

コンフォール上倉田
(9号棟・横浜市上倉田地域ケアプラザ) 管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、「コンフォール上倉田」住宅建設事業により整備された区分所有建物である横浜市上倉田地域ケアプラザに係る敷地、建築物、附属設備及び付属施設の管理又は使用に関する事項を定めることにより、区分所有者相互間の権利、義務及び共同の利益を調整し良好な環境を保持増進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 | 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。 |
| 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 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| 五ノ一法定敷地 | 建物が所在する敷地をいう。 |
| 五ノ二規約敷地 | 区分所有法第5条第1項の建物の敷地をいう。 |
| 六 共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| 七 専用使用権 | 敷地及び共用部分の一部について特定の区分所有者が自己のため専用的に使用できる権利をいう。 |
| 八 専用使用部分 | 専用使用権の対象となる敷地または共用部分をいう。 |
| 九 特定管理部分 | 敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が、日常の管理についての責任と負担を負う部分をいう。 |
| 十 特定管理者 | 前号の特定管理部分の管理をする者をいう。 |
| 十一 総会 | 区分所有法第3条の集会をいう。 |

(対象物件の表示)

第3条 この規約の対象となる建物、敷地並びに附属設備及び附属施設(以下「対象物件」という。)は、別表1に掲げるとおりとする。

(規約の遵守義務及び効力)

第4条 区分所有者は、対象物件の管理及び使用に当たっては、この規約を誠実に遵守する義務を負う。

- 2 区分所有者は、その賃借人若しくは、所有する占有部分に勤務させるために雇用している者に対しても、本規約を遵守させなければならない。
- 3 この規約は、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。
- 4 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 専有部分及び共用部分

(専有部分の範囲)

- 第5条 建物のうち区分所有の対象となる占有部分は、別図1において表示された部分とする。
- 2 専有部分の範囲は、界壁、階層の障壁で囲まれた部分とする。
 - 3 専有部分を他から区分する障壁の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 専有部分内面の壁の上塗り部分、天井及び床の仕上げ部分、並びに専有部分内に設置した扉、シャッター等は、専有部分とする。
 - 二 開口部において外部と専有部分とを区画する窓枠、窓ガラス、扉、シャッター等の障壁は、専有部分とする。
 - 4 建物の附属設備である電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備等の配線、配管設備は、専有部分とする。
 - 5 火災報知設備等法令により専有部分に設置することを義務づけられ、且つその設置目的が当該専有部分のみの利用にとどまらないものは、専有部分に含まれないものとする。

(共用部分の範囲)

- 第6条 共用部分の範囲及びその所有関係は、別表2において表示された部分とする。但し、前条第4項に定める専有部分及び電気、ガス、電話等の供給のために建物に設置された各公益企業者等の所有に属する施設は含まれないものとする。

第3章 敷地及び共用部分の共有持分

(建物の敷地)

- 第7条 敷地は、区分所有者全員の共有とする。

(敷地及び共用部分の共有持分)

- 第8条 敷地及び共用部分の各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

- 第9条 区分所有者は、敷地及び共有部分につき、自己の共有持分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の共有持分とを分離して担保に供し、又は処分することはできない。

第4章 用法

(用途及び使用上の遵守事項)

第10条 区分所有者は、所有する専有部分を別表1に掲げられた用途に従い使用し、他の用途に供してはならない。但し、対象物件の現状の環境を著しく害しない範囲内であつ、他の区分所有者の同意を得た場合においては、他の用途に供することができる。

- 2 区分所有者は、敷地及び共用部分をそれぞれ通常の用法に従って使用しなければならない。

(敷地及び共用部分の専用使用权)

第11条 別表4及び別図2に掲げる敷地及び共用部分の一部(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权を設定する。

- 2 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权を有している専用使用部分を使用することができる。

- 3 第1項に規定する専用使用部分の専用使用料は、無償とする。

(敷地及び共用部分の使用承認)

第12条 別表5に掲げる敷地及び共用部分の一部については、同表に掲げるとおり使用することを承認する。

(占有者への貸与)

第13条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約に定める事項を自己の責任においてその第三者(以下「占有者」という。)に遵守させるために必要な措置をとらなければならない。但し、住宅の専有部分の貸与を受けた第三者は除くものとする。

- 2 区分所有者は、前項の占有者に起因して敷地及び共用部分に損害を生じた場合には、当該占有者と連帯してその責めを負うものとする。

(禁止事項)

