

オリエント丹野

規約集

管 理 規 約
使 用 細 則
管 理 委 託 契 約 書

オリエント丹野管理規約

オリエント丹野の各専有部分を所有する区分所有者は、その建物、敷地及び付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の諸事項について、次の通り規約を定める。

この規約は、昭和59年1月25日法律第51号「建物の区分所有等に関する法律」（以下法律という）第30条の規定により設定するものであって、オリエント丹野の各区分所有者は円滑な共同生活を行うため、この規約を遵守し、相互の理解と信頼に努めるものとする。

第1条

この規約の対象であるオリエント丹野は、次の土地、建物及び付属施設である。

1. 土 地

所在地番 東京都国分寺市本町2丁目335-1, 335-16
(住居表示) 東京都国分寺市本町2丁目9-12
敷地面積(登記面積) 884.15㎡(実測面積) 947.43㎡

2. 建 物

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
建築面積 530.53㎡ 建築延面積 3789.22㎡

3. 付属施設の表示

次に掲げる付属施設は建物区分所有者の共有とする。

- (1) 樹木・外灯・門・塀等外構に係わる諸施設
- (2) 屋外給排水・配電設備・上下水道管等

第2条（建物の専有部分の範囲）

1. 建物区分所有権の対象となる専有部分は、住宅番号を付した各住宅及び1Fの店舗・事務所とする。
2. 建物専有部分の面積は、内法計算による不動産登記簿記載の通りとする。

第3条（建物共用部分の範囲及び付属施設）

1. 専有部分に属さない建物部分
共用のポーチ、共用玄関、共用玄関ホール、共用廊下、管理室、階段室、屋外階段、エレベーター室（機械室）、ポンプ室、パイプスペース、ダクトスペース、メーターボックス、地下排水槽、外壁、界壁、屋上、バルコニー、基礎部分、電気室、その他基本構造部分とする。
2. 建物の付属物（専用部分内のものを除く）
エレベーター設備、高架水槽、受水タンク、電気配電、照明、給排水、ガス供給、換気排気、防火、消火、避雷、受信等の設備、集合郵便受及びこれらに関する配管配線等の付帯設備一切とする。
3. 付属設備
塀、防犯灯、屋外の電気、水道、ガス、電話等の引込設備、その他付属施設とする。

第4条（土地及び建物の共用部分）

第1条の建物の敷地及び第3条の共用部分は、区分所有者の共用に属するものとし、これに対する各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して、それぞれが有する専有床面積の割合によるものとする。

第5条（土地共有持分の分割請求及び共有持分の単独処分の禁止）

1. 共用部分についての持分は、その有する専有部分と分離して処分することはで

きない。

2. 住宅でない専有部分及びその共有部分の持分を有する各区分所有者は、その有する専有部分と分離して各区分所有し以外の第3者にこれを譲渡することはできない。
3. 前条の土地の各共有者の持分は、その有する専有部分と分離して、処分することはできない。
4. 各共有者はその持分について分割請求することはできない。

第6条（区分所有者の義務）

1. 区分所有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
2. 区分所有者は、故意または過失により前条もしくは前項に違反し、他の区分所有者ならびに第3者に損害を与えた場合には、その賠償の責に任じなければならない。

第7条（区分所有者の権利）

区分所有者は、その専有部分または共用部分を保存し、または改良するために必要な範囲内において他の区分所有者の専有部分または自己の所有に属さない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者に損害を与えた場合には、その賠償の責に任じなければならない。

第8条（特定個所の専用使用等）

区分所有者は、他の所有者との共有にかかる土地および共用部分をその用法に従って使用することができる。ただし、区分所有者は下記各号に定める事項を承認し、以後これにつき何等の意義を申しでないものとする。

