

デュラシオン八王子

管理規約集

デュラシオン八王子管理組合

総目次

管理規約	1
使用規則	32
専有部分改修規則	37
駐車場使用規則	47
自転車置場使用規則	57
防火管理規則	59
ペット飼育規則	62
専用庭使用規則	68
管理委託契約書	70

管 理 規 約

目 次

前 文		第 2 4 条	住宅情報機器および消防用設備 の管理
第 1 章 総 則	1	第 2 5 条	必要箇所への立入り
第 1 条 目 的		第 2 6 条	専有部分の改修
第 2 条 定 義		第 2 7 条	損 害 賠 償
第 3 条 管 理 組 合		第 2 8 条	損 害 保 険
第 4 条 組 合 員 の 資 格		第 2 節 費 用 の 負 担	7
第 5 条 届 出 義 務		第 2 9 条	管 理 費 等
第 6 条 規 約 の 遵 守 義 務		第 3 0 条	管 理 費
第 7 条 対 象 物 件 の 範 囲		第 3 1 条	修 繕 積 立 金
第 8 条 規 約 の 効 力		第 3 2 条	使 用 料
第 2 章 専 有 部 分 等 の 範 囲	2	第 3 3 条	承 継 人 に 対 す る 債 権 の 行 使
第 9 条 専 有 部 分 の 範 囲		第 6 章 管 理 組 合	
第 1 0 条 共 用 部 分 等 の 範 囲		第 1 節 管 理 組 合 の 業 務	8
第 3 章 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 共 有	3	第 3 4 条	業 務
第 1 1 条 共 有		第 3 5 条	業 務 の 委 託 等
第 1 2 条 共 有 持 分		第 2 節 役 員	9
第 1 3 条 分 割 請 求 お よ び 単 独 処 分 の 禁 止		第 3 6 条	役 員
第 4 章 用 法	3	第 3 7 条	役 員 の 任 期
第 1 4 条 専 有 部 分 の 用 途		第 3 8 条	役 員 の 誠 実 義 務 等
第 1 5 条 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 用 法		第 3 9 条	理 事 長
第 1 6 条 専 用 使 用 部 分		第 4 0 条	副 理 事 長
第 1 7 条 駐 車 施 設 の 使 用		第 4 1 条	理 事
第 1 8 条 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 第三者の使用		第 4 2 条	監 事
第 1 9 条 諸 規 則		第 4 3 条	防 火 管 理 者
第 2 0 条 専 有 部 分 の 貸 与		第 3 節 総 会	10
第 5 章 管 理	4	第 4 4 条	総 会
第 1 節 総 則	4	第 4 5 条	招 集 手 続
第 2 1 条 組 合 員 の 責 務		第 4 6 条	組 合 員 の 総 会 招 集 権
第 2 2 条 専 有 部 分 の 管 理		第 4 7 条	出 席 資 格
第 2 3 条 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 管 理		第 4 8 条	議 決 権
		第 4 9 条	議 決 事 項

第50条	総会の会議および議事	
第51条	総会の決議に代わる書面による合意	
第52条	議事録の作成、保管等	
第4節	理 事 会14
第53条	理 事 会	
第54条	招 集	
第55条	議 決 事 項	
第56条	理事会の会議および議事	
第7章	会 計15
第57条	会 計 年 度	
第58条	管理組合の収入および支出	
第59条	収支予算の作成および変更	
第60条	会 計 報 告	
第61条	管理費等の徴収	
第62条	管理費等の過不足	
第63条	預金口座の開設	
第64条	借 入 れ	
第65条	帳票類の作成、保管	
第8章	雑 則16
第66条	義務違反者に対する措置	
第67条	理事長の勧告および指示等	
第68条	訴訟	
第69条	規約外事項	
第70条	規約原本	
附	則17
第1条	規約の発効	
第2条	管理組合の設立	
第3条	管理者	
第4条	役員	
第5条	会計期間	
第6条	容認事項および近隣協定等	
第7条	一時金等の拠出	
第8条	経過措置	
第9条	管理規約等の承認書	

管 理 規 約

(前 文)

デュラシオン八王子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69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「デュラシオン八王子管理規約」(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、デュラシオン八王子（以下「本マンション」という）に属する敷地、建物および附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、共同の利益を維持し、良好な住環境を保持するとともに、敷地、建物の美観維持、老朽化防止、汚損修復、施設の機能維持増進を行い、財産価値を守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。

- 一 区 分 所 有 権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう
- 二 区 分 所 有 者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう
- 三 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 四 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 五 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 六 規約共用部分 区分所有法第4条第2項の共用部分をいう
- 七 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
- 八 共 用 部 分 等 共用部分および附属施設を総称していう
- 九 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
- 十 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(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、区分所有者全員を組合員として、デュラシオン八王子管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 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4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 5 条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、ただちにその旨を書面により、管理組合に届け出なければならない。

2 日本国外に居住する組合員は、国内の連絡先を書面により、管理組合に届け出なければならない。

第 6 条 (規約の遵守義務)

組合員は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および諸規則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 組合員は、同居人に対して、この規約および諸規則に定める事項を遵守させなければならない。

第 7 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 8 条 (規約の効力)

この規約は、組合員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、組合員がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 9 条 (専有部分の範囲)

対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 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

二 玄関扉は、錠および内部仕上部分を専有部分とする

三 窓枠、窓ガラス、網戸は、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。

4 前項にかかわらず、設備配管類の帰属については、次のとおりとする。

一 給水管、ガス管および電気配線配管は、本線本管から各住戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各住戸メーターから先の枝管部分を専有部分とする

二 雑排水管および汚水管等は、縦管に接続する配管継手に至る枝管部分までを専有部分とし、配管継手から先の縦管を共用部分とする

三 住戸内の火災・ガス漏れ・侵入異常（1階のみ）等を自動感知するために設置された感知器類、非常警報ボタンとインターホン兼用居室親機および共用部分に設置された警報監視盤（以下あわせて「住宅情報機器」という）ならびに法令または行政指導により設置された消防用設備等（以下「消防用設備」という）は、感知器から居室親機を經由して警報監視盤に至る配線配管等設備全てを共用部分とする

第10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1記載のとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第11条（共有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、組合員の共有とする。

第12条（共有持分）

各組合員の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

第13条（分割請求および単独処分禁止）

組合員は、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 組合員は、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14条（専有部分の用途）

組合員は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第15条（敷地および共用部分等の用法）

組合員は、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16条（専用使用部分）

組合員は、別表2に掲げるバルコニー、テラス、ルーフバルコニー、玄関扉（錠および内部仕上部分を除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、集合郵便受、一階に面する専用庭、室外機置場、住戸内の住宅情報機器ならびに消防用設備（以下「専用使用部分」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 ルーフバルコニーおよび専用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 組合員から専有部分の貸与を受けた者は、その組合員が専用使用権を有している専用使用部分を使用することができる。

第17条（駐車施設の使用）

管理組合は、別添配置図に示す駐車場および自転車置場（以下「駐車施設」という）について、原則として、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 駐 車 場：駐車場使用契約を締結した特定の組合員
- 二 自転車置場：組合員または占有者

- 2 前項にかかわらず、管理組合は、駐車場について、別に定めるところにより、占有者にも使用させることができる。

- 3 前2項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 4 組合員がその所有する専有部分を、他の組合員または第三者に譲渡または貸与したときは、その組合員の駐車場使用契約は効力を失う。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が、組合員と生計を一にする親族等であるときは、その者は当該駐車施設を使用することができる。

第18条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

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

- 一 フロントオフィス（管理事務室）、その他対象物件の管理の執行上必要な施設：管理業務を受託した者（以下「管理受託者」という）または請け負った者
- 二 電気・水道・ガス等の共用施設：東京電力(株)・東京ガス(株)等の当該事業者
- 三 消火器設置スペース：元一自治会

- 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19条（諸規則）

対象物件の使用については、別に諸規則を定める。

第20条（専有部分の貸与）

組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および諸規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、組合員は、その貸与にかかわる契約に、この規約および諸規則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、次の各号に掲げる書類を契約の相手方をして、管理組合に提出させなければならない。
 - 一 この規約および諸規則に定める事項を遵守する旨の誓約書
 - 二 第24条第3項第一号に定める緊急時連絡表
- 3 当該第三者の違背行為によって生ずる損害賠償および紛争等の処理に関しては、当該組合員は連帯してその責めを負わなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条（組合員の責務）

組合員は、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22条（専有部分の管理）

専有部分は、当該専有部分を所有する組合員が、自己の責任と負担において管理しなければならない。

第23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、専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラス・住宅情報盤の破損による入れ替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう）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 前項ただし書きの管理を行うにあたって、当該組合員は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 対象物件の外観、形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならないこと。ただし、指定場所に設置する空調室外機を除く。なお、専用庭においては、別に定めるところにより、植栽および物品等を設置することができること
- 二 他の専有部分または共用部分に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならないこと

3 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について、次の各号に掲げる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。

- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む）その他これらに準ずる管理
- 二 経常的な補修
- 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕
- 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 五 撤去、改造、取替等の変更
- 六 その他専有部分の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理

第24条（住宅情報機器および消防用設備の管理）

住戸内の消防用設備については、管理組合が保守点検を実施する。

2 組合員は、住戸内の住宅情報機器について、次のとおり取り扱われることを承認する。

- 一 各住戸からの警報は、フロントオフィス（管理事務室）ならびに本マンションの管理受託者を経由して、その指定する者に連絡されること
- 二 警報を受信した場合、管理受託者もしくはその指定する者が対応を行うこと

3 住戸内の住宅情報機器および消防用設備の適正な運用のため、組合員は次の事項を遵守するものとする。

- 一 緊急時連絡表を入居時に管理組合に提出すること
- 二 管理組合の許可を得ることなく、当該設備機器の機種の変更または感知器等の隠蔽工作を行わないこと
- 三 管理組合または管理受託者が実施する当該設備機器の保守点検に協力すること
- 四 管理組合が計画修繕に基づき一斉取替えを行う場合を除き、その補修・取替えに要する費用を負担すること

第25条（必要箇所への立入り）

第23条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分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、すみやかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。
- 5 組合員は、管理を行う者等の立入りに関し、次の事項を承認する。
 - 一 管理を行う者等が、住戸内の住宅情報機器から発する警報に対処するため、必要やむを得ない範囲内において専有部分に立入る場合があること。その際、やむを得ず玄関ドア等の一部を破壊する場合があること
 - 二 前号にかかわる破損箇所の復旧費用を、組合員が負担すること

第26条（専有部分の改修）

組合員は、その専有部分について、次に掲げる行為（以下「専有部分の改修」という）を行おうとするときは、あらかじめ理事長（第36条に定める理事長をいう）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、木部造作等の軽易な改良および原状回復のための修繕を除く。

- 一 専有部分の修繕、改造、間取りの変更、模様替え（床のフローリング仕上げへの変更を含む）
 - 二 共用部分もしくは他の専有部分に影響を及ぼす修繕、改造
 - 三 電気、ガス、給排水、電話、TV共聴などの設備に関する増設または変更
- 2 前項の場合において、組合員は、別に定めるところにより、設計図、仕様書および工程表等を添付した申請書を、理事長に提出しなければならない。
 - 3 理事長は、第1項の規定による申請について、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53条に定める理事会をいう）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、組合員は、承認の範囲内において、専有部分の改修にかかわ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、改修の箇所に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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。

第27条（損害賠償）

組合員は、本人、その家族もしくは使用人が、故意または過失により、対象物件に損害を与えた場合は、管理組合の請求に従い、原状回復その他の方法により、損害を賠償しなければならない。

- 2 建物の設置または保存の瑕疵により第三者に損害を与えたとき、瑕疵が専有部分あるいは共用部分のいずれに存するか明らかでない場合は、共用部分にあるものと推定する。

第28条（損害保険）

組合員は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる損害保険の契約を締結することを承認する。

- 一 共用部分火災保険
- 二 施設所有管理者賠償責任保険
- 三 個人賠償責任保険
- 四 その他総会の決議に基づく損害保険

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領（前項第三号を除く）を行う。

第2節 費用の負担

第29条（管理費等）

組合員は、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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 組合員は自治会費を毎月定額負担割合とし、管理費と共に管理組合に納入しなければならない。なお、管理組合は当該費用を管理費として徴収し、会計処理を行うものとする。

3 管理費等の額については、前項を除き各組合員の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

第30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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費および運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 第28条第1項に定める損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 植栽手入れ、除草、清掃、消毒およびごみ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 防火管理者の講習費用および経費

十一 自治会費

十二 ケーブルテレビ放送サービス使用料

十三 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31条（修繕積立金）

管理組合は、次の各号に掲げる特別の管理に要する費用として、修繕積立金を積み立てるものとする。それ以外の目的の経費に充当するために、修繕積立金を取崩すことはできない。

