

横浜常盤公園ヒルズ

管 理 規 約

使 用 細 則

(原 本) ⑤

横浜常盤公園ヒルズ管理組合

目 次

管 理 規 約

第 1 章	総 則	1
第 2 章	専有部分等の範囲	2
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有	2
第 4 章	用 法	3
第 5 章	管 理	5
第 6 章	管理組合	8
第 7 章	会 計	14
第 8 章	雑 則	15

横浜常盤公園ヒルズ管理規約

「横浜常盤公園ヒルズ」各区分所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号、改正昭和58年法律第51号以下「法律」という。)の規定に基づき、その一団の敷地・建物及び付属施設等の管理又は使用に関する事項について、次のとおり「横浜常盤公園ヒルズ」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、横浜常盤公園ヒルズ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：構造上及び使用上の独立性を有する建物の部分の所有を目的とする権利をいう。(法律第2条第1項)
- (2) 区分所有者：区分所有権を有する者をいう。(法律第2条第2項)
- (3) 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。(法律第6条第3項)
- (4) 専有部分：区分所有権の目的となる建物の部分をいう。(法律第2条第3項)
- (5) 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。(法律第2条第4項)
- (6) 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。(法律第2条第5項)
- (7) 共用部分等：共用部分及び付属施設等をいう。
- (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(規約等の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、付属規定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、付属規定に定める事項及び総会の決議を遵守させなければならない。

3 区分所有者は、その専有部分及び専用使用部分を第三者に賃貸又は無償貸与する場合は、予め別記様式第1届出書(第三者において署名、押印済のもの)を第6章に定める管理組合に提出しなければならない。

- 4 前項の場合において、区分所有者は第三者に、この規約・付属規定に定める事項及び総会の決議を遵守させなければならず、もし第三者の違背行為により損害が発生したときは、第三者と連帯して賠償の責に任ずるものとする。

第4条(規約の対象となる物件の範囲)

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、建物及び付属施設等(以下「対象物件」という。)とする。

第5条(規約等の効力)

この規約、付属規定及び総会の決議は、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、付属規定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「横浜常盤公園ヒルズ管理組合」(以下「管理組合」という。)を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を横浜市保土ヶ谷区常盤台51番41(横浜常盤公園ヒルズ内)に置く。
3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条(専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)とし、その床面積は、壁内側線で囲まれた部分の水平投影面積とする。

- 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、次の通りとする。

- (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く室内側部分を専有部分とする。
(2) 玄関扉は、錠及び室内側塗装部分を専有部分とする。
(3) 窓ガラス、窓枠は、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。

- 4 区分所有者は、その所有する専有部分内に共用の給排水管及びその他各種配線配管が埋設されていることを承認するものとする。

第8条(共用部分等の範囲)

対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げる通りとする。

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、その所有する専有部分の床面積の割合によって算出し、別表第3に掲げる通りとする。

- 2 前項の床面積の計算は、第7条第1項の定めにとらわず壁芯計算(界壁の中心線で、固まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

第11条(分割請求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、賃貸又は無償貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

第12条(専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を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。

- 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第三者から異議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、室外機置場、玄関ポーチ、玄関扉、窓ガラス、窓枠、面格子、テラス、ルーフバルコニー、1階に面する庭(以下この条、第21条及び別表第4において総称して「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニー、テラス、1階に面する庭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 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。
- 4 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用使用権は新たに当該専有部分の区分所有者となった者に承継されるものとする。

第14条の2(トランクルーム・トランクピットの専用使用権)

区分所有者は、別表第4に掲げる建物の一部について、別表第3に定めるところにより、特定の区分所有者に対しトランクルーム・トランクピット使用許可により、専用使用権を特定することを承認する。

- 2 トランクルーム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 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者のトランクルーム・トランクピットの専用使用権は、新たに当該住戸部分の区分所有者となった者に承継されるものとする。

- 4 区分所有者からその所有する住戸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トランクルーム・トランクピットを使用することができる。
- 5 区分所有者は、専用使用権を有するトランクルーム・トランクピットを使用しない場合に限り管理組合に届け出て承認を得たうえ、他の区分所有者又はその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者に使用させることができる。
- 6 前5項の区分所有者(専用使用権を有するトランクルーム・トランクピットを使用しない)がその所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、前5項の使用者の専用使用権は消滅するものとし、新たに当該住戸部分の区分所有者になった者に専用使用権が承継されるものとする。

第15条(駐車場の専用使用権)

区分所有者は、別表第4に示す駐車場について、管理組合が特定の区分所有者及び管理組合の認める者に対し、駐車場使用許可により専用使用権を特定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者は、別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 第2項の駐車場について専用使用権を有している者が、専用使用権を有する駐車場を使用しない場合は、管理組合に駐車場不使用届で届け出るものとし、その専用使用権は消滅するものとする。
- 4 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。
- 6 第2項の駐車場について専用使用権を有している者は、自己(法人も含む)の住戸部分の占有者又は管理組合が認めた者にかぎり、駐車場について専用使用権を有している者の責任と負担において、駐車場を使用させることができる。
- 7 専用使用権の消滅した駐車場について新たに専用使用権を特定する場合は、管理組合にて使用申込書の受付・審査を行い、抽選その他理事会の定める公平な方法により、その専用使用者を決定するものとする。

第16条(バイク置場の専用使用権)

区分所有者は、別表第4に示すバイク置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、バイク置場使用許可により専用使用権を特定することを承認する。

- 2 バイク置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 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者のバイク置場の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは当該同居人は、バイク置場を専用使用することができる。

第17条(自転車置場の専用使用権)

区分所有者は別表第4に示す自転車置場について、管理組合が特定の区分所有者に対して自転車置場使用許可により専用使用権を特定することを承認する。この場合、管理組合は1住戸1台分を原則とし

て、剰余の自転車置場(1住戸1台分を超える分及び自転車置場を希望しない区分所有者の分)は2台分以上希望する区分所有者の中から特定する。

- 2 自転車置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 区分所有者がその所有する住戸部分を他の区分所有者または第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず当該譲渡の相手方が同居人であるときは当該同居人は、自転車置場を専用使用することができる。

第18条(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

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

(1) 管理員室、管理用倉庫等、機械室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設(管理業務を受託し、又は請負った者)

(2) 東電借室電気室(東京電力株式会社)

- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に有償または無償にて使用させることを承認する。
- 3 本条に基づく使用に関する業務、契約及び貸主としての権利の行使、業務は管理組合またはその受任者が自己の名において区分所有者を代理して行うものとする。

第19条(付属規定)

対象物件の使用については、別に付属規定(使用細則等を含む。)を定めるものとする。

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、本章の定めるところに従い、対象物件の保安・保全・点検・運転・調整・手入れ・清掃・塵芥処理・消毒・取替・修繕・その他必要な行為(以下「管理」という。)を行い、対象物件の価値及び機能の維持増進を図らなければならない。

2 専有部分に関しては、その専有部分を有する区分所有者がその責任と負担においてその管理を行うものとする。

第21条(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

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。

但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用を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。

第22条(必要箇所への立ち入り)

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

- 2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 23 条 (損害賠償)

区分所有者又は占有者は、本人・その家族・使用人若しくは来訪者が故意または過失により、対象物件またはその他の区分所有者若しくは他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、原状回復その他の方法により損害を償わなければならない。

- 2 建物の維持、保存において瑕疵が発生し第三者へ損害を与えたとき、その原因が専有部分と共用部分の区分が不明確な場合は、法律第 9 条の定めに基づき共用部分等にあるものと推定する。
- 3 前項における被害者の損害は、管理組合の費用をもって賠償する。

第 24 条 (損害保険)

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合又は管理受託者が以下の損害保険の契約を締結する事を承認する。

(1) 対象物件に対する次の損害保険の付保

- ① 火災保険 (建物共用部分・機械駐車場)
- ② 施設所有管理者賠償責任保険 (マンション主要建物・昇降機・駐車場)
- ③ 個人賠償責任保険
- ④ 機械保険

(2) 総会において決議された損害保険の付保

- 2 管理組合又は管理受託者は、損害保険契約に係わる保険証券の保管並びに保険金の請求及び受領を行ない、これをもって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。

第 2 節 費用の負担

第 25 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 管理費・修繕積立金・修繕積立基金・管理準備金の額については、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し、別に定めるものとする。

尚、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円の位で四捨五入)、修繕積立金については10円単位(1円の位で四捨五入)、修繕積立基金・管理準備金については1,000円単位(100円の単位で四捨五入)とする。

- 3 第1項の費用は専有部分を貸与等により第三者に占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。
- 4 区分所有者が、建物竣工時に月の途中で区分所有権を取得した場合、第1項の管理費・修繕積立金は、日割り計算により算出する場合があるものとする。

第26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30条において定める使用料についても同様とする。

第27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) 第34条の場合における管理委託費
- (2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費、検査費、清掃費、消毒費並びに塵芥処理費等
- (3) 共用設備の管理等に必要な水道、電気、動力費等
- (4) 什器・備品費、消耗品費、通信費、地域自治会費、その他の事務用品費
- (5) 共用部分等に係わる火災保険料、その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 近隣テレビ電波障害対策用施設の維持管理に要する費用
- (8) 会議費、役員活動費、その他管理組合の運営に要する費用
- (9) 公租公課
- (10) 管理人人件費
- (11) その他、敷地及び共用部分等の管理に要する一切の費用

第28条(修繕積立金・修繕積立基金)

管理組合は、修繕積立金・修繕積立基金を積み立て、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、取替
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる大規模または著しく費用のかさむ修繕
 - (3) 事故を未然に防止するために行う修繕費用
 - (4) 機械等の取替えまたは故障による修繕費用
 - (5) 集会において修繕積立金より充当する旨決められた費用
 - (6) 敷地、共用部分及び付属施設の変更又は処分
 - (7) その他、敷地、共用部分及び付属施設の管理に関し、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 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・修繕積立基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・修繕積立基金については、第27条に掲げる他の費用とは区別して経理しなければならない。

第29条(管理準備金)

管理準備金は、管理組合発足時に必要な什器、備品、入居時のゴミ処理等の費用及び保険料等に充当するものとする。

尚、余剰金が生じた場合は管理費会計または修繕積立金会計へ振替えるものとする。

第30条(使用料)

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、第27条に定める管理費または、第28条に定める修繕積立金に充当するものとする。

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、直ちにその旨を別記様式第2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

第33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及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理(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。)
- (2) 敷地及び共用部分等の修繕、取替
- (3) 共用部分等に係わる火災保険、その他の損害保険に関する業務
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (5) 敷地及び共用部分等の変更・処分及び運営
 - ① 敷地及び共用部分等の新設・改造・改良または除外その他物理的形狀等の変更に関する業務
 - ② 敷地及び共用部分等の売却・廃棄・担保提供その他権利の変更に関する業務
 - ③ 敷地及び共用部分等の使用に関する契約の締結その他運営に関する業務
- (6) 敷地及び共用部分等の管理に関する会計業務
 - ① 管理費等及び専用使用料の収納・保管・運用・支出等
 - ② 管理費等にかかる予算及び決算に関する業務
- (7) 官公署等及び地域自治会との渉外業務

- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) 上記各号の他、規約及び付属規定により管理組合が行うとされた業務
- (12) その他組合員の共同の利益を増進し、対象物件内外における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第34条(業務の委託等)

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

第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 (理事長及び副理事長含む。以下同じ。)7名
 - (4) 監事 1名
- 2 理事及び監事は、組合員もしくは当マンションに居住する組合員の成人の家族・親族のうちから、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。

第36条(役員の任期)

役員の任期は毎年4月1日から翌年3月末日までの1年とする。但し、再任をさまたげない。

- 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。

第37条(役員の誠実義務等)

役員は、法令、規約及び付属規定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、役員としての活動に応ずる必要経費の支払及び総会の議決に基づいて報酬を受取ることができる。

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規約、付属規定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、区分所有者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(2)号又は第(5)号並びに第(6)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り崩し、その費用に充当することができる。この場合は、すみ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

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 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

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、定期総会及び臨時総会とし、「法律」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降後 2 カ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、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第 43 条(招集手続き)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を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。但し、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸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)号及び第(4)号に掲げる事項の決議、又は同条第 4 項の建て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。

第44条(組合員の総会招集権等)

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以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

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

3 前2項により招集された臨時総会においては、第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、組合員のなかから選任する。

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。

第45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。

第46条(議決権)

組合員の総会における議決権は、第10条の共有持分割合によるものとし、別表第7に掲げる通りとする。

2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在するときは、これらの者の議決権の行使については、あわせて1の組合員とみなす。

3 前項により1の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開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。

(1) その組合員と同居する者

(2) 他の組合員もしくはその組合員と同居する者

(3) 組合員の住戸部分を借り受けた者

(4) 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。

第47条(議決事項)

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

(1) 収支決算及び事業報告

- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更
- (5) 第 28 条第 1 項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し
- (6) 第 24 条第 1 項第(2)号の損害保険の付保
- (7) 法律第 57 条第 2 項(同条第 4 項において準用する場合を含む)、同第 58 条(使用禁止の請求)第 1 項、同第 59 条(区分所有権の競売の請求)第 1 項又は同第 60 条(占有者に対する引渡し)の請求)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
- (8) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (9) 法律第 62 条(建替え決議)第 1 項の場合の建替え
- (10) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (11) 第 34 条の場合における管理業務委託契約の締結
- (12) 第 18 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
- (13) その他管理組合の業務に関する重要事項

第 48 条(総会の会議及び議事)

総会の会議は、第 46 条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長の決すところによる。
- 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以上及び議決権総数の4分の3以上で決定する。
 - (1) 規約の変更
 - (2) 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。)または処分。
 - (3) 法律第 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の請求)第 1 項の訴えの提起
 - (4) 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
 - (5) その他、総会において本項の方法で決議することとした事項
- 4 第 2 項にかかわらず、前条第 9 号の建替え決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前 4 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。
- 6 第 3 項第(1)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすときは、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又は処分が、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。

8 第3項第(3)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。

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。

10 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、第2項にかかわらず組合員総数の3分の2以上及び議決権総数の3分の2以上で決定する。

(1) 管理費・修繕積立金・専用使用料等の額の変更

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理事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。

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

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 理事会の招集手続きについては、第43条(第4項及び第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はできず、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、会議のつど議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

4 理事は、代理人によって議決権を行使することが出来る。

- 5 理事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、その理事と同居の成人の家族・親族でなければならない。

第54条(議決事項)

理事会は、この規定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) 規約の変更及び付属規定の制定又は変更に関する案
- (3) その他総会提出議案
- (4) 第65条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項
- (6) その他理事会が必要と認めた事項

第7章 会 計

第55条(会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月末日までとする。

第56条(管理組合の収入と支出及び会計区分)

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30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30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28条に定める修繕積立金・修繕積立金基金に関する会計を修繕積立金会計として区分する。

第57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58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59条(管理費等の徴収)

管理組合は、第25条に定める管理費等及び第30条に定める使用料等について、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、翌月分を当月の末日までに一括して徴収する。但し、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から起算して支払日まで年利18%（1年に満たない部分については1年365日日割計算とする）の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 前項の遅延損害金は、第27条に定める費用に充当する。
- 4 組合員は、管理費等及び専用使用料について、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項の規定に違反もしくは期日までに所定の管理費等及び専用使用料を納入しない組合員に対して、当該費用に係る支払命令及び訴訟に関し訴訟追行権を有するものとする。
- 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専用使用料を納入しない組合員に対して、第65条に準拠して必要な措置をとることができる。

第60条(管理費等の過不足)

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 会計に不足を生じた場合にあつては、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、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第61条(預金口座の開設)

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

第62条(借入れ)

管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れすることができる。

第63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つたときは、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64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、法律第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65条(勧告及び指示等)

