

田園調布コーポラス  
管理組合理約

平成 30 年 4 月 10 日

## 田園調布コーポラス管理組合理約

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この規約は、田園調布コーポラス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、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### (定義)

第2条 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 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）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 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。

#### (規約及び総会の決議の遵守義務)

- 第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約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及び総会の決議を遵守させなければならない。

#### (対象物件の範囲)

第4条 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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### (規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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田園調布コーポラス管理組合（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2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 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、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項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。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、該当登記事項証明書に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 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 以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。

一 1つの専有部分を別個の契約により多人数（2人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法ハウス）。

二 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊）

三 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション、シェアハウス、簡易宿泊所）

四 不特定多数が出入りする事務所等

3 区分所有者が、前2項に違反したため、他の区分所有者又は居住者その他第三者より異議の申し出があった場合は、その区分所有者は自己の責任と負担において、原状回復を含めこれを処理解決するものとする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 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。

(ベランダ等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、該当図面に掲げるベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭、並びに該当図面に掲げる駐車場及び倉庫（以下この条、第21条第1項及び該当図面において「ベランダ等」という。）について、専用使用権を有することを承認する。

2 駐車場及び倉庫について専用使用権を有している者は、それぞれ総会で使用料を定めた場合、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ベランダ等を使用することができる。

(自転車置場の使用)

第15条 管理組合は、該当図面に示す自転車置場について、特定の区分所有者に使用契約により使用させることができる。

2 前項により自転車置場を使用している者は、総会で使用料を定めた場合、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者は第1項の自転車置場以外の場所に自転車をおいてはならない。

4 区分所有者はマンション内に自動二輪車及び原動機付自転車を置いてはならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地及び共用部分等の一部を必要に応じ、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。

・ 管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設、管理事務（マンショ

ンの管理の適正化の推進に関する法律（平成１２年法律第１４９号。以下「適正化法」という。）第２条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

- 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- 三 電柱設置用敷地 東京電力株式会社

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、敷地及び共用部分等（駐車場及び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。

#### （専有部分の修繕等）

第１７条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第３５条に定める理事長をいう。以下同じ。）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。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第１項の規定による申請について、理事会（第５１条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第１項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第１項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

#### （使用細則）

第１８条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

#### （専有部分の貸与）

第１９条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(暴力団員の排除)

- 第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。
- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成30年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
  - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
  - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(区分所有者の責務)

- 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及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。

(敷地及び共用部分等の管理)

- 第21条 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。ただし、ベランダ等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
  - 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
  - 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
  - 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当

該保存行為を行った区分所有者が負担する。

- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

#### (窓ガラス等の改良)

- 第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

#### (必要箇所への立入り)

- 第23条 前2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又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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 立入りをした者は、速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。

#### (損害保険)

- 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

### 第2節 費用の負担

#### (管理費等)

- 第25条 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。

一 管理費

二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、一律とする。また、複数個の専有部分を所有する区分所有者の管理費等の額については、前項の管理費等の額に所有する専有部分の個数を乗じた額とする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 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及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 管理組合の運営に要する費用

十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

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 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 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ために特別に必要となる管理

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条の



マンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合は、第1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。
- 5 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。

#### （使用料）

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

### 第6章 管理組合

#### 第1節 組合員

##### （組合員の資格）

第30条 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。

##### （届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面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

##### （業務）

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

- 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 2名（内1名は会計担当）
- 三 防災・防犯担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 4名
- 五 監事 1名（監事は主に期末会計監査を担当し、経理実務に携わらない理事が兼務する事が出来る）

- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は毎年3月1日から翌年2月末日までの1年間とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了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は、その役員はその地位を失う。

(役員の欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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、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。

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第38条 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、使用細則等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
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。

- 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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、1か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第39条 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。

(理事)

第40条 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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 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、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か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。

(招集手続)

第43条 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（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及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47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンション建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 第45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。

- 9 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)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。

(組合員の総会招集権)

- 第44条 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(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2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持って、組合員の中から選任する。

(出席資格)

- 第45条 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。

(議決権)