- 一 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地および共用部分等の変更
 - 四 その他敷地および共用部分等の管理に関し、組合員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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 3 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第32条（使用料）

専用使用料、駐車場使用料その他敷地および共用部分等にかかわる使用料（以下「使用料」という）は、第30条の各号に掲げる経費に充当するほか、修繕積立金として積み立てる。

第33条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等および専用使用部分にかかわる専用使用料について有する債権は、組合員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6章 管理組合

第1節 管理組合の業務

第34条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 日常管理業務

- イ 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下「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
- ロ 組合管理部分の修繕、取替
- ハ 官公署、町内会等との渉外業務
- ニ 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- ホ 災害等の予防に関する業務

二 敷地および共用部分等の管理業務

- イ 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- ロ 敷地および共用部分等の変更および運営
- ハ 組合員が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- ニ 共用部分と一体となった専有部分内設備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

三 損害保険付保業務

共用部分等にかかわる火災保険その他の損害保険に関する業務

四 会計業務

- イ 管理費等および使用料等の収納、保管、運用および支出等に関する業務
- ロ 収支予算および決算に関する業務

五 その他の業務

イ 広報および連絡業務

ロ 機械監視業務

ハ 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35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2節 役員

第36条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

一 理事 5名

うち 理事長 1名

副理事長 1名

会計担当理事 1名

二 監事 1名

2 理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから総会で選任する。

3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その役員もしくは従業員で現に居住する者は、理事および監事になることができる。ただし、当該役員または従業員は、代理権を証する書面を総会に提出しなければならない。

4 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第37条（役員任期）

役員任期は、毎年定期総会終了時から翌年の定期総会終了時までの1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、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、または本マンションに居住しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。また、法人が組合員でなくなった場合は、その役員または従業員で管理組合の役員である者は、その地位を失う。

5 前条第2項および第3項にかかわらず、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38条（役員誠実義務等）

役員は、法令、規約および諸規則ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

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

第39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。

- 一 規約・諸規則または総会も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
 - 二 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、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 - 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第40条(副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第41条(理事)

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

- 2 会計担当理事は、管理費等および使用料等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第42条(監事)

監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、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43条(防火管理者)

理事長は、現に居住する組合員または占有者のうちの一定の資格を有する者の中から防火管理者を選任し、その者に消防計画の作成、消防訓練の実施、消防用設備等の維持管理その他防火管理上必要な業務を行わせなければならない。

- 2 前項において、組合員もしくは占有者が法人である場合は、その役員または従業員が代理することができる。
- 3 防火管理者が消防署の指示勧告等により施設の改善を管理組合に申し入れた場合、理事長は必要な措置を講じなければならない。

第3節 総 会

第44条(総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第45条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、日本国外に居住する組合員に対しては、第5条第2項により届け出た国内の連絡先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49条第2項第一号もしくは第二号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、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46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48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44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47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 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的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48条（議決権）

各組合員は、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、次の各号のいずれかに該当し、かつ、成年に達した者でなければならない。
 - 一 組合員の同居人
 - 二 他の組合員
 - 三 他の組合員の同居人
 - 四 組合員の専有部分の占有者
 - 五 組合員または占有者が法人である場合は、その役員または従業員
- 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。
- 7 前項にかかわらず、第36条第3項により選任された理事または監事は、前項の書面の提出を省略することができる。

第49条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の普通決議事項とする。

- 一 日常管理事項
 - イ 収支決算および事業報告
 - ロ 収支予算および事業計画
 - ハ 管理費等ならびに敷地および共用部分等にかかわる使用料の額ならびに賦課徴収方法
 - ニ 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法
 - ホ 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
 - ヘ 諸規則の制定または変更。ただし、第2項第一号ロの場合を除く
- 二 敷地および共用部分等の管理事項
 - イ 長期修繕計画の作成または変更
 - ロ 第31条第1項に定める特別の管理のうち、修繕、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）およびそれに準ずるもの
 - ハ 第23条第3項に定める管理のうち、本号ロに準ずるもの
 - ニ 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - ホ 本号ロからニまでの管理の実施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
- 三 その他の事項
 - イ 区分所有法第57条第2項の訴えの提起
 - ロ 本号イおよび第2項第三号イの訴えを提起すべき者の選任
 - ハ その他管理組合の業務に関する重要事項のうち特別決議によらないもの

2 次の各号に掲げる事項については、総会の特別決議事項とする。

- 一 日常管理事項
 - イ 規約の変更
 - ロ 諸規則の制定または変更のうち、実質的に規約の変更に相当するもの
- 二 敷地および共用部分等の管理事項
 - イ 第31条第1項に定める特別の管理のうち、敷地および共用部分等の変更。ただし、第1項第二号ロの場合を除く

- ロ 第23条第3項に定める管理のうち、本号イに準ずるもの
 - ハ 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
 - ニ 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - ホ 本号イからニまでの管理の実施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
- 三 その他の事項
- イ 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - ロ 法人の設立、解散
 - ハ その他管理組合の業務に関する重要事項のうち特別決議によるもの

第50条（総会の会議および議事）

総会の会議は、第48条第1項に定める議決権総数の半数以上の組合員が出席しなければならない。

- 2 普通決議事項に関する総会の議事は、出席組合員の議決権総数の過半数で決し、可否同数の場合には議長の決するところによる。
- 3 特別決議事項に関する総会の議事は、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。
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、前項にかかわらず、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49条第2項第一号において、規約もしくは規則の変更が、一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第49条第2項第二号イにおいて、敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、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49条第2項第三号イの決議を行うには、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45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51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52条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。議事録は、次に掲げる要件を備えなければならない。

- 一 議事の経過の要領およびその結果が記載されていること
- 二 議長および議長の指名する総会に出席した理事2名の署名押印があること

- 2 第46条第3項の場合においては、議長は前項の手続をした後遅滞なく、議事録および前条の書面を理事長に引き渡さなければならない。
- 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4節 理 事 会

第53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54条（招 集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長はすみ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45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55条（議 決 事 項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- 二 規約の変更および諸規則の設定または変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第26条に定める承認または不承認
- 六 第61条に定める訴訟の提起
- 七 第67条に定める勧告または指示等
- 八 総会から付託された事項

第56条（理事会の会議および議事）

理事会の会議は、半数以上の理事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 理事に事故があり、理事会に出席できないときは、次の各号のいずれかに該当し、かつ、成年に達した者のなかから代理人を選任し、理事会に出席させることができる。
 - 一 理事の配偶者
 - 二 理事と生計を一にする一親等の親族
- 3 前項の代理人は、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。
- 4 議事録については、第52条（第4項を除く）の規定を準用する。

第7章 会 計

第57条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

第58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29条に定める管理費等および第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第30条から第32条に定めるところにより諸費用に充当する。

第59条 (収支予算の作成および変更)

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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。
- 3 新年度予算が成立するまでの間、前年度の予算に準じて執行することができる。

第60条 (会計報告)

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

第61条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第29条に定める管理費等および第32条に定める使用料について、管理組合が指定する金融機関に組合員または使用料を納付すべき者（以下「組合員等」という）が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、当月分は当月6日までに一括して徴収し、第63条に定める口座に受け入れることとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員等が、前項の期日までに納付すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について日歩5銭の遅延損害金を加算して、その組合員等に対して請求することができる。当該遅延損害金は、第30条に定める費用に充当する。
- 3 管理費等、使用料およびその他総会で決議した費用については、それぞれの納入日に区分所有権または使用する権利を有する者が納入しなければならない。
- 4 組合員等は、第3項に掲げる費用を納入したのちに、その返還請求または分割請求をすることができない。
- 5 第3項に掲げる費用の滞納者に対する督促等については、次のとおりとする。
 - 一 理事長は、その支払について催告を行った後、滞納の事実を公示し、かつ、当該組合員等の共用部分等の利用制限を行うことができること
 - 二 前号の措置を講じたにもかかわらず、相当期間経過しても支払がない場合は、理事長は、理事会の決議を経て、組合員のために訴訟を提起し、かつ、それに要する費用を支出することができること

第62条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第29条第2項に定める負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第63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64条（借入れ）

管理組合は、第31条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第65条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

第66条（義務違反者に対する措置）

組合員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、組合員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おそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第67条（理事長の勧告および指示等）

次の各号に掲げる者が、法令、規約または諸規則に違反したとき、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、組合員は、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

- 一 組合員の同居人
- 二 組合員の専有部分の占有者
- 三 組合員の専有部分の占有者の同居人

- 2 次の各号に掲げる者が前項の行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てそれらの者に対し、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。

- 一 組合員
- 二 組合員の同居人
- 三 組合員の専有部分の占有者
- 四 組合員の専有部分の占有者の同居人

- 3 組合員がこの規約または諸規則に違反したとき、または組合員もしくは組合員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68条(訴訟)

この規約に関する管理組合と組合員、占有者もしくは使用料を納付すべき者その他との間の訴訟については、次のとおりとする。

- 一 対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とすること
- 二 訴訟費用および弁護士費用その他実費全額は、敗訴者の負担とすること
- 三 理事長は、区分所有法第26条第4項の定めにより、その職務に関し組合員のために原告または被告となった場合には、その旨を遅滞なく組合員に通知すること

第69条(規約外事項)

規約および諸規則に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、諸規則また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70条(規約原本)

この規約を証するため、売主が記名押印した規約に組合員全員の記名押印のある「管理規約等の承認書」を添付し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条(規約の発効)

この規約は、最先引渡日から効力を発する。

第2条(管理組合の設立)

第3条に定める「デュラシオン八王子管理組合」は、最先引渡日に設立されたものとする。

第3条(管理者)

第39条第2項にかかわらず、理事会において理事長が決定するまでの間、売主が管理者となるものとする。

- 2 第26条に定める専有部分の改修を行う場合、同条にかかわらず、理事会において理事長が決定するまでの間、管理者が理事会および理事長の業務を代行するものとする。

第4条(役員)

初年度の役員は、総会の決議によらず管理受託者が推薦した者とする。

- 2 初年度の役員の任期は、第37条第1項にかかわらず、選任された日から翌年の定期総会終了時までとする。

第5条(会計期間)

初年度の会計期間は、第57条にかかわらず、最先引渡日から翌年9月30日までとする。

第 6 条（容認事項および近隣協定等）

組合員は、共用部分等の使用に関し次の事項を承認するものとする。

- 一 本マンションエントランス等に売主が名称等を表示するために、看銘板等を設置し、無償にて継続使用できるものとする
- 二 本マンション建物に起因する電波障害が近隣住宅に生じた場合、近隣住宅の用に供する共同視聴アンテナが本マンション建物屋上に設置される。この場合、共同視聴アンテナおよび近隣建物屋外までの諸施設については組合員全員の共有物であり保守管理、修繕および諸施設取替等は組合員全員の負担となること。
- 三 本マンション近隣住民との相互プライバシー保護のため、本マンション建物のうち窓ガラスが型ガラスとなる場合があるほか、外廊下、外部階段、バルコニー、および窓等に目隠し等が設置される場合があること
- 四 組合員は現地にて日影、交通便利および近隣の建物、道路、鉄道施設、教育施設、工事施設、商店等の周辺環境（商業地域）を確認することとする。また、組合員は本マンションの近隣建物および施設からの現状における騒音、振動、臭気、塵芥等を予め容認し、近隣住民および関連施設に対し異議苦情を申し出ないものとする
- 五 本マンションの近隣地に、将来中高層建物の建築が計画された場合、組合員は当該施設が建築基準法関係法令および行政指導等に従った合法的なものである限り建築を容認するものとする。なお、上記に伴い、周辺環境（日影、眺望、採光、通風、電波受信）等が変化する場合があること
- 六 本マンションの外観、内装（梁型・下り天井等）および外装の仕上げ・仕様・附属設備等については、設計施工上または近隣対策および行政の指導等により変更される場合があること
- 七 本マンション引渡し後の専有部分についての設計仕様の変更工事を行おうとするときは、予め管理組合理事長にその旨を申請し書面による承認を得るものとする。なお、床材の変更等を行う場合は分譲時と防音性能が同等（LL-45等級）以上の資材を使用するものとし、工事前に上下左右の近隣住戸へ書面にて通知するものとする
- 八 各戸に附属するバルコニー、ルーフバルコニー（以下「バルコニー等」という）は当該住戸の組合員または占有者が専用使用できる。ただし、緊急時には避難通路として使用されるので、建物その他の構築物を築造設置することはできないこと。なお、バルコニー等の日常の維持管理は専用使用者が責任をもって行うものとする
- 九 本マンション敷地内の植栽については樹木を植えた状態で引渡となるが、土壌の関係で枯れる場合もあること。アフターサービス期間経過後は、管理組合の責任で植樹するものとする（専用庭は除く）。なお、当該組合員または占有者は、管理者が共用の植栽の手入れを行う場合は管理者の出入等に協力するものとする
- 十 本マンションでの専有部分の用途、その他の利用の制限に関し、各居住者は次の行為をしてはならないものとする