1. 管理事務室は管理者に対し無償で専用使用させる。
2. 建物共用部分における看板等広告物の設置は原則として禁止する。但し、事務所および店舗部分の区分所有者は建物の美観を著しく損なわない範囲において共用にかかる土地の一部に、また店舗部分の区分所有者は、当該店舗部分の外周壁に看板等広告物を予め管理会社の書面による承諾を得た場合のみ無償で設置することができる。
3. 店舗部分の区分所有者は、他の区分所有者の日常生活に迷惑を及ぼさない範囲において、建物共用部分及び敷地の一部に店舗営業のための暖冷房用屋外機等を当該機種並びに設置箇所等について予め管理会社の書面による承諾を得た場合のみ無償で設置使用することができる。
4. 本建物の建築に起因して、電波障害を被る近隣居住者のために設置する当該近隣居住者専用の共同アンテナ及びこれに付帯する配管配線については、無償で設置使用させる。
5. 建物共用部分のうち、塔屋外周壁部分に建物名称「オリエント丹野」及び丹野建設（株）が表示される。
6. 電気室は東京電力株式会社に無償使用させる。
7. 共有にかかる付属施設のうち店舗専用荷捌場については、店舗の区分所有者が無償で専用使用することができる。
8. 各住宅に付属するバルコニーは、各住宅の区分所有者（又は占有者）が無償にて専用使用することができる。ただし、バルコニーには建物、その他構築物等を築造することができないものとし、修繕費その他の費用は、専用使用者が負担する。
9. ガス、水道、電気等の共用施設の一部及び敷地の一部を、当該事業者が供給事業遂行のため必要期間無償にて使用させるものとする。

前項の特定箇所を専用使用する者は、その定められた用途以外の用途に使用してはならない。又、この改造は第7条の共用部分の変更とみなす。

第9条（共用部分及び敷地の変更）

共用部分の変更（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）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決定する。但し、この区分所有者の定数は過半数まで減することができる。

第10条（修繕費負担の原則）

1. 専有部分及び専用使用部分の修繕費は、それぞれの区分所有者もしくは利用者の負担とする。
2. 共用部分の修繕費は、区分所有者が第4条の規定により有する持分の割合に応じて負担する。
3. 区分所有者及びその関係者が、故意又は過失により共用部分を損傷したと認められる場合には、当該損傷箇所の修繕費は当該区分所有者の負担とする。

第11条（共用部分からの利益の収受）

各区分所有者は、その持分に応じ共用部分から生ずる利益を収受する。

第12条（諸費用の徴収） 改正あり（別紙）

1. 区分所有者は第13条、第14条の規定による費用を、翌月分を毎月25日迄に所定の口座に納入するものとする。但し、1ヶ月に満たない場合は日割計算とする（尚、費用の明細は別紙とする。）
2. 区分所有者は1項の費用を、管理者が指定する金融機関に口座を開設し、その口座より振替する方法で納入するものとする。

第13条（共用部分に関する費用の負担）

1. 各区分所有者は第4条の持分に応じ、通常管理費として共用部分に係る一切の費用を負担する。
2. 前項の通常管理費とは、次の各号に掲げるものを言う。

1. エレベーター保守点検費	10. 共用部分光熱水道費
2. 消防設備点検費	11. 消耗品雑費
3. 受水、高架水槽清掃費	12. 通 信 費
4. 共用部分設備点検費	13. 管理人労務費
5. 共用部分清掃費	14. 管理報酬(管理会社運営費)
6. 共用部分火災保険料	15. 環境維持費
7. 自家用電気工作物の保守点検費	16. 近隣との交際及び電波障害等に 伴う施設の維持費・補修費
8. 高圧受電の基本料金	
9. 共用電気料(共用電灯料金 動力関係電気料等)	17. その他管理上の必要経費
3. 第2項の管理費用は経済情勢の変動、その他の事由により不相当となったときは管理者の申し入れにより、変更することができる。

第14条（修繕維持積立金）

1. 各区分所有者は別紙の通りの修繕維持積立金を負担する。
2. 前項の修繕維持積立金は第13条1項に定める管理の中に含むものとし、管理者がこれを積み立てておくものとする。又管理費と同時に支払うものとする。
3. 修繕維持積立金下記の目的の為に支出されるものとする。
 - イ. 共用部分の定期的でない保守、点検費用
 - ロ. 共用部分の修理、修繕（塗装を含む）の費用
 - ハ. その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益の為に特別に必要となる費用。