区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人及び来訪者等第三者(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約または付属規定に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のため必要な勧告又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、その同居人又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及び来訪者等第三者が前項の行為を行った場合は、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、この規約もしくは付属規定に違反したとき又は区分所有者等も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なったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のため必要な措置をとることができる。
- 4 前項までの勧告及び指示等の処置に要する費用及び第59条第5項及び第7項並びに第64条に関する訴訟の費用(弁護士費用を含む。)は、当該区分所有者又は占有者が負担する。

第 66 条(防火管理者)

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、区分所有者の中から原則として理事会の決議を経て選任する。
- 3 防火管理者は、別に定めるところによりその活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第 67 条(容認事項)

区分所有者は、下記事項を容認し承諾するものとする。また、対象物件を将来区分所有者が第三者に譲渡、賃貸または無償貸与する場合、区分所有者の責任において当該第三者に下記事項を承継し、遵守するものとする。

1. 住環境等について

- (1) 都市計画の変更、行政指導等その他の事由によって、対象物件の形状等の変更、住環境等の変化または対象物件への制限、負担が生じる場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (2) 現在、対象物件の周辺地域が、集合住宅、一戸建住宅、道路、公園、横浜国立大学、養護老人ホーム、駐車場、未利用地等となっていることを確認すると共に、将来土地所有者の意向等により現在の土地利用形態が変更され、あるいは建築物等が建設される場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (3) 対象物件の東側に近接して、横浜新道が通過しており、自動車の通過等による騒音、震動、粉塵等の影響を受ける場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (4) 前記「3. 法令に基づく制限の概要・①都市計画法に基づく制限の概要」欄記載の通り、対象物件の東側接面道路は都市計画道路として拡幅の計画があり、この都市計画道路が事業化されると、対象物件への制限の他、対象物件周辺の交通量等の変化、騒音、震動等の発生等により住環境に影響を受ける場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (5) 対象物件の売主から区分所有者への所有権移転後、売主もしくは売主の指定する者が他の専有部分の販売を継続して行う場合、建物の一部に販売センターまたはモデルルーム等を設置し、土地および共用部分等の一部に看板、幕、仮設便所等を設置し、これらが無償にて使用する場合および販売センター等への来訪者等が土地および共用部分等を無償にて使用(立入りを含む。)する場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (6) 対象物件について、次の場合に騒音、震動、臭気や音等が発生する場合があるので、予めこの旨承知することとする。
 - ① ポンプ室内および東電借室での設備等の稼働時
 - ② 建物の給排気ダクトのファン作動時
 - ③ エレベーター稼働時
 - ④ 機械式 3 段駐車場装置の稼働時および自動車の出庫・入庫時
 - ⑤ オートドアの開閉時
 - ⑥ 清掃車のゴミ収集時
- (7) 区分所有者には他の区分所有者等と相互に協力して、良好な住環境を維持増進させるよう努めることとする。なお、専有部分内の廊下、リビング・ダイニング等の床はフローリング仕上となっているので防

音に努めるよう協力することとする。また、フローリングになっている他の専有部分等からの騒音が発生する場合がありますので、予めこの旨承知することとする。

- (8) 対象物件の利用形態等について、第三者から異議の申立てを受けたときは、区分所有者の責任と負担においてこれを解決し、また、逆に第三者に対して異議あるときは、当該第三者と協議してこれを解決することとする。

2. 対象物件に係わる制限・負担

- (1) 対象物件の建設にあたり、売主は関係住民および常盤台東部自治会長との間で以下の内容の協定書を締結しており、区分所有者および管理組合には、この協定書における売主の地位を承継し、この協定書の内容を遵守することになるので、予めこの旨承知することとする。

協 定 書(抜粋)

(電波障害対策)

第9条 NKK、三菱、大林、丸江(※1)は、本件建物(※2)によって電波障害が発生した場合は、専門会社の事前の調査測定に基づき、当事者と協議の上、誠意をもって改善対策を講じる。また、工事期間中に障害が生じた場合も同様とする。(風害等)

第10条 NKK、三菱、大林、丸江は、本件工事期間中及び完成後、本件建物に起因して関係住民の家屋等に風による実害、障害が生じた場合は、誠意をもってその対象者と協議の上、速やかに補修または補償するものとする。

(維持管理について)

第14条 NKK、三菱は本マンション(※3)の維持管理が完全になされるように下記の事項を購入者による管理組合及び管理会社である三井物産フォーサイドに送りするものとする。

- (1) 本マンション敷地内の車路・通路及び前面道路は緊急時には、消防用通路としても使用されるため、駐車・駐輪をしないこと。
- (2) ゴミ搬出については、関係官庁の指導に従い所定の方法を遵守すること。
- (3) 本マンション敷地西側の法地並びにNKK所有の位置指定道路部分の防犯灯の維持管理を行うこと。
- (4) 自治会(※4)が行う地域活動に積極的に協力すること。

※1 NKK、三菱、大林、丸江＝日本鋼管株式会社、三菱地所株式会社、株式会社大林組(売買物件の施工者)、丸江産業株式会社(従前の建物の解体業者)

※2 本件建物＝売買物件建物

※3 本マンション＝売買物件

※4 自治会＝常盤台東部自治会

- (2) 区分所有者には、対象物件の前面道路(北側～東側の道路。以下前面道路という。)につき、以下の内容を予め承知することとする。

- ① 前面道路は、所有者(対象物件に接面する部分は日本鋼管株式会社、南側隣接土地に接面する部分は株式会社住友銀行の所有となっている。)により横浜市への譲渡移管(下記覚書中では、「上地」と表現されている。)の計画(譲渡移管の範囲、時期については未定となっている。)があること。
- ② 区分所有者は、前面道路所有者より譲渡移管手続に協力(書類の提出等を含む。)してほしい旨の申し出がなされた場合はこれに応じること。
- ③ 前面道路所有者が横浜市と協議した結果、譲渡移管ができない場合でも前面道路所有者および売主に対して異議を申し出ないこと。
- ④ 前面道路の通常一般の使用に於ける管理は管理組合にて行うこと。
- ⑤ 前面道路に於ける事故等に対し、前面道路所有者は一切責任を負わないこと。また、以上の内容を含み、売主は、前面道路の維持管理等につき、以下の内容の覚書を締結している。区分所有者および管理組合にはこの覚書の内容を遵守・承継することになるので、予めこの旨承知することとする。

覚 書(抜粋)

今般、平成8年5月3日より販売活動中のコスモ常盤台公園計画(以下「RC・HC計画」という)と平成9年1月着工予定のRC・HC計画北側隣地における共同住宅建設計画(以下「NKK・三菱計画」という)

(※1)の事業促進について両計画に関係する5社、日本鋼管株式会社(以下「NKK」という)、三菱地所株式会社(以下「三菱」という)、株式会社住友銀行(以下「住友」という)、株式会社リクルートコスモス(以下「RC」という)、株式会社長谷工コーポレーション(以下「HC」という)にて、下記各項目について合意したので、覚書を締結する。

第1条(排水管敷設に伴う件)

RC・HC計画に伴う排水管敷設について次の事項を遵守するものとする。

①RC・HCは上記の排水管の施工に関して下記の事項を遵守するものとする。

(1)NKK・三菱計画の前面道路の東側にNKK所有の飛地(以下「飛地」という。)(※2)があるが、排水管は飛地からも接続が可能ないように、また飛地上の建物計画によって必要となる計画容量を充たすように施工するものとする。

第2条(前面道路の通行について)

①RC・HC計画においては、前面道路部分は既に分筆済であり、第4条に記載する土地手続きが完了する迄は、住友所有として、NKK・三菱計画及びRC・HC計画の入居者に対し、住友は通行等に供することに同意するものとする。

②NKK・三菱計画における前面道路部分については、第4条に記載する土地手続きまでの間、NKKが所有することを原則とし、NKKはRC・HC計画及びNKK・三菱計画の入居者に対し、①と同様に同意するものとする。

但し、将来的に第4条に記載する土地手続きが困難と判断される場合は、NKKは当該前面道路部分をNKK・三菱計画の購入者に分譲・引渡することもあり、この場合は、NKK・三菱計画の購入者に対し、本覚書記載の該当事項についての内容を引き継ぐものとする。

第3条(前面道路の維持管理について)

第4条に記載する土地手続きが完了するまでは、下記のようにするものとする。

①前面道路については基本的に各々所有者であるNKK・住友が維持管理するものとする。

但し、第2条②に記載するようにNKKが前面道路部分をNKK・三菱計画の購入者に分譲・引渡した場合は、本項記載の内容をその購入者に対して承継するものとする。

⑤RC・HC及びNKK・三菱は、両計画マンション購入者に対し、通常一般の使用に於ける管理は管理組合にて行う旨、管理規約に規定し、重要事項説明書・売買契約書にて記載の上分譲するものとする。

⑥RC・HC及びNKK・三菱は、両計画マンション購入者に対し、入居者の前面道路に於ける事故等に対し、NKK・住友はその責を一切負わない旨重要事項説明書・売買契約書にて記載の上、分譲するものとする。

第4条(前面私道の上地について)

- ①住友・NKKは各々の所有地に関し、上地対象部分を明確にし、一括して上地することを前提とし、相互協力してその作業にあたるものとする。
- ②上記①の上地手続きに関しては、NKK、三菱、住友、RC、HC 5社にて協力し、行うものとする。
- ③前面私道の上地手続きが完了するまでは、第1条に記載する排水管の所有者はRC・HCとする。また、RC・HC計画においての引渡時まで前面私道が上地できない場合で、且つ、RC、HCが引渡時以降、第1条に記載する排水管の維持管理責任をRC・HC計画の管理組合に承継する場合でも、住友、RC、HCは上地手続き窓口として、継続して責任をもって上地作業にあたるものとする。

第5条(その他)

- ①RC・HC及びNKK・三菱は、お互いの計画に関し、関係法規等に抵触しない限り、異議を申し述べないものとする。
又、RC・HCはマンション分譲に際しては、その旨を重要事項説明書・売買契約書に記載し、購入者・入居者にこの内容を遵守させるものとする。
- ②電気水道ガス等引込み工事について、両計画引込可能な内容を役所等協議検討の上、施工するものとする。又、供給業者が供給の為前面道路部分を使用することを、住友・NKKは異議なく承諾するものとする。
- ③本覚書の内容に関し、両計画マンション販売上、重要事項説明書・売買契約書・管理規約に記載しなければならない事項については、別途協議した上で分譲するものとする。
- ④分譲後の本覚書の内容に関する購入者への対処は、RC・HC及びNKK・三菱が各々売主の責任において行うものとし、特に第4条の前面道路の上地手続きが将来困難と判断される場合は、購入者に対し、その旨を通知するものとし、RC・HC及びNKK・三菱は、お互いに迷惑をかけないものとする。

※1 RC・HC計画北側隣地における共同住宅建設計画＝横浜常盤公園ヒルズ計画

※2 NKK所有の飛地＝売買物件のうち土地I

- (3) 対象物件の建設竣工に伴い、周辺地域に電波障害が生じる場合、以下の通り電波障害対策を講ずる場合があるので、区分所有者は予めこの旨承知することとする。
 - ① 対象物件に設置する電波障害対策設備(アンテナ等)から、当該周辺地域に電波障害対策用のケーブル等を設置し、当該周辺地域の居住者等がこれらを無償にて使用すること。また、これらの電波障害対策設備(アンテナ・ケーブル等)は、前記の横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下管理組合という。)がその維持管理(費用負担を含む。)を行うこと。
 - ② 都市計画の変更、行政指導等その他の事由によって、電波障害対策設備(アンテナ・ケーブル等)の移設・更新等が必要となる場合は、管理組合の負担にて行うこと。
 - ③ 前2号に伴い、電波障害対策費用については管理組合の負担となること。
 - ④ 当該周辺居住者と売主が協定等を締結した場合は、区分所有者および横浜常盤公園ヒルズ管理組合はこれを承継、遵守すること。
- (4) 対象物件内には電柱(位置については、別添敷地配置図記載の通り。)が設置されていること、また電線等が通過する場合があるので、区分所有者には、これにより生じる制限負担の存することを了承

するとともに、対象物件の使用にあたっては、当該施設の現状を無断で変更(移動を含む。)することはできないので、予めこの旨承知することとする。また、当該施設の維持管理等のために必要なときは、当該施設の所有者等が、対象物件内に立入り、土地の掘削、その他の工事をする場合があるので、予めこの旨承知することとする。

- (5) 区分所有者には、対象物件の東側接面道路(横浜新道沿いの道路)は都市計画道路として拡幅の計画があり、この都市計画道路が事業化されると、売買対象土地の土地Iのうち東側道路に面する部分[駐車場(平置)の一部、(位置・範囲等については別添敷地配置図記載の通り。)]は、道路用地として横浜市に収用または使用され[これに伴い駐車場(平置)が一部使用できなくなり、駐車台数が減少する場合がある。]、売買対象土地の面積が減少する場合があるので、予めこの旨承知することとする。また、売主に対して、売買代金の変更、損害賠償の請求等なら異議を申し出ないものとするので併せて、予めこの旨承知することとする。
- (6) 土地および共用部分等の一部について、規約に基づき特定の区分所有者が、専用使用または賃借できているので、予めこの旨承知することとする。ただし、規約改正等により当該箇所が専用使用または賃借することができなくなる場合もあるので併せて、予めこの旨承知することとする。
- (7) 受像受信設備、電線等の設置・埋設、利用および維持管理等のために、第三者または区分所有者が土地および共用部分等を、規約に基づき有償または無償にて使用できているので、予めこの旨承知することとする。
- (8) 管理を委託された会社が、管理業務遂行上必要となる諸施設および諸設備等を、規約に基づき無償にて使用または利用するので、予めこの旨承知することとする。
- (9) 土地および共用部分等に対する共有持分について、それぞれ分割請求することはできないものとされているので、予めこの旨承知することとする。
- (10) 専有部分とこれに対応する土地および共用部分等の共有持分を、分離して譲渡または貸与もしくは担保に供してはならないものとなっているので、予めこの旨承知することとする。

3. その他

- (1) 区分所有者には駐車場(機械式3段駐車場および平置駐車場)、バイク置場、自転車置場の使用者および使用箇所の特定は管理組合にて行うことを承知すると共に、販売完了時または竣工後1年経過時のいずれか早い時期までは、売主がそれぞれについて、使用者および使用箇所の特定を行うものとし、区分所有者および管理組合はこれを承継することになるので、予めこの旨承知することとする。また、機械式3段駐車場についてはその特性上駐車できる車両に制限があるので、予めこの旨承知することとする。

		全長	全幅	全高	重量
機械式 3段 駐車場	上段	5,050 mm 以下	1,800 mm 以下	2,000 mm 以下	2,000 kg 以下
	中・下段	5,050 mm 以下	1,800 mm 以下	1,700 mm 以下	1,800 kg 以下