第14条 区分所有者及び占有者は、専有部分において次の行為をしてはならない。

- 一 悪臭、騒音又は震動を発生して近隣に迷惑をかけること。
 - 二 発火、引火、発煙、爆発のおそれのある危険物を持ち込み、保管し、又は製造すること。
- 2 区分所有者は、敷地及び共用部分について次の行為をしてはならない。但し、この規約により認められた行為についてはこの限りでない。
 - 一 共用部分を毀損し、若しくは汚損し、又は敷地の形質を変更すること。
 - 二 工作物その他の物件を設置し、車両(自転車その他の軽車両を含む)を駐車

し、又は塵芥その他の物を堆積、放置もしくは投棄すること。

三 貼り札、貼り紙その他の広告物を掲出すること。

3 区分所有者は、前2項に規定する行為の他、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件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てはならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の管理義務)

第15条 区分所有者は、対象物件の保全、保守、点検、清掃、塵芥処理、消毒、植栽の手入れ、取替、修繕その他必要な行為(以下「管理」という。)を行い、対象物件についてその価値及び機能の維持増進を図らなければならない。

(専有部分の管理)

第16条 区分所有者は、その専有部分について、自己の責任と負担において管理しなければならない。

(専用使用部分の管理)

第17条 第11条の規定に基づき専用使用を認められた者(以下「専用使用権者」という。)は、その専用使用部分につき、自己の責任と負担において管理しなければならない。

(敷地及び共用部分の管理)

第18条 住宅・都市整備公団を、区分所有法第25条に規定する管理者とする。

2 管理者は、敷地及び共用部分の管理のため、職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。

3 区分所有者である横浜市は対象物件の引渡を受けた後、前項に係る費用(以下「共益費」という。)について、次の各号に定めるところにより管理者に支払うものとする。

一 共益費の額については、コンフォール上倉田賃貸住宅の共益費2戸分相当とする。

二 共益費の支払い方法及び支払い場所は、管理者が指定する方法による。

(特定管理部分の管理)

第19条 前条に係わらず、別表6及び別図2に掲げる部分(以下「特定管理部分」という。)は、同表に掲げる者(以下「特定管理者」という。)が自己の責任と負担において日常の維持管理を行うものとする。

2 特定管理者は、自己の特定管理部分の性質又は用途を変更しない範囲において、当該特定管理部分を他の区分所有者の同意を得ないで利用することができる。

(防犯、防火等)

第20条 区分所有者は、対象物件内の防犯、防火その他安全の保持に努めなければならない。

2 区分所有者は、区分所有者又は占有者の中から、「消防法」(昭和23年法律第186号)第8条に規定する防火管理者を選任しなければならない。

(必要箇所への立入り)

第21条 第17条から前条までに規定するところにより管理を行う者は、必要最小限度の専有部分への立入りを、その部分の区分所有者又は占有者に請求することができる。

2 前項の規定により立入りを請求された者は、正当な理由がある場合を除き、これを拒否してはならない。

3 立入りをした者は、立入り目的を達した後は、立入りをした箇所を原状に復し速やかに退去しなければならない。

第2節 看板・広告等の設置

(看板・広告等の設置)

第22条 区分所有者は、原則として別表4でその用法を指定した場所以外には看板・広告等を設置できないこととする。

2 前項の看板・広告等の設置料は無償とする。

3 看板・広告等は、その利用目的以外に使用することを禁止する。

4 区分所有者は、看板・広告等を新設又は改修、模様替え(いずれも軽微な場合を除く)をする場合には、設置場所、形状、寸法、色彩等を記入した図面等を添付して他の区分所有者の同意を得るものとする。

5 前項の場合、区分所有者は、建物の美観を保持し、周囲の環境との調和を図るよう努めなければならない。

第6章 総会

(構成員)

第23条 総会は、区分所有者全員で構成する。

(招集手続)

第24条 総会は、区分所有者が書面により会議の目的を示して招集の請求を行う。

(議長)

第25条 総会の議長は、区分所有者の中から選任する。

(出席資格)

第26条 区分所有者のほか、会議の目的たる事項につき利害関係を有する占有者等関係者は総会に出席して意見を述べることができる。

(議決権)

第27条 総会における議決権数は、別表3に掲げるとおりとする。

2 区分所有者は、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。

(議決事項)

第28条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。

- 一 規約の改廃
- 二 敷地及び全体共用部分の変更並びに大規模修繕（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）及び処分
- 三 その他基本的な重要事項