4. 修繕維持積立金の支出は、前項に定める使用目的に従って管理者が行う。

第15条（一般的禁止事項）

各区分所有者はオリエント丹野において次の行為をしてはならない。

1. 住居専有部分を居住以外に使用すること、又店舗及び事務所部分を管理者に届け出て承認を得た用途以外に使用すること。
2. 暴力団の組員の居住及び使用及び出入り。
3. 建物、室内及び廊下等の周辺において、一見して暴力団関係者と認められるような服装、態度等ではいかい若しくはい集し、又は放歌高吟するなどにより近隣者及び付近住民に不安を抱かせるような行為をすること。
4. 専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。
5. 重量物、発火、爆発の恐れのある危険物（プロパンガス、火薬、爆弾等）又は不潔、悪臭のある物品、その他、他人に迷惑をかける物などを持込むこと。
6. 小鳥及び金魚、熱帯魚以外の動物を飼育すること。（犬猫も禁止）
7. 共用部分（廊下等）の不法の占有及び物品（傘、器類、自転車、乳母車等）を放置したり塵を出したり放置すること。
8. バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。
9. バルコニー等専用使用部分の改造、囲い、出窓の新設を行うこと。
10. 物を急落下、投てきすること。
11. 電気、ガス、給排水など諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具などを

新設、付加又は変更すること。

12. 塵を収集日以外に出すこと、可燃ゴミ・不燃ゴミを一緒にすること。

13. 公序良俗に反する行為。

14. 騒音その他、他の居住者に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為。

第16条（管理者の承諾を要する事項）

各区分所有者は、オリエント丹野において、次の行為をしようとするときは予め管理者に書面により申し出たうえ、承諾を得なければならない。

1. 区分所有者がその専有部分を売買しようとする時。管理者は新たな買主に対し当マンションに不適当と判断したときには、入居を認めない場合がある。

2. 区分所有者がその専有部分を賃貸しようとする時は、管理者に対して賃借人の氏名又は名称、住所又は所在地、電話番号、期間、使用目的を書面により届出をし了解を得なければならない。管理者が当マンションに不適当と判断したときには、入居を拒否することができる。

例：ヤクザ、前科者、犯罪者その他

3. 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設、増設又は変更等。

4. 他の区分所有者に影響を及ぼすおそれのある営繕工事等。

第17条（管理者）

1. 管理者はタンケンハウス（株）とする。

2. 日常業務はタンケンハウス（株）の使用人が行う。

第18条（管理者の解任及び辞任）

1. 区分所有者は集会の決議により、管理者を解任することができる。
2. 管理者は、任期中であっても辞任することができる。
3. 管理者は任期満了又は辞任によって任務が解かれても、集会で新たに選任された他の管理者によって行われるまでは、引き続きすべてのその職務権限を行うものとする。
4. 管理者は辞任を申し出る時には、代わりの管理者を選任できるよう適切な予告を各区分所有者に行わなければならない。

第19条（管理者の委任）

1. 各区分所有者は、別紙管理委託契約の定めるところに従い建物の共用部分、敷地及び付属施設の管理を前条の管理者に委任する。
2. 前項の管理委託契約は、集会の決議により変更することができる。

第20条（管理者の職務権限）

1. 管理者は前条の委任業務を行うほか、第9条の規定に定める共有者の合意若しくは、決定又は集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し義務を負う。
2. 管理者は、その職務に関し、各区分所有者を代理する。
3. 管理者の代理権について加えた制限は、善意の第3者に対抗することができない。

第21条（管理者の委託）

管理者は管理業務の一部を第3者に委任することができる。

第22条（保存行為その他）

1. 管理者は共用部分につき、保存行為、及びその性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とする行為をすることができる。
2. 前項の費用負担は、第14条の修繕維持積立金による他、第13条に定めるところによる。

第23条（緊急処理）

1. 管理者には共用部分の改良変更又は修繕を認め、且つ緊急を要するときは、第9条の規定に拘らず自己の判断により適当な処置をとることができる。
この場合、事後、可及的速やかに、区分所有者全員に経過及び処置を報告するものとする。
2. 前項の費用負担は、第14条の修繕維持積立金による他、第13条に定めるところによる。

