

多摩川スカイハイツ

管 理 規 約
使 用 細 則
管 理 組 合 運 営 規 定
駐 車 場 規 定
駐 車 場 使 用 細 則
自 転 車 置 場 使 用 規 程

多摩川スカイハイツ管理組合

多摩川スカイハイツ 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目 的)

この規約は、多摩川スカイハイツ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。

第 2 条 (定 義)

此の規約において、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かんする法律（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 項第 5 項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等有者は、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共用部分及び付属施設をいう。
- 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…専用使用権の対象になっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 電磁的方法 …電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電子的記録」という。）を交付する方法
 - 三 ID、パスワードを用いた WEB サイトによる文書の保管および閲覧、事前事項等の発信の利用
- 十一 WEB 会議システム等…電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信をおこなうことができる会議システム等をいう。（規約及び総会決議の遵守義務）

第 3 条 (規約及び総会の遵守義務)

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。

第 4 条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という）とする。

第 5 条（規約及び総会の決議の効力）

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持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。

第 6 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、区分所有者全員をもって多摩川スカイハイツ管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を多摩川スカイハイツ内に置く。
- 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 専有部分の範囲

第 7 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。

第 8 条（共用部分の範囲）

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

第 9 条（共有）

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。

第 10 条（共用持分）

各区分所有者の共用持分は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）

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用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 12 条（専有部分の用途）

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 区分所有者等は、その専有部分を住宅民泊事業法 3 条第 1 項の届出を行って営む同報第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 当該区分所有者等が第 12 条第 1 項及び第 2 項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他第三者から異議の申し出がある場合は、当該区分所有者等はその責任と負担において

てこれを解決するものとする。

第 13 条（敷地及び共用部分の用法）

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。

第 14 条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第 21 条第 1 項及び別表第 4 において「バルコニー等」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 一階に面する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 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バルコニー等を使用することができる。

第 15 条（駐車場の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前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。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第 16 条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分の一部を、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 管理室、管理用倉庫、機械室その他対象物権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（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 東京電力株式会社

三 ガスバーナー 東京ガス株式会社

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、敷地及び共用部分など（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。

第 17 条（専有部分の修繕等）

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）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、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第 51 条に定める理事会をいう。以下同じ）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、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、本条の施工に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

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。

第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則及び駐車場規定、駐輪場規定（以下「使用細則等」という）を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

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等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等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等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。

第19条の2（暴力団員の排除）

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件をその貸与に係る契約を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 区分所有者が全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、前項第一号及び第二号の内容を確認できる契約書等の写しを管理組合に提出しなければならない。

- 3 第1項の場合において、区分所有者は、第1項第三号による解約権の代理公使を管理組合に認める旨及び代理行使を管理組合に認める旨及び代理行使に係る費用を負担する旨の書面を管理組合に提出しなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条（区分所有者の責務）

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。

第21条（敷地及び共用部分の管理）

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、バルコニー等の管理のうち、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。

第22条（窓ガラスの改良）

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って防犯、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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

前2条により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、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。

第24条（損害保険）

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災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

第25条（管理費等）

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、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

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

第27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 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に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の管理に要する費用

第 28 条（修繕積立金）

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場合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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 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な管理

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合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という）の設立の認可又は円滑化法 45 条のマンション立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な場合には、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、修繕積立金をとり崩すことができる。

3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てることができる。

4 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 29 条（使用料）

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分に係る使用料（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

第 30 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 31 条（届出義務）

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

第 32 条（業 務）

管理組合は次の各号に掲げる業務を行なう。

- 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
- 四 建物の建替え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 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図の管理
- 六 修繕等の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災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 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 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 33 条（業務の依託等）

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（適正化第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう）等第三者に依託し、または請け負わせて執行することができる。

第 34 条（専門的知識を有する者の活用）

管理会社は、マンション管理士（適正化法第 2 条第 5 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

第 35 条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--------|-----|
| 一 理事長 | 1 名 |
| 二 副理事長 | 1 名 |
| 三 理事 | 1 名 |

四 監事 1 名

- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長及び副理事長は理事のうちから、理事会で選任する。

第 36 条（役員の任期）

役員の任期は、1 年とする。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。

第 36 条の 2（役員の欠格条項）

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。）

第 37 条（役員の誠実義務等）

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。

第 37 条の 2（利益相反取引の防止）

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。

第 38 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、使用細則等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、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 39 条（理 事）

