・ルーフバルコニーは避難通路を兼ねるため、非常時には本物件住居者が避難する場合があるので、避難の障害となるものや、遮断物を積置または設置しないようにすること。また、維持・管理のために管理業者(管理受託者を含む)が立ち入る場合があること。

(6) 本物件に起因する近隣に対しての電波障害が発生した場合、共同視聴用アンテナおよび諸施設を本物件内外に設置しこれらの維持・管理は管理組合の負担で行うものとする。

(7) 区分所有者は、本物件管理者が事前に提示連絡をして行う各住戸内の専用使用部分および消防設備等の保守・点検作業に協力すること。

(8) 本物件各住戸にあるメーターボックスの検針および保守・点検のため、検針者および本物件管理者が当該部分に立ち入り、作業等を行う場合があること。また、緊急を要する開栓・閉栓のため、水道局職員等が本物件内に立ち入る場合があること。

(9) 各住戸の内部玄関の仕上りは防水処理をしていないため、水等を流さないようにすること。

(10) 本物件周辺の路上において、近隣住居者・緊急車両および学童等の通行に迷惑をかけるような自動車・オートバイおよび自転車等の適法な駐停車をしないようにすること。なお、本物件への来訪者に対しても同様とすること。

- (11) 本物件敷地内に設置される自転車置場（ラック式／20台分・平置／5台分）については、管理組合が認めた本物件に居住する区分所有者（または占有者）が「自転車置場使用細則」に基づき無償にて使用するものとする。利用者の決定については、駐輪場についての規定に準ずるものとする。自転車の大きさ・形状等によっては駐輪できない場合があること（無償）。
- (12) 室外機が設置された場合、稼働音・稼働風等が発生すること。
- (13) 本物件に引込配線するCATVシステム [] については、ケーブルテレビ放送導入に関する契約書に基づき、下記条件にて利用すること。
- (1) 管理組合は、ケーブルテレビ放送導入に関する契約書に係る売主の地位を承継するものとする。
- (2) CATV使用料は管理費に含まれていること。
- (3) 通常のテレビ受信機のみで受信できる放送は、テレビ放送サービスとなること。
- (4) 上記(1)以外に有料チャンネル（自主放送サービス）の利用（有料）を希望する場合は、各住戸にて別途契約を締結すること。
- (5) 放送内容および施設使用料については、今後変更される場合があること。
- (14) 本物件には、衛星放送受信用アンテナ設備（配線・配管含む）が設置されており、当該部分の維持・管理は本物件管理組合が行うものとする。なお、衛星放送（BS：有料）・CS（有料）の観望希望者は、事業者と別途契約を締結し、各住戸の負担にてチューナー等設置することにより利用すること。なお、CS放送については一部受信できないチャンネルがあること。
- (15) 本物件に引込配線するCATVシステムによりインターネット常時接続サービスの利用が可能であること。利用に関しては、別途、[] との契約が必要であること（有料）。また、利用に際して必要なパソコン・LANボード・モデム等の備えは各利用者の負担となること。
- (16) 各住戸のゴミ処理については、1階ゴミ置場へ各居住者が搬出するものとし、ゴミ収集の当日にゴミ集積場へ管理者（管理受託者を含む）が搬出するものとする。
- (17) 粗大ゴミは、各区分所有者（賃借人等の占有者も含む）の責任において、処理すること。（有料）
- (18) 本物件住戸から、常態的な日常生活によって発生する生活音・振動については、各居住者において互いに容認するものとする。
- (19) 上下階等に位置する各住戸において将来修繕工事等を行う場合は、お互いに協力すること。