- 第46条 各組合員は、住戸1戸につき1個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
- 一 その組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族
  - 二 その組合員の住戸に同居する親族
  - 三 他の組合員
- 6 組合員又は代理人は、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。

(総会の会議及び議事)

- 第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の3分の2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する。
- 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以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止
  - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
  - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
  - 四 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
  - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
- 6 前5項の場合において、書面又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。
- 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止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。
- 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、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。
- 9 第3項第三号に掲げる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。
- 10 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。

#### （議決事項）

第48条 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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 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入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号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
  - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第49条 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組合員がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 理事長は、議事録を保管し、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、議事録の閲覧を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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。  
(書面による決議)
- 第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 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は、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
  - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

(理事会)

- 第51条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
    - 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
    - 二 理事の職務の執行の監督
    - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任



- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の2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 前項の規定による請求があった日から14日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 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、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の迫行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

#### (専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

### 第7章 会計

#### (会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までとする。

#### (管理組合の収入及び支出)

第57条 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29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### (収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、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 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

#### (会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告

し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%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、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 5 第2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、第27条に定める費用に充当する。
- 6 組合員は、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。

(管理費等の過不足)

- 第61条 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25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

- 第62条 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。

(借入れ)

- 第63条 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内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

- 第64条 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。
- 2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の

修繕等の履歴情報を保管し、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。

- 3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

#### （消滅時の財産の清算）

- 第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第8章 雑則

#### （義務違反者に対する措置）

- 第66条 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、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。

#### （理事長の勧告及び指示等）

- 第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若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若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若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ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者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。

(合意管轄裁判所)

- 第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。
- 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(大田区及び近隣住民との協定の遵守)

- 第69条 区分所有者は、管理組合が大田区又は近隣住民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。

(近隣住民に対する電波障害解消への協力)

- 第69条の2 区分所有者は、マンションにより電波障害を被る付近居住者がある場合には、マンションのテレビ共同視聴設備を当該付近居住者が無償にて継続使用させるものとし、設備の維持管理及び取替等は管理組合の責任と負担で処理するものとする。

(細則)

- 第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

- 第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
- 2 規約、使用細則等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。

(規約原本等)

- 第72条 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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事

録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

- 4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を 掲示しなければならない。

#### 附 則

（規約の発効） 第1条 この規約は、平成30年4月10日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名 称		田園調布コーポラス	
敷 地	所 在 地	東京都大田区田園調布本町20-3	
	面 積	㎡	
	権 利 関 係	所有権	
建 物	1 棟 全 体	造 地上6階 塔屋 6階建共同住宅 延べ面積 ㎡ 建築面積 ㎡	
	専 有 部 分	住戸戸数50戸 延べ面積 ㎡	
付 属 施 設		塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭等、建物に附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

- 1、エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、機械室、受水槽室、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、ベランダ等、専有部分に属さない「建物の部分」
- 2、エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3、倉庫及びそれらの附属物

図面 別紙の通り、

使用細則 別紙の通り、

以上



## 田園調布コーポラス建物使用細則

### (総則)

建物の使用にあたっては、管理規約の関係条項及び本使用細則を 理解、遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上について管理規約第 18条 に基づき、下記のとおり使用細則を定める。