理事は、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 40 条（役 務）

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、管理費等の収納、保管、運用、支出の会計業務を行う。

第 41 条（監 事）

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

第 42 条（総 会）

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、理事長が努める。
- 6 総会は、第2条第1項第十号および第十一号の定義を準用することができる。また、この定義は第43条、第44条、第45条、第46条、第49条、第52条、第53条に準用することができる。

第 43 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（会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前）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快復（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 建替え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ヵ月前までに、当該招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヵ月前までに、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。

7 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。

8 第1項（会議の目的が建替え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44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であるときは、2ヵ月と2週間以内の日を会日とする臨時総会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条第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もって、組合員の中から選任する。

第45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。

3 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。

第46条（議決権）

各組合員のほか、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 住戸1戸が数人の共用に属する場合、その議決権行使については、これら共用者をあわせて一の組合員みなす。

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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住居を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

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。

第47条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権の半数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 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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。

第48条（議決事項）

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項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費の為の修繕積立金の取り崩し
- 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
- 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いたく契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第49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。

- 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、所定の場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第50条（書面による決議）

規約により総会において決議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条及び第4項の規定は、書面による決議に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51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、理事長が努める。

第52条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2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、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く）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53条（理事会の会議及び議事）

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 組合員が希望すればオブザーバーとして出席を認める。ただし、議事の裁決には関わらない。

3 議事録は、出席の理事が記録し、理事長がその内容を確認する。議事録はその都度掲示し、組合員に広報する。

第54条（議決事項）

理事会は、此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追行

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。

第55条（専門委員会の設置）

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

第 56 条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

第 57 条（管理組合の収入及び支出）

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。

第 58 条（収支予算の作成及び変更）

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。

第 59 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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第 60 条（管理費等の徴収）

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自動振替えの方法により、第 62 条に定める口座に受け入れるものとし、当月分は前月の 27 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、その未収金額について 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、その組合員対して請求することができる。
- 3 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行することができる。
- 4 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。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求をすることができない。

第 61 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 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。

第 62 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 63 条（借入れ）

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。

第 64 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。

第 65 条（消滅時の財産の清算）

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に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則

第 66 条（義務違反者に対する措置）

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することができる。

第 67 条（理事長の勧告及び指示等）

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、其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、その同居人またはその同居人また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。

第 68 条（合意管轄裁判所）

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川崎簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

- 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。

第 69 条（市及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が川崎市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。

第 70 条（細 則）

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。

第 71 条（規定外事項）

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。

第 72 条（規約原本等）

この規約を証するため、原本規定の変更を決議した 2023 年 2 月 19 日開催の第 48 期第 1 回臨時総会の議長と総会に出席した区分所有者 2 名が署名捺印する。

- 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、現に有効な規約内容と、そ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、規約変更の内容を記載した書面（以下「規約原本等」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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 規約原本の保管は、第 2 条第 1 項第十号の定義を準用することができる。

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、2005 年 6 月 11 日から効力を発する。

改正 2018 年 6 月 23 日

改正 2022 年 6 月 20 日

改正 2023 年 2 月 19 日

多摩川スカイハイツ 使用細則

多摩川スカイハイツの入居者は、居住にあたり本物件の保存並びに住環境を良好に保つため次に定める使用細則を遵守し、管理規約ほか管理組合が定める規定に反する行為を行わないよう厳重に注意してください。