※上記諸元を満足する車両であっても、車両のホイールベース等の寸法によって収容出来ない場合がある。

- (2) 対象物件の土地Ⅱの西側に隣接する売買対象外の日本鋼管株式会社所有地(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台 51 番 39、地目:宅地、登記簿面積 174.45 m²、添付図書の敷地配置図に日本鋼管株式会社所有地Aと記載されている箇所。以下西側隣接土地という。)につき、区分所有者には以下の内容を、予め承知することとする。
- ① 西側隣接土地は、一部隣地所有者との境界確定手続が未了のため売買対象外としているが、対象物件の雨水枡およびそれに附帯する設備(位置については添付図書の敷地配置図参照。)が設置されているため、対象物件の所有権移転時に、日本鋼管株式会社より区分所有者に土地および共用部分等の共有持分割合と同じ持分割合にて無償譲渡するものとし、区分所有者はこれ無償にて譲り受けること。また、日本鋼管株式会社は、この土地について瑕疵担保の責任を負わないこと。
 - ② 区分所有者が無償譲渡を受けるまでに境界が確定した場合、区分所有者はこの確定した境界を確認了承の上、西側隣接土地の無償譲渡を受けること。
 - ③ 区分所有者が無償譲渡を受けるまでに境界が確定しない場合は、区分所有者は境界未確定のまま無償譲渡を受けること。ただし、無償譲渡後でも、日本鋼管株式会社が隣地所有者と境界確定手続を行う場合があり、この場合、区分所有者は当該手続(対象物件内への立入りを含む。)に協力するとともに、境界確定手続に係る権限を日本鋼管株式会社に委任(委任状の提出等を含む。)すること。
 - ④ 境界確定の結果、西側隣接土地の形状もしくは面積に相違が生じる場合でも、区分所有者はこれを了承するとともに、日本鋼管株式会社が隣地所有者と協定等を締結した場合はこれを遵守・承継すること。また、境界確定の結果、地積更正登記あるいは分筆登記を行う必要がある場合には、無償譲渡以前であれば日本鋼管株式会社の費用負担にて、無償譲渡以降であれば区分所有者の費用負担にてこれを行うこと。
 - ⑤ 西側隣接土地の登記手続は、標記専有部分の区分所有者名義による所有権保存登記申請手続と併せて、日本鋼管株式会社から区分所有者への土地共有持分移転登記申請手続を行い、次に、西側隣接土地の共有持分を敷地権の対象とする区分建物表示変更登記手続を行うこと。
 - ⑥ 前号の登記(抵当権設定登記がある場合は、これを含む。)手続は、売主の指定する土地家屋調査士および司法書士にて行い、登記手続に関する一切の費用は区分所有者の負担とすること。また、登記費用は対象物件に係る登記費用と併せて支払うこと。
- (3) 対象物件の土地Ⅰの北側に隣接する売買対象外の日本鋼管株式会社所有地(神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台 51 番 42、地目:宅地、登記簿面積 20.02 m²、および同番 43、地目:宅地、登記簿面積 38.19 m²、添付図書の敷地配置図に日本鋼管株式会社所有地 B と記載されている箇所。以下北側隣接土地という。)につき、区分所有者には以下の内容を、予め承知することとする。
- ① 北側隣接土地のさらに北側に位置する階段部分(添付図書の敷地配置図に表示されている階段部分。)の一部は、日本鋼管株式会社が所有(以下階段部分所有地という。)しており、日本鋼管株式会社は、区分所有者が階段部分所有地を無償にて通行することを承諾していること。
 - ② 日本鋼管株式会社は、この北側隣接土地および階段部分所有地のうち、横浜市ならびに近隣土地所有者との協議により決定した範囲を横浜市へ道路用地(以下道路用地という。)として譲渡移管する計画をもっていること。

- ③ 前号の道路用地の譲渡移管に際し、北側隣接土地に譲渡移管されない部分(以下残地という。)が残る場合、日本鋼管株式会社は、残地を区分所有者に土地および共用部分等の共有持分割合と同じ持分割合にて無償譲渡するものとし、区分所有者は、これを無償にて譲受けること。また、日本鋼管株式会社は、この土地については瑕疵担保責任を負わないこと。
- ④ 第2号の協議が不調の場合は、日本鋼管株式会社は、北側隣接土地全部を区分所有者に土地および共用部分等の共有持分割合と同じ持分割合にて無償譲渡すること。
- ⑤ 前2号の無償譲渡後の登記手続については、(2)の⑤および⑥を準用すること。ただし、登記手続が標記専有部分の区分所有者名義による所有権保存登記申請手続と併せて行えない場合は、日本鋼管株式会社の定める時期および方法により日本鋼管株式会社の指定する土地家屋調査士および司法書士にて行うこと。
- (4) 1階住戸のテラスに設置されているライトイーズにつき、以下のことを予め承知することとする。
- ① ライトイーズはガラス製であるため落下物等の衝撃により破損する可能性があること。また、上階の居住者はバルコニーより、物が落下しないように注意すること。
- ② ライトイーズの維持管理のため管理組合の指定する者が、テラスを使用(立入りを含む。)する可能性があること。
- (5) トランクピット内には、共用の配管が設置されているので、維持管理のために管理組合の指定する者が、トランクピット内に立ち入る場合があるので、予めこの旨承知することとする。
- (6) 対象物件の東側一部(横浜新道に沿った部分)を含む対象物件の周辺は、神奈川県環境部発行の「神奈川県新アボイドマップ(風水害編)」により「洪水予想区域」の(地形的にみて浸水の可能性のある区域)に指定されているので、予めこの旨承知することとする。
- ※アボイドマップの問い合わせ先:神奈川県環境部環境政策課 045(201)1111
- (7) Aタイプ、Bタイプ、B_Rタイプの住戸については、パンフレット記載の通り、プランセレクトシステムが採用されており、「標準間取り」の他、「プランセレクトシステム対応の間取り」を以下の条件で選択することができるので、予めこの旨承知することとする。
- ① 工期の都合上、売買契約の締結および間取りの選択を平成9年5月末日までに行うこと。
- ② 売買契約が解除された場合、売主が定めた「標準間取り」への変更費用を区分所有者が負担すること。
- ③ プランセレクトシステムに係る覚書等を締結すること。
- (8) 区分所有者は規約を遵守することになるので、予めこの旨承知することとする。
- (9) 規約に定める管理費および修繕積立金その他の費用は、売主から区分所有者への所有権移転日より負担することになるので、予めこの旨承知することとする。
- (10) 区分所有者が対象物件の全計画完了前に、売主から対象物件の所有権移転を受けた場合は、その後引続き行われる未完成部分の整備計画遂行について、売主に協力することとする。
- (11) 区分所有者には、消費税の税率変更に伴い、売主が売買代金、ローン事務手数料、ローン保証料およびその他諸費用の変更後の金額を区分所有者に提示した場合には、これによるものとするを、予めこの旨承知することとする。
- (12) 売買契約に伴う振込手数料等の諸費用は、区分所有者の負担となるので、予めこの旨承知することとする。

(13) 区分所有者は金融機関への振込により売買契約に基づく支払を行い、この場合売主は領収書を発行しないので、予めこの旨承知することとする。

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又は占有者の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第 69 条(地方自治体及び近隣居住者との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣居住者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。

第 70 条(規約外事項)

規約、付属規定に定めのない事項については、法律その他の法令の定めるところによる。

2 規約、付属規定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 71 条(規約原本)

この規約を証するため、区分所有者全員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。

付 則

第 1 条(規約の発効)

この規約は、平成 10 年 3 月 日から効力を発する。(対象物件の引渡し日)

第 2 条(管理組合の成立)

管理組合は、平成 10 年 3 月 日に成立したものとする。(対象物件の管理規約発効の日)

第 3 条(初代役員)

初年度における役員任期は、第 35 条にかかわらず理事 7 名、監事 1 名とし、理事長、副理事長、理事及び監事の氏名は別紙のとおりとする。

2 前項の任期は、第 36 条 1 項にかかわらず平成 10 年 3 月管理規約発効の日より平成 11 年 3 月末日までとする。

第 4 条(管理費等)

各区分所有者の負担する管理費、修繕積立金、修繕積立金基金、管理準備金は、第 25 条第 2 項に規定する方法により算出された別表第 5 の額とする。

第 5 条(経過措置)

この規約の発効する以前に、区分所有者が売主との間で特定した駐車場使用許可、バイク置場使用許可及び自転車置場使用許可は、この規約の発効する日において管理組合と締結したものみなす。

第 6 条(初年度における会計年度)

初年度における会計年度は、第 55 条の規定にかかわらず平成 10 年 3 月管理規約発効の日より平成 11 年 3 月末日までとする。

別表第1 対象物件の範囲

物件名称		横浜常盤公園ヒルズ	
所在地		神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台 51 番 41	
敷地	面積	8,905.68 m ² (登記簿面積)	
	地目	宅地	
建物	形状	構造	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階、共同住宅
		面積	建築面積 3,101.90 m ² , 建築延床面積 12,741.5 m ² (上記各面積には、附属の建物の面積を含みます。)
附属施設等		<p>①機械式3段駐車場、駐車場(平置)、テラス、専用庭、カーブミラー、外構施設、植栽、その他屋外施設</p> <p>②受水槽、給排水・衛生設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信通信設備、配線・配管設備、その他屋外設備</p>	

別表第2 共用部分等の範囲

建 物 共 用 部 分 等 (附 属 施 設 を 含 む)	<p>① 専有部分に属さない建物部分</p> <p>風除室、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、東電借室、開閉器盤室、自家用電気室、階段、階段室、共用廊下、屋根、外壁、パイプスペース、メーターボックス、宅配ボックス、バルコニー、ルーフバルコニー、室外機置場、玄関ポーチ、玄関扉、窓ガラス、窓枠、面格子、その他専有部分に属さない建物部分、集会室、ゴミ置場、管理員室、共用倉庫、自転車置場、トランクルーム、トランクピット。</p> <p>② 専有部分に属さない建物の付属物</p> <p>インターホン設備、オートロック・オートドア設備、ライトイーズ、シャッター、エレベーター設備、メールボックス、給排水・衛生設備、防災設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信通信設備、配線・配管設備、その他専有部分に属さない建物の付属物</p> <p>③ 附属の建物</p> <p>ポンプ室、バイク置場、自転車置場</p> <p>③ 附属施設</p> <p>機械式3段駐車場、駐車場(平置)、テラス、専用庭、カーブミラー、外構施設、植栽、その他屋外施設。受水槽、給排水・衛生設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信通信設備、配線・配管設備、その他屋外設備</p>
--	---

別表第3 住戸別専有面積・共有持分・共用部分の専用使用面積一覧表

No.1

住戸 No.	住戸 タイプ	専有 面積 (㎡)	共有 持分 (989,41 0分の)	共用部分の専用使用面積								
				バルコニー (㎡)	ルーフバル コニー (㎡)	テラス (㎡)	専用庭 (㎡)	トランクルームNo. (㎡)	トランクビットNo. (㎡)	室外 機置 場 (㎡)		
101	Q _T	93.75	9,375	—	—	62.69	—	—	—	1	0.48	—
102	L _T	82.61	8,261	4.80	—	28.80	—	—	—	2	1.86	—
103	M _T	83.33	8,333	4.80	—	28.80	—	—	—	3	0.48	—
104	W _T	115.59	11,559	—	—	54.00	—	—	—	5	0.63	ボ-テ 3.26
106	T _T	103.39	10,339	—	—	91.71	—	—	—	6	0.44	—
107	D _{RT}	80.81	8,081	5.80	—	30.80	—	—	—	7	1.86	—
108	K _T	82.61	8,261	4.80	—	39.60	—	—	—	8	0.48	—
109	H _{RT}	81.47	8,147	5.40	—	36.30	—	—	—	9	1.86	—
110	H _T	81.47	8,147	5.40	—	36.30	—	—	—	10	0.48	—
111	L _{RT}	82.61	8,261	4.80	—	39.60	—	—	—	11	0.48	—
112	D _T	80.81	8,081	6.00	—	27.00	—	—	—	12	1.86	—
113	H _{RT}	81.47	8,147	5.40	—	29.70	—	—	—	13	0.48	—
114	H _T	81.47	8,147	5.40	—	29.70	—	—	—	14	1.86	—
115	L _{RT}	82.61	8,261	4.80	—	32.40	—	—	—	15	0.48	—
116	D _T	80.81	8,081	5.90	—	26.55	—	—	—	16	1.86	—
119	P _T	91.69	9,169	31.57	—	—	36.45	—	—	18	0.44	ボ-テ 4.87
201	Q	94.47	9,447	25.46	—	—	—	—	—	25	0.48	—
202	L	82.61	8,261	21.60	—	—	—	1	1.90	—	—	—
203	M	83.33	8,333	20.88	—	—	—	—	—	26	0.48	—
204	G ₂	82.31	8,231	10.16	—	—	—	—	—	4	1.86	4.91
205	B _R	68.00	6,800	12.66	—	—	—	—	—	27	0.44	—
206	T	103.39	10,339	33.49	—	—	—	—	—	28	0.44	—
207	D _{FR}	81.68	8,168	10.08	—	—	—	9	1.30	—	—	4.91
208	K	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	29	0.48	—
209	I _R	82.19	8,219	20.88	—	—	—	6	1.43	—	—	—
210	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	30	0.48	—
211	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	31	0.48	—
212	F	81.45	8,145	20.96	—	—	—	10	1.30	—	—	—
213	J	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	32	0.48	—

住戸 No.	住戸 タイプ	専有 面積 (㎡)	共用 持分 (989,41 0分の)	共用部分の専用使用面積								
				バルコニー (㎡)	ルーフバル コニー (㎡)	テラス (㎡)	専用庭 (㎡)	トランクルームNo. (㎡)	トランクピットNo. (㎡)	室外 機置 場 (㎡)		
214	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	5	1.43	—	—	—
215	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	33	0.48	—
216	E	80.81	8,081	22.68	—	—	—	11	1.30	—	—	—
217	M	83.33	8,333	20.52	—	—	—	—	—	34	0.48	—
218	C ₁	75.21	7,521	11.12	—	—	—	—	—	17	1.86	1.72
219	P	91.69	9,169	31.28	—	—	—	—	—	35	0.44	—
220	B	68.00	6,800	11.89	—	—	—	—	—	36	0.44	—
221	G _{IR}	80.25	8,025	10.93	—	—	—	—	—	19	1.86	2.17
222	L ₁	81.65	8,165	12.60	—	—	—	—	—	37	0.48	1.73
223	G _{IR}	80.25	8,025	10.47	—	—	—	—	—	20	1.86	2.17
224	A	61.01	6,101	29.13	—	—	—	—	—	38	0.48	—
301	Q	94.47	9,447	24.81	—	—	—	—	—	39	0.48	—
302	L	82.61	8,261	21.60	—	—	—	2	1.90	—	—	—
303	M	83.33	8,333	20.88	—	—	—	—	—	40	0.48	—
304	G ₂	82.31	8,231	10.16	—	—	—	12	1.30	—	—	4.91
305	B _R	68.00	6,800	12.66	—	—	—	—	—	41	0.44	—
306	T	103.39	10,339	32.77	—	—	—	—	—	42	0.44	—
307	D _{2R}	81.68	8,168	9.52	—	—	—	13	1.30	—	—	4.91
308	K	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	43	0.48	—
309	I _R	82.19	8,219	20.88	—	—	—	8	1.43	—	—	—
310	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	44	0.48	—
311	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	45	0.48	—
312	F	81.45	8,145	20.96	—	—	—	14	1.30	—	—	—
313	J	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	46	0.48	—
314	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	7	1.43	—	—	—
315	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	47	0.48	—
316	E	80.81	8,081	22.09	—	—	—	15	1.30	—	—	—
317	M	83.33	8,333	19.23	—	—	—	—	—	48	0.48	—
318	C ₂	77.03	7,703	11.12	—	—	—	—	—	22	1.00	4.01
319	P	91.69	9,169	31.28	—	—	—	—	—	49	0.44	—
320	B	68.00	6,800	11.89	—	—	—	—	—	50	0.44	—