### (専有部分及び専用使用部分)

#### 第1条

区分所有者及び占有者並びに同居する者（以下「居住者等」という）は、当該専有部分及びその専用使用部分の使用にあたり、次にあげる行為をしてはならない。

- (1)それぞれ管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2)共用部分に影響を与える変更をすること
- (3)建物の外観を変更すること
- (4)電気、ガス、給排水の設備に多大な影響を及す恐れがある設備、機器を変更すること
- (5)騒音、振動又は電波等により他の居住者・近隣に迷惑となる行為をすること
- (6)構造体を損傷する恐れのある重量物（大金庫、グランドピアノ、業務用冷蔵庫、土砂）危険物、多量の引火又は発火の恐れのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持込むこと（ただし、暖房用灯油を除く）
- (7)ベランダ、専用庭（以下「ベランダ等」という）に、一切の構造物等の施設を設置したり、増改築すること
- (8) ベランダ等に土砂を搬入し、庭園としてしようすること
- (9)ベランダ等に突風、強風の際、飛散又は落下等他に害を及す恐れのあるものを放置すること
- (10)楽器、音響機器などの大音量による長時間、かつ継続的使用によって、他の居住者に迷惑を及ぼすこと
- (11)他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物（犬・猫・猿 蛇類等）の飼育。ただし、総会における過半数の承認及び同階の全員の承認を得た場合はこの限りではない
- (12)窓手摺等に錆の発生により階下に迷惑を及ぼす恐れのある材料（ステンレス以外の鋼鉄材）を使用すること
- (13)構造上定められた部分以外、廊下部分等に突起物（エアコン用室外機等）などを出すこと
- (14)その他、他の居住者、近隣に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる等、公序良俗に反する行為をすること
- (15)ウィークリーマンション、マンスリーマンション、民泊、シェアハウスなどの営利目的の簡易宿泊所及び不特定多数が出入りする事務所等での利用は出来ないものとする。

(共用部分等における禁止事項)

第2条

居住者は、共用部分等の使用にあたり、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 立入り禁止場所及び危険な場所に立入ること
- (2) 屋上に立入ったり、展望鏡、無線用アンテナ等を設置すること
- (3) 共用部分等に物品を放置すること
- (4) 階段、廊下等火災発生など緊急時に避難通路となる場所へ、たとえ一時的であっても私物を置くこと
- (5) 駐車場以外の場所に自動車を駐車すること
- (6) 所定の場所以外に自転車等を放置すること
- (7) バイク置場は現在ありません

(駐車場の専用使用権)

第3条

駐車場は、区分所有者で管理組合の承認のある者が専用使用（以下「使用者」という）できるものとし、使用者は管理組合が定める使用料を負担する。

2、駐車場に駐車することができる車両は中型・小型とする。

3、駐車場使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 敷地、駐車場内は最徐行すること
  - (2) 他人の駐車区画及び通路等、駐車場以外の敷地に駐車しないこと
  - (3) 駐車時は建物に向けて（前向き）駐車すること
  - (4) 管理者の指示及び場内標識に従うこと
  - (5) 警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと
  - (6) 車を離れるときは、必ずドア等の施錠、サイドブレーキの確認、アンテナの格納等、盗難、損傷防止に留意すること
  - (7) 場内の施設又は器具等に損傷、汚損を与えたときは速やかに管理組合に連絡し、その指示に従い処理すること
  - (8) 駐車場には、自動車以外の物を置かないこと
  - (9) 煙草の吸殻、その他のゴミは、予め各戸でルールにそって分別の上、ごみ置き場へ既定の日時・方法に従って処理すること
  - (10) ガソリン（車輛付属のタンク内のものを除く）、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険と認められる物品は、駐車場の内外を開わず一切持込まないこと
- 4、駐車場使用者又はその代理人、使用人、運転手、その他関係人が故意又は過失により共用部分又は、他の自動車等に損害を与えたときは、その使用者が損害賠償の責を負う。
- 5、管理者は、地震・天災地変、盗難、損傷、その他管理組合の責によらない事故、若しくは犯罪（故意を含む）により所有者及び関係人が被った損害に対して賠償の責を負わない。
- 6、正当な理由なく管理組合の指示に従わない場合及び管理上危険と思われるときは、管理組合はそれを差止め請求することができる。

(自転車置場の使用)

第4条

自転車置場は、本マンションに居住する区分所有者及び占有者で管理組合の承認ある者が使用できるものとし、使用者は管理組合が定めた場合、使用料を負担する。

2、自転車置場使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1)承認された自転車等には、管理組合指定のステッカーを見やすいところに貼付すること

(2)自転車等は必ず施錠するとともに、転倒防止を心掛けること

3、管理者は、承認した以外の自転車等が敷地内にある場合及び承認した自転車等であっても、定場所以外に放置されている場合は、その自転車等の所有者に撤去を求めるなどの必要な措置を行う。

4、管理者は、地震・天災地変、盗難、その他の事故、犯罪により使用者、その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責は負わない。

(倉庫及び庭の専用使用权)

第5条

倉庫及び庭は、区分所有者で管理組合の承認ある者が専用使用（以下「使用者」という）のできるものとし、使用者は管理組合が定めた場合、敷地使用料を負担する。

2、倉庫は、湿気る場合があるため収納品には留意すること。

(防火・防災・防犯)