- (1) 規約に定められた用途以外の用途に供すること
- (2) 共用部分に影響を与える変更をすること
- (3) 建物外部よりに外観を変更すること
- (4) ペット飼育規則に違反したペットの飼育をすること。ただし、ペット飼育許可の申請を管理組合に行い、管理組合がこれを許可した場合は飼育を認めるものとする。その場合、1世帯当たり2匹（成長時の体長50cm以内）までとし、飼育者は自己の費用負担にて責任をもってペットを飼育するものとする。また、飼育者はペットを専有部分以外で歩かせることをせず、エントランスホール、エレベーター、廊下等の共用部分では必ず抱くこととする。なお、売主はペット飼育に起因する組合員間のトラブル等については一切責任を負わないものとする
- (5) 専有部分を楽器の教室として使用すること
- (6) 楽器等を夜間等長時間演奏すること
- (7) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ各種楽器等の音量を著しくあげること
- (8) 騒音、振動、または電波等により、他の居住者および近隣居住者に迷惑を掛けること
- (9) 床改修工事については現在の防音性より劣る床構造にすること
- (10) 構造体を損傷する恐れのある重量物、危険物、多量の引火または発火の恐れのある物品もしくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと
- (11) 専用使用部分の戸口、窓、バルコニー等共用部分に広告に類する看板、掲示板、標識の取付、貼付、記入すること
- (12) 専用使用部分に設置型物置等の設置ならびに砂利等を搬入すること
- (13) バルコニー等または窓から物を投げ捨てること
- (14) バルコニー等に、突風、強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること
- (15) バルコニー等に大量の水を流すこと
- (16) 腰壁を乗り越えて室外機置場へ移動すること
- (17) 出窓等を新設すること
- (18) 管理員に私的雑用を依頼すること
- (19) その他、公序良俗に反する行為および他の居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること

上記(1)～(19)の項目は管理組合総会の議決を経て変更となる場合があること。この場合、各組合員は議決に従うものとし、売主に対し異議苦情等申し立てないものとする

十一 将来組合員が第三者に本マンションを譲渡・貸与する場合には、本マンションの管理規約および使用規則ならびに管理委託契約内容を承継する旨を第三者に了承させること。譲渡・貸与の媒介を業者等に依頼する場合も同様とする。この場合、組合員は、その業者等に本マンションの管理または使用に関する遵守事項を説明させるべき注意義務を負うとともに、管理規約および使用規則等の写しを交付すること

十二 自転車置場、駐車場は、管理組合の規程に基づき使用できるものとする。ただし、数量に制限があり利用できない場合があること

- 十三 本マンション周辺の路上において、近隣居住者の迷惑となる駐停車・駐輪を行なわないこと。
また、来訪者に対しても同様に遵守するよう、責任をもって指示するものとする
- 十四 本マンションの長期的は保守管理のため、別途定める「長期修繕計画案」を承認すること。この案では、定められた経過年数ごとに月々の修繕積立金額が増額する計画となっていること。なお、将来において管理組合決議により長期修繕計画が変更される可能性があり、この場合修繕積立金額の変更および別途負担金が発生する場合があること
- 十五 本マンションの住戸の窓に網入り透明ガラス、網入り型ガラス、網なし透明ガラス、網なし型ガラスが使用された場合、また、バルコニーのガラスに関しては将来とも引渡し時の形状、形質を維持するものとする
- 十六 本マンションに設けられたエレベーター、オートドア、ポンプ、機械式駐車場等の機械設備の稼働中に騒音・振動等が発生することを了承すること
- 十七 メーターボックス、共用設備内のメーター検針、点検、修繕、維持管理等のために附属施設等（共用部分）内を当該関係者等が立ち入ることを了承し、協力すること
- 十八 本マンションが、将来建築基準法その他関係法規の改正により、本マンション建物と同一規模の建物の再構築が法的に許容されなくなる場合があること
- 十九 本マンション機械式駐車場への車輛収容方法については、操作取扱説明書に従い、車輛収容、出庫時、ターンテーブル操作時に事故等が発生しないよう十分注意すること。なお、誤操作、不当使用等により生じた事故・損害等については、当該使用者の責任と費用負担にて原状回復すること
- 二十 本マンション駐車場1・駐車場2・自転車置場の一部には、非常用電動シャッターが設置されること。火災等発生の場合、シャッターが自動的に下降するため、その接地部分には車輛の駐停車・物品の放置等はしないものとする
- 二一 住宅情報機器について
本マンション各住戸に設置された住宅情報機器については、以下のとおり集中管理されること
- (1) 各住戸より発報される（火災、ガスメーター漏れ、非常通報、1階のみ侵入異常）はフロントオフィス（管理事務室）ならびに本マンションの管理委託先の管理会社を経由し、当該管理会社の指定警備会社へ接続され、各住戸毎に管理されること
 - (2) 異常事態の場合、当該住戸の情報確認のうえ、指定警備会社が一次対応し、二次対応は管理会社が行うこと
 - (3) 上記2項対応のため各組合員は入居時に別に定めた事項を記載した緊急時連絡表を記入のうえ、管理組合へ提出すること
 - (4) 各住戸の住宅情報機器は一括集中管理されるため、機種変更または各センサー等の隠ぺい工事をしてはならないこと
 - (5) 各組合員は、本マンション管理組合および管理会社が当該設備の定期または必要に応じて実施する保守点検に協力すること

(6) 各住戸に設定された住宅情報機器より発報された情報に対処するため、管理を行う者等が必要やむを得ない専有部分への立入りについては、組合員はあらかじめ承諾すること。また、立入りのため玄関扉ドア等を必要最低限破壊すること、ならびに破損個所の復旧費用負担を組合員はあらかじめ承諾すること

(7) 組合員（または占有者）は株式会社長谷工コミュニティと別途に有償のライフベルサービス契約を結んだ場合、救急およびセキュリティの情報が上記(1)の発報される情報に追加されること。なお、管理組合による総合監視業務の仕様変更に伴い、当該情報の発報ができなくなる場合があること

二二 お世話サービスについて

本マンションの組合員（または占有者）は、管理委託契約書に基づき、株式会社長谷工コミュニティの提供する「お世話サービス」（以下「本サービス」という）を利用することができるものとする。なお、本サービス利用に際し、下記事項を承認するものとする

(1) 本サービスは、管理組合と株式会社長谷工コミュニティとの管理委託契約期間中に受けられるサービス〔各住戸の住宅情報盤（インターホン）を利用した情報提供および各種専門サービス提供会社への取次ぎ等〕であること

(2) 本サービスの項目は変更される場合があること

(3) 本サービスは電話回線（1回線）を利用しており、回線の使用が集中した場合、お世話サービスセンターへつながりにくい場合があること

二三 本マンション北側隣地境界付近の道路上に近隣住民用のゴミ置場を設定すること。なお、清掃・維持管理は近隣住民が行うこと

二四 本マンション北側隣地境界付近の道路上に本マンション竣工後、街灯が設置されること

二五 本マンション南側隣地境界付近の敷地内の一部に、「元一自治会」にて維持管理を行う「消火器」が設置されること。なお、管理組合は無償にて設置場所を提供するものとする

二六 本マンション組合員は「元一自治会」に入会すること。なお、自治会費（月額500円／戸2000年11月現在）は管理費に含まれること

二七 ケーブルテレビについて

本マンションのVHF・UHFテレビジョン放送およびFM放送受信は、八王子テレメディア株式会社の行うケーブルテレビ放送サービス（以下、「CATV放送サービス」という）の共聴施設を利用し、視聴することができるものであり、次の事項について了承するものとする

(1) 「CATV放送サービス」を本マンション全世帯で視聴するため、売主と「八王子テレメディア株式会社」との間で締結されている協定書については、本マンション引渡後、売主の権利義務一切を管理組合が承継すること

(2) 「八王子テレメディア株式会社」の自主放送（VHF・UHFテレビジョン放送およびFM放送以外の放送）を受信するためには、別途「八王子テレメディア株式会社」と加入契約を締結し（任意加入）必要な加入契約料および月額利用料を組合員が負担する必要があること

(3) 上記(2)の月額利用料にはNHK（BS放送含む）の受信料は含まれていないこと

- (4) 「八王子テレメディア株式会社」は、この放送を提供するための幹線設備と保安器を設置するため、本マンションの敷地、建物の一部を無償で使用すること。また、維持管理に必要な作業を行うため本マンションに立入りること
- (5) 上記(4)の施設（幹線設備および保安器）は、「八王子テレメディア株式会社」の所有となり、その責任と負担により維持管理するものとし、保安器の出力端子以降から各住戸の壁面テレビ端子までの棟内施設は組合員全員の共有となり管理組合の責任と負担において維持管理すること
- (6) 「八王子テレメディア株式会社」に対し本マンション全世帯分の「CATV放送サービス」の使用料として2000年11月現在月額4,800円/棟（消費税別途）を当該放送の利用の有無に関わらず負担すること。なお、当該費用は管理費に含まれる

第7条（一時金等の拠出）

専有部分の保存登記を行う組合員は、専有部分の引渡を受けるときに、次の費用（以下「一時金等」という）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 修繕積立基金
 - 二 管理準備金
- 2 一時金等の額については、各組合員の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
 - 3 修繕積立基金は、修繕積立金に充当するものとする。
 - 4 管理準備金は、次の各号に掲げる経費に充当するものとする。
 - 一 管理組合初年度の損害保険料の管理費会計からの立替払分
 - 二 管理用備品の購入費
 - 三 その他管理組合初年度に必要な費用
 - 5 管理組合初年度末において管理準備金に余剰金がある場合は、翌年度の管理費会計または修繕積立金会計に振り替える。

第8条（経過措置）

組合員は、本マンション所定の引渡月（2001年9月予定）の管理費等および使用料につき、暦日による日割計算による額を支払うことを承認する。

- 2 組合員は、本マンション所定の引渡日（2001年9月末日予定）以降に、なお未引渡住戸があった場合、次の事項を承認する。
 - 一 最先引渡し日以降、未引渡し住戸があった場合、売主は、当該住戸の管理にかかる費用（管理費・修繕積立金・ルーフバルコニー使用料・専用庭使用料）を最先引渡し日から負担し、毎月末日までにその当月分を一括して納付すること。ただし、駐車場使用料の管理費充当分の不足額については、引渡しの日を問わず初年度に限り負担すること
 - 二 建物竣工後、未販売住戸があった場合、売主または売主の指定する者が建物内モデルルームの設置、販売用広告看板の設置等をして共用部分の一部を無償で使用し、販売業務を行うことを了承すること

第 9 条（管理規約等の承認書）

この規約の効力が発生する日以前に、組合員が売主に提出した「管理規約等の承認書」は、この規約の効力が発生する日において、第 5 1 条に定める合意書面として取り扱うものとする。

別表1 対象物件の表示（規約第7条）ならびに共用部分等の範囲（規約第10条）

マンション名		デュラシオン八王子	
敷地	地番	東京都八王子元横山町2丁目42番11（登記簿）	
	住居表示	東京都八王子元横山町2丁目6番 以下未定	
	地積	登記簿面積	948.01㎡
		実測面積	948.01㎡
		建築確認対象面積	948.01㎡
地目	宅地		
建物および附属設備・附属施設	構造規模	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上9階建、共同住宅1棟および附属施設	
	建築面積	533.51㎡	
	建築延面積	3,594.05㎡	
	総戸数	住戸39戸〔他にフロントオフィス（管理事務室）1戸〕	
	専有部分	区分所有権 別表3のとおり	
	共用部分 （専有部分以外の建物の部分）	主体構造物、エントランスホール、エレベーターホール、メールコーナー、階段、廊下、内外壁、屋上、玄関ドア、床スラブ、庇、柱、梁、窓、窓枠、網戸、窓ガラス、メーターボックス、パイプスペース、バルコニー、テラス、ルーフバルコニー、室外機置場、ポンプ室、ホール、フロントオフィス（管理事務室）その他専有部分に属さない建物部分	
	附属設備 （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）	オートロックインターホン設備、オートドア設備、集合郵便受、宅配ボックス、エレベータ設備、給排水・衛生設備、防災・避難設備、防犯設備、電気設備、照明設備、ガス供給設備、受像受信設備、配線・配管設備、換気・排気設備、受水槽、非常用シャッター、防火・消防設備、駐車機設備その他専有部分に属さない建物附属物	
	附属施設 （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）	駐車場3、ターンテーブル、自転車置場、車路、植栽、フェンス、外構施設、塀、屋外・避難通路、外灯、ゴミ置場その他専有部分に属さない附属施設全般	
規約共用部分 （管理規約により共用部分となる部分）	駐車場1、駐車場2		