住戸 No.	住戸 タイプ	専有 面積 (㎡)	共用 持分 (989.41 0分の)	共用部分の専用使用面積								
				バルコニー (㎡)	ルーフバル コニー (㎡)	テラス (㎡)	専用庭 (㎡)	トランクルームNo. (㎡)		トランクピットNo. (㎡)		室外 機置 場 (㎡)
321	G _{2R}	82.31	8,231	10.93	—	—	—	16	1.30	—	—	4.91
322	L	82.61	8,261	21.24	—	—	—	—	—	51	0.48	—
323	G _R	81.45	8,145	20.65	—	—	—	—	—	21	1.00	—
324	A	61.01	6,101	28.44	—	—	—	—	—	52	0.48	—
401	Q	94.47	9,447	24.81	—	—	—	—	—	53	0.48	—
402	L ₁	81.65	8,165	12.96	—	—	—	3	1.90	—	—	1.86
403	M ₁	82.37	8,237	12.24	—	—	—	—	—	54	0.48	1.86
404	G ₁	80.25	8,025	10.16	—	—	—	21	1.30	—	—	2.19
405	B _R	68.00	6,800	12.66	—	—	—	—	—	55	0.44	—
406	T	103.39	10,339	32.77	—	—	—	—	—	56	0.44	—
407	D _{1R}	79.61	7,961	9.52	—	—	—	22	1.30	—	—	2.08
408	K ₁	81.65	8,165	12.96	—	—	—	—	—	57	0.48	1.88
409	I _{1R}	81.11	8,111	11.16	—	—	—	19	1.58	—	—	1.96
410	I ₁	81.11	8,111	11.16	—	—	—	—	—	58	0.48	1.96
411	L _{1R}	81.65	8,165	12.96	—	—	—	—	—	59	0.48	1.86
412	F	81.45	8,145	20.96	—	—	—	23	1.30	—	—	—
413	J	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	60	0.48	—
414	I ₁	81.11	8,111	11.16	—	—	—	32	1.45	—	—	1.96
415	L _{1R}	81.65	8,165	12.96	—	—	—	—	—	61	0.48	1.86
416	E ₁	79.61	7,961	10.03	—	—	—	24	1.30	—	—	2.08
417	M ₁	82.37	8,237	10.95	—	—	—	—	—	62	0.48	1.73
418	C ₁	75.21	7,521	11.12	—	—	—	—	—	23	1.00	1.72
419	P	91.69	9,169	31.28	—	—	—	—	—	63	0.44	—
420	B	68.00	6,800	11.89	—	—	—	—	—	64	0.44	—
421	G _{1R}	80.25	8,025	10.93	—	—	—	25	1.30	—	—	2.17
422	L ₁	81.65	8,165	12.60	—	—	—	—	—	65	0.48	1.73
423	G _{1R}	80.25	8,025	9.85	—	—	—	26	1.30	—	—	2.17
424	A	61.01	6,101	28.44	—	—	—	—	—	66	0.48	—
501	Q	94.47	9,447	24.81	—	—	—	—	—	67	0.48	—
502	L	82.61	8,261	21.60	—	—	—	4	1.90	—	—	—
503	M	83.33	8,333	20.88	—	—	—	—	—	68	0.48	—

住戸 No.	住戸 タイプ	専有 面積 (㎡)	共用 持分 (989,41 0分の)	共用部分の専用使用面積								
				バルコニー (㎡)	ルーフバル コニー (㎡)	テラス (㎡)	専用庭 (㎡)	トランクルームNo. (㎡)	トランペットNo. (㎡)	室外 機置 場 (㎡)		
504	G ₂	82.31	8,231	10.16	—	—	—	27	1.30	—	—	4.91
505	B _R	68.00	6,800	12.66	—	—	—	—	—	69	0.44	—
506	T	103.39	10,339	32.77	—	—	—	—	—	70	0.44	—
507	D _{2R}	81.68	8,168	9.52	—	—	—	28	1.30	—	—	4.91
508	K	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	71	0.48	—
509	I ₁	82.19	8,219	20.88	—	—	—	18	1.58	—	—	—
510	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	72	0.48	—
511	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	73	0.48	—
512	F	81.45	8,145	20.96	—	—	—	29	1.30	—	—	—
513	J	82.19	8,219	20.88	—	—	—	—	—	74	0.48	—
514	I	82.19	8,219	20.88	—	—	—	20	1.78	—	—	—
515	L _R	82.61	8,261	21.60	—	—	—	—	—	75	0.48	—
516	E	80.81	8,081	22.09	—	—	—	30	1.30	—	—	—
517	M	83.33	8,333	19.23	—	—	—	—	—	76	0.48	—
518	C ₂	77.03	7,703	11.12	—	—	—	—	—	24	1.00	4.01
519	P	91.69	9,169	31.28	—	—	—	—	—	77	0.44	—
520	B	68.00	6,800	11.89	—	—	—	—	—	78	0.44	—
521	G _{2R}	82.31	8,231	10.93	—	—	—	31	1.30	—	—	4.91
522	L	82.61	8,261	21.24	—	—	—	—	—	79	0.48	—
523	O	91.61	9,161	31.69	18.03	—	—	—	—	80	0.48	—
601	U	112.80	11,280	22.68	29.18	—	—	—	—	82	0.44	4.01
602	V	112.96	11,296	40.14	—	—	—	—	—	81	0.44	—
603	N	89.33	8,933	10.93	—	—	—	17	2.40	—	—	4.91
604	S	97.61	9,761	20.88	27.96	—	—	—	—	83	0.48	—
701	U ₁	110.98	11,098	32.43	—	—	—	—	—	85	0.44	2.10
702	V	112.96	11,296	40.14	—	—	—	—	—	84	0.44	—
703	R	99.94	9,994	11.70	29.55	—	—	—	—	86	0.48	2.17
				—	—	—	—	—	—	—	—	—
	118戸	9,894.10	989,410	—	—	—	—	—	—	—	—	—

別表第4 バルコニー等・トランクルーム・トランクピット・駐車場・バイク置場・自転車置場等の専用使用权

専用使用 部 分	位 置	用 法	専用使用权者	期 間	使用料 有無	使用料 の帰属
バルコニー、室外 機置場、玄関ポー チ、玄関扉、窓ガ ラス、窓枠、面格 子	各住戸に属するバ ルコニー、室外機 置場、玄関ポーチ、 玄関扉、窓ガラス、 窓枠、面格子	通常的使用方法	各住戸の区分 所有者	区分所有権存続 期間中	無償	—
トランクピット	各住戸ごとに 特定した位置	トランクルーム・トランク ピット使用細則によ る	トランクピット 使用特定者	トランクピット 使用許可による	無償	—
トランクルーム	各住戸ごとに 特定した位置	トランクルーム・トランク ピット使用細則によ る	トランクルーム 使用特定者	トランクルーム 使用許可による	有償	管理 組合
テ ラ ス	各住戸に属するテ ラス	テラス使用 細則による	各住戸の 区分所有者	区分所有権存続 期間中	有償	管理 組合
専用庭	各住戸に属する専 用庭	通常の 使用方法	各住戸の 区分所有者	区分所有権存続 期間中	有償	管理 組合
ルーフバルコニー	各住戸に属するル ーフバルコニー	通常の 使用方法	各住戸の 区分所有者	区分所有権存続 期間中	有償	管理 組合
駐車場	別途、管理組合が 個々に定めた位置	駐車場使用 細則による	駐車場 使用特定者	駐車場使用許可 による	有償	管理 組合
バイク置場	別途、管理組合が 個々に定めた位置	バイク置場使用 細則による	バイク置場 使用特定者	バイク置場特定 期間中	有償	管理 組合
自転車置場	別途、管理組合が 個々に定めた位置	自転車置場使用 細則による	自転車置場 使用特定者	自転車置場特定 期間中	有償	管理 組合

別表第5

タイプ別管理費等一覧表

(単位：円)

タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分 (989,410分の)	毎月負担額			引渡時一時金	
			管理費A	修繕積立 金B	月額計 (A+B)	修繕積立基金	管理準備金
A	61.01	6,101	3,800	12,810	16,610	350,000	22,000
B・B _R	68.00	6,800	4,300	14,280	18,580	390,000	24,000
C ₂	77.03	7,703	4,900	16,180	21,080	442,000	28,000
C ₁	75.21	7,521	4,700	15,790	20,490	431,000	27,000
D _T ・D _{RT}	80.81	8,081	5,100	16,970	22,070	464,000	29,000
D _{2R}	81.68	8,168	5,100	17,150	22,250	469,000	29,000
D _{1R}	79.61	7,961	5,000	16,720	21,720	457,000	29,000
E	80.81	8,081	5,100	16,970	22,070	464,000	29,000
E ₁	79.61	7,961	5,000	16,720	21,720	457,000	29,000
F	81.45	8,145	5,100	17,100	22,200	467,000	29,000
G ₂ ・G _{2R}	82.31	8,231	5,200	17,290	22,490	472,000	30,000
G _R	81.45	8,145	5,100	17,100	22,200	467,000	29,000
G ₁ ・G _{1R}	80.25	8,025	5,100	16,850	21,950	460,000	29,000
H _T ・H _{RT}	81.47	8,147	5,100	17,110	22,210	467,000	29,000
I・I _R	82.19	8,219	5,200	17,260	22,460	471,000	30,000
I ₁ ・I _{1R}	81.11	8,111	5,100	17,030	22,130	465,000	29,000
J	82.19	8,219	5,200	17,260	22,460	471,000	30,000
K・K _T	82.61	8,261	5,200	17,350	22,550	474,000	30,000
K ₁	81.65	8,165	5,100	17,150	22,250	468,000	29,000
L・L _R	82.61	8,261	5,200	17,350	22,550	474,000	30,000
L _T ・L _{RT}	82.61	8,261	5,200	17,350	22,550	474,000	30,000
L ₁ ・L _{1R}	81.65	8,165	5,100	17,150	22,250	468,000	29,000
M	83.33	8,333	5,200	17,500	22,700	478,000	30,000
M ₁	82.37	8,237	5,200	17,300	22,500	472,000	30,000
M _T	83.33	8,333	5,200	17,500	22,700	478,000	30,000
N	89.33	8,933	5,600	18,760	24,360	512,000	32,000
O	91.61	9,161	5,800	19,240	25,040	525,000	33,000
P	91.69	9,169	5,800	19,250	25,050	526,000	33,000
P _T	91.69	9,169	5,800	19,250	25,050	526,000	33,000
Q	94.47	9,447	6,000	19,840	25,840	542,000	34,000
Q _T	93.75	9,375	5,900	19,690	25,590	538,000	34,000
R	99.94	9,994	6,300	20,990	27,290	573,000	36,000
S	97.61	9,761	6,100	20,500	26,600	560,000	35,000
T・T _T	103.39	10,339	6,500	21,710	28,210	593,000	37,000
U	112.80	11,280	7,100	23,690	30,790	647,000	40,000
U ₁	110.98	11,098	7,000	23,310	30,310	637,000	40,000
V	112.96	11,296	7,100	23,720	30,820	648,000	41,000
V _T	115.59	11,559	7,300	24,270	31,570	663,000	41,000

別表第6 専用使用料月額

専用使用場所	タイプ	区画数	月間使用料 (円)
駐車場 計119台	平置 上段	12	15,000
	平置 下段(大)	12	11,000
	平置 下段(小)	2	9,000
	機械式3段 上段	31	12,000
	機械式3段 中段	31	11,000
	機械式3段 下段	31	11,000
バイク置場	ファミリーバイク(50cc標準)西側	28	500
	ファミリーバイク(50cc標準)東側	15	400
自転車置場	サイクルラック式	134	200
トランクルーム	1~4番	4	760
	5~8番	4	570
	9~16番・21~31番	19	520
	17番	1	960
	18・19番	2	630
	20番	1	710
	32番	1	580
ルーフバルコニー	601号	1	1,460
	523号	1	900
	604号	1	1,400
	703号	1	1,480
テラス	101号	1	3,130
	102号	1	1,440
	103号	1	1,440
	104号	1	2,700
	106号	1	4,590
	107号	1	1,540
	108号	1	1,980
	109号	1	1,820
	110号	1	1,820
	111号	1	1,980
	112号	1	1,350
	113号	1	1,490
	114号	1	1,490
	115号	1	1,620
116号	1	1,330	
専用庭	119号	1	1,820

別表第7 議決権

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	議決権 分母 (989,410分の)
A	3	61.01	6,101
B・B _R	8	68.00	6,800
C ₂	2	77.03	7,703
C ₁	2	75.21	7,521
D ₁ ・D _{RT}	3	80.81	8,081
D _{2R}	3	81.68	8,168
D _{1R}	1	79.61	7,961
E	3	80.81	8,081
E ₁	1	79.61	7,961
F	4	81.45	8,145
G ₂ ・G _{2R}	5	82.31	8,231
G _R	1	81.45	8,145
G ₁ ・G _{1R}	5	80.25	8,025
H _T ・H _{RT}	4	81.47	8,147
I・I _R	9	82.19	8,219
I ₁ ・I _{1R}	3	81.11	8,111
J	4	82.19	8,219
K・K _T	4	82.61	8,261
K ₁	1	81.65	8,165
L・L _R ・L _T ・L _{RT}	14	82.61	8,261
L ₁ ・L _{1R}	5	81.65	8,165
M	6	83.33	8,333
M ₁	2	82.37	8,237
M _T	1	83.33	8,333
N	1	89.33	8,933
O	1	91.61	9,161
P	4	91.69	9,169
P _T	1	91.69	9,169
Q	4	94.47	9,447
Q _T	1	93.75	9,375
R	1	99.94	9,994
S	1	97.61	9,761
T・T _T	5	103.39	10,339
U	1	112.80	11,280
U ₁	1	110.98	11,098
V	2	112.96	11,296
V _T	1	115.59	11,559
計	118	—	—

横浜常盤公園ヒルズ使用細則

横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という。)第19条の規定に基づき、横浜常盤公園ヒルズ(以下「対象物件」という。)の敷地、建物及び付属施設等の使用並びに模様替え改造及び修繕など(以下「模様替え等」という。)に必要な事項について、横浜常盤公園ヒルズ使用細則(以下「使用細則」という。)を次のとおり定める。

第1条(基本原則)

対象物件において、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。

第2条(一般的注意事項)

居住者は、次の事項に注意しなければならない。

- (1) 各住戸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。
- (2) 玄関扉の開閉は静かに行うこと。
- (3) 騒音・悪臭・煤煙等により、他の居住者又は近隣に迷惑を及ぼすことのないよう充分配慮すること。
- (4) 住戸部分内においては、静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器等の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- (5) 階段及びバルコニー等を強打するなどして騒音及び夜間における階段・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ること。
- (6) コンクリートは、水を浸透するので、玄関・バルコニー等・外廊下等の床への散水は、漏水の原因になるのでしないこと。
- (7) 水洗便所は、水溶性の紙以外は使用しないこと。
- (8) 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排出すること。
- (9) 前8項において居住者間において苦情等が発生した場合は、すみやかに対応し、当事者間で問題の解決にあたること。

第3条(一般的禁止事項)

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。

- (1) 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。
- (2) 建物の主要構造部(建物の構造上不可欠な柱、壁、床、屋根、階段、バルコニー、ひさし、及び梁をいう)に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- (3) バルコニー等(管理規約第14条及び別表第4において総称する「バルコニー等」テラス、ルーフバルコニーを含む。)の改造、出窓の新設、住戸部分の増築を行うこと。
- (4) バルコニー等、避難ハッチ及び住戸の境の戸境板の箇所に緊急時の避難の妨げになるような物品をおくこと。