第24条（会計）

管理費用、その他の収入は管理に要する費用に充当し、毎年9月末に決算するものとする。

第25条（管理者の報告義務）

管理者は、毎年1回//月末に各区分所有者に対し、前条の決算報告並びにその他主たる管理事務に関する報告をしなければならない。

第26条（集会）

集会は本規約及び使用細則に基づく環境維持に関する各区分所有者全員の意志表示及び決定機関とする。

第27条（集会の招集権者）

1. 集会は管理者が招集する。
2. 区分所有者の5分の1以上で、議決権の5分の1以上を有する者は、管理者に対し会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。

第28条（集会の招集手続き）

集会を招集するには、原則として7日前に会議の目的事項を示して各区分所有者に発送しなければならない。但し、緊急の場合には、この日数に拘りなく招集することができる。

第29条（決議の制限）

集会においては、原則として予め通知した事項についてのみ決議することができる。但し緊急の場合はこの限りではない。

第30条（議決権）

各区分所有者の議決権は第4条所定の持分割合による。

第31条（集会の決議の方法）

1. 集会は第30条に定める議決権の総数の過半数に当たる議決権を有する区分所有者の出席があれば成立する。
2. 集会の決議は区分所有者の議決権の4分の3以上で決する。
3. 議決権は書面又は代理人によって行使することができる。

第32条（議長・議事録）

1. 集会を招集した者が議長となる。管理者の時は管理者、区分所有者の時は区分所有者の一人又は議決権の過半数で選任した区分所有者の一人が議長となる。
2. 集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。
議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長並びに集会に出席した各区分所有者の二人が記名捺印する。なおこの議事録は、管理者が保管し利害関係人の請求があった時は、閲覧させなければならない。

第33条（専有者の意見陳述権）

区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

第34条（集会の決議に代わる書面による合意）

この規定による集会で決議すべきものとした事項について区分有者全員の書面による合意があったときは、集会の決議があったものとみなす。

第35条（規約の改廃）

この規約の改廃は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。但し、一部の区分所有者のみの共用に供されるべき共用部分に関する規約の改廃は、それらの区分所有者の4分の1をこえる者またはその議決権を有する者が反対したときはすることができない。

第36条（規約の効力）

この規約は区分所有者の特定ないし包括承継人及び専有部分の占有者に対しても、その効力を有する。

第37条（規約外事項）

この規約に定めない事項については、法律の規定に従う。規約に定める事項に違反する区分所有者若しくは、占有者の行為の是正、停止若しくは排除を求めるため、これを裁判所に請求することができる。また、それによって損害があるときは、これを裁判所に請求することができる。また、それによって損害あるときは、損害の賠償を求めることができる。

第38条（本規約の効力発生）

本規約は、建物引渡時から効力が発生する。

第39条（規約原本）

この規約は区分所有者の承認を得て発効し、甲・乙それぞれの署名捺印したものの2通を作成し、区分所有者全員から管理者へ提出される1通を原本として管理者が保管し、他の一通は乙が保有する。尚、規約原本は利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

第40条（規約原本の保管及び閲覧）

前条規約原本は管理者が保管し、利害関係人の請求があったときはこれを閲覧させなければならない。

第12条 (諸費用の徴収)

1. 区分所有者は第13条、第14条の規定による費用を翌月分を毎月25日迄に所定の口座に納入するものとする。但し、1ヶ月に満たない場合は日割計算とする
2. 区分所有者は1項の費用を、管理者が指定する金融機関に口座を開設し、その口座より振替する方法で納入するものとする。
3. 区分所有者が1項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理者は、その未払い金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。
4. 管理者は、未納の1項の費用の請求に関して、区分所有者を代表して、訴訟その他法的処置を迫行することができる。
5. 第3項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は管理費に充当する。
6. 区分所有者は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

H26年
9月5日

新設

使用細則

オリエント丹野ご入居の皆様は快適な居住性を維持し建物を管理していく上で、管理規約及び管理委託契約を熟読して戴き、共用部分及び共用施設を善良なる管理者の注意をもって使用するとともに、専有部分についても各自節度をもって使用して戴きたくご案内申し上げます。