別表2 専用使用部分の表示（規約第16条）

区分	位置	用法	専用使用権者	使用料
専用使用部分				
バルコニー テラス	一部住戸に接する 掲記部分	通常の用法	各組合員	無償
ルーフバルコニー	一部住戸に接する 掲記部分	通常の用法	一部住戸の組合員	有償
玄関扉（錠および内 部仕上部分を除く） 窓枠 窓ガラス 網戸 面格子	各住戸に附属する 掲記部分	通常の用法	各組合員	無償
集合郵便受	エントランスホー ルに附属する掲記 部分	通常の用法	各組合員	無償
専用庭	一部住戸に接する 掲記部分	専用庭使用規則に よる	一部住戸の組合員	有償
室外機置場	一部住戸に附属す る掲記部分	通常の用法	各組合員	無償
住宅情報機器	各住戸に附属する 掲記部分	通常の用法	各組合員	無償
消防用設備	各住戸に附属する 掲記部分	通常の用法	各組合員	無償

別表3 専有部分の面積ならびに共有持分表（規約第12条）

（小数第3位以下切捨）

タイプ名称	戸数	専有面積 (㎡)	敷地および共用部分等の共有持分 (分母：279,087)
A系	15	66.87	6,687
B系	9	70.36	7,036
C	1	71.81	7,181
D	1	74.00	7,400
E	6	76.43	7,643
F	6	78.31	7,831
G	1	80.33	8,033
合計	39		

※ 専有面積は、壁芯計算で算出してあり、内法計算による不動産登記簿面積とは異なる。

※ 専有面積は、メーターボックス面積およびパイプスペース面積を含む。

組合員資格変更届

年 月 日

理事長 殿

- 1 下記のとおり、組合員資格の変更について届出をいたします。
- 2 新組合員は、規約第61条の規定により、管理組合の指定する金融機関に管理費等の支払口座を開設いたします。

号室

旧組合員名 印

新組合員名 印

(備考)

- 1 組合員変更年月日 (年 月 日)
- 2 管理費等の支払変更期日
旧組合員 (年 月まで支払)
新組合員 (年 月から支払)
- 3 入退居予定日
旧組合員 (年 月退居)
新組合員 (年 月入居)
- 4 新組合員の賃貸の有無 (有・無)
- 5 鍵の変更の有無 (有・無)
- 6 入退居後連絡先
旧組合員 住所 ()
電話 ()
新組合員 住所 ()
電話 ()
仲介業者 名称 ()
住所 ()
電話 ()
- 7 新組合員が国外に居住する場合の国内連絡先
住所 ()
電話 ()

管理組合メモ

組合員名簿変更 / / 銀行口座チェック / /

様式例 誓約書（規約第20条第2項）

デュラシオン八王子管理組合

誓約書

年 月 日

理事長 殿

規約第20条第2項に基づき、組合員および占有者共、規約ならびに諸規則に定める事項を遵守することを本書をもって誓約いたします。

号室

組合員名 印

占有者名 印

（備考）

- 1 組合員と占有者の関係（ ）
- 2 占有者の使用開始予定日（ 年 月 日）
- 3 使用開始後の連絡先
組合員 住所（ ）
電話（ ）
占有者 住所（ ）
電話（ ）
仲介業者 名称（ ）
住所（ ）
電話（ ）
- 4 組合員が国外に居住する場合の国内連絡先
住所（ ）
電話（ ）
- 5 その他

管理組合記入欄	理事長印	受付印

様式例 総会出席通知票・委任状・議決権行使書（規約第48条第4項、第6項）

デュラシオン八王子管理組合

出席通知票

私は、 月 日（ ）開催の 総会に出席して議決権を行使
いたします。
年 月 日

号室
氏名 印

委任状

私は、 号室 氏を代理人と定め、下記の権限を委任
いたします。
月 日（ ）開催の 総会における決議に関する一切の件
年 月 日

号室
氏名 印

議決権行使書

私は、都合により 月 日（ ）開催の 総会に出席できませ
るので、本書をもって下記のとおり議決権を行使いたします。
年 月 日

号室
氏名 印

記

第1号議案 に関する件（ 賛成・反対 ）
第2号議案 に関する件（ 賛成・反対 ）
第3号議案 に関する件（ 賛成・反対 ）

管理組合記入欄	理事長印	受付印

※記載上の注意

この用紙は切り取らないで、いずれか該当する枠内に必要事項をご記入のうえご提出ください。

①総会に出席する方——出席通知票

②総会を欠席し、議決を委任する方——委任状

委任状に代理人の氏名が記載されていない場合は、議長に一任されたものと見なしますので、あらかじめご了承ください。

③総会を欠席し、議決を委任しない方——議決権行使書

議決権行使書の各議案について、賛成・反対の何れにも○印がない場合は、棄権したものと見なします。

様式例 理事会出席通知票・委任状（規約第56条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

出席通知票

私は、 月 日（ ）開催の 理事会に出席して議決権を行使いたします。

年 月 日

氏名

号室
印

委任状

私は、 を代理人と定め、下記の権限を委任いたします。

月 日（ ）開催の 理事会における決議に関する一切の件

年 月 日

氏名

号室
印

管理組合記入欄	理事長印	受付印

※記載上の注意

この用紙は切り取らないで、いずれか該当する枠内に必要事項をご記入のうえご提出ください。

①理事会に出席する方——出席通知票

②理事会を欠席し、議決を委任する方——委任状

委任状に代理人の氏名が記載されていない場合は、理事長に一任されたものと見なしますので、あらかじめご了承ください。

様式例 緊急時連絡表（規約第24条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

緊急時連絡表

年 月 日

マンション名		デュラシオン八王子			
住戸番号		号室	入居年月日	年 月 日	
緊急時連絡先	自宅	現住所	〒		
		電話番号			
	勤務先	名称			
		住所			
		電話番号			
	親戚等	氏名			
		住所			
		電話番号			
	家族構成	氏名	続柄	生年月日	職業・勤務先・学校等
〒		世帯主	年 月 日		
〒			年 月 日		
〒			年 月 日		
〒			年 月 日		
〒			年 月 日		
〒			年 月 日		
(賃借の場合)	区分所有者	氏名			
		住所			
		電話番号			
	賃貸管理者				

使 用 規 則

本マンションに居住する組合員ならびに占有者（以下「居住者」という）の共同の利益を守り、快適な生活を維持するために、規約第19条に基づき次のとおり規則を定める。

第 1 条（専有部分および専用使用部分の使用）

居住者は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

一 用途の変更

規約に定められた用途以外の用に供すること

二 変更行為

イ 共用部分に影響を及ぼす変更をすること

ロ 専用使用部分の外観、形状を変更すること

ハ 専用使用部分に設置型物置その他これらに類する構築物等の築造または設置をすること。

ただし、指定場所に設置する空調室外機および専用庭に設置する植栽および物品等を除く

ニ バルコニーもしくはルーフバルコニー（以下「バルコニー等」という）に土砂を搬入すること

ホ 出窓を新設すること

ヘ 窓ガラス、玄関扉、バルコニー等に文字および広告に類する看板、掲示板、標識の取付、貼付、記入すること

三 物品の持込

イ 構造体を損傷するおそれのある重量物を持ち込むこと

ロ 発火、引火、爆発等のおそれのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬等の持込、保管、製造をすること

四 ペット

ペット飼育規則に違反したペットの飼育をすること

五 騒音

イ 居住者に迷惑を及ぼす雑音、高音、振動または電波等を継続的に発すること

ロ テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ（各種楽器を含む）等の音量を著しく上げること

ハ 楽器等を夜間等長時間演奏すること

六 その他

イ 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること

ロ バルコニー等に大量の水を流すこと

ハ バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと

ニ バルコニー等に突風、強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼす恐れのあるものを放置すること

- ホ 腰壁を乗り越えて室外機置場へ移動すること
- ヘ その他公序良俗に反する行為および居住者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること

第 2 条 (共用部分の使用)

居住者は、共用部分を使用するにあたり、次の行為をしてはならない。

一 立入り

- イ ポンプ室、受水槽その他立入禁止場所および危険な場所に立入ること
- ロ ルーフバルコニーを除く屋上を歩行すること

二 物品等の設置

- イ 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること
- ロ 共用部分を不法に占有したり、物品、塵芥等を放置すること
- ハ 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること
- ニ 冷暖房用屋外機 (ユニット) の壁面取付または吊下げをすること

三 駐車・駐輪

敷地内通路に不法駐車・駐輪をすること

四 その他

- イ 廊下、玄関等に大量の水を流すこと
- ロ エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること

第 3 条 (ゴミ処理)

居住者は、ゴミの処理について、清掃局および管理者または管理受託者の指示に基づき協力しなければならない。

一 日時および場所

決められた日時に所定の場所にゴミを出すこと

二 ゴミ出し方法

所定の袋もしくはビニール袋に入れてヒモで結んで出すこと

第 4 条 (災害防止)

居住者は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知するとともに、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければならない。

一 通路の確保

- イ 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと
- ロ 廊下・バルコニー等は、緊急時の避難通路となるため、物置等は絶対に設置しないこと

二 普段の心得

- イ 防災、消火訓練には積極的に参加・協力すること
- ロ 万一に備えて避難方法を調べておくこと
- ハ ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること
- ニ 各戸において家庭用消火器を備えること
- ホ 火災報知器、防犯設備等の非常器具をみだりに使用しないこと

三 出火後の処置

- イ 出火を発見した場合は、ただちに非常ベルを押すとともに、消防署に出火場所を通報すること
- ロ 延焼防止のため、必ず窓、扉を締めてから避難すること

第 5 条 (承認事項)

居住者は、専有部分の改修を行う場合は、専有部分改修工事申請書（専有部分改修規則別表に定める様式）により事前に理事長へ申請して承認を得なければならない。なお理事長は、承認するにあたり条件を付すことができる。

第 6 条 (届出事項)

居住者は、次の各号に掲げる行為を行う場合は、それぞれ当該各号に掲げる書類により事前に管理組合へ届出なければならない。

- 一 専有部分を第三者に貸与する場合：誓約書（様式例）
- 二 売却、購入する場合：組合員資格変更届（様式例）
- 三 長期（1ヶ月以上）不在とする場合：長期不在届（様式例）
- 四 入居する場合：緊急時連絡表（様式例）

第 7 条 (注意事項)

居住者は、共同生活を円滑に行うため、次の事項について注意・協力しなければならない。

一 防犯

- イ 玄関は、各戸において施錠し、防犯に留意すること
- ロ 盗難防止および共用施設保持のため、不審人物を見かけたときは、声をかけるか、ライフマネージャー（管理員）に連絡すること
- ハ 来訪者には、インターホンを通じてまたはドアガードもしくはドアチェーンを掛けて対応すること

二 エレベーター

- イ エレベーターは自動運転となっており、重量超過の場合はブザーが鳴るため、無理な乗り込みは避けること
- ロ 重量物や容積の大きな品物をエレベーターを使用して搬出入する場合は、あらかじめライフマネージャー（管理員）に申し出て、その指示に従うこと
- ハ 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付き添うこと
- ニ エレベーター内で喫煙をしないこと

三 排水等

- イ 強降雨時に雨水管が詰まり、専有部分へ浸水することを防止するため、バルコニー等の排水口を随時清掃すること
- ロ キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること
- ハ トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと
- ニ 排水管の詰まりを防止するため、天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと
- ホ ディスポーザーを使用しないこと

四 その他

- イ コンクリート建物は木造家屋に比べて気密性が高いため、室内の換気に十分注意すること
- ロ 廊下の清潔保持に各自努めること
- ハ 出前の空容器は室内に置くこと
- ニ 階段は、できるだけ騒音が発生しないように使用すること
- ホ ライフマネージャー（管理員）に私的雑用を依頼しないこと
- ヘ 居住者の訪問客が、廊下、ホール等の共用部分または附属用品を破損した場合は、その居住者が賠償すること

第 8 条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議し決定する。

附 則

本規則は、最先引渡し日から効力を発する。

長期不在届（規則第6条第三号）

デュラシオン八王子管理組合

長期不在届

年 月 日

理事長 殿

号室

氏名

私は、連続して1ヶ月以上の長期間にわたり不在となりますので、次のとおり届出をいたします。

記

- 1 期 間 年 月 日 から
年 月 日 まで
- 2 不在中の連絡先
住所（ ）
電話（ ）
- 3 居住者が国外に滞在する場合の国内連絡先
住所（ ）
電話（ ）
- 4 長期不在者に対する通知の宛先は、次の各号に掲げる場合を除き、上記第2項に掲げる連絡先あてとします。
 - 一 居住者が国外に滞在する場合は、上記第3項に掲げる連絡先あてとすること。
 - 二 本届の提出がない場合は、規約第45条第2項に示す宛先とすること。ただし、占有者に対しては、当該住戸を所有する組合員の連絡先とすること
- 5 本届の不備および未提出に起因する事故等については、管理組合は責任を負わないものとします。