- (20) 本物件の給水設備は増圧直結給水方式によるため、区分所有者は、売主が東京都水道局に提出する「増圧給水設備設置条件承諾書」の内容を継承し、給水に関して東京都水道局に対し苦情を申し立てないものとする。主な内容は下記のとおりとすること。
1. 停電や故障等により増圧給水設備が停止した時、または制限給水時等により一時的な断水や水圧低下に伴う出水不良が発生した時には、共用の直圧給水栓を使用すること。
2. 水道局の漏水修工事等の場合には、受水タンクのような貯水機能がないため、水の使用ができなくなる。
- (21) 本物件の各住戸に設置するガス専用メーターは、本物件建物全体の防災のため全てマイコンガス遮断メーター付であり、共用部分の附属物とすること。
- (22) 本物件の入居開始日以降に、販売完了の住戸があった場合、売主またはその代理人が販売業新（練内モデルルーム・販売用看板・層垂幕等の設置等）のため、本物件の共用部分の一部を無償にて使用する場合があること。
- (23) 本物件入居開始日以降、本物件内のメンテナンス等の目的で、施工会社の現場担当者が無償にて共用部を利用する場合があること。
- (24) 本物件に設置されている宅配ボックスについては、所有者は管理組合となり、管理組合が維持管理を行なうものとする。宅配ボックスの利用に関しては「宅配ボックス使用細則」の規定に従うものとし、収納物等の管理責任については売主および管理会社は責任を負わないものとする。
- (25) 管理組合は当地区の町内会に加入し、管理費の中から所定の町内会費を支払うこととすること。
- (26) ペットの飼育に関しては、「ペット飼育細則」の規定に従うものとし、他の区分所有者・入居者等に迷惑をかけないものとする。
- (27) 1階の店舗（業種未定）については、営業時間、定休日は未定であることを予め承すること。また、将来においても店舗名称、営業内容、営業時間、定休日等の変更がある場合があるので予め承すること。
- (28) 本物件1階については、店舗として使用できることを確認し承諾すること。区分所有者・占有者は、本物件引渡し開始日以降に業種内容および業種内容の変更およびそれに伴う内装の変更工事を行う場合は、本規約、使用細則の定めに従い、管理組合の了承を得なくてはならないこと。ただし、以下の業種については管理組合の既承認範囲とし、変更がこれらの業種に該当する場合は、理事会への届出で足りるものとする。

- 物品販売業（写真店・本屋・洋品店・雑貨店・化粧品店・花屋・靴屋・文房具店・米屋・酒屋・パン屋・ケーキ屋・菓子屋・薬屋・お茶屋・衣料品屋等）
- 事務所・営業所・クリーニング取次店・銀行のATM等
- 診療所等
- 飲食店

29 1階店舗の区分所有者・占有者は、店舗周囲のサッシ部分・窓枠・窓ガラス部分に限り、共用部分の変更をおこなうことができるものとする。ただし、本物件引渡し開始日以降の業種変更による共用部分の変更工事については上記記載の承認を得た後に着手するものとし、業種変更を伴わない場合の共用部分の変更工事は、管理組合に提出した後に着手することとする。

30 本物件引渡し後に1階店舗の区分所有者・占有者が、業種および営業内容に合わせて上記記載の変更工事を行う場合があること。その場合に当該工事に伴い、騒音・振動・臭気が発生する場合があることを容認すること。また、建築基準法その他関係法令に適合する範囲において、1階店舗の区分所有者・占有者の責任と負担において行うものとする。

31 店舗壁面の一部および店舗前面敷地一部には営業、業務上必要となる看板等を設置する場合があることを了承すること。

32 店舗の譲渡・貸与・業種変更等により看板等が不要となった場合には、1階店舗の区分所有者・占有者の責任と負担にて看板等を撤去し取付箇所を原状復帰を行い、その原状復帰の結果が問題ないように本物件管理者の確認を得るものとする。

33 1階店舗のゴミは、店舗の区分所有者・占有者の責任と負担で、住居のゴミとは区別して処理すること。

34 本物件1階店舗の区分所有者も、分譲住戸の区分所有者とともに、本物件管理組合の構成員となること。なお、店舗については、その用途に従い賃貸でき、その場合には、「ディナ・スカークラウド」管理規約に準じ、店舗前面敷地使用料・管理費等は区分所有者が負担することとする。

35 本物件敷地に北側隣接住戸（江東区亀戸6丁目12番11）の屋根の一部が越境していること。将来、越境している部分を建替または改築する場合、敷地境界内に建設する旨の合意書を上記敷地所有者と[]との間で取り交わす予定であること。