- (5) バルコニー等に、物置、サンルーム、アンテナ、物干等の建造物を構築又は設置すること。
- (6) 玄関扉の外装部分、バルコニー等の手摺り、外壁面等の塗装替え又はこれに類する行為をすること。
- (7) バルコニー等外壁面より外側に洗濯物、ふとん干し、又は手すりに植木鉢等を置くこと。
- (8) バルコニー、玄関ポーチに土砂を搬入して花壇を作ること。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 廃棄物保管場所等に関し、横浜市と打合せした諸事項に違反すること。
- (12) 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。
- (13) 機械室、電気室、屋上など危険な場所に立ち入ること。
- (14) 公序良俗に反する行為、又は不快の念を懐かせる行為をすること。
- (15) 鑑賞用の小鳥程度以外の動物を飼育すること。
- (16) 道路その他管理組合が禁止する場所に、駐輪・駐車すること。
- (17) 建物の敷地、建物の外周その他共用部分等と、外気に面しない窓ガラス及びその付近に看板、掲示板、標識、広告、垂れ幕等の設置をし、あるいは工作物を構築し、あるいは文字等を書き込むこと。
- (18) 下水管にゴミを捨てたり、廃油を流したり、ディスプレイを使用すること。
- (19) 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。

第4条(届け出事項)

居住者は、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別記様式第1〜第4によるものとする。

- (1) 住戸部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 住戸部分を貸与するとき。
- (3) 引き続き1カ月以上、建物の居住者が全員留守にするとき。
- (4) 引越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) 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。

第5条(承認事項)

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。

- (1) 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恐れのある行為をするとき。
- (2) 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。
- (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
- (4) 住戸部分の模様替え等(内装工事・フローリング床等)をするとき。ただし、原状回復のため

め、又は木部造作などに係わる軽易な模様替え等は除く。

(5) その他上記事項に準ずる行為。

2. 前項第(4)号の住戸部分の模様替え等をするときは、各住戸部分の区分所有者が工事等の着工予定の3週間前までに理事長に工事図面、仕様書等をそえて提出し、理事長の承認を得なければならない。
3. 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。
4. 理事長の承認を得た行為であっても、理事長が必要と認めるときは、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はこれに協力しなければならない。

第6条(共用部分等に係わる模様替え等)

居住者は、共用部分にかかわる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 敷地及び共用部分等にかかわる模様替え等(緊急に必要とする修繕工事を除く)が必要な場合は、理事長がそれぞれの総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は、共用部分にかかわる模様替え等の必要な理由等を付して、模様替え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。

第7条(トランクルーム・トランクピット、駐車場、バイク置場、自転車置場、集会室及びテラスの使用)

トランクルーム・トランクピット、駐車場、バイク置場、自転車置場、集会室及びテラスの専用使用者は、使用者に対してそれぞれの使用細則を遵守させなければならない。

2. 集会室の使用申込者、使用責任者は、集会室使用者に対して集会室使用組則を遵守させなければならない。

第8条(消火設備による近隣火災への協力)

近隣火災発生の場合等は、対象物件の消火設備を提供することができるものとする。

第9条(違反に対する措置)

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、又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、すべて当該居住者が負担するものとする。

第10条(損害賠償の請求)

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. 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の住戸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。

第11条(改 廃)

この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議を得るものとする。

付 則

第1条(使用細則の施行)

この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

(届け出者)氏名 _____ 印

第三者使用に関する届け出

この度、私の所有する横浜常盤公園ヒルズ _____ 号を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、規約第3条第3項の規定に基づきお届けします。

なお、規約第25条に定められた管理費等は、規約第59条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致します。

使用住戸番号		使用者の 入居予定日	
使用者氏名			
区分所有者との 関係	賃借入 使用人	親子 その他(兄弟姉 親族)
使用者の誓約事項	当該 _____ 号を使用するにあたり、規約・付属規程・総会の決議を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 氏名 _____ 印		
区分所有者の 連絡(転出)先	(住所) (電話番号)		

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

(旧組合員)氏名 _____ 印

(新組合員)氏名 _____ 印

区分所有者変更届

この度、横浜常盤公園ヒルズ _____ 号を(売買・贈与・相続・その他)により、
下記のとおり所有名義を変更しましたので、規約第32条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、支払い期日が平成 年 月 日の分(月分)
から新組合員の負担とします。

(記)

1. 区分所有者名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧区分所有者(組合員)氏名

(新)氏名 _____ 印

(旧)氏名 _____ 印

3. 新組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先
(住所)

(電話番号)

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長殿

住戸番号 _____ 号

氏名 _____ 印

不在届

私は、下記のとおり平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在に
致しますので、使用細則第4条の規定によりその旨をお届け致します。

(記)

1. 理 由

2. 緊急連絡先

住 所

電 話

連絡先

3. その他連絡事項

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長殿

住戸番号 _____ 号
氏名 _____ 印

引越期日届

私は、下記のとおり平成 年 月 日に引越し致しますので、使用細則第4条の規定によりその旨をお届け致します。

(記)

1. 引越理由

住戸部分を譲渡するため	
住戸部分を貸与するため	
居住者が全員留守になるため	
その他	

2. 引越先

住所

電話

3. その他連絡事項

横浜常盤公園ヒルズトランクルーム・トランクピット使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という)第19条により、本建物のトランクルーム・トランクピット(以下「トランクルーム・トランクピット」という)を運営するため本細則を定める。

第2条(区画数)

トランクルームは、総計 32 区画とする。

1 階部分	32 区画
-------	-------

トランクピットは、総計 86 区画とする。

1 階部分	24 区画
-------	-------

2 階部分	14 区画
-------	-------

3 階部分	14 区画
-------	-------

4 階部分	14 区画
-------	-------

5 階部分	14 区画
-------	-------

6 階部分	3 区画
-------	------

7 階部分	3 区画
-------	------

第3条(使用制限)

トランクルーム・トランクピット使用者は、本物件の住戸部分の区分所有者又はその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者とし、特定の区分所有者に対してトランクルーム・トランクピット使用許可により各住戸ごとに特定したトランクルーム・トランクピット区画を使用するものとする。

2. 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者のトランクルーム・トランクピット専用使用権は、新たに当該住戸部分の区分所有者となった者に承継されるものとする。
3. 区分所有者は、専用使用権を有するトランクルーム・トランクピットを使用しない場合に限り管理組合に様式1のトランクルーム・トランクピット不使用届で届け出て承認を得たうえ、他の区分所有者又はその区分所有者から住戸部分の貸与を受けた者に使用させることができるものとする。
4. 前3項の区分所有者(専用使用権を有するトランクルーム・トランクピットを使用しない)がその所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、前3項の使用者の専用使用権は消滅するものとし、新たに当該住戸部分の区分所有者になった者に専用使用権が承継されるものとする。

第4条(使用申込)

トランクルーム・トランクピット使用を希望する者は、様式2の使用申込書に必要事項を記入の上、管理組合に提出するものとする。

第5条(使用者の特定)

管理組合は、前条により使用申込を受け、理事会において使用申込書の審査を行い、使用者を特定する。

2. 管理組合は、前項により使用者が特定したときは、所定の掲示板に掲示するとともに様式3によりトランクルーム・トランクピット使用許可書を発行するものとする。
3. 第2項により抽選等にもれた申込者に対して、あらかじめ補充順番を定めることができる。

第6条(使用料金)

トランクルーム使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし月額定額とする。

トランクピット使用料は、無償とする

第7条(使用料の変更)

施設の改善または一般物価の変動などによりトランクルーム使用料を変更する場合及びトランクピット使用料を有償に変更する場合には、管理規約第47条第3号の決議によりトランクルーム使用料の変更及びトランクピット使用料を有償に変更することができる。

第8条(支払い方法)

トランクルームについて専用使用权を有している者は、当月の末日迄に翌月分のトランクルーム使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

第9条(権利処分の禁止)

トランクルーム・トランクピット使用者は、管理規約第14条の2第4項及び第5項の場合を除き、トランクルーム・トランクピットを第三者に使用させることはできない。

第10条(遵守事項)

トランクルーム・トランクピット使用者は、トランクルーム・トランクピット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。

- (1)施設器具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。
- (2)トランクルーム・トランクピットにはガソリン・揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品を持ち込まぬこと。
- (3)トランクルーム・トランクピットには、生もの・その他悪臭のある物品等を持ち込まぬこと。
- (4)トランクルーム・トランクピットには、いかなる工作、構築も行わないこと。
- (5)その他管理組合において告示する事項。

第12条(賠償責任)

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トランクルーム・トランクピット使用について蒙った損害の責を負わないものとする。当該使用者が故意又は過失によりトランクルーム・トランクピットその他に損害を与えた場合には、当該使用者等が賠償責任を負うものとする。

第13条(遵守義務)

トランクルーム・トランクピット使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第14条(使用料の使途)

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として取り扱うものとする。

第15条(承継義務)

区分所有者は、その所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡するとき(管理規約第14条の2第3項の場合)は、本使用細則の各条項を承継させるものとし、爾後の承継人についても逐次承継させるものとする。

第16条(定めなき事項)

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。

第17条(改 廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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。

(様式1)

トランクルーム・トランクピット不使用届

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

届出者 住戸番号 _____ 号
氏名 _____ 印

この度下記理由により、私が専用使用权を有するトランクルーム・トランクピットを使用しないので届けます。

理 由
年 月 日 平成 年 月 日

記

	受付 番号	第 号
専用区画	番	
不使用期日	平成 年 月 日から	

(組合記入欄)

受付 年月日	平成 年 月 日	担当理事	理事長

(様式 2)

トランクルーム・トランクピット使用申込書

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理 事 長 殿

住戸番号 _____ 号
申込者 氏 名 _____ 印
連絡先電話番号 _____ - _____ - _____

管理規約第 14 条の 2 及びトランクルーム・トランクピット使用細則の各条項を承認のうえ遵守することを誓いトランクルーム・トランクピットの使用を申し込みします。

※ どちらかを○で囲ってください トランクルーム 1 区画
トランクピット 1 区画

※管理組合使用欄

受付日	受付番号	使用の可否	許可日
年 月 日	第 号	可・否	年 月 日
番 号		使用料	

(様式3)

トランクルーム・トランクピット使用許可書

平成 年 月 日

住戸番号_____号
_____ 殿

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長_____印

貴殿より申し込みのありましたトランクルーム・トランクピットの使用につき下記の通り許可します。

記

	承認 番号	第 号
専用区画		
使用期間	平成 年 月 日から	
使用料月額	円	
特記事項		

横浜常盤公園ヒルズ駐車場使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という)第19条により、本建物及び敷地内の駐車場(以下「駐車場」という)を運営するため本細則を定める。

第2条(区画数)

駐車場は、総計121区画とする。

・平置駐車場	駐車区画の番号	全長	全巾	全高	重量	区画数
上段	1.~12.120. 121(月額15,000)	5,500mm	2,400mm	-	-	14
下段	13.15~20. (月額11,000)	5,600mm	2,400mm	-	-	7
下段	21.22. (月額11,000)	4,500mm	2,400mm	-	-	2
下段	23.24 (月額11,000)	4,000mm	2,400mm	-	-	2
下段	25. (月額9,000)	3,800mm	2,400mm	-	-	1
下段	14.26. (月額9,000)	3,500mm	2,400mm	-	-	2
・機械式3段 駐車場	収容最大寸法(上段)(月額12,000) 及び重量 (中段)(月額11,000) (下段)(月額11,000)	5,050mm	1,800mm	2,000mm	2,000kg	31
		5,050mm	1,800mm	1,700mm	1,800kg	31
		5,050mm	1,800mm	1,700mm	1,800kg	31

機械式3段駐車場の注意事項

- (1) 収容サイズについては、必ず車検証で確認してください。
- (2) 機械式3段駐車場の上記諸元を満足する車両であっても、車両のホイールベース、F.O.H(フロントオーバーハング)R.O.H(リアオーバーハング)等の寸法によっては、機械式3段駐車場に収容出来ない場合があります。
- (3) 上記数値以内の全長の車でも車種によっては車の前端、又は後端がはみ出すことがあります。この様な状態のままパレットを昇降させると、車の破損につながります。
- (4) ご使用の前には一度ご自分の車を入庫させ、車止めに後部車輪が軽く当たるように駐車をし、車の前端又は後端がはみ出していないか確認して下さい。もし、はみ出している場合は車を出庫の上、必ず管理員までご連絡下さい。管理員がメンテナンス会社に連絡をします。車止めは調整が可能ですので正しい位置に調整致します。
- (5) ご使用の車を交換されるときまた、竣工以後に入居され駐車場をご使用の際は、車止めが調整されていることがあるので必ず管理員に連絡をし、ご自身の車が入庫できるか

否かの確認の上ご使用下さい。

(6) 機械式駐車場設備の駐車方法は後退入庫です。また、昇降は切替スイッチで選択して操作を行っているパレットが低位置に戻るまで、同一ブロック内の他のパレットを操作することはできません。

(7) 入庫後、運転者が車を離れる前に両サイドミラーを確実に折りたたんでください。(異常時、緊急時に同一ブロック内の隣接装置を動かす場合があります。)

第3条(使用制限)

駐車場使用者は、区分所有者及びその区分所有者からその住戸部分の占有者(法人を含む)として届け出た者又は管理組合が認めた者に限るものとし、駐車場使用許可により特定した駐車区画を使用するものとする。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者は、専用使用権を有する駐車場を使用しない場合は、管理組合に様式1の駐車場不使用届で届け出るものとし、専用使用権は消滅するものとする。
- 3 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡の相手方が同居人である時は、当該駐車場を専用使用することができる。
- 5 専用使用権が消滅した駐車場について新たに専用使用権を特定する場合には、管理組合は所定の掲示板に、その旨を掲示のうえ、使用申込書の受付・審査を行い、理事会の定める抽選その公平な方法により、その専用使用者を特定するものとする。

第4条(使用申込)

駐車場使用を希望する者は、様式2の使用申込書に必要事項を記入の上、管理組合に提出するものとする。

第5条(使用者の特定)

管理組合は、前条により使用申込を受け、理事会において使用申込書の審査を行い、使用者を特定する。

- 2 使用申込者の数が収容能力を超えた場合は、駐車場専用使用権の特定されて無い区分所有者を優先し、抽選、その他公正な方法によるものとする。
- 3 管理組合は、前項により使用者が特定したときは、所定の掲示板に掲示するとともに様式3により駐車場使用許可書を発行するものとする。
- 4 第2項により抽選等にもれた申込者に対して、あらかじめ補充順番を定めることができる。
- 5 前項の順位の決定は、第2項の方法に準ずる。

第6条(証明書の発行)

管理組合は、駐車場使用者に対し、「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を発行する必要が生じた時は当該証明書を発行するものとする。

第7条(駐車時間)

駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、駐車場使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。

第8条(使用料金)

駐車場使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし月額定額とする。

- 2 駐車場使用契約者は、契約開始月については日割計算により駐車場使用料を支払い、契約終了月については当月分全額を支払うものとし、日割計算は行わない。

第9条(使用料の変更)

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3号の決議により駐車場使用料を変更することができる。

第10条(支払い方法)

駐車場について専用使用権を有している者は、当月の末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支払うものとする。

第11条(権利処分の禁止)

駐車場使用者は、管理規約第15条第5項及び第6項の場合を除き、駐車場を第三者に使用させることはできない。

第12条(遵守事項)

駐車場使用者は、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。

- (1) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
 - (2) 駐車にあたっては、後退入庫で指定された場所の中央に正確に駐車し、他人の専用駐車区画及び敷地その他共用部分には駐車しないこと。
 - (3) 必要以上にアイドリングをしたり、エンジンを高速回転させたり、警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜の車の出し入れにあたって他人の迷惑にならないよう静かな運転をすること。
 - (4) 車両には必ず施錠すること。又、車を離れるときは必ずサイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難・損害防止に留意すること。
 - (5) 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。
 - (6) 駐車場には、指定の車両1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。
 - (7) 駐車場には、いかなる工作、構築も行わないこと。
 - (8) 駐車場では、歩行者優先、徐行を徹底すること。
 - (9) 煙草の吸殻、その他の塵芥を捨てないこと。
 - (10) ガソリン、揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品は駐車場には一切持ち込まないこと。
 - (11) 機械駐車場使用時の注意事項については、取扱説明書記載事項を守ること。
 - (12) 機械駐車場で洗車しないこと。
 - (13) その他、管理組合において告示する事項。
- 2 駐車場使用者は、契約時に管理組合より貸与を受ける機械式駐車場の操作キーを自