(議決方法)

第29条 本条第2項及び第3項に掲げるもの以外の総会の議事は、区分所有者及び議決権総数の各過半数（書面及び委任状による議決権の行使を含む）で決する。

2 次の各号に掲げる総会の議事は、区分所有者及び議決権総数の各4分の3以上（書面及び委任状による議決権の行使を含む）の多数の議決を要する。

- 一 規約の改廃
 - 二 敷地及び全体共用部分の変更並びに大規模修繕（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）及び処分
- 3 前項第二号による変更、大規模修繕又は処分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ときは、その専有部分を所有する区分所有者又は専用使用部分の専用使用権者の承諾を得なければならない。

(総会の議事に代わる書面による合意)

第30条 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当該事項について議決権を有する区分所有者全員の書面による合意があるときは、総会の議決があったものとみなす。

(議事録の作成・保管)

第31条 総会の議事については、議長が議事録を作成し、総会に出席した区分所有者全員がこれに署名押印しなければならない。

第7章 補 則

(管轄裁判所)

第32条 この規約に関する訴訟については、横浜地方裁判所又は横浜簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第33条 規約に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところによるほか、総会の議決により定めることができる。

(規約の原本等)

第34条 本規約の制定を証するため、甲乙それぞれ記名押印した規約を2通作成し、規約の規定を決議した総会の議事録が添付されたものを規約原本とする。

2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者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、閲覧について相当の日時、場所等を指定することができる。

(付則)

1 この規約は、区分所有法第31条第1項の規定により、総会の決議を経た日から施行する。

2 最初に開催する総会は、住宅・都市整備公団関東支社長が招集する。

3 区分所有者は、住宅・都市整備公団が、地方公共団体、地元住民等と締結した協定等について、これを承継し誠実に遵守しなければならない。

平成8年10月30日

甲 東京都新宿区六丁目5番1号
住宅・都市整備公団関東支社
支社長 井上 十三男

乙 神奈川県横浜市港町1丁目1番地
横浜市長 高 秀 秀 信

別表1 対象物件の表示（規約第3条による）

物 件 名		9号棟・横浜市上倉田地域ケアプラザ
敷地	所在地番	横浜市戸塚区上倉田町259番地11
	地 目	宅 地
	地 積	7,254.11㎡
	権 利 関 係	所有権の共有
建物	所在地	横浜市戸塚区上倉田町259番地11
	構 造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）12階建
	用 途	住宅及び横浜市上倉田地域ケアプラザ
	面 積	一棟の延床面積 14,370.85㎡
	権 利 関 係	区分所有
附属設備		避雷設備、
附属施設		植栽、外構設備（照明灯、排水溝、排水埋設管、舗装）

別表2 共用部分（規約第6条による）

敷地	建物の附属施設たる敷地内の外構設備のうち、照明灯、排水溝、排水埋設管、舗装、植栽等	
建物の部分	全階	建物の根幹的構造・躯体部分（基礎工作物、耐力壁その他主要な壁、外壁、柱、梁、床スラブ、屋根）
	各階	テラス、バルコニー、階段室、廊下、落下防止庇
	屋上	屋根
所有者	区分所有者全員の共有	