1、共用部分施設の利用

(A) 玄関並びにエントランス

常に清潔を心がけ塵埃やタバコの吸殻の放置等は禁止事項につき協力すること。

正面玄関扉は施錠しないので、夜間並びに強風などには必ず閉じること。

(B) エレベーター

①運転中異常が発生した場合は、エレベーター内の表示に従い管理員に連絡をとりその指示に従う。

但し、管理員が休業で連絡不能の場合、携帯電話を所持しているときは自宅かエレベーター掲示の連絡先へ通報する。

②地震のときは全部の階のボタンを押し停止した階で降りること。

③重量物や大型の品物を持続的に使用の場合は、事前に管理員に申し出てその指示に従うこと。

④幼児には保護者が付き添うこと、また子供の遊びには使用しないこと。

(C) 1階の住居に付属する専用庭、各住居に付属するバルコニー

①上記の利用は、その所有者および占有者に限る。

②それぞれ利用する庭、バルコニーには次の使用制限を設ける。

- ・バルコニーの使用については非常用に設置されている隔壁付近に避難通路を塞ぐ物品を置かないこと。

- ・避難ハッチの上の周りには使用時障害となる物を置かないこと。特に物干し竿のたぐいはハッチに触る部分の長さをカットするか短い物と交換すること。

(平成 17 年大修理の際、物干し金物を増設や移動を行った処) 出来れば物干し竿が動かないようストッパーで固定する。

- ・専用庭にはデッキ等の設置は認めない。植栽や植木鉢等が避難路を塞ぐのは避けること。

- ・専用庭、バルコニーに物置等を設置しないこと。

(D) ゴミの処理

①ゴミの排出方法は、毎年年末に川崎市役所より配布される「くらしとごみのカレンダー」(保存版)の指示内容を厳守し所定の収集日、時間に排出を行うこと。

特に粗大ごみの扱いは、各戸の責任において受付センターへの連絡や有料物の処理をすること。

②資源集団回収(リサイクル)への協力要請について

当管理組合は市の要請に答えて資源物のリサイクルに協力している。

新聞、雑誌、書籍、ダンボール等を月末に纏めて業者にわたし年 2 回市より奨励金を受領し、修繕積立金に収入として加算している。

ごみの資源化に協力するときは、管理員に申し出て、指示の保管場所に収納すること。

(E) 管理者への届出、又は連絡が必要な事項

①大型の金庫やピアノ等の重量物を搬入したり移動するのは、建物の構造上に加重制限があるので事前に書面をもって届出、承諾を得た上で実行すること。

- ②建物並びに諸設備の故障或いは異常を認めた場合は、直ちに管理員不在の場合は管理者または理事に連絡すること。
- ③区分所有者が所有する専用部分の修繕等を行う場合は、管理規約第 17 条の規定による諸手続きを遺漏のないよう行い、組合理事会の決定に従わなければならない。
- ④区分所有者が専有部分の所有権を譲渡し、組合員資格を喪失した場合は管理規約第 31 条の届出を行わなければならない。
- ⑤区分所有者が住所を移転し、その専有部分を賃貸するときは移転先の住所、電話番号と管理費、修繕積立金の支払方法を明らかにする文書を管理組合に届出なければならない。
- ⑥⑤項の状況で賃借人との契約が成立した場合その氏名、期間を入居前に届出ること。
- ⑦緊急時対策として当建物内に居住する区分所有者並びに占有者は、同居人を含めた情報を毎年定期総会の案内状と共に配布する所定の用紙により報告されたい。
(プライバシー保護については十分に配慮する)
またこの報告内容に変更があった場合も速やかに届出る。
- ⑧5 日以上不在とする場合は管理員へ、1 カ月以上は管理者へ、期間並びに連絡先を書面で申出ること。

2、禁止事項

(A) 所有、占有の別なく次の件は禁止する。

- ①専用庭、バルコニー及びエントランスに建造物を構築又は組立式倉庫等を設置すること。
- ②動物の飼育。(マンション内でのペット類の飼育は認められない)
- ③室内に保管を認められない物品。
発火、引火、発煙などの恐れがある危険物。
不潔、或いは悪臭を発する物。
劇薬類。
- ④共用部分の不法占有(物品、塵埃等の放置)特に屋内外の非常階段、非常出入口は災害時の使用を考慮して常に開放には気を配ること。
- ⑤共用部分での高声、放吟、室内に於ける過度の騒音や高温を継続して発すること。
- ⑥マンション内共用部分の禁煙区域。
エントランスホール、エレベーター、廊下、屋上、屋内非常階段、外部非常階段。(火災発生防止)
- ⑦敷地内のタバコの吸殻のポイ捨て。(屋内廊下の塩ビシートは焼け焦げが出来やすい材質なので特に注意)
- ⑧キッチン、洗面所、バスルーム等の排水の注意。
排水口が詰まったり、洗濯機のホースが外れて階下に被害を及ぼす行為。
- ⑨管理組合が設置を認めた物以外に、建物の敷地や外周、あらゆる共用部分や共用施設に、看板、広告、標識等を構築すること。
窓ガラスに文字や上記を設置すること。
- ⑩その他公の秩序を乱し、善良な風俗を害する行為で当マンションの居住性を損ない、近隣に迷惑を及ぼすこと。