己の責任と負担において管理・使用するものとし、紛失・破損等をした場合には速やかに管理組合に通知し、管理組合の指示に従い、費用を負担するものとする。

3 駐車場使用者は、機械式駐車場の操作キーを契約終了と同時に管理組合に速やかに返還するものとする。

第13条(賠償責任)

管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず駐車場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。所有者又はその家族、使用人、運転手、同乗者等が故意又は過失により建物共用部分等、又は他の自動車その他に損害を与えた場合には、当該所有者等が賠償責任を負うものとする。

* 被害を受けられた方は、「岡沢交番(TEL 355-0110)」へ本人が連絡して下さい。(被害届の代行は受理してもらえません)

第14条(遵守義務)

駐車場使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第15条(使用料の使途)

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として取り扱うものとする。

第16条(承継義務)

区分所有者は、その所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡するとき(管理規約第15条第4項の場合)は、本使用細則の各条項を承継させるものとし、爾後の承継人についても逐次承継させるものとする。

第17条(定めなき事項)

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。

第18条(改廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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。

(様式1)

駐車場不使用届

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

届出者 住戸番号_____号
氏名_____印

この度下記理由により、私が専用使用権を有する駐車場を使用しないので届けます。
(駐車場不使用届の届け出により、駐車場の専用使用権は消滅するものとする。)

理 由
年 月 日 平成 年 月 日

記

	受付 番号	第 号
駐 車 区 画	番	
不使用期日	平成 年 月 日から	

(組合記入欄)

受付 年月日	平成 年 月 日	担当理事	理事長

(様式 2)

駐車場使用申込書

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

住戸番号 _____ 号

申込者 氏名 _____ 印

連絡先電話番号 _____

駐車場を使用したいので、管理規約第 15 条及び駐車場使用細則の各条項を承認のうえ、遵守することを誓い申し込みします。

駐車する自動車の明細

登録番号	車両交付年月日		使用者の氏名		
	平成 年 月 日		同上		
			住所		
車種	形式	車台番号	自動車の種別	用途	自家用・事業用の別
			普通・小型・軽	乗用 乗用貨物	自家用 事業用
乗車定員	最大積載量	車両総重量	総排気量		
			cc		
長さ	幅	高さ	燃料の種類		
			ガソリン・軽油・LPG		
所有者の住所					
同上氏名					

(組合記入欄)

受付番号	第	審査結果	承認	備考
		適・否		
受付年月日	平成 年 月 日	担当理事		
使用開始年月日	平成 年 月 日			

(様式3)

駐車場使用許可書

平成 年 月 日

住戸番号 _____ 号
_____ 段

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 _____ 印

貴殿より申し込みのありました駐車場の使用につき下記の通り許可します。

記

		承認 番号	第 号
駐車 許可 車両	登録番号		
	車 名		
駐 車 区 画			
使 用 期 間	平成 年 月 日から		
使 用 料 月 額	円		
特記事項			

横浜常盤公園ヒルズバイク置場使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という。)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約以下「管理規約」という。)第19条により本敷地内のバイク置場を運営するため、本細則を定める。

第2条(区画数)

バイク置場は、総計43区画とする。

車幅は50ccのファミリータイプ(原動機付自転車)のバイクを基準とする。

バイク置場 駐車区画の寸法(芯芯)幅800mm 長さ2,000mm

第3条(使用制限)

バイク置場の使用者は、本物件の住戸部分の区分所有者又はその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者とし、利用台数は原則として1戸につき1台限りとする。

第4条(使用者の特定)

建物引渡し時においてバイク置場の使用者特定にあたっては、売主の定める方法によるものとする。以後、管理組合はバイク置場の使用希望者の中から使用申込書の受付を行い、現在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使用が終了した場合には、管理組合にて使用申込書の審査を行い、理事会の定める抽選その他公平な方法により、その使用者を特定する。

なお、管理組合はバイク置場使用許可書(シール等)を発行するものとする。

第5条(使用料金)

バイク置場使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし、月額定額とする。

第6条(支払い方法)

バイク置場について専用使用権を有している者は、当月の末日までに翌月分のバイク置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

第7条(使用の停止)

使用者がバイク置場の使用を停止する場合には、停止(又は予告)の届け出を停止希望日1ヵ月前迄に管理組合宛提出するものとする。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことにより即時停止することも可能とする。

第8条(遵守事項)

使用者は、バイク置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。

- (1)管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (2)駐車にあたっては指定された場所に正確に駐車し、常に整理整頓を心掛けること。
- (3)施設器具及び他人の車両等を汚損破損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (4)バイク置場には、指定のバイク1台以外の他、いかなる物品も置かないこと。

(5)バイク置場には、如何なる工作、構築も行わないこと。

(6)その他、管理組合において告示する事項。

第9条(賠償責任)

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バイクについて蒙った損害の責を負わないものとする。当該使用者が故意又は過失により建物共用部分等又は他のバイク等その他に損害を与えた場合には、当該使用者等が賠償責任を負うものとする。

第10条(遵守義務)

使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第11条(専用使用権の消滅)

バイク置場について専用使用権を有している区分所有者が、その所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡(ただし、譲渡の相手方が同居人の場合を除く)したときは、本バイク置場専用使用権は消滅する。

第12条(使用の解除)

使用者が本細則第8条又は管理規約に定める事項に違反した場合には、管理組合は、バイク置場の使用停止を行うことができる。

第13条(使用料の使途)

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一般会計収入及び修繕積立金会計として取り扱うものとする。

第14条(定めなき事項)

本規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。

第15条(改廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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。

(様式1)

横浜常盤公園ヒルズバイク置場使用申込書

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

住戸番号 _____ 号
氏 名 _____ 印
電話番号 _____

横浜常盤公園ヒルズバイク置場使用細則の各条項を承認のうえ、バイク置場の使用を申し込みます。

駐 輪 車 両

1. 原 動 機 付 自 転 車
2. 自 動 二 輪 車

※管理組合使用欄

受 付 日	受付番号	使用の可否	許 可 日
年 月 日	第 号	可 ・ 否	年 月 日
バイク置場番号		使用料	

(様式2)

横浜常盤公園ヒルズバイク置場使用許可書

平成 年 月 日

住戸番号 _____ 号
氏 名 _____ 殿

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理 事 長 印

横浜常盤公園ヒルズバイク置場の使用を許可します。

駐 輪 車 両

1. 原 動 機 付 自 転 車
2. 自 動 二 輪 車

※管理組合使用欄

受 付 日	受付番号	使用の可否	許 可 日
年 月 日	第 号	可 ・ 否	年 月 日
バイク置場番号		使用料	円/月

横浜常盤公園ヒルズ自転車置場使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という。)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という。)第19条により本敷地内の自転車置場を運営するため、本細則を定める。

第2条(区画数)

自転車置場は、配列のラック式による標準的な自転車用の自転車置場(駐輪可能タイヤ幅60mm以下)として110台、平置き式の電動アシスト自転車等大型自転車置場として、12台収容する。

第3条(使用制限)

自転車置場の使用者は、本物件の住戸部分の区分所有者又はその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者とする。

また、利用台数は1住戸1台分を原則として、剰余の自転車置場(剰余の16台分と自転車置場を使用しない区分所有者の分)は2台以上利用を希望する区分所有者から特定する。

第4条(使用者の特定)

建物引渡し時において自転車置場の使用者特定にあたっては、売主の定める方法によるものとする。以後、管理組合は自転車置場の使用希望者の中から使用申込書の受付を行い専用使用权を有する者がその権利を放棄し、又は他の事由により使用が終了した場合には、管理組合にて使用申込書の審査を行い、理事会の定める抽選その他公平な方法によりその専用使用权を特定するものとする。

なお、管理組合は自転車置場使用許可書(シール等)を発行するものとする。

第5条(使用料金)

自転車置場使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし、月額定額とする

第6条(支払い方法)

自転車置場について専用使用权を有している者は、当月の末日までに翌月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

第7条(使用の停止)

使用者が自転車置場の使用を停止する場合には、停止(又は予告)の届け出を停止希望日1ヵ月前迄に管理組合宛提出するものとする。ただし、1ヵ月分の使用料を支払うことによつて即時停止することも可能とする。

第8条(遵守事項)

使用者は、自転車置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。

(1)管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。

- (2) 駐車にあたっては指定された場所に正確に駐車し、常に整理整頓を心掛けること。
- (3) 施設器具及び他人の車両等を汚損破損せしめたときは、ただちに管理組合に連絡し、その指示に従うこと。
- (4) 自転車置場には、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。
- (5) 自転車置場には、如何なる工作、構築も行わないこと。
- (6) その他、管理組合において告示する事項。

第9条(賠償責任)

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自転車について蒙った損害の責を負わないものとする。当該使用者が故意又は過失により共用部分又は他の自転車等その他に損害を与えた場合には、当該使用者等が賠償責任を負うものとする。

第10条(遵守義務)

使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第11条(専用使用権の消滅)

自転車置場について専用使用権を有している区分所有者が、その所有する住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡(ただし、譲渡の相手方が同居人の場合を除く)したときは、本自転車置場専用使用権は消滅する。

第12条(使用の解除)

使用者が本細則第8条又は管理規約に定める事項に違反した場合には、管理組合は、自転車置場の使用停止を行うことができる。

第13条(使用料の使途)

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一般会計収入及び修繕積立金会計として取り扱うものとする。

第14条(定めなき事項)

本規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。

第15条(改廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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。

(様式1)

横浜常盤公園ヒルズ自転車置場使用申込書

平成 年 月 日

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事長 殿

住戸番号 _____ 号
氏 名 _____ 印
電話番号 _____ - _____ - _____

横浜常盤公園ヒルズ自転車置場使用細則の各条項を承認のうえ、自転車置場の使用を
申し込みます。

駐 輪 車 両

1. 自 転 車 台

※管理組合使用欄

受 付 日	受 付 番 号	使用の可否	許 可 日
年 月 日	第 号	可・否	年 月 日
自転車置場番号		使用料	

(様式2)

横浜常盤公園ヒルズ自転車置場使用許可書

平成 年 月 日

住戸番号 _____ 号
氏 名 _____ 殿

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理 事 長 印

横浜常盤公園ヒルズ自転車置場の使用を許可します。

駐 輪 車 両

1. 自 転 車 台

※管理組合使用欄

受 付 日	受付番号	使用の可否	許 可 日
年 月 日	第 号	可・否	年 月 日
自転車置場番号		使用料	

横浜常盤公園ヒルズ集会室使用細則

第1条(総 則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という。)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という。)第19条により本建屋内の集会室を運営するため本細則を定める。

第2条(集会室の管理運営)

集会室の管理運営は理事会が行う。

第3条(使用目的)

集会室は、次の目的のために使用することができる。

- (1) 理事会等の会議その他組合の業務のために使用するとき。
- (2) 区分所有者、居住者の親睦、教養の向上等を目的として行う会合等に使用するとき。
- (3) 区分所有者、居住者の慶弔のために使用するとき。
- (4) その他区分所有者、居住者の利便に供するとして理事会が認めたとき。
- (5) 地域住民の福祉の向上に協力するため、地域住民の利用に供するとき。

第4条(禁止事項)

集会室は、次に掲げるときは、その使用を禁止する。使用中であってもその使用を中止させる。

- (1) 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき。
- (2) 使用届に記載した使用目的が不明瞭なとき、または記載した使用目的以外の用途に使用したとき。
- (3) 危険物等を持ち込むおそれがあるとき。
- (4) その他使用目的、使用頻度、使用時間等を勘案し、管理運営上支障があると理事会が判断したとき。

第5条(使用方法)

集会室の使用にあたっては、使用申込者が様式 1.集会室使用申込書によりその旨を管理員に申し込むこと。管理員が先着順に申込を受付け、それに従い使用できる。ただし、理事会その他組合の会議や区分所有者、居住者の葬儀等で緊急を要するときは、申し込まれた日取りや時間を変更されることがある。

第6条(使用時間)

集会室の使用時間は午前8時から午後8時までとする。やむを得ない理由で時間を延長するときは、事前に管理員を通じて理事長の許可を得ること。ただし集会室に宿泊することはできない。

第7条(使用上の注意)

集会室を使用するにあたっては次の点に注意する。

- (1) 使用申込者は使用責任者を決めて届け出る。使用責任者は成年者とする。
- (2) 使用責任者は集会室の使用後、集会室の清掃、備品の整理、火の始末、戸締り等を確

認して、管理員に報告する。

第8条(賠償責任)

使用者が故意又は過失により集会室、備品、その他について破損や紛失等により損害を与えた場合は賠償責任を負うものとする。

使用者に代わって管理組合が損害を修復したときは、使用責任者は管理組合の算定した費用を管理組合に支払うものとする。

第9条(遵守義務)

集会室使用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第10条(使用料)

集会室の使用にあたって、使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間等を総合的に勘案のうえ、理事会で徴収の方法等についてその基準を決定することができる。

第11条(使用料の用途)

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一般会計収入又は修繕積立金会計として取り扱うものとする。

第12条(その他)

その他集会室使用に関する管理運営の詳細については、理事会で協議して決定する。

付 則

第1条 本細則は、管理規約発効の日より実施する。

(様式1)

横浜常盤公園ヒルズ集会室使用申込書

※ 申 込 年 月 日	平成 年 月 日		
※ 使 用 申 込 者	連絡先 ()		
※ 使 用 責 任 者	連絡先 ()		
※ 使 用 日 時	平成 年 月 日 午前 時から 午後 午前 時まで 午後		
※ 使 用 場 所			
※ 使 用 目 的			
※ 使 用 人 数			
理 事 長 承 認 欄			
集 会 室 鍵	貸 出	時 分	返 還
使 用 料	備 考		
金 円 也			
会 計 受 領 印			

*のみ記入のこと

横浜常盤公園ヒルズテラス使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という)第19条により、横浜常盤公園ヒルズ(以下「対象物件」という)のテラスの使用等に関し本細則を定める。

第2条(使用制限)

テラスの専用使用者は、区分所有者及びその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者に限るものとし、管理規約別表第3で特定したテラスを専用使用することができるものとする。

- 2 テラスを専用使用する区分所有者は、その所有する住戸部分と、テラスの専用使用権を分離して、譲渡、賃貸、又は無償貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。
- 3 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者のテラスの専用使用権は消滅する。

第3条(テラスの使用)

テラスを専用使用する区分所有者及びその区分所有者からその住戸部分の貸与を受けた者は、そのテラスをテラス以外用途に使用してはならない。

- 2 テラスに埋設された共用管が存する場合は、その使用に際し、その共用管を毀損等しないように注意するとともに、毀損等した場合は、専用使用権を有する者の負担によりこれを原状に回復しなければならない。

第4条(使用料金)

テラス使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし月額定額とする。

第5条(使用料の変更)

施設の改善または一般物価の変動などによりテラス使用料を変更する場合には、管理規約第47条第3項の決議によりテラス使用料を変更することができる。

第6条(支払い方法)

テラスについて専用使用権を有している区分所有者は、当月の末日迄に翌月分のテラス使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

第7条(維持管理)

テラス使用者は、自己の費用負担において、テラス(パーゴラは含まず)の適正な維持管理を行なわなければならない。

第8条(テラスへの立ち入り等)

管理組合が、管理上必要があると認めた場合は、テラスの専用使用者はテラスへの立ち入りおよびテラスでの工事の実施を認めなければならない。

第9条(遵守事項)