第6条

居住者は、相互に協力して火災・盗難の予防に努めるものとする。

2、使用する専有部分には、防火、防犯等の対策を講じ、又、管理組合で行う防火・消火・防犯訓練等に積極的に参加するよう心掛けねばならない。

3、エントランス、廊下、階段等は火災発生時の避難通路となるため私物の放置、占有を禁止する。又、消火栓、消火器、非常警報設備周辺には絶対に物を置いてはならない。

4、火災の発生、災害の発生した時は相互に協力して、初期消火等と消防署への通報などの必要な応急措置を行うものとする。

5、火災における避難の際には、扉、窓を閉じて延焼防止に務める。

(管理組合への通知事項)

第7条

居住者は、次に掲げる行為をするときは、事前に管理組合に通知しなければならない。

(1)家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき

(2)長期不在

(3)引越し、移転、売却

(管理組合の承諾事項)

第8条

居住者は、次に掲げる行為をするときは、事前に管理組合に届出、その承諾を得なければならない。

- (1)電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更
- (2)他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の修繕工事
- (3)重量物の搬入、据付、移転
- (4)発火、引火、爆発の恐れのあるものの搬入、使用
- (5)駐車場以外の敷地内に自動車を一時的に駐・停車すること
- (6)専有部分の修繕工事等

(ゴミ処理)

第9条

居住者は、ゴミ処理につき、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1)各住戸から持出す ゴミは、清掃事務所指定の方法で分別し、居住者自身で付設の ゴミ置場へ規定の日時方法に従って持出すこと
- (2)粗大ゴミがある場合は、あらかじめ所轄の清掃事務所と連絡、打合せのうえ、その指示に従い処理すること
- (3)その他役所及び管理者の指示に従い処理すること

(扉・サッシ等改善に伴う件)

第10条

扉・サッシ等専用使用部分である共用部分の改善で、その外観の形状または効用の著しい変更を伴わない改善については、理事長の承認を得て、各区分所有者の責任と費用負担で実施できるものとする。

扉・サッシ改善方法の条件：建物躯体及び外壁の改修は発生しないこと

付 則

本使用細則は、規約発効の日から施行する。

## 管理組合員（入居者）名簿作成・運用・保管細則

### （趣 旨）

第1条 この細則は田園調布コーポラス管理組合の入居者名簿（以下「名簿」という。）の作成、運用、保管に関し、必要な事項を定めるものとする。

### （名簿の作成、利用の目的）

第2条 理事長は、名簿を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

- 1、総会の通知（開催、決議事項等）
- 2、理事会の通知（開催、決議事項等）
- 3、規約第32条に定める管理組合の業務履行
- 4、規約第33条に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理者等に委託し、又は請け負わせる場合
- 5、その他役員会が必要と判断した業務

### （名簿掲載情報）

#### 第3条

名簿に掲載する情報は次の各号に掲げるものとする。

- 1、部屋番号
- 2、管理組合員及び占有者の氏名
- 3、管理組合員及び占有者の住所
- 4、管理組合員及び占有者の連絡先（電話番号、緊急連絡先、電子メール等）

### （名簿情報の取得）

#### 第4条

名簿に掲載する情報は、初めは理事会が取得し以降は管理組合員異動届及び専有部分の第三者貸与届に基づく届出の他、本人の申し出に基づく届出によるものとする。

### （名簿の作成、更新）

#### 第5条

理事長は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新することができる。

- 2、前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができるものとする。

### （名簿の管理、保管）

#### 第6条

理事長は、名簿の原本を所定場所に、厳重に管理するものとする。

- 2、管理委託業者に個人情報保護法を遵守することを条件に、必要な入居者名簿を貸与する。

(名簿の閲覧)

第7条

理事長は、管理組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、閲覧させなければならない。この場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2、前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第8条

この細則は、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、管理組合員がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(細則外事項)

第9条

この細則に定めのない事項については、管理規約の定めるところによる。

(細則の改廃)

第10条

この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

本使用細則は、規約発効の日から施行する。