(B) 損害賠償

禁止条項の違反、並びに過失により第三者に損害を与えた場合、その復旧に要した費用は当事者が弁済し、管理組合には責任を及ぼさないこと。

3、管理員の業務に対する協力

- ①管理員の業務は管理会社との契約(毎年 7 月 1 日更新する管理委託)に基づく管理員業務、清掃業務、設備管理業務(第三者委託を除く)を遂行するものでこの作業を行うさい

居住者はその作業を妨げることをしないよう協力する。

②規定する勤務時間外に業務を依頼するのは避けること。(緊急時を除く)

③管理員が①の業務を遂行するにあたり居住者に対し警告を発した場合その警告に従うにあたり疑義のある場合は、組合に対し4、苦情処理に定める方法により苦情を申し立てることが出来る。

4、苦情処理

①敷地内、建物共用部分等に発生する事態に対する苦情については、文書、口頭、テレホン、メールなどの方法により組合管理者又は、理事あてその内容を通報する。文書の場合は1階エントランスのメールボックスを利用すること。

②前項の処理は緊急を要する場合以外は、理事会において討議しその決定を当事者宛通知すると共に理事会報告で広報する。

多摩川スカイハイツ 管理組合運営規定

多摩川スカイハイツ管理組合は、円滑且つ合理的に組合の運営を図るために次の通り規定する。

第1条 組合の印鑑は、理事長印（理事長保管）とする。

第2条 組合の預金通帳は、名義を「多摩川スカイハイツ管理組合理事長〇〇〇〇」とする。

第3条 区分所有者が逝去した場合は、弔慰金（壱万円）を贈る。

2 区分所有者と同居の家族が逝去した場合は、弔慰金（五千円）を贈る。

3 管理組合として弔問を行う場合は、理事長又は理事が管理組合を代表して行う。

第4条 組合運営費の支出は、理事会の決議を経て行い決算対象期間及び経理の方法は、管理規約第7章を準用する。

以上

（平成18年6月17日改定）

多摩川スカイハイツ 駐車場規定

多摩川スカイハイツの区分所有者及び占有者は、共有敷地内に設置の駐車場施設を多摩川スカイハイツ管理規約第 15 条第 2 項第 3 項の定めにより合理的に運営するために次の通り定めこれを遵守する。