管理組合記入欄	理事長印	受付印

専有部分改修規則

規約第26条の規定により、専有部分の改修に関し、組合員および占有者（以下「組合員等」という）が守るべき事項について、規約第19条に基づき次のとおり規則を定める。

第1条（禁止事項）

組合員等は、専有部分の改修にあたり、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築
- 二 主要構造部に影響を及ぼす行為
- 三 共用部分の機能および外観を損なう行為
- 四 建築基準法、消防法等の関連法規に適合しない行為

第2条（技術指針）

組合員等は、専有部分の床について、フローリング仕上げへの改修工事を実施する場合には、分譲時と防音性能が同等のLL-45以上の資材を使用すること。

- 2 床改修工事については現在の防音性より劣る床構造としないこと。

第3条（申請手続き）

組合員等は、専有部分の改修工事を実施する場合には、原則としてその工事の実施1ヶ月前までに、次に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- 一 申請書 別に定める様式による
 - 二 設計図 縮尺50分の1または200分の1、配置は平面図に記入のこと
 - 三 仕様書
 - 四 工程表
 - 五 その他理事会が指定する書類
- 2 組合員等は、前項の書類の提出と同時に、工事の実施を通知する工事通知書（別に定める様式）を隣接（両隣および上下）組合員に提出しなければならない。
 - 3 占有者は、第1項の書類に添えて、その住戸を所有する組合員の承諾を得たことを証する所有者承諾書（別に定める様式）を理事長に提出しなければならない。
 - 4 隣接組合員は、第2項に定める工事通知書を審査し、工事内容の変更または中止等を求めるべき正当な理由があるときは、その理由を添えて、1週間以内に工事変更・中止申請書（別に定める様式）をもって理事長に申請しなければならない。

第4条（審査）

理事会は、前条各号に掲げる書類の審査を行う。これにあたり専門的調査を必要とする場合には、有識者（建築士、マンションリフォームマネージャー等）の意見を聴取することができる。これに伴う必要な費用については、当該組合員等が負担するものとする。

- 2 理事長は、前項の審査により工事内容が適正であると認めたときは、書類を受理した日から1ヶ月以内に、工事承認書（別に定める様式）を当該組合員等に交付しなければならない。

- 3 理事長は、前項の場合において、工事内容が適正でないとき、または審査を完了することができない正当な理由があるときは、その理由を添えて、前項の期間内に工事保留・不承認書（別に定める様式）をもって当該組合員等に通知しなければならない。
- 4 組合員等は、工事承認書の交付を受ける以前に、工事に着手してはならない。
- 5 組合員等は、工事完了後ただちに理事長に工事完了届（別に定める様式）を提出しなければならない。

第 5 条（工事に際しての注意事項）

組合員等は、工事の施工にあたって次の各号に掲げる事項を遵守し、事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

1 工事時間

- 一 日曜・祝日には工事を行わないこと
- 二 午前 9 時から午後 5 時までの間に工事を行うこと

2 工事用車輛

- 一 指定の場所のみに駐車すること
- 二 工事用車輛である旨の標識（別に定める様式）を前面ガラスに表示すること

3 工事用資材の搬出入

- 一 資材の搬出入にあたっては、あらかじめライフマネージャー（管理員）に申し出てその指示に従うこと
- 二 エレベーターの使用については、あらかじめライフマネージャー（管理員）に申し出て許可を得ること
- 三 資材の運搬等により、共用部分等を毀損し、または汚損しないこと
- 四 共用部分等に資材を放置しないこと

4 その他

- 一 工事作業員等が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること
- 二 近隣に対し着工前に挨拶を行うこと

第 6 条（違反に対する処置）

理事長は、次の場合にはいつでも改修工事の現場もしくは実施箇所に立入り、調査を行うことができる。

- 一 他の組合員等から調査の申出があったとき
 - 二 その他理事会が必要と認めるとき
- 2 理事長は、組合員等の行為が次の各号のいずれかに該当する場合には、理事会の議決に基づき、当該組合員等に対して警告を行い、または工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。
- 一 第 1 条に規定する禁止事項もしくは第 2 条に規定する技術指針に違反したとき
 - 二 第 3 条に規定する手続きを経ないで、もしくは第 4 条に規定する工事承認書の交付を受けずに、工事を行ったとき

- 三 前項の調査の結果、工事内容の変更が必要であると認めるとき
 - 四 維持管理が不良であるとき
 - 五 その他工事がこの規則の定めに抵触したとき
- 3 前項に掲げる施工の変更または原状回復に要する費用は、全て当該組合員等が負担するものとする。

第 7 条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

附 則

本規則は、最先引渡し日から効力を発する。

専有部分改修工事申請書（規則第3条第1項）

デュラシオン八王子管理組合

工事申請書

年 月 日

理事長

殿

（申請者）

号室

氏名

私は、次のとおり専有部分の改修工事を実施したいので、ご承認下さるようお願いいたします。なおご承認のうえは、当該工事を原因として近隣住戸からクレームが生じた場合も自主的に解決し、後日異議の申し立てをいたしません。

記

- 1 工事内容
- 2 工事期間 月 日 から
 月 日 まで
- 3 施工業者 名称
 住所
 電話番号
 担当者
- 4 添付資料
 設計図
 仕様書
 工程表
 所有者承諾書（規則第3条第3項の場合）

管理組合記入欄	理事長印	受付印

専有部分改修工事通知書（規則第3条第2項）

デュレーション八王子管理組合

工事通知書

年 月 日

号室

殿

号室

氏名

私は、下記の専有部分の改修工事を、管理組合の承認を受けたのち実施しますので、ご通知いたします。

記

- 1 工事内容
- 2 工事期間 月 日 から
 月 日 まで
- 3 施工業者 名称
 住所
 電話番号
 担当者

専有部分改修工事所有者承諾書（規則第3条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

所有者承諾書

年 月 日

（申請者）

号室占有者

殿

（承諾者）

号室所有者

氏名

貴殿が管理組合に申請される専有部分の改修工事の内容について、次の条件を付記のうえ、承諾いたします。

記

- 1 施工にあたっては、専有部分改修規則を遵守すること
- 2 施工内容が所有者の権利を侵害している事実が判明した場合は、工事等の施工後であっても、本承諾書の承諾にかかわらず、理事会に対し原状回復の申出を行うことがあること
- 3 前項にかかわる理事会の決定には異議を申し立てないこと
- 4 原状回復の費用は、申請者が全て負担すること

専有部分改修工事変更・中止申請書（規則第3条第4項）

デュラシオン八王子管理組合

工事変更・中止申請書

年 月 日

理事長 殿

号室

氏名

私は、専有部分改修規則第3条第4項に基づき、次のとおり工事の変更・中止を申請します。

記

- 1 工事実施者
 - 一 氏名
 - 二 住戸番号 号室
- 2 申請内容
 - 工事内容の変更
 - 工事の中止
- 3 工事の変更または中止を申請する理由

管理組合記入欄	理事長印	受付印

専有部分改修工事承認書（規則第4条第2項）

デュラシオン八王子管理組合

工事承認書

年 月 日

(申請者)

号室

殿

理事長

年 月 日に貴殿から申請のありました表記の件につきまして、次のとおり承認いたします。

記

- 1 工事等の名称
- 2 承認条件
 - 一 工事等の施工内容は、工事申請書記載のとおりとすること
 - 二 工事等に要した費用は、全て申請者の負担とすること
 - 三 工事等のために共用部分を毀損し、または他の組合員等に迷惑をかけたときは申請者の責任において復旧または補償を行うこと
 - 四 工事申請書に所有者承諾書が添付されている場合は、申請者はこの付記条件を遵守すること
 - 五 管理組合は、前各号の規定に反すると認めるときは、承認を取り消し、必要な処置を講ずる場合があること

※工事承認時に工事用車輛標識を交付する。

専有部分改修工事保留・不承認書（規則第4条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

工事保留・不承認書

年 月 日

（申請者）

号室

殿

理事長

年 月 日に貴殿から申請のありました表記の件につきまして、次のとおり保留・不承認といたします。

記

1 工事等の名称

2 審査結果

保留： 月 日までに審査完了の予定ですので、お待ちください。

不承認：指摘された点を是正し、再度申請を行ってください。

3 理由

以 上

専有部分改修工事完了届（規則第4条第5項）

デュラシオン八王子管理組合

工事完了届

年 月 日

理事長 殿

（申請者）

号室

氏名

（工事施工者）

年 月 日をもって、改修工事が申請どおりの内容で完了したことを報告いたします。

管理組合記入欄	理事長印	受付印

工事用車輛標識（規則第5条第2号）

工事用車輛

デュラシオン八王子管理組合

この車輛は、専有部分の改修工事のために、管理組合の許可を受けて駐車しています。ご用の際は、下記住戸までご連絡ください。

住戸番号	号室
電 話	
工事日程	月 日 ～ 月 日
作業時間	時 分 ～ 時 分

駐 車 場 使 用 規 則

規約第17条の規定により、本マンションの駐車場1、駐車場2、駐車場3（以下「駐車場」という）を円滑かつ有効に利用することを目的として、規約第19条に基づき次のとおり使用規則を定める。

第 1 条（使用者の資格）

駐車場を使用できる者（以下「使用者」という）は、原則として、本マンションに居住する組合員に限るものとし、第2条に基づき、1住戸につき1台を限度として、駐車場を使用することができる。

- 2 前項の方法によってなお駐車場に空きがある場合、占有者も駐車場を使用することができる。
- 3 前2項の方法によってなお駐車場に空きがある場合、1住戸あたり複数の駐車区画を使用することができる。
- 4 1住戸あたり複数の駐車区画を使用しており、駐車場を使用していない住戸の入居者が新たに使用を希望した場合、管理組合は複数の駐車区画を使用している使用者から、駐車区画の明け渡しを求めることができる。
- 5 前項に掲げる使用者の選定は、最先契約者から行うものとする。なお選定された使用者は、第5条第1項にかかわらず管理組合に2ヶ月以内に駐車区画を明け渡さなければならない。
- 6 組合員が法人である場合は、その役員または従業員で現に居住する者は、第1項に定める組合員として取り扱う。

第 2 条（使用者の選定）

管理組合は、駐車場に空きが生じたときは、使用申込書（別に定める様式）を提出した希望者の中から、抽選その他理事会の定める公平な方法によって新たに使用者を選定し、駐車場使用契約を締結する。

第 3 条（駐車区画）

使用者は、管理組合が指定する駐車区画を使用しなければならない。

第 4 条（契約車輛）

駐車を認める車輛は、指定された駐車区画内に駐車できる車輛に限るものとし、以下の車両制限（上限）範囲内とする。

駐車場収容可能車

種	別	全 幅	全 長	全 高	重 量
駐車場1	平 置	2,000mm	5,000mm	2,200mm	—
駐車場2	2段機械式（上段）	1,750mm	4,700mm	1,550mm	1,600kg
	2段機械式（下段）	1,750mm	4,700mm	1,550mm	1,600kg
駐車場3	4段機械式（2F）	1,850mm	5,050mm	2,100mm	2,000kg
	4段機械式（1F）	1,850mm	5,050mm	2,100mm	2,000kg
	4段機械式（B1）	1,850mm	5,050mm	1,750mm	2,000kg
	4段機械式（B2）	1,850mm	5,050mm	1,750mm	2,000kg

※上記寸法内であっても、ホイールベースの長さ・ドアの位置、車輛の形状等により収納できない場合がある。

- 2 駐車場1・駐車場2の一部には、非常用電動シャッターが設置されており、火災等発生の場合、シャッターが自動的に下降するため、その接地部分には車輛の駐停車、物品の放置等はしないこと。
- 3 駐車場使用契約において届け出た以外の車輛を駐車する場合あるいは車輛を変更する場合は、車輛変更届（別に定める様式）をもって1週間前までに管理組合に通知しなければならない。

第5条（契約期間）

駐車場使用契約の期間は2年間とする。ただし契約期間満了の2ヶ月前までに使用者または管理組合から書面による意思表示がない場合、または総会において本契約にかかわる決議のない場合は、さらに2年間更新されるものとし、以後この例による。

- 2 使用者が前項の契約期間の途中で契約を解約し、または解除されたときは、第2条に基づき、管理組合は新たに使用者を選定する。
- 3 前項の規定により締結する契約の期間は、契約の途中で解約し、または解除された契約の残存期間とする。
- 4 使用者は、駐車場使用契約を契約期間中に解約しようとするときは、駐車場使用契約解約届（別に定める様式）をもって2ヶ月前までに届け出なければならない。