第5条（経過措置）

本マンションの所定の引渡し開始日以降、なお未引渡し住戸がある場合で、通常必要とされる程度の管理費を行うのに、引渡し済住戸の区分所有者が納入する管理費、その他の収入で不足が生じる場合において、売主は初年度会計日まではその不足分を補充するものとし、管理費、修繕積立金、使用料、管理準備金、修繕積立基金については負担しないこと。

また、初年度会計日までは、引渡し済住戸の管理費、使用料等のみで運営する暫定管理になる場合があること。

2. 本マンションの所定の引渡し開始日以降になお未販売住戸があった場合は、売主および売主の指定する者が販売業務（モデルルーム・販売広告看板などの設置等）のため共用部分等を無償にて使用すること。また、相当の期間を経過してもなお未販売住戸があった場合、売主は、当該住戸を第三者に賃貸または社宅目的で分譲等をする場合があること。なお、賃貸する場合は管理準備金、修繕積立基金は売主が支払うこと。

別表1

規約対象物件の表示

名 称	デポ・スカーラ地戸	
	登記簿所在・地番	(登記簿) 東京都江東区亀戸六丁目12番3、12番4
	住 所	東京都江東区亀戸六丁目12番3、12番4
	面 積	実積面積 324.77㎡ 登記簿面積 323.83㎡ 建築確認の対象面積 324.77㎡
住 居 表 示	東京都江東区亀戸六丁目12番1- (38層階)号	
	用 途	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地上11階建 共同住宅、店舗
	延 面積	237.17㎡
	延 延面積	1,860.62㎡ (容積対象外面積135.14㎡を含む)
専 有 部 分	住戸部分	戸 数 住戸24戸 (管理室1戸を含む) 販売戸数 住戸27戸
	共 用 部 分	1. 建物部分 エントランスホール、エントランスポーチ、ホール、アプローチ、風除室、外部階段、バルコニー、ルーフバルコニー、ポンプ室、電気室、パイプスペース、メーターボックス、集合郵便受等およびそれらの附属物。 建物の基礎、内・外壁、屋根、戸居室、床スラブ等の建物の主要構造部、玄関扉、扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、網戸、庇、目隠しフェンスおよびその他専有部分に属さない建物部分。 2. 附属設備 電気設備、消防防災設備、照明設備、給排水衛生設備、テレビ共同視聴設備、ガス配管設備、避難設備、エレベーター設備、宅配ボックス、専有部分に属さない各種配線・配管等およびその他専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備。 3. 附属施設 ネットフェンス等の境界線、バットマウント周局、植栽およびその他専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設。 4. 規約共用部分 ゴミ置場、駐輪場。 ※ただし、管轄法務局の指導により変更となる場合がある。

別表2

専用使用部分の表示

専用使用部分	区 分	位 置	用 途	期 間	条 件	使 用 者
玄関扉 窓枠 窓ガラス 網戸 面格子 玄関扉 玄関手錠インターホン		各区分建物に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、表札、玄関手錠インターホンと鍵インターホン	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、表札、玄関手錠インターホンとしての用法	区分所有権 存続中	無 限	当該区分建物区分所有者(賃借人の占有者も含む)
集合郵便受 宅配ボックス	1 階		通常の郵便受・宅配ボックスとしての用法	同 上	同 上	同 上
ガス給湯器設置部分	各住戸のバルコニー		通常のガス給湯器設置場所としての利用	同 上	同 上	同 上
バルコニー	各区分建物に付属するバルコニー		通常のバルコニーとしての用法 ただし、避難物を積み置いたり敷設しないこと 近隣の障害となるものを置かないこと	同 上	同 上	同 上
ルーフバルコニー	各区分建物に付属するルーフバルコニー		通常のルーフバルコニーとしての用法 ただし、避難物を積み置いたり敷設しないこと 近隣の障害となるものを置かないこと	同 上	無 限	同 上
自転車置場	管理組合で定める駐輪場所		自転車置場使用規則による	同 上	無 限	当該区分建物区分所有者(賃借人の占有者も含む)