第 1 条 駐車場の経営は、管理者があたる。

第 2 条 駐車場使用者は、管理者と所定の駐車場賃貸契約を締結しなければならない。

但し、原則として駐車場使用者は、このマンションに居住する区分所有者（このマンションに居住するその家族を含む）及び占有者に限る。

第 3 条 駐車場を利用できる自動車は、乗用車又は貨物兼用乗用車（ライトワゴン・ワゴン）で、前条の駐車場使用者が、自ら乗用に供するものとする。

第 4 条 駐車場利用希望者は、予め管理者に書面でその旨の届出を行うものとし、管理者は、空き区画発生の日公開抽選を行い使用者を決定する。

2 前項により次の利用者が決定した場合、管理者は遅滞なく掲示により告示する。

第 5 条 駐車場使用者は、この駐車場使用に関する権利を他に譲渡、又は転貸することは出来ない。

第 6 条 第 2 条の賃貸契約の車種及び登録番号が変更した場合、使用者はその旨を書面により届出なければならない。

第 7 条 管理者は、駐車場使用者から、＜自動車保管場所確保等に関する法律＞に基づき、自動車保管場所確保の証明書発行の請求を受けたときは、その証明書を発行する。

第 8 条 駐車場に駐車している車が天災、地変、火災等で損害を被った場合や、盗難その他の被害を受けても、管理者はその責めを負わない。

第 9 条 駐車場使用者は、管理規約の定めによる使用料金を、管理者が定める方法で支払うものとし、3 ヶ月以上遅滞した場合はその使用权を失う。

以上

（平成 18 年 6 月 17 日改定）

多摩川スカイハイツ 駐車場使用細則

駐車場使用者は、当マンション総会の議決事項、管理規約、駐車場規定および駐車場使用契約書に定める条項のほか、次の事項を遵守しなければならない。

1. 駐車場は自動車の駐車以外の目的で使用してはならない。
2. 駐車場およびその付近においては、徐行し安全運転をすること。
3. 駐車場およびその付近においては、特に騒音の防止につとめること。
4. 駐車場においては、指定の場所の区画内に駐車すること。
5. 自動車内に貴重品、その他の物品を留置しないこと。
6. 自動車から離れるときは、事故防止のため必ず施錠すること。
7. 駐車場に引火物、危険物を持ち込まないこと。
8. 駐車場およびその付近に紙屑、煙草の吸殻その他汚物を捨てないこと。
9. 駐車場内の不法駐車の排除に積極的に協力すること。
10. 駐車場が空いてる場合に限り管理室でキーを預かることを条件に来客者に一時駐車させることを了承すること。
11. 駐車場の使用者は相互に協力すること。
12. 駐車場で洗車を行わないこと。
13. 駐車場内は他の使用者の迷惑にならないように清潔に使用すること。

以上

(平成 18 年 6 月 17 日改定)

多摩川スカイハイツ 自転車置場使用規定

多摩川スカイハイツ管理組合は、共有敷地内の自転車置場を運営するにあたり使用規定（以下「本規定」という。）を次の通り定める。

1. 自転車置場（以下「置場」という。）の管理は、多摩川スカイハイツ管理組合（以下「管理者」という。）が行うが、管理規約第 33 条の規定によりこの業務を管理受託者に委託することができる。
2. 置場の使用者は、多摩川スカイハイツ管理組合員とその同居の家族、並びに占有者とその同居の家族とする。（以下「居住者」という。）
3. 置場のサイクルスタンドは、各住戸に 1 台の権利を付与する。但し、使用を希望しない住戸分については、管理者が借上げた上で、抽選により他の使用希望者に貸与する。
なお、管理者が借上げたサイクルスタンドを、使用権利者が使用を申し出る場合は、1 ヶ月の猶予期間を置くこととする。
4. 置場に空き区画が発生した場合は、抽選の上、使用者を決定する。
5. 管理者は、置場の使用契約について使用を希望する居住者と自転車置場使用契約書を作成し、双方各 1 通を保有する。
6. 置場の使用契約を締結した居住者（以下「使用契約者」という。）は、置場の権利を第三者に名義貸し、又は転貸、譲渡することはできない。
7. 置場使用料は、サイクルスタンド№1～№38 までは、月額 1 台 300 円とし、それ以外については、月額 1 台 200 円とする。但し、管理員に貸与の場合は無料とする。
8. 使用契約者は、契約した自転車を指定されたサイクルスタンドに収容し、他の場所に置くことは禁ずる。但し、両隣りの自転車の形状によりやむなくサイクルスタンドの交換を行う場合は、管理者立会いの上行い、当事者同士のみでの変更はしないこととする。
9. 使用契約者が、契約した自転車を買い換えた時、置場の契約を解除する時、或いは転居等で置場の使用を中止する時は、管理者へ 1 ヶ月前までに書面で申し入れることとし、当該自転車を使用契約者の責任において、撤去又は廃棄処分すること。

（平成 18 年 6 月 17 日改定）

<別表第1>

規約対象物件の表示

(規約第4条による)

1. 土地

所在地番	神奈川県川崎市高津区二子字居村 224 - 1 他 4 筆
地目	宅地
地積	1,352.56 m ² (実測面積)、1,419.15 m ² (登記簿面積)
権利関係	所有権 (各専有面積割合による共有)

2. 建物

所在地	神奈川県川崎市高津区二子 224 - 1
構造規模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上 5 階建、塔屋 2 階
種類	共同住宅一棟
建築面積	建築面積 548.09 m ² 、建築延面積 2,580.34 m ²

<別表第2>

敷地および共用部分等の範囲の表示

(規約第8条による)

1. 付属設備

エレベーター設備、電気設備、共用給排水設備、消防設備、防犯設備、衛生設備配配線配管等の内、専用部分に配置されたものを除いた諸設備全般。

2. 付属施設

受水槽、高架水槽、ポンプ室、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、敷地外柵、外灯、植込その他これらの施設に付帯する構築物および付属設備一切。

3. 規約共用部分

管理員室。

<別表第3>

敷地および共用部分等の 専用使用部分の表示

(規約第14条による)