1. 共用部分施設の利用

(イ)正面玄関

正面玄関は施錠しませんので、何時でも出入り出来ます。

(ロ)エレベーター

エレベーターの運転は自動になっていますが、過重の場合にはブザーがなりますので遠慮してください。

エレベーターによる重量物、容積の大きな物品の運搬又は、持続的使用の際は事前に管理者に申し出て、指示に従うこと。

(ハ)ゴミ処理

ゴミは各自がその種類ごとに所定の方法で分別し、所定の日時、所定の場所に捨てること。臨時に大量のゴミ及び粗大ゴミがある場合には、各自が所轄の市役所に連絡し、最後まで責任を持つこと。

2. 管理者に事前承諾

(イ)ピアノ等重量物の搬入又は移動は建物の床構造上に安全荷重の制限があるため事前に管理者と打ち合わせること。

(ロ)建物及び諸設備の故障又は異常を発見した時は直ちに管理者に連絡すること。

又、建物の専有部分の模様替、塗装、建具類及び構造上の変更、工作物の築造その他電気、ガス、給排水、通信等の諸設備、機械器具類の新設、除去、変更の場合は管理者に事前に承諾を得ること。

尚、上記工事により建物、付属設備に支障をきたした場合、又は損害を与えた場合は全面的に賠償するものとする。

3. 禁止事項

- (イ)動物の飼育。(動物のえづけを含む)
- (ロ)発火、引火、発煙等のおそれのある危険物、不潔又は悪臭を発する物、劇薬類を室内に保管すること。
- (ハ)他の居住者に迷惑を掛けるような雑音又は高音(ラジオ、テレビ、ステレオその他の音を含む)を継続的に発すること。
- (ニ)共用部分を不法に占有したり、廊下に塵芥、出前の器、傘、自転車、ゴミ袋等の物品を放置したり、居住玄関から塵を廊下にはき出すこと。
- (ホ)火災報知機等の非常器具類を必要以外に使用すること。
- (ヘ)専用使用以外の共用部分(土地を含む)における駐車、物品の放置。
- (ト)公の秩序を乱し善良なる風俗を害するような行為をなし、オリエント丹野の居住性を損ない近隣に迷惑を及ぼすこと。
- (チ)建物の敷地又は建物の外周、その他共用部分及び共用施設に看板、掲示板、広告の設置等、工作物を築造し、又は窓ガラスに文字等を書き込むこと。外壁に穴をあけること。(但し、管理者が認めた店舗、事務所部分は除く)
- (リ)バルコニーに空調の室外機及び物干し以外の物を置くこと。
- (ヌ)住居での集会や集会場を使用すること。

4. 注意事項

- (イ)テラス、バルコニーの清掃のとき、塵芥等の落下に注意すること。又、テラス、バルコニーから外へ物品等を投げ捨てないこと。
- (ロ)玄関、洗面所、トイレの溢水等により床に水を流すと階下に漏洩し、天井壁面にシミをつくり迷惑をかけるのみでなく、損害賠償も生じるので十分注意すること。
- (ハ)トイレには水溶性の紙以外使用しないこと。台所の流し、風呂場等にゴミ、髪の毛、砂等を流さないこと。排水管のつまり及び階下への水もれ等大事故につながるため注意すること。又、排水口にゴミがつかまらないよう常に清掃すること。
- (ニ)水漏れ、火災、爆発事故を起こした場合は、加害者が最後まで責任を持って処理すること。(金銭その他処理も含む)
- (ホ)深夜の訪問や風呂の使用は控えること。
- (ヘ)バルコニーは、ゴミ等が排水口をふさがないように常に掃除をすること。排水口をふさぐと、雨水がたまって漏水事故を起こすので注意すること。

(ト)室内で飛び上がる等、振動及び雑音を発するような行為はしないこと。ピアノの使用は午前10時から午後8時の間2、3時間に限ります。近隣及び居住者から苦情が出たときは即演奏を中止して下さい。