第6条（譲渡、貸与時の明渡義務）

次の各号に掲げる場合には、使用者の駐車場に関する権利は消滅し、ただちに駐車場を管理組合に明け渡さなければならない。

- 一 組合員が専有部分を第三者に譲渡または貸与したとき
 - 二 占有者が専有部分から退居したとき
- 2 前項第一号にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が組合員と生計を一にする親族等であるときは、その者は当該駐車場を使用することができる。

第7条（使用料）

使用者のうち組合員は、使用料を管理費とともに管理組合に納入するものとする。

- 2 使用者のうち占有者は、管理組合の指定する金融機関に各自開設する預金口座から自動振替の方法により、当月分を規約に定める管理費等の徴収日までに、管理費等の受入預金口座に使用料を納入するものとする。
- 3 使用料は、総会の決議をもって改定することができる。

第8条（使用者の責任）

使用者は、駐車区画を自己の責任において管理するものとし、車輛の破損、盗難、駐車中の事故および他の車輛、人身事故等の損害および賠償を管理組合に請求することはできない。

- 2 機械式駐車場への車輛収容方法については、操作取扱説明書に従い、車輛収容、出庫時、ターンテーブル操作時に事故等発生しないよう十分注意しなければならない。なお、誤操作、不当使用等により生じた事故・損害等については、当該使用者の責任と費用負担にて原状回復すること。

第9条（会計業務）

管理組合は、駐車場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。

- 2 駐車場の使用料は管理費等に充当する。

第10条（使用細則の遵守）

使用にあたっては、別途定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。

第11条（契約の解除）

使用者またはその同居人、使用人、同乗者もしくはその他関係者が次の各号の一に該当するときは、管理組合は使用者に対し何等の通知または催告を要しないで、ただちに駐車場使用契約を解除できるものとする。

- 一 本規則第7条に定める使用料の支払を3ヶ月以上怠ったとき
- 二 使用者のうち組合員が規約第29条に定める管理費等の支払を3ヶ月以上怠ったとき
- 三 駐車場を3ヶ月以上使用しなかったとき
- 四 その他本規則に違反したとき

第12条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

附 則

- 一 第5条第1項にかかわらず、当初の駐車場使用契約に限り、その期間は締結日から2003年9月末日までとする。
- 二 本規則は、最先引渡日から効力を発する。

駐車場使用契約書

デュラシオン八王子管理組合（以下「甲」という）と 号室居住者

（以下「乙」という）とは、甲が管理する駐車場を乙が使用することにつき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という）を締結する。

第 1 条（駐車区画）

乙が使用する駐車区画は次のとおりとする。

駐車区画 No.

第 2 条（契約車輛）

乙が駐車する車輛は次のとおりとする。

- 一 所有者
- 二 車種
- 三 年式
- 四 車輛登録番号
- 五 排気量
- 六 外寸
- 七 重量

第 3 条（使用目的）

乙は、第 1 条記載の駐車区画を、第 2 条記載の車輛の駐車以外の目的に使用してはならない。

第 4 条（車輛の変更）

乙は、第 2 条記載の車輛以外の車輛を駐車する場合あるいは車輛を変更する場合には、書面をもって 1 週間前までに甲に通知しなければならない。

- 2 甲は、前項に掲げる車輛を指定された駐車区画に駐車することが不適切であると判断するときは、これを中止させることができる。

第 5 条（契約期間）

契約期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

- 2 前項にかかわらず、駐車場使用規則第 1 条第 4 項の場合（複数台数使用している）、管理組合へ 2 ヶ月以内に駐車場を明け渡さなければならない。

第 6 条（使用料）

使用料は、月額 円とする。乙は、毎月規約に定める管理費等の徴収日までに、使用料を支払うものとする。

第 7 条（譲渡、転貸等の禁止）

乙は、事由の如何を問わず、本契約に基づく権利を第三者に譲渡、転貸、無償貸与ならびに担保提供の権利の設定または移転等の処分をしてはならない。

第 8 条 (甲の責任範囲)

契約車輛の駐車中もしくは入出庫中に、当該車輛または積載物等に火災、故障、損傷、盗難等の損害が生じても、甲はその責を負わないものとする。

第 9 条 (乙の責任範囲)

乙またはその同居人、使用人、同乗者もしくはその他関係者が、駐車場の使用にあたって、駐車場またはその附属施設および駐車中または入出庫中の他の車輛に損害を与えた場合は、乙の責任において処理解決するものとする。

第 10 条 (解約の申し入れ)

乙は、駐車場使用契約を契約期間中に解約しようとするときは、書面をもって解約日の 2 ヶ月前までに甲に通知しなければならない。

第 11 条 (契約終了時の明渡し義務)

契約期間の満了、中途解約または解除により、本契約が終了したときは、乙はただちに車輛を搬出し、駐車場を甲に明け渡さなければならない。

第 12 条 (契約の解除)

乙またはその同居人、使用人、同乗者もしくはその他関係者が、駐車場使用規則および細則もしくは本契約に違反したときは、甲は乙に対し何等の通知または催告を要しないで、ただちに本契約を解除できる。

本契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

年 月 日

甲 (管理組合)

乙 (居住者) 第 号室 氏名

駐 車 場 使 用 細 則

1 登録車輛

- 一 駐車場使用契約によって登録されている車輛以外は駐車しないこと
- 二 登録されている車輛の変更の際は、事前に管理組合に届け出ること
- 三 管理組合の承認なしに、たとえ一時仮置きであっても、契約車輛以外の車輛を駐車しないこと
- 四 自転車、バイク置場として使用しないこと

2 場内での運転マナー

- 一 場内では、管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと
- 二 歩行者優先および徐行を徹底すること
- 三 指定の駐車区画の中央に正確に駐車し、隣接区画の車輛の行動に支障のないよう留意すること
- 四 騒音防止のため、必要以上のエンジンの高速回転や空ふかし、警笛の使用を避けること
- 五 深夜・早朝の車輛の出入りは、居住者の迷惑にならないよう静かに行うこと

3 使用上の注意

- 一 使用時間は終日とすること
- 二 場内は禁煙とすること
- 三 洗車、オイル交換等、他の迷惑となる行為をしないこと
- 四 車輛には必ず施錠し、貴重品は車内に放置しないこと
- 五 ガソリン等の危険物その他の物品を駐車場に放置しないこと
- 六 駐車場の施設、設備に変更を加えないこと

4 ターンテーブル使用方法

- 一 駐車は前進にて行うこと。ターンテーブルリフターの定位置に駐車し、パーキングブレーキを引いておくこと
- 二 急停止、急発進はしないこと

5 事故等の処置

- 一 駐車場の施設、設備を破損または汚損させたときは、管理組合にただちに連絡して指示に従うこと
- 二 他車輛等との接触、衝突等の事故が起きた場合は、当事者間で解決し、紛争の調停等を管理組合へ申し出ないこと

機械式駐車場使用細則

1 機械操作

- 一 メーカーの取扱説明書の注意事項に従い、事故の防止に努めること
- 二 車輛の大きさおよび重量は、装置の積載限度を超えないものとする
- 三 装置には、車以外の物を乗せないこと
- 四 装置内では、荷物の積み卸し、洗車等を行わないこと
- 五 装置の操作は、装置内に人がいないことおよび装置周囲が安全であることを確認してから行うこと
- 六 装置の作動中は、危険なので装置内に入らないこと

2 駐車方法

- 一 駐車はバックにて行うこと。台の中央部に入れ車止めに当てて駐車し、パーキングブレーキを引いておくこと
- 二 急停止、急発進はしないこと

3 使用上の注意

- 一 車輛が装置と接触したときおよび装置に異常を感じたときは、ただちに管理要員に連絡すること
- 二 機械式駐車場については、安全管理および使用の都合上、パレットを常時下げておくこと
- 三 天災地変等不可抗力による駐車施設等の浸水等に起因する車輛等の損害について、使用者はそれを防止する責任を負うとともに、その補償のため車輛保険等への加入に努めること

4 機械式駐車場操作キー

- 一 管理組合から貸与された機械式駐車場操作キーを自己の責任で管理し、使用者でなくなったときにはただちに返還すること
- 二 機械式駐車場操作キーを紛失した場合は、管理組合に届け出て再交付の手続きをとること。ただし、再交付に要する費用を負担すること

駐車場使用申込書（規則第2条）

デュラシオン八王子管理組合

使用申込書

年 月 日

理事長 殿

（申込者）

号室

氏名

私は、本マンション駐車場を使用したいので、保有車輛等明細を
付し、本書をもって申し込みます。

記

- 1 希望区画
- 2 車輛の明細
 - 一 所有者
 - 二 車種
 - 三 年式
 - 四 車輛登録番号
 - 五 排気量
 - 六 外寸
 - 七 重量

管理組合記入欄	理事長印	受付印

車輛変更届（規則第4条）

デュラシオン八王子管理組合

車輛変更届

年 月 日

理事長 殿

（申請者）

号室

氏名

私は、契約使用中の車輛を変更したいので、次のとおり届け出ます。

記

1 変更態様

- 一時変更 月 日～ 月 日
 恒久変更 月 日～

2 車輛の明細

- 一 所有者
- 二 車種
- 三 年式
- 四 車輛登録番号
- 五 排気量
- 六 外寸
- 七 重量

管理組合記入欄	理事長印	受付印

駐車場使用契約解約届（規則第5条）

デュラシオン八王子管理組合

駐車場使用契約解約届

年 月 日

理事長 殿

(申請者)

号室

氏名

私は、駐車場使用契約を解約したいので、次のとおり届け出ます。

記

1 解約希望日 年 月 日

2 車輛搬出日 年 月 日

管理組合記入欄	理事長印	受付印

自転車置場使用規則

規約第17条の規定により、本マンションの自転車置場（以下「自転車置場」という）の管理ならびに円滑な使用を目的として、規約第19条に基づき次のとおり使用規則を定める。

第1条（使用者の資格）

自転車置場を使用できる者（以下「使用者」という）は、本マンションに居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）に限るものとし、1住戸につき1台を限度として、自転車置場を使用することができる。

2 自転車置場に空きがある場合は、管理組合の指定する方法により、1住戸あたり2台以上の自転車を駐輪することができる。

第2条（登録）

使用者は、毎年1回管理組合の定める期間内に、自転車の登録を管理組合に申請しなければならない。

2 管理組合は、第1項の申請に基づいて自転車の登録を行い、使用者に対しステッカーを交付する。使用者は、登録した自転車の見やすい場所にステッカーを貼り付けなければならない。

第3条（使用料）

使用料は無償とする。

2 使用料は、総会の決議をもって改定することができる。

第4条（違反車の処分）

使用者は、登録を受けた自転車以外を自転車置場に駐輪してはならない。

2 管理組合は、役員立ち会いのもとに自転車置場を点検し、登録を受けていない自転車（以下「違反車」という）について、排除、廃棄等の処分を行うことができる。ステッカーのない自転車は違反車とみなす。

3 管理組合は、廃棄処分をする場合は、掲示により予告するものとする。

4 第2項の処分について、使用者は管理組合に対し、損害賠償の請求ならびに異議の申し立てをすることはできない。

第5条（使用者の責任）

使用者は、自己の責任において自転車を保管するものとし、自転車の破損、盗難その他自転車置場の使用により被った損害については、管理組合に対し、原状回復または損害賠償等の請求をすることはできない。

2 自転車置場の一部には、非常用電動シャッターが設置されており、火災等発生の場合、シャッターが自動的に下降するため、その接地部分には駐輪・物品の放置等はしないこと。

第6条（登録の抹消）

使用者が本マンションの居住者でなくなったときは、自転車の登録は抹消されるものとする。

第 7 条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

附 則

本規則は、最先引渡日から効力を発する。

防 火 管 理 規 則

規約第19条に基づき、本マンションにおける防火管理の徹底を期し、火災その他の災害を予防し、かつ、現に居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）の物的・人的被害を軽減することを目的として、次のとおり防火管理規則を定める。

第 1 条（防火対策委員会）

防火管理について管掌する機関として、防火対策委員会（以下「委員会」という）を設ける。

第 2 条（委員会の編成）

委員会の委員長は管理組合理事長が務め、副委員長は副理事長が務める。

- 2 委員長に事故があったときは、副委員長がその業務を代行する。
- 3 委員会の委員は、管理組合理事および委員長が指名する若干名の居住者が務める。
- 4 委員の任期は1年とし、再任を妨げない。
- 5 防火管理者は委員もしくはその他の居住者の中から選任する。