専用使用部分	敷地	バルコニー	専用庭	玄関扉 窓枠 窓ガラス	駐車場	自転車置場	管理室 規約共用	電気室
位置	添付図面の通り	住戸に接する	同左	住戸に付属する	添付図の通り	同左	同左	同左
用法	通常	同左	同左	同左	規程および契約書による	同左	通常	変電設備
専用使用者	全区分所有者	住戸の区分所有者	別記区分所有者	住戸の区分所有者	契約者	同左	管理者又はその指定する者	東京電力㈱
面積	別表1の通り	別表4の通り	同左		添付図面の通り	同左	同左	同左
期間	区分所有者存続中	同左	同左	同左	契約期間中	同左	区分所有者存続中	区分建物存続中
条件	無償	同左	有償	無償	有償	同左	無償	同左
管理費用	管理組合	当該使用者	同左	同左	管理組合	同左	同左	東京電力

<別表第 4>

専有部分の面積・バルコニー面積表および共有持分表

(小数点第 3 位以下は切捨)

用途	タイプ	専有部分面積	専用使用部分面積 (㎡)		共用持分
		専有面積 (㎡)	バルコニー ルーフバルコニー	専用庭	
住居用	A	44.16	7.24		4,416 209,181
	B	39.18	4.32		3,918 209,181
	C	74.00	7.20	102 号 16.11	7,400 209,181
	C・D'	61.05	6.60	103、101 号 13.75	6,105 209,181
	E	76.47	11.40	105 号 23.64	7,647 209,181
	F	45.67	6.60	106 号 9.90	4,567 209,181
	G	58.86	6.12	107 号 10.08	5,886 209,181
	H	79.51	29.35		7,951 209,181
	I	89.58	19.47		8,958 209,181
	J	82.97	35.06		8,297 209,181
	K	81.33	34.08		8,133 209,181
合 計		2,091.81			209,181 209,181

<別表第5>

管理費等（月額）表示

1. 管理費及び修繕積立金

（単位：円）

タイプ	戸数	管 理 費	修 繕 積 立 金	住 戸 番 号
A	3	9,800	8,830	201. 301. 401
B	3	8,700	7,840	202. 302. 402
C	4	16,400	14,800	102. 203. 303. 403
D D'	8	13,600	12,210	103. 104. 204. 205 304. 305. 404. 405
E	4	17,000	15,290	105. 206. 306. 406
F	4	10,100	9,130	106. 207. 307. 407
G	4	13,100	11,770	107. 208. 308. 408
H	1	17,700	15,900	501
I	1	19,900	17,920	502
J	1	18,400	16,590	503
K	1	18,100	16,270	504
合 計	34	464,800	418,330	

（注）① 管理費は、100 円未満…4 捨 5 入

② 修繕積立金は、平成 7 年 1 月より改正

2. 専用使用料

（単位：円）

対 象 部 位	1 区 画 月 額	月 額 計	保有区画数
駐 車 場	17,000	119,000	7
自 転 車 置 場	300	...	...
バ イ ク 置 場	700	...	...
専 用 庭	600	3,600	6

（注）第 18 回総会改正（H.4.5.30）

<別表第 6>

誓 約 書

(規約第 18 条第 2 項)

年 月 日

多摩川スカイハイツ管理組合

理事長 殿

記

1. 規約第 18 条第 2 項に基づき区分所有者、第三者共遵守事項承諾し誓約書を提出致します。
2. 規約第 23 条第 1 項の定めに従い管理費は区分所有者が支払うものとし、支払を怠った場合は連帯して保証致します。
3. 規約第 62 条第 2 項を遵守致します。

以上

区分所有者 (号室)

印

第三者 (入居者)

印

備考

1. 当該第三者の入居予定期間

<別表第 7>

組 合 員 資 格 変 更 届 出 書

(規約第 28 条、第 29 条)

年 月 日

多摩川スカイハイツ管理組合

理事長 殿

記

1. 規約および諸規則ならびに総会の議事録を承認承継し、組合員資格変更の届け出を致します。
2. 新組合員として規約第 56 条の規定により管理組合の指定する金融機関へ管理費支払口座を開設致します。

以上

(号室)

