

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

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。

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收受）

各区分所有者は、その持分に依り共用部分から生ずる利益を收受する。

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。

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

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、代替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、善意の第三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三者に委任することができる。

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。

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。

(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。