第 3 条（委員会の開催）

委員会は、定例会および緊急会とし、委員長が招集する。

- 2 定例会は、年2回開催する。
- 3 緊急会は、防火に関し必要があるとき開催する。

第 4 条（委員会の任務）

委員会の任務は、次のとおりとする。

- 一 消防計画の作成・提出ならびにその実施に関する業務
- 二 防火に関する諸規定の整備
- 三 消防用設備等の整備（立入検査に対応する改善を含む）
- 四 防火教育の実施
- 五 点検検査および記録の保存
- 六 消火訓練の実施
- 七 防火に関する調査・研究・企画
- 八 その他防火に関する業務

第 5 条（委員会の運営）

委員会の運営についてその他必要な事項は、委員会の承認を得て委員長が定める。

- 2 委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

第 6 条（自衛消防隊の編成）

火災発生時の被害を抑制するために、別表に掲げる自衛消防隊を編成する。自衛消防隊の組織および役割分担については、必要に応じて所轄消防署と協議する。

- 2 隊長は委員長が務め、副隊長は副委員長が務める。
- 3 各階の班長および班員は、建物の形態を考慮して居住者の中から選任する。

第 7 条（自衛消防隊の任務）

火災発生時には、自衛消防隊の各班は、それぞれ当該各号に掲げる任務の遂行にあたる。

- 一 通報班：消防署（119番）に連絡を行うとともに、他の班への連絡および支援を行うこと
- 二 消火班：消火器、水バケツ、屋内消火栓、特殊消火設備を利用して初期消火を行うとともに、消防隊の作業に協力すること
- 三 避難誘導班：火災状況に応じた最適な避難経路を判断し、居住者を安全な方向に誘導すること
- 四 安全班：電気、ガス、危険物、火気使用設備、空調、排煙各設備等の安全措置、防火区画の防火戸の閉鎖等の措置を行うこと

第 8 条（火気使用の申請）

次の各号に掲げる行為を行おうとする者は、その旨を委員長に申請して、承認を受けなければならない。

- 一 工事等のために臨時に火気を使用すること
- 二 電気施設等を新設・移転・改修すること

第 9 条（点検検査）

防火管理者は、次の各号に掲げる点検検査等の業務を行う。

- 一 消防法令に従い、消防用設備、避難施設その他火気使用施設について点検検査を行い、その適正管理と機能保持を図ること
- 二 点検検査結果を検査台帳に記録し、保存すること
- 三 点検検査により改善を要する事項を発見した場合は、すみやかに委員長に報告すること

第 10 条（消火訓練）

防火管理者は、年 2 回消火訓練を実施し、居住者に参加を呼びかけるものとする。

第 11 条（消防機関との連絡）

防火管理者は、次の各号に掲げる事項について、消防機関と連絡を取り、防火管理の適正を図るものとする。

- 一 消防計画の提出
- 二 防火に関する教育、訓練、指導
- 三 消防用設備に関する記録簿等の整理保存
- 四 その他防火管理について必要な事項

第 12 条（規則の改廃）

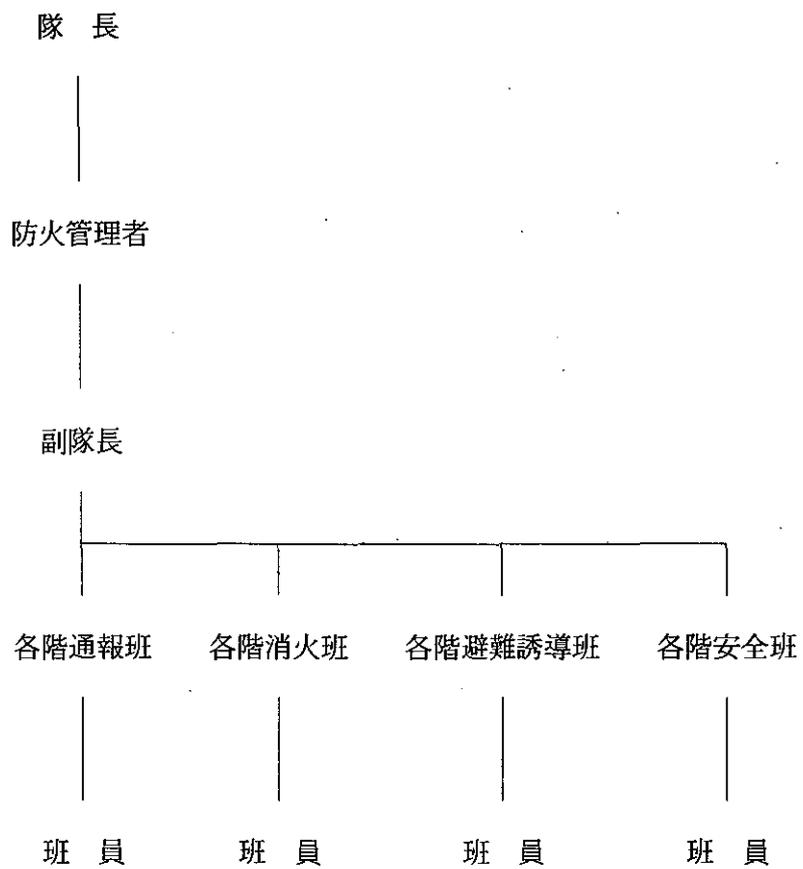
本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

附 則

本規則は、最先引渡日から効力を発する。

別表 自衛消防隊組織図（案）



ペット飼育規則

ペットの飼育に関し、本マンションに居住する組合員および占有者（以下「居住者」という）が守るべき事項について、規約第19条に基づき次のとおり規則を定める。

第1条（飼育動物の制限）

本マンションにおいて飼育できる動物の種類は、次のとおりとする。

- 一 犬および猫
 - 二 小鳥、齧歯類、観賞魚、昆虫等の籠もしくは水槽内で飼育する小動物
- 2 犬および猫を飼育する場合は、次の制限を遵守するものとする。
- 一 成長時の体長がおおむね50cm以内
 - 二 1住戸2匹以内
- 3 爬虫類、鳩類その他管理組合の指定する動物は、飼育してはならない。

第2条（ペットクラブ）

本マンションに「ペットクラブ」を設置する。

- 2 ペットクラブは、居住者のうち犬および猫を飼育する者（以下「飼育者」という）全員により組織する。
- 3 ペットクラブは、犬および猫の飼育に関する問題を審議するものとする。飼育者は、飼育に関する責任を連帯して負うものとする。

第3条（飼育の手続き）

犬および猫の飼育を希望する者は、管理組合に対して申請を行い、許可を得なければならない。

- 2 飼育者は、犬および猫の飼育を中止した場合は、その旨を管理組合に届け出なければならない。
- 3 前2項の申請、届出は、ペット飼育申請書（別に定める様式）により、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。
- 4 飼育の申請を行う場合は、ペット飼育申請書に次の書類を添付しなければならない。
- 一 ペット飼育誓約書
 - 二 犬の場合は法に定められた狂犬病予防注射および登録が行われていることを証する書類
- 5 管理組合は、前2項に掲げる書類の審査を行い、飼育内容が適正であると認めたときは、ペット飼育許可証（別に定める様式）およびラベル（別に定める様式）を交付するものとする。

第4条（飼育の明示）

飼育者は、前条第5項に定めるラベルを玄関に貼り付けなければならない。

- 2 犬を飼育する場合は、保健所が交付するラベルをあわせて貼り付けなければならない。

第5条（予防注射等）

犬の飼育者は、毎年、法で定められた狂犬病予防注射および登録を行わなければならない。

- 2 飼育者は、獣医師による定期的な健康診断を年1回以上受けさせなければならない。
- 3 第1項の予防注射および登録ならびに健康診断の結果は、管理組合に報告しなければならない。

4 前項の報告は、健康診断等報告書（別に定める様式）をもって、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。

第 6 条（遵守事項）

飼育者は、良識ある飼育に努めるとともに、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 専有部分内で飼育すること
- 二 バルコニー等で給餌、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等をしないこと。また窓を開けたままで住戸内でブラッシングしないこと
- 三 エントランスホール、エレベーター、廊下、階段等の共用部分においては、首輪をして引き紐でつないだ上、抱きかかえること
- 四 共用庭等の共用部分において遊ばせないこと
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声のないよう注意すること
- 六 その他、他の居住者の迷惑となる行為をしないこと

第 7 条（飼育許可の取消）

管理組合は、飼育者がこの規則に違反した場合および理事会が相当と認める場合には、飼育者に対し飼育の中止を指示することができる。

- 2 居住者は、特定の飼育者による飼育の中止を、管理組合に申請することができる。
- 3 前項の報告は、理由を記した飼育中止申請書（別に定める様式）をもって、ペットクラブを経由して管理組合に提出するものとする。
- 4 前項の書面の提出にあたり、ペットクラブは、管理組合に対して、参考意見を述べることができる。

第 8 条（損害賠償）

飼育者は、自己の飼育する動物が、他の居住者または第三者もしくは建物等に対して傷害、汚損、破損等の損害を与えた場合、その責任を負い、誠意をもって損害の賠償等、問題解決にあたるものとする。

第 9 条（盲導犬等）

居住者が、盲導犬、聴導犬、介護犬等の動物（以下「盲導犬等」という）を必要とする場合は、管理組合および居住者は、盲導犬等の必要性に十分配慮するものとする。

- 2 盲導犬等については、次に掲げる項目の適用を除外する。
 - 一 第 1 条第 2 項
 - 二 第 6 条第三号

第 10 条（規則の改廃等）

本規則の改廃は、総会の決議による。

- 2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

附 則

本規則は、最先引渡日から効力を発する。

ペット飼育申請書（規則第3条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

ペット飼育申請書

年 月 日

理事長 殿

(申請者)

号室

氏名

私は、ペット飼育規則を遵守することを誓約し、同規則第3条に基づいて、次のとおり飼育許可の申請をします。

記

1 飼育するペット

一 種類

二 犬種等

三 飼育開始 年 月

2 添付書類

誓約書

保健所犬鑑札（写し）

狂犬病予防注射済証（写し）

ペット飼育誓約書

私は、ペットの飼育にあたっては法定事項および飼育規則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。万一違反した場合は、飼育を禁止されても異議を申し立てません。

管理組合記入欄	理事長印	受付印

ペット飼育許可証（規則第3条第5項）

デュラシオン八王子管理組合

ペット飼育許可証

年 月 日

（申請者）

号室

殿

理事長

年 月 日に貴殿から申請のありました表記の件につきまして、次のとおり承認いたします。

記

1 飼育するペット

一 種類

二 犬種等

三 飼育開始

年 月

2 飼育承認条件

一 管理規約、使用規則ならびにペット飼育規則を遵守すること

二 飼育を中止する場合には、管理組合まで通知すること

ラベル（規則第3条第5項）



予防注射・登録・健康診断報告書（規則第5条第4項）

デュラシオン八王子管理組合

健康診断等報告書

年 月 日

理事長 殿

号室

氏名

私は、ペット飼育規則第5条に基づき、狂犬病予防注射、登録および健康診断を行ったことを次のとおり報告します。

記

1 飼育するペット

- 一 種類
- 二 犬種等

2 添付書類

- 保健所犬鑑札（写し）
- 狂犬病予防注射済証（写し）
- 健康診断書（写し）

管理組合記入欄	理事長印	受付印

飼育中止申請書（規則第7条第3項）

デュラシオン八王子管理組合

飼育中止申請書

年 月 日

理事長 殿

号室

氏名

私は、ペット飼育規則第7条に基づき、ペット飼育の中止を次のとおり申請します。

記

1 飼育者

一 氏名

二 住戸番号 号室

2 飼育中止を申請する理由

管理組合記入欄	理事長印	受付印

専用庭使用規則

規約第16条の規定により、本マンションの専用庭の専用使用权を有する組合員および当該組合員の住戸の占有者（以下「使用者」という）が守るべき事項について、規約第19条に基づき次のとおり規則を定める。

第1条（用法）

使用者は、専用庭の機能および景観を損なわない範囲で、専用庭を次の用途に使用することができる。

- 一 花壇（の設備）およびそれに伴う花木、低木の植栽
 - 二 家庭菜園（プランターにての栽培に限る）
 - 三 物干し
- 2 使用者は、専用庭に次の物品を設置することができる。
- 一 幼児用ビニールプール
 - 二 幼児用ブランコ、滑り台等の置き型遊具で基礎の設置を伴わないもの
 - 三 通常の庭園灯
 - 四 置き型の物干し台
 - 五 共用部分ネットフェンスを越えない高さで基礎の設置を伴わないフェンス
 - 六 基礎の設置を伴わない敷石・タイル・デッキ・枕木等