旧組合員 氏名 印

新組合員 氏名 印

変更年月日 年 月 日

備考

1. 管理費の支払開始期日

旧組合員 年 月 徴収まで

新組合員 年 月より支払開始

2. 実際の入居（退居）年月日

年 月 日

3. 賃貸の有無

4. その他

管理組合メモ

区分所有者名簿変更 / / 銀行口座チェック /

役員輪番制運用規定

第1章 総 則

（目 的）

第 1 条

役員輪番制運用規定（以下、本規定という）は、多摩川スカイハイツに規定する理事及び監事（以下、役員という）の総会における選任に先立つ役員候補者選出について定める。

（役員候補者選出方法）

第 2 条

理事長は、次期役員候補を次の各号の定めるところにより選出し、理事会の承認を得なければならない。

- （1） 役員の選出については、輪番表に基づく輪番制とする。
- （2） 役員の任期は1年とし、毎年入替えするものとする。
- （3） 理事会は、一定期日までに、本規定に基づき選出された組合員に対して、次期役員候補者に選出されたことを、「別紙1」に示す書面にて通知するものとする。
- （4） 選出された組合員は、就任を拒否することはできない。
- （5） 役員の欠員を補充する場合には、欠員となった組合員から次席順位以降の組合員より、後任の候補者を選出する。

（組合運営協力金）

第 3 条

以下の各号に該当する場合は、役員回避の公平性の観点より毎月2,000円の組合運営協力金を納入しなければならない。

- （1） 役員候補者となり、就任拒否された場合、役員となるべき12か月間。
- （2） 役員承諾後、正当な理由なく役員を回避した場合、所定の運営協力金を支払う。

（その他）

第 4 条

- （1） 輪番表「別表1」は理事会の決議により更新するものとする。
- （2） 組合運営協力金は、毎年8月分から管理費等と合わせて徴収を開始する。
- （3） この規定に別段の定めがない項目は、その都度理事会において協議し決定する。

第2章 附 則

（規定の発効）

第 1 条

- （1） この規定は、2022年6月20日から効力を発する。
- （2） 組合運営協力金は2023年8月分から開始する。

「別紙1」：輪番制による役員候補者選出のお知らせ

「別表1」：役員輪番表

「別紙 1」

_____ 号室

_____ 様

年 月 日
多摩川スカイハイツ管理組合
理事長

輪番制による役員候補者選出のお知らせ

多摩川スカイハイツ役員輪番表運営規定に基づき、
貴住戸が第 期（ 年 月～ 年 月迄）の役員候補者に選出され
ましたので、お知らせします。

つきましては、 月 日までに、下記のご回答を管理組合ポストに投函願います。

尚、第 期理事会役員の就任を受諾して頂けない場合、『役員輪番表運用規定』に従
い、組合運営協力金として 年 8 月分～ 年 7 月分の期間、毎月 2,000
円（年間 24,000 円）を管理組合に納入して頂く事となります。（※管理会
社による口座引落し）

※期日までにご回答なき場合は「就任辞退」とさせていただきます。

以上

----- 切り取り線 -----

多摩川スカイハイツ管理組合
理事長宛

[回答欄（どちらかに○を記入して下さい）]

1. 第 期役員候補者として就任了承します。
2. 第 期役員候補者を就任辞退、及び組合運営協力金支払いを承諾します。

[辞退の理由]

届出年月日 年 月 日

部屋番号： 氏名： 印

役員輪番表 (別表1)

住戸番号	第47期 (2021年)	第48期 (2022年)	第49期 (2023年)	第50期 (2024年)	第51期 (2025年)	第52期 (2026年)	第53期 (2027年)	第54期 (2028年)	第55期 (2029年)	第56期 (2030年)	第57期 (2031年)	第58期 (2032年)	第59期 (2033年)	第60期 (2034年)	第61期 (2035年)	第62期 (2036年)	第63期 (2037年)
102				○								○	○				
103					○									○			
104						○									○		
105							○									○	
106								○									○
107									○								
201										○							
202											○						
203			○									○					
204				○									○				
205	●	○			○									○			
206						○									○		
207							○									○	
208								○									○
301									○								
302										○							
303			○								○						
304				○								○					
305					○								○				
306						○								○			
307							○								○		
308	●	○						○								○	
401									○								○
402										○							
403											○						
404	●	○	○									○					
405				○									○				
406					○									○			
407						○									○		
408							○									○	
501								○									○
502									○								
503	●	○								○							
504			○								○						