別表3 敷地及び建物の共有持分並びに議決権

（規約第8条、第27条第1項による）

	公団住宅	横浜市上倉田地域ケアプラザ
敷地及び建物の共有持分割合	9080/10000	920/10000
議決権	9080	920

別表4 敷地及び共用部分の専用使用权（規約第11条第1項による）

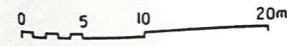
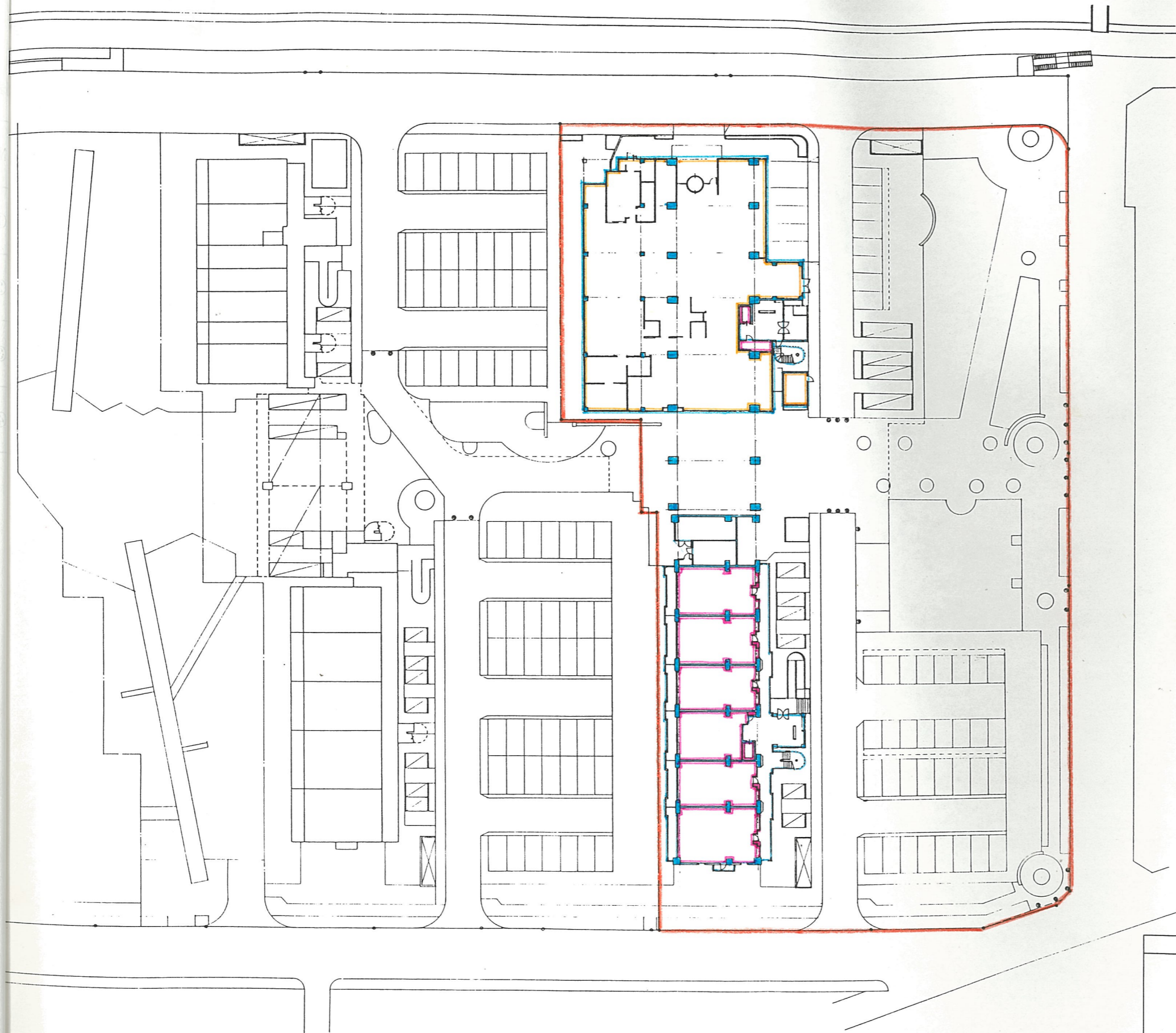
専用使用部分	用 法	専 用 使 用 者	期 間
敷地の一部	入居者用自転車置場	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
敷地の一部	専用駐車場	横浜市 住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
敷地の一部	名称・案内板	横浜市	区分所有権存続中
各階バルコニー	バルコニー	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
各 階	廊下・階段	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
壁面の一部	名称・案内板	横浜市	区分所有権存続中
11階住宅西側	テラス	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中




別表5 敷地及び共用部分の使用承認（規約第12条による）


使用承認部分	用 法	使用者	期間	使用料
敷地の一部	ガス供給施設の設置	東京ガス(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	電気供給施設の設置	東京電力(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	電話設備の設置	日本電信電話(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	給水供給施設の設置	横浜市水道局	必要期間	無 償
敷地の一部	地下水位観測井及び水準基標の設置	横浜市環境保全局	必要期間	無 償

別表6 特定管理部分（規約第19条による）

No.	特定管理部分	特定管理者	期 間
①	地上1階外壁仕上げ部分	横浜市	区分所有権存続中
②	①を除く外壁仕上げ部分	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
③	敷地の一部	横浜市	区分所有権存続中
④	敷地の一部	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中



凡	例
	公団専有部分
	横浜市専有部分
	共用部分

 法定敷地境界

別図1 専有部分及び共用部分の範囲