テラス使用者は、テラス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。

- (1)管理規約、使用細則の定めを遵守し、管理組合の指示に従うこと。

- (2)テラスには、いかなる工作、構築も行わないこと。
- (3)ガソリン、揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品はテラスには一切持ち込まないこと。
- (4)施設器具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。
- (5)その他、管理組合において告示する事項。

第10条(賠償責任)

管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、テラスの利用者がそのテラスにつき蒙った損害の責は負わないものとする。

第11条(遵守義務)

テラス利用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第12条(使用料の用途)

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として取り扱うものとする。

第13条(承継義務)

区分所有者は、住戸部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡するとき(管理規約第14条第4項の場合)は、本使用細則の各条項を承継させるものとし、爾後の承継人についても逐次承継させるものとする。

第14条(定めなき事項)

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。

第15条(改廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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。

横浜常盤公園ヒルズ専用庭使用細則

第1条(総則)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合(以下「管理組合」という。)は、横浜常盤公園ヒルズ管理規約(以下「管理規約」という。)第19条により、横浜常盤公園ヒルズ(以下「対象物件」という。)の専用庭の使用等に関し本細則を定める。

第2条(使用制限)

専用庭の専用使用者は、区分所有者及びその区分所有者からその専有部分の貸与を受けた者に限るものとし、管理規約別表第3で特定した専用庭を専用使用することができるものとする。

2 専用庭を専用使用する区分所有者は、その所有する専有部分と、専用庭の専用使用权を分離して、譲渡、賃貸、又は無償貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡したときは、その区分所有者の専用庭の専用使用权は消滅する。

第3条(専用庭の使用)

専用庭を専用使用する区分所有者及びその区分所有者からその専有部分の貸与を受けた者は、その専用庭を専用庭以外の用途に使用してはならない。

2 専用庭に埋設された共用管が存する場合は、その使用に際し、その共用管を毀損等しないように注意するとともに、毀損等した場合は、専用使用权を有する者の負担によりこれを原状に回復しなければならない。

第4条(使用料金)

専用庭使用料は、管理規約別表第6に定める専用使用料とし月額定額とする。

第5条(使用料の変更)

施設の改善または一般物価の変動などにより専用庭使用料を変更する場合には、管理規約第47条第3号の決議により変更することができる。

第6条(支払い方法)

専用庭について専用使用权を有している区分所有者は、当月の末日迄に翌月分の専用庭使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

第7条(維持管理)

専用庭使用者は、自己の責任と費用負担において、専用庭の適正な維持管理を行わなければならない。

第8条(専用庭への立ち入り等)

管理組合が、管理上必要があると認めた場合は、専用庭の専用使用者は専用庭への立ち入りおよび専用庭での工事の実施を認めなければならない。

第9条(遵守事項)

専用庭使用者は、専用庭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。

(1)管理規約、使用細則等の定めを遵守し、管理組合の指示に従うこと。

- (2)専用庭には、いかなる工作、構築も行わないこと。
- (3)ガソリン、揮発油等発火性の高いもの、その他危険と認められる物品は専用庭には一切持ち込まないこと。
- (4)施設器具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。
- (5)その他、管理組合において告示する事項。

第 10 条(賠償責任)

管理組合は、天災地変、盗難その他事由の如何を問わず、専用庭の利用者がその専用庭につき蒙った損害の責を負わないものとする。

第 11 条(遵守義務)

専用庭利用者は、本細則の各条項を遵守しなければならない。

第 12 条(使用料の用途)

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として取り扱うものとする。

第 13 条(承継義務)

区分所有者は、専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡するとき(管理規約第 14 条第 4 項の場合)は、本使用細則の各条項を承継させるものとし、爾後の承継人についても逐次承継させるものとする。

第 14 条(定めなき事項)

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。

第 15 条(改 廃)

本細則の改廃は、理事会の決議を経たのち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、管理規約発効の日から施行する。

横浜常盤公園ヒルズ防犯カメラシステム運用細則

第1条(目的)

この細則は横浜常盤公園ヒルズに設置する防犯カメラシステムの有効な運用と、防犯カメラシステム内の録画媒体に記録された録画内容(以下「録画内容」という。)の保護について、必要な事項を定めることを目的とする。

第2条(防犯カメラシステム)

この運用細則において防犯カメラシステムは、(防犯カメラシステム構成一覧)に掲げるものをいう。

第3条(運用主体)

防犯カメラシステムの運用は、横浜常盤公園ヒルズ管理組合理事会(以下「理事会」という。)が行う。

第4条(録画内容の確認)

録画内容の確認は次に掲げる場合に限り行うことができる。

- 一 防犯カメラシステムの調整ならびに保守等の業務を遂行する上で必要なとき。
 - 二 犯罪等の事件が発生し、警察等の要請を受け確認が必要なとき。
 - 三 その他理事会が録画内容の確認を必要としたとき。
- 2 前項第二号に規定する場合には、様式1の確認申請書を準用し、確認の記録を残すこととする。
 - 3 第1項第三号に規定する場合には、理事の過半数の賛成を得なければならない。
 - 4 第1項第三号に規定する場合には、理事長、副理事長、理事、または、その委任する者のうち最低1名以上の立会いのもとでなければならない。
 - 5 横浜常盤公園ヒルズ管理組合員(以下「組合員」という。)が録画内容を確認しようとするときは、様式1の確認申請書を理事長に提出し、理事の過半数が許可した後に確認が出来る。その際には、前項の規定を準用する。

第5条(録画内容の複製・第三者への貸出)

録画内容の複製・貸出は、警察及び消防等から法令に基づいた要請がある場合を除き、理事の過半数の賛成を得なければならない。但し、緊急を要するときはこの限りではない。

第6条(守秘義務)

組合員は、防犯カメラシステムに関して知り得た情報は、正当な理由なく第三者に漏らしてはならない。

第7条(細則外の事項)

この細則の定めに疑義が生じたとき、又はこの細則に定めのない事項については、理事が協議してこれを定める。

(様式1)

横浜常盤公園ヒルズ管理組合
理事会 御中

平成 年 月 日

住戸番号 _____ 号
氏名 _____ 印

防犯カメラ録画内容確認申請書

私は、防犯カメラ録画内容の確認をするにあたり、「横浜常盤公園ヒルズ管理組合防犯カメラシステム運用細則」の定めに基づきその申請を致します。

確認申請理由	
確認録画年月日	年 月 日 ~ 年 月 日

以下運用細則抜粋

第4条(録画内容の確認)

録画内容の確認は次に掲げる場合に限り行うことができる。

- 一 防犯カメラシステムの調整ならびに保守等の業務を遂行する上で必要なとき。
 - 二 犯罪等の事件が発生し、警察等の要請を受け確認が必要なとき。
 - 三 その他理事会が録画内容の確認を必要としたとき。
- 2 前項第二号に規定する場合には、様式1の確認申請書を準用し、確認の記録を残すこととする。
- 3 第1項第三号に規定する場合には、理事の過半数の賛成を得なければならない。
- 4 第1項第三号に規定する場合には、理事長、副理事長、理事、または、その委任する者のうち最低1名以上の立会いのもとでなければならない。
- 5 横浜常盤公園ヒルズ管理組合員(以下「組合員」という。)が録画内容を確認しようとするときは、様式1の確認申請書を理事長に提出し、理事の過半数が許可した後に確認が出来る。その際には、前項の規定を準用する。

第5条(録画内容の複製・第三者への貸出)

録画内容の複製・貸出は、警察及び消防等から法令に基づいた要請がある場合を除き、理事の過半数の賛成を得なければならない。但し、緊急を要するときはこの限りではない。

第6条(守秘義務)

組合員は、防犯カメラシステムに関して知り得た情報は、正当な理由なく第三者に漏らしてはならない。

第7条(細則外の事項)

この細則の定めら疑義が生じたとき、又はこの細則に定めのない事項については、理事が協議してこれを定める。

※管理組合使用欄

受付日	受付番号	複製・貸出の可否	複製本数 貸出期間	承認日	理事長印
年 月 日		可・否			

正誤表

下記の通り誤記がありましたので訂正致します。

正誤箇所	誤	正
P3 上から 5行目	<u>、</u> 固まれた部分	固まれた部分
P7 上から 9行目	特定承継人に対し <u>でも</u>	特定承継人に対しても
P67 下から 13行目	第47条第 <u>3項</u>	第47条第1項第(3)号
P68 下から8,9行目	第14条第 <u>4項</u>	第14条第4項
P69 下から 13行目	第47条第 <u>3号</u>	第47条第1項第(3)号

長期修繕計画書

横浜常盤公園ヒルズ

2018年5月27日

横浜常盤公園ヒルズ 管理組合
三井物産フォーサイト株式会社

目 次

1. マンションの建物・設備の概要等（様式1）・・・・・・・・・・ P 1
2. 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方（様式3-1）
・・・・・・・・・・ P 3
3. 推定修繕工事項目・修繕周期等の設定内容（様式3-2）・・・・・・・・ P 5
4. 長期修繕計画総括表（様式4-1）、収支計画グラフ・・・・・・・・ P 8・P 9

「長期修繕計画に関する業務について」

管理委託契約に基づく重要事項説明書（2018年4月22日付）より抜粋

1. 基幹事務

③マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

1. 貴マンションの長期修繕計画書案の作成又は5年程度ごとの見直し（数量積算業務・劣化診断業務等に基づく長期修繕計画案については別途見積りの上、有償となります）

(様式第1号) マンションの建物・設備の概要等

(1) 敷地、建物の概要

マンション(団地)名	横浜常盤公園ヒルズ
管理組合名	横浜常盤公園ヒルズ 管理組合
理事長名	吉田 大輔
所在地	横浜市保土ヶ谷区常盤台17番地1
敷地面積	8,905.68㎡ 権利関係(■所有権・□借地権・□地上権)
建築面積(建ぺい率)	3,101.90㎡(現行 34.9%)
延べ面積(容積率)	12,741.54㎡ ※容積対象床面積:12,484.85㎡(現行 140.2%)
専有面積の合計	9,894.10㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数/棟数	地上 7階、地下 - 階/ 1棟
住戸数	住戸 118戸
竣工日	1998年(平成10年) 2月

(2) 設備、附属施設の概要

給・排水設備	□圧送ポンプ、■受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス
空調・換気設備	■空気調和機、■換気
電力設備	■(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電
情報・通信設備	■テレビ共聴(■アンテナ・□ケーブル)、■インターネット、■インターホン、■オートロック、■防犯カメラ等、□電波障害対策、□その他()
消防用設備	■屋内消火栓、■自動火災報知器、■連結送水管 □その他()
昇降機設備	■昇降機(2)台
駐車場設備	■平面(28)台、■機械式(93)台、□自走式()台、計(121)台
附属建物	■集会室(■棟内、□別棟)、■管理員室(■棟内、□別棟)
その他	■自転車置場、■ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	日本鋼管株式会社、三菱地所株式会社
施工会社名	株式会社大林組
設計・監理事務所名	三菱地所株式会社
管理会社名	会社名 三井物産フォーサイト株式会社 Tel (03)5759-2795 管理員名 金森・塩見、勤務形態(通勤) Tel (045)331-2801

(4) 管理・所有区分

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	特にありません
(設備)	特にありません
管理区分(建物)	特にありません
(設備)	特にありません

(5) 維持管理の状況

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
消防設備点検	半年に1度	点検結果に指摘改善事項がある場合は都度理事会で協議
エレベーター定期点検	月1回	点検結果に指摘改善事項がある場合は都度理事会で協議
簡易専用水道検査	年1回	点検結果に指摘改善事項がある場合は都度理事会で協議
連結送水管耐圧試験	平成29年3月	点検結果に指摘改善事項がある場合は都度理事会で協議

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
建物劣化診断	平成20年7月	(「建物調査診断報告書」9/20付)

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
屋上・エントランス	平成17年9月	屋上ウレタン防水・エントランス部浮き部補修
機械式駐車場	平成19年8月	昇降チェーン等交換 (全パレット)
大規模修繕工事	平成22年5月	屋上・外壁・階段・廊下・バルコニー・屋外施設 他
機械式駐車場	平成27年10月	昇降チェーン等交換 (全パレット)

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
竣工8年	平成18年10月	3案提案
竣工15年	平成25年3月	積立金改定
竣工20年	平成30年3月	実績の反映・更新

(6) 会計状況

借入金の残高	2018年 3月31日現在	0 (円)
修繕積立金残高	2018年 3月31日現在	146,268,759 (円)
修繕積立金の額	月当たり・戸当たり	平均17,678 (円)
専用使用料からの繰入	月当たり・戸当たり	不定期
駐車場の使用料等からの繰入	年額	4,000,000 (円)
その他の繰入	月当たり・戸当たり	不定期

(7) 設計図書等の保管状況

■設計図書	(竣工図)
■構造計算書	
■数量計算書	2011年 大規模修繕工事に基づく数量計算書
■確認申請書副本	■確認済証、■検査済証
■分譲パンフレット	■アフターサービス規準
■点検報告書	■法定点検、■保守契約による点検
■調査・診断報告書	「建物調査診断報告書」2008年7月 調査実施
■修繕工事の設計図書等	(仕様書、図面、数量計算書等)
□その他関係書類	□電波障害協定書、□その他()
■長期修繕計画	■現に有効な長期修繕計画
■管理規約	■現に有効な管理規約 ■原始規約

(様式3-1) 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方【既存マンション】

項 目	基本的な考え方
1 長期修繕計画の作成の考え方	
(1) 長期修繕計画の目的	<p>・マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。</p> <p>・そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。</p> <p>①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。</p> <p>②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。</p> <p>③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。</p>
(2) 計画の前提等	<p>・長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。</p> <p>①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。</p> <p>②区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。</p> <p>③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。</p> <p>④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。</p> <p>・長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。</p> <p>推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行います。</p> <p>したがって、長期修繕計画は次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。</p> <p>①推定修繕工事の内容は、現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。</p> <p>②時期(周期)は、おおよその目安であり、周辺環境の変化等により異なることがある。</p> <p>③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価及び消費税率の変動など不確定な要素がある。【変動は考慮していません】</p>
(3) 計画期間の設定	<p>・【30年間】としています。(大規模修繕(周期12年程度)が2回以上含まれる期間)</p>
(4) 推定修繕工事項目の設定	<p>・標準様式第3-2号に沿って、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</p> <p>・(必要に応じて)建物及び設備の性能向上に関する項目を追加します。</p> <p>・マンションの形状、仕様などにより該当しない項目、また、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目があります。</p> <p>・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事のための調査・診断、修繕設計及び工事監理の費用を含んでいます(2025・2040年に計上)。</p>
(5) 修繕周期の設定	<p>・推定修繕工事項目(小項目)ごとに、マンションの仕様、立地条件、調査・診断の結果等に基づいて設定しています。</p> <p>・推定修繕工事の実施の際の経済性等を考慮し、実施時期を集約しています。</p>