第2条（禁止行為）

使用者は、専用庭を次の用途に使用してはならない。

- 一 臭気、多量の花粉等により近隣に迷惑を及ぼす恐れのある植物の栽培
 - 二 2階以上の住戸および隣戸の眺望、日照、通風に影響を与える植物の栽培
- 2 使用者は、専用庭に次の物品を設置してはならない。
- 一 ブランコ、鉄棒、滑り台等の遊技器具で基礎の設置を伴うもの
 - 二 物干し台で基礎の設置を伴うもの
 - 三 通常の庭園灯以外の照明器具
 - 四 家屋、倉庫、物置等の工作物
 - 五 大型の池、水槽等でコンクリート等の打設を伴うもの
 - 六 鳩小屋等の小禽舎
 - 七 消防法上の避難通路を妨げる物品
- 3 使用者は、専用庭で次の行為を行ってはならない。
- 一 多量の土砂の搬入・搬出
 - 二 危険物の貯蔵
 - 三 ゴミ、枯れ葉等の焼却、焚き火、その他煤煙・臭気を発生させる行為

第 3 条 (維持管理)

専用庭の日常の維持管理（芝生等への散水を含む）は、使用者の責任と負担において行うものとする。

第 4 条 (使用料)

専用使用権を有する組合員は、専用庭使用料を管理費とともに管理組合に納入するものとする。

2 専用庭使用料は管理費等に充当する。

第 5 条 (規則の改廃)

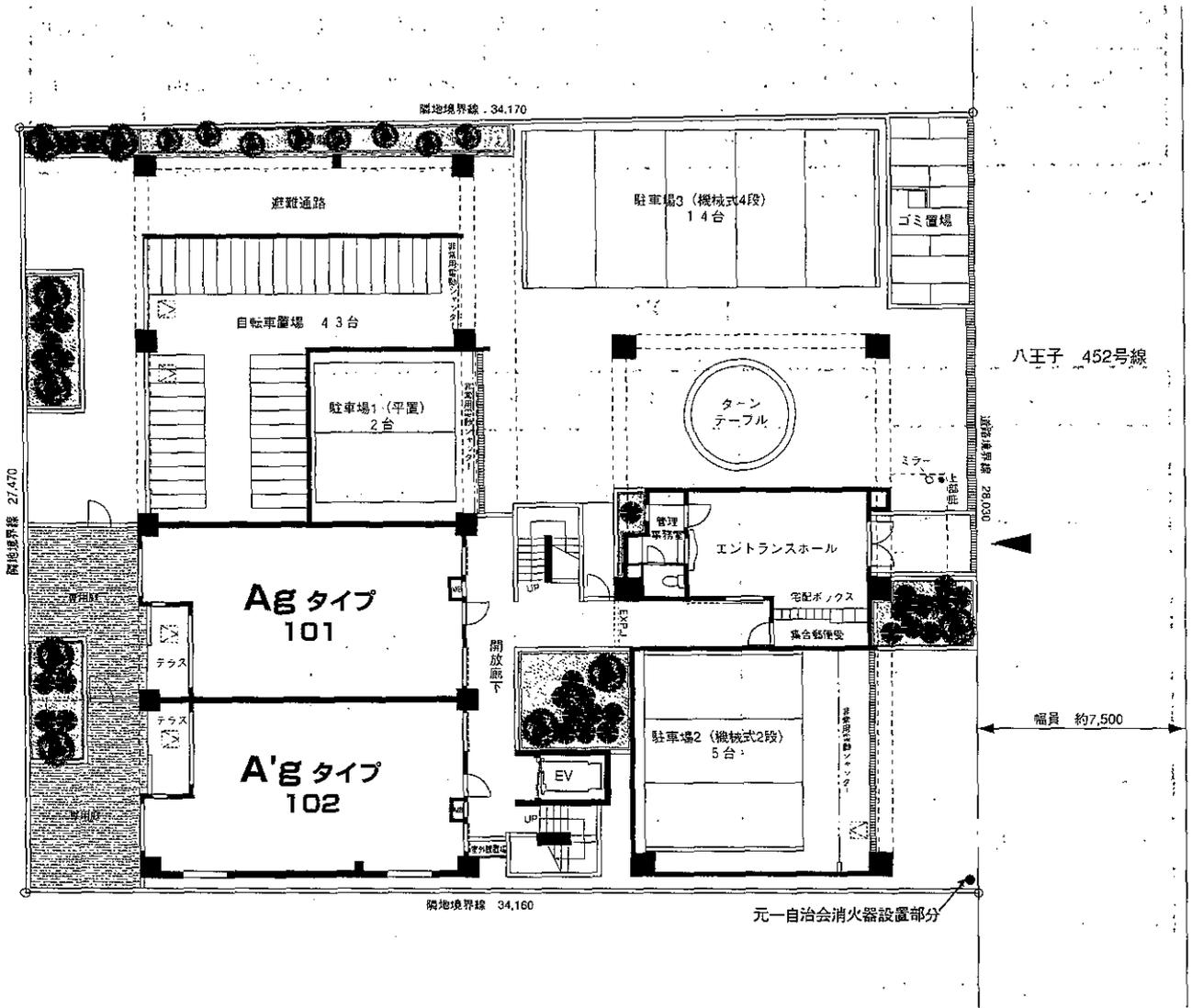
本規則の改廃は、総会の決議による。

2 本規則に定めのない事項については、理事会で協議し決定する。

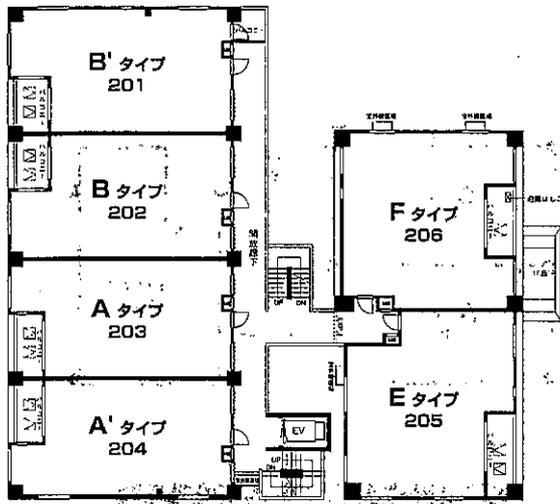
附 則

本規則は、最先引渡日から効力を発する。

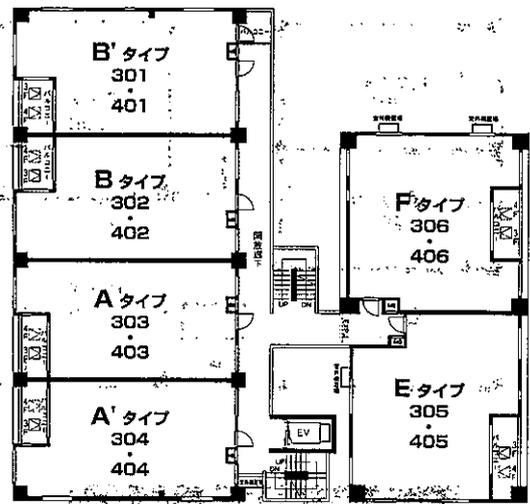
敷地配置図・1階平面図 (単位: mm)



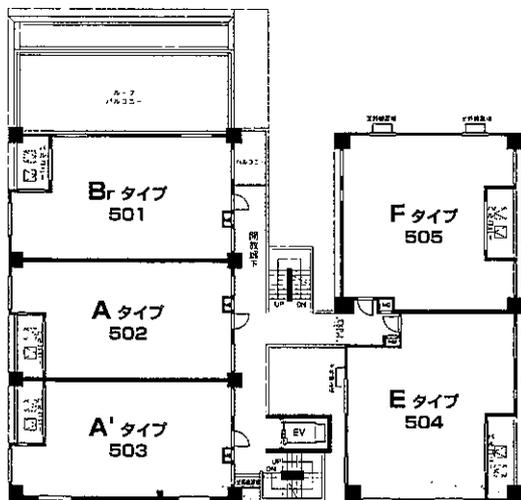
各階平面図



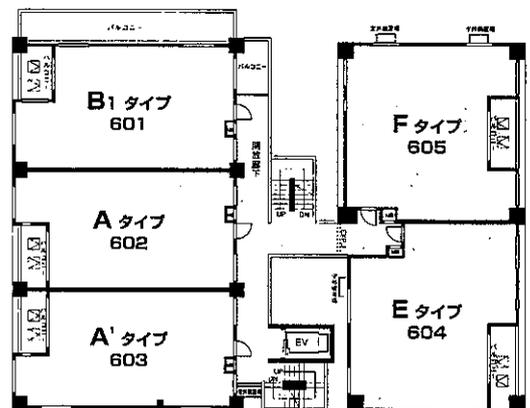
2階平面図



3階・4階平面図

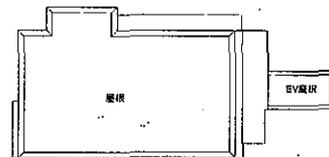
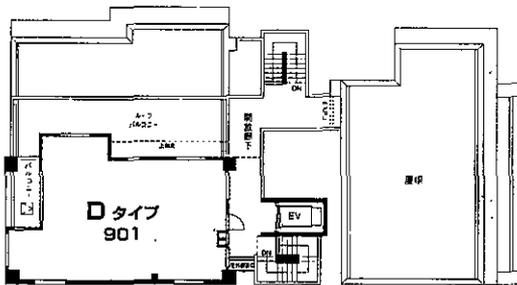
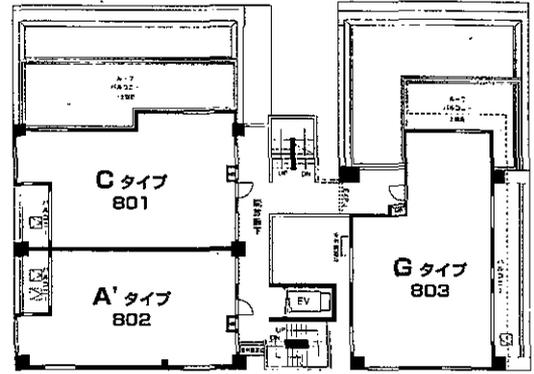
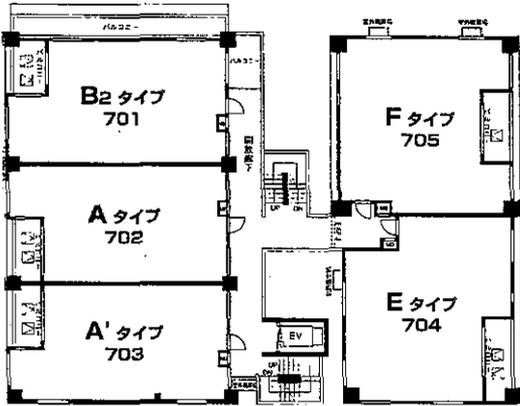


5階平面図



6階平面図

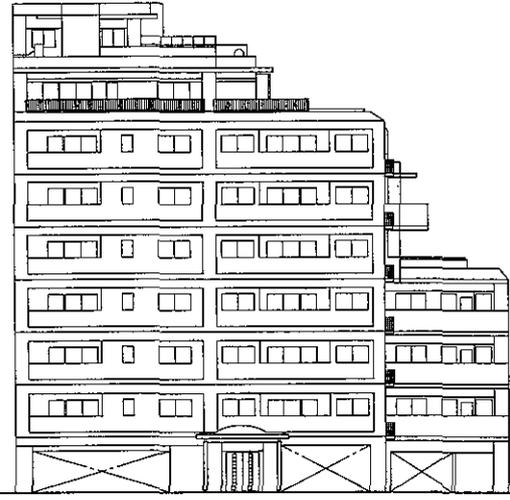




立面图



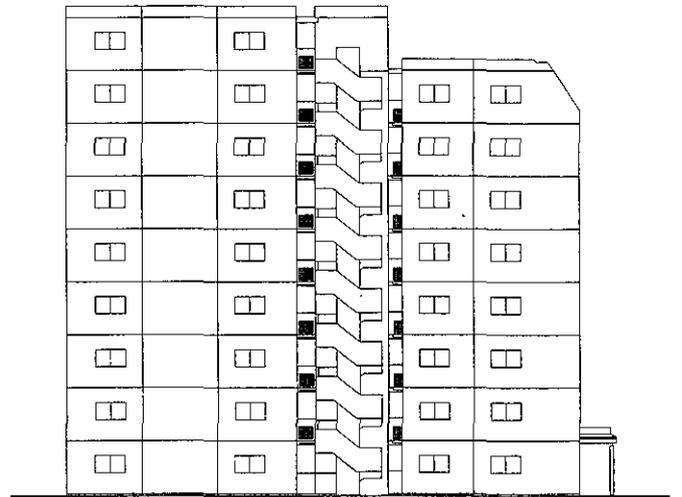
西侧立面图



东侧立面图



北侧立面图



南侧立面图