<p>(6) 推定修繕工事費の算定</p> <p>①仕様の設定</p> <p>②数量計算</p> <p>③単価の設定</p>	<p>・推定修繕工事費は、推定修繕工事項目の小項目ごとに、算出した数量に設定した単価を乗じて算定しています。</p> <p>・修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価変動は考慮していません。</p> <p>・消費税は、5%とし、2014年から8%、2019年から10%としています。</p> <p>【(社)高層住宅管理業協会編 マンション維持修繕技術ハンドブック 最新版を参考としています】</p> <p>・推定修繕工事項目の小項目ごとに、現状又は見直し時点での一般的な仕様を設定しています。</p> <p>・現状の長期修繕計画を踏まえ、保管している設計図書、数量計算書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等を参考として、「建築数量積算基準」等に準拠して、長期修繕計画用に算出しています。</p> <p>・修繕工事特有の施工条件等を考慮し、他物件の過去に実施した計画修繕工事及び契約実績、その調査データ、刊行物(建設物価等)の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定しています。</p> <p>・現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定しています。</p>
<p>(7) 収支計画の検討</p>	<p>・計画期間に見込まれる推定修繕工事費(借入金がある場合はその償還金を含む。)の累計額を、修繕積立金(修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。)の累計額が下回らないように計画しています。</p> <p>(・建物及び設備の性能向上を図る改修工事に要する費用は、今回は含めていません。)</p> <p>(・機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定されますが、今回は別会計とはしていません。)</p>
<p>(8) 計画の見直し</p>	<p>・長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに行い(調査・診断は別途有償で、2025・2040年に計上)見直す必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直し検討が必要です。</p> <p>①建物及び設備の劣化の状況</p> <p>②社会的環境及び生活様式の変化</p> <p>③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動</p> <p>④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動</p>
<p>2 修繕積立金の額の設定の考え方</p>	
<p>修繕積立金の額の設定</p>	<p>・修繕積立金の積立は、長期修繕計画の作成時点において、管理組合様が、現在運用している積立方式をベースに、管理会社としての提案も加味して作成する場合があります。</p> <p>・5年程度ごとの計画の見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額の変動に伴って必要とする修繕積立金の額が変動する場合があります。</p> <p>・修繕積立金のほか、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からそれらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れることも管理組合様と検討の上、反映いたします。</p> <p>・計画期間の推定修繕工事費の累計額を計画期間(月数)で除し、各住戸の負担割合を乗じて、月当たり戸当たりの修繕積立金の額を算定しています。</p> <p>(・大規模修繕工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとることが必要です。)</p>
<p>3 まとめ</p>	
<p>・今回の長期修繕計画書については、2013年5月26日完成分の長期修繕計画書の内容に基づき、2013年から2019年までの表を更新し見直したもので、2013年から2017年までの工事実施金額、収入金額を反映し、工事未実施分については2019年に計上している(管理費会計から捻出した工事について反映した)ものである。</p> <p>・収入区分の項目に新たに利息等調整欄を設け、利息や四捨五入の調整されたものを計上している。</p>	

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
1 仮設工事				
① 共通仮設	仮設事務所、仮設電気・水道・電話・便所、発生材搬出処分費、安全・近隣対策費、諸官庁手続き費、刈-コシ費等	仮設	15年	大規模修繕工事年度に、建物の延べ床面積別に一式計上 【(社)構想住宅管理業協会・マンション維持修繕技術ハンドブック 参照】
② 直接仮設	外・内部足場架組み、足場開口養生、仮設材リース料、仮設材運搬費、荷揚設備等	仮設	15年	大規模修繕工事年度に、外部足場面積×単価で計上 【(社)構想住宅管理業協会・マンション維持修繕技術ハンドブック 参照】
2 屋根防水				
① 屋上防水(保護)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	15年	高圧洗浄、下地調整の上、ウレタン塗膜防水等(フック仕上げ) (保護層の撤去は行わない)
② 屋上防水(露出)	屋上、塔屋 ルーフバルコニー	補修	6年	防水層の上、保護塗装(トップコート)
		補修	15年	屋上・棟屋/防水層の上、下地調整後、塩ビシート防水機械式固定工法(15年保証) ルーフバルコニー/防水層の上、下地調整後、アスファルト1層かぶせ工法等
		更新	36年	既存防水層を全面撤去し、新築時仕様により再施工
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	ケレン、部分打替の上、保護塗装
		更新	36年	既存仕上げを全面撤去し、新築時仕様により再施工
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、梁台天端等	補修	15年	下地調整の上、ウレタン塗膜防水等(フック仕上げ)
3 床防水				
① バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、巾木を含む)	補修	15年	下地調整の上、ウレタン塗膜防水または長尺シート貼り
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	補修	15年	下地調整の上、長尺シート貼り等 (側溝、巾木:ウレタン塗膜防水等)
4 外壁塗装等				
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	15年	コンクリート打ち放し等、仕上げの無い部分の補修
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	補修	15年	高圧洗浄、下地調整の上、弾性プライマー・珪藻土樹脂塗装
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	補修	15年	高圧洗浄、下地調整の上、水性無機有機複合形透湿性塗材等塗装
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	15年	薬品洗浄、欠損、ひび割れ、剥離、浮きの補修
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	更新	18年	既存シーリングを全面撤去し、新築時仕様により再施工
5 鉄部塗装等				
① 鉄部塗装 (雨掛り部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり、屋上フェンス、設備機器、壁柱・支持金物、梁台、遊覧ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物、屋外鉄骨階段、自転車置場等	補修	6年	錆除去等下地調整の上、塗装
② 鉄部塗装 (非雨掛り部分)	(鋼製)住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	補修	15年	錆除去等下地調整の上、塗装
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、遊覧ハッチ、換気口等	補修	24年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	補修	24年	下地調整の上、塗装
6 建具・金物等				
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア、窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	更新	36年	撤せ工法、扉等取替
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	更新	36年	既存部品を撤去し、新築時仕様にて再施工
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	部分補修
④ 金物類 (兼合郵便受等)	兼合郵便受、掲示板、宅配ロッカー、笠木、梁台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、遊覧ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て柱・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ、屋上フェンス等	更新	36年	既存部品を撤去し、新築時仕様にて再施工
⑤ 金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	更新	36年	既存部品を撤去し、新築時仕様にて再施工
7 共用内部				
① 共用内部	管理員室、集會室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	補修	12年	床・壁・天井の既存貼付・塗物を撤去し、新築時仕様にて再施工
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	補修	12年	床・壁・天井の既存貼付・塗物を撤去し、新築時仕様にて再施工 エントランス回りの高級仕上げ(石貼り等)は除く

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
加算設備				
8 給水設備				
①給水管	屋内共用給水管	補修	24年	ライニング更生工法等による補修
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	更新	48年	給水管路の新設施工(建築改修費含む)
②貯水槽	受水槽・高置水槽(屋内)	更新	36年	既存槽を撤去し、新築時仕様にて設置
	受水槽・高置水槽(屋外)	更新	24年	既存槽を撤去し、新築時仕様にて設置
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	6年	既存ポンプを修繕補修
	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	更新	12年	既存ポンプを撤去し、新築時仕様にて取替
9 排水設備				
①排水管	屋内共用雑排水管・汚水管	補修	24年	ライニング更生工法等による補修
②排水ポンプ	排水ポンプ	取替	12年	既存ポンプを撤去し、新築時仕様にて取替
10 ガス設備				
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	更新	48年	既存配管を撤去し、新築時仕様にて再施工(建築修繕費含む)
11 空調・換気設備				
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	更新	12年	既存機器を撤去し、新築時仕様にて設置
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気グリル	更新	24年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
12 電灯設備等				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	更新	12年	既存機器を撤去し、新築時仕様にて設置
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	更新	24年	既存盤類を撤去し、新築時仕様にて設置
③キュービクル設備	キュービクル	更新	24年	既存盤類を撤去し、新築時仕様にて設置
④幹線設備	引込開閉器、引込線、盤等	更新	36年	既存機器を撤去し、新築時仕様にて設置 【幹線(電灯、動力)系の修繕は不必要と判断】
⑤避雷針設備	避雷突針	更新	36年	既存避雷突針を撤去し、新築時仕様にて設置
⑥自家発電設備	発電設備	更新	48年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
13 情報・通信設備				
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間線子盤(IDF)等			【電話設備の修繕は不必要と判断】
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	更新	12年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
③インターネット設備	住棟内ネットワーク			【インターネット設備の修繕は不必要と判断】
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	更新	12年	既存設備を撤去し、新仕様にて設置
14 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、配管、ホース類等	更新	24年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置(法定点検費等別途)
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	更新	24年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管等	更新	24年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置(法定点検費等別途)
15 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方待等	補修	12年	床・壁・天井の既存貼物・塗物を撤去し、新仕様にて再施工
	全構成機器	更新	30年	全構成機器の交換
16 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	年	(物件毎に検討)
		塗装	年	(物件毎に検討)
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式) 垂直循環方式等	補修	年	(物件毎に検討) ※バレット塗装: 屋外 6年毎、屋内 12年毎 (概算 @22千円/バレット)
		更新	25年	(物件毎に検討)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定している修繕方法等
IV 外構等の他				
17 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 自転車置場等	補修	12年	舗装部・側溝・排水溝等不良部分補修 自転車置場塗装
	圍障(塙、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等、 埋設排水管、排水樹等(埋設給水管を除く)	更新	24年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所等	更新	36年	既存設備を撤去し、新築時仕様にて設置
	備出			(備出は計画修繕の対象外とする)
18 調査・診断、設計、工事監理等費用				
①調査・診断、 設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計・実施設計)・コンサルタント	調査・診断	15年	大規模修繕工事の前年度に、戸当たり@20,000円で計上
②工事監理	計画修繕工事の工事監理	工事監理	15年	大規模修繕工事年度に、戸当たり@40,000円で計上
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための調査・診断 長期修繕計画の見直し	長計見直し	15年	建物の延べ面積別に一式計上

(注) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

修繕項目	修繕内容	区分	備考
① 外構	平面駐車場の舗装、側溝、排水溝、自転車置場の舗装、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等、埋設排水管、排水樹等(埋設給水管を除く)	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所等	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
③ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
④ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑤ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑥ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑦ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑧ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑨ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる
⑩ その他	備出、のり、土留、土留、同時工事の工事	更新	今回の修繕計画(計画修繕)に含まれる

(注1) 現場管理費及び一般管理費は、各項目ごとの工事費(単価)に含む。

(注2) ガス検知器は推定修繕工事項目に含まれていません。

(注3) 消防ホースの交換は、屋内消火栓設備に含まれていません。

(注4) 自動ドアは、建具関係には含まれていません。フルメンテを行うことを推薦いたします。

※ 更新：全体的に劣化、破損、汚損した部分・部品や機器等を新しいものに取替える。

※ 補修：部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる。

※1998年(平成10年)2月(経年:満12年)

(単位:千円)

区分	推定修繕工事項目	暦年	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合計		
		経年	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42			
仮設 ・ 建築	1 仮設工事		0	0	0	25,147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,098	81,343	
	2 屋根防水		0	0	0	31,122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,737	115,367
	3 床防水		0	0	0	37,490	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,288	112,066
	4 外壁塗装等		0	0	0	45,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74,627	194,753
	5 鉄部塗装等		0	0	0	6,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,800	25,150
	6 建具・金物等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,446	14,446
	7 共用内部		0	0	0	1,425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,800	7,025
設備	8 給水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	11,800	0	0	500	0	0	0	0	0	2,600	0	0	49,400	0	0	500	0	0	0	65,300	
	9 排水設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	118,000	0	0	250	0	0	0	118,750	
	10 ガス設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,745	17,745	
	11 空調・換気設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,652	0	0	0	0	0	1,400	0	0	0	0	0	0	0	0	820	0	0	1,400	0	0	0	5,272	
	12 電灯設備等		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,588	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,775	0	0	0	0	0	0	27,513	
	13 情報・通信設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,700	0	0	6,697	0	0	9,946	0	0	0	0	0	0	0	0	17,700	0	0	9,946	0	0	0	61,989	
	14 消防用設備		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,024	0	0	0	0	0	0	15,014	
	15 昇降機設備		0	0	0	532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	880	0	0	27,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	880	29,292	
16 立体駐車場設備		11,000	0	0	0	10,450	0	0	0	23,000	0	0	0	0	35,846	7,890	0	0	65,100	0	0	0	0	0	605	9,188	17,980	0	1,550	28,350	0	9,188	0	17,980	605	0	0	238,732	
外構 ・ その他	17 外構・附属施設		0	0	0	1,353	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,156	0	0	3,165	0	0	0	0	0	0	0	0	6,530	0	0	0	0	0	0	3,165	20,368	
	18 調査・診断、 設計・工事監理等費用		0	523	0	3,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,360	0	4,720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,360	0	4,720	18,183	
	19 長期修繕計画 作成費用		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	600	
	小計		11,000	0	0	153,024	10,450	0	0	0	23,000	0	0	0	0	64,536	7,890	0	34,643	67,460	0	209,510	0	0	53,797	9,188	17,980	2,600	1,550	28,350	224,994	9,188	0	30,076	2,965	0	206,185	1,168,387	
消費税		550	0	0	7,651	523	0	0	0	1,840	0	0	0	0	6,454	789	0	3,464	6,746	0	20,951	0	0	5,380	919	1,798	260	155	2,835	22,499	919	0	3,008	297	0	20,619	107,655		
支出	推定修繕工事費 年度計		11,550	0	0	160,675	10,973	0	0	0	24,840	0	0	0	70,990	8,679	0	38,107	74,206	0	230,461	0	0	59,177	10,107	19,778	2,860	1,705	31,185	247,493	10,107	0	33,084	3,262	0	226,804	1,276,042		
	※推定修繕工事費 累計		11,550	11,550	11,550	172,225	183,197	183,197	183,197	183,197	208,037	208,037	208,037	208,037	279,027	287,706	287,706	325,813	400,019	400,019	630,481	630,481	630,481	689,658	699,764	719,542	722,402	724,107	755,292	1,002,786	1,012,893	1,012,893	1,045,976	1,049,238	1,049,238	1,276,042			
	借入金の償還金 年度計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	支出 年度合計		11,550	0	0	160,675	10,973	0	0	0	24,840	0	0	0	0	70,990	8,679	0	38,107	74,206	0	230,461	0	0	59,177	10,107	19,778	2,860	1,705	31,185	247,493	10,107	0	33,084	3,262	0	226,804		
	※支出 累計		11,550	11,550	11,550	172,225	183,197	183,197	183,197	183,197	208,037	208,037	208,037	208,037	279,027	287,706	287,706	325,813	400,019	400,019	630,481	630,481	630,481	689,658	699,764	719,542	722,402	724,107	755,292	1,002,786	1,012,893	1,012,893	1,045,976	1,049,238	1,049,238	1,276,042			
収入	修繕積立金 年度計		13,681	13,681	13,681	13,681	13,681	13,681	23,058	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933	24,933			
	各戸平均月額(単位:千円/戸・月)		9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	17.5	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6	17.6			
	専有面積当り月額単価(単位:円/㎡・月)		115.2	115.2	115.2	115.2	115.2	115.2	194.2	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0	210.0			
	駐車場料金等の繰入		20,000	0	10,000	10,000	5,000	5,000	5,000	0	0	11,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000			
	利息等調整								477	136	194	273	354																										
	収入 年度合計		33,681	13,681	23,681	23,681	18,681	18,681	28,535	25,069	25,127	36,206	29,287	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933	28,933			
※収入 累計		231,323	245,004	268,685	292,367	311,048	329,729	358,264	383,333	408,460	444,666	473,953	502,886	531,819	560,752	589,685	618,618	647,551	676,484	705,417	734,350	763,283	792,216	821,149	850,082	879,015	907,948	936,881	965,814	994,747	1,023,680	1,052,613	1,081,546	1,110,479	1,139,412				
年度収支		22,131	13,681	23,681	-136,994	7,709	18,681	28,535	25,069	287	36,206	29,287	28,933	-42,057	20,254	28,933	-9,174	-45,273	28,933	-201,528	28,933	28,933	-30,244	18,826	9,155	26,073	27,228	-2,252	-218,560	18,826	28,933	-4,151	25,672	28,933	-197,871				
修繕積立金 次年度繰越金		219,773	233,454	257,135	119,501	127,210	145,891	174,426	199,495	199,782	235,988	265,275	294,208	252,152	272,406	301,339	292,164	246,891	275,824	74,296	103,229	132,162	101,918	120,744	129,899	155,972	183,200	180,948	-37,612	-18,786	10,147	5,996	31,668	60,601	-137,270				

