

太洋白馬ハイツ管理規約

昭和58年1月1日制定

太洋白馬ハイツの専有部分を所有する区分所有者は、その建物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「建物の区分所有等に関する法律」（以下法律という）第23条の規定により設定するものであって、太洋白馬ハイツ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（規約対象物件）

この規約の対象である太洋白馬ハイツは次の土地・建物及び付属施設である。

- 土地
所在地 長野県北安曇郡白馬村大字北城字なたら峠5823～1
地積 2,795.02㎡（実測）
- 建物
鉄筋コンクリート造り、地下1階、地上6階、塔屋2階建1棟
建築面積 1,795.42㎡ 延床面積 9,994.87㎡
- 付属施設
上記土地建物に付属する構築物その他付属設備一切。（但し、専有部分内のものを除く）

第2条（専有部分の範囲）

建物区分所有者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戸である。ただし各住戸に接続するバルコニーは除く。

第3条（共用部分）

次に掲げる共用部分は、建物区分所有者の共有となる。

- 各階段及び階段室、ロビー、フロント、廊下、玄関アプローチ、エレベーター室、エレベーターホール、パイプスペース、ダクトスペース、電気室、ボイラー室、各機械室、焼却炉室、ポンプ室、油庫、受水槽室、共同浴場室、共同便所、塔屋、ピロティ、柱、界壁、外壁、床スラブ、基礎部分等其の他専有部分に属さない建物部分。
- 給排水設備、電気設備、プロパンガス設備、簡易水道設備、浄化槽設備、暖房設備、焼却炉設備、受水槽設備、高架水槽、ポンプ施設、共同浴場設備、自動火災報知機設備、配線配管設備、共同視聴用アンテナ、避雷針、エレベーター、ティールームの厨房設備、屋外階段、等其の他専有部分に属さない建物付属諸設備。
- 規約に基づく共用部分として、管理室、ティールーム、バルコニー、乾燥室。

第4条（土地及び共用部分の共有）

第1条第1項表示の土地及び第3条表示の共用部分は区分所有者の共有となる。

第5条（土地及び共用部分の共有持分）

第1条第1項表示の土地及び第3条の共用部分に係る各共有者の持分は全専有部分の総床面積に対して各々が有する専有部分の床面積の割合により算出した下記表のとおりとする。

タイプ	A	B	C	C'	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
共有持分比	90	71	76	78	52	74	69	105	84	64	110	85	93	106	77	88	82	84	58	102	75	69	117	90	98

第6条（土地及び共用部分の共有持分の分割請求及び共有持分の単独処分の禁止）

（1：10,000按分比）

- 区分各所有者は、共用部分及び土地に対する共有持分について分割請求並びに単独処分をすることができない。
- 各区分所有権を第三者に譲渡する場合は専有部分の所有権並びに共用部分に対する共有持分及び土地に対する共有持分または使用貸借権を同時に移転するものとする。

第7条（区分所有者の義務）

- 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。
- 区分所有者は、故意又は過失により前条もしくは前項に違反し、他の区分所有者並びに第三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 (区分所有者の権利)

区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属さない共用部分の使用を請求できる。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に任じなければならない。

第9条 (特定箇所の専用使用等)

(1) バルコニー

各住戸に付随するバルコニーは、各住宅の当該区分所有者（又は占有者）が無償にて専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及び設置することができないものとし、修繕費その他の費用は当該区分所有者が負担する。

(2) 管理室

区分所有者は本建物の管理者に対し、その管理業務遂行の為、管理室を無償にて使用させるものとする。

(3) ティールーム

区分所有者は本建物のティールームを管理会社である太洋不動産興業(株)に無償専用使用させることを認め、その運営に当らせるものとする。

(4) 区分所有者は本建物の共用部分である電気室を中部電力(株)が使用することを認める。

第10条 (専有部分の変更)

建物の構造及び外観に影響を及ぼす専有部分の変更は、この建物の区分所有者全員の合意がなければ、これを行うことができない。

第11条 (共用部分及び敷地の変更)

(1) 共用部分の変更及び敷地利用上の変更は、この建物の区分所有者全員の合意がなければこれを行うことができない。ただし、共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しない変更はこの限りでない。

(2) 前項の場合、その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれのあるときは、その専有部分の区分所有者の承諾を得なければならない。

第12条 (土地及び共用部分に関する費用の負担及び収益配分)

(1) 各区分所有者は第5条の持分に応じて管理費、第11条の変更費用、公租公課等土地及び共用部分に係る一切の費用を負担し、共用部分から発生する収益は管理費に充当する。

(2) 管理費（月額）は、管理委託契約第4条第1項に記載のとおりとする。

(3) 管理費に余剰が生じた場合、管理者はこれを積立金に振替えることができる。ただし積立金の支出は共用部分の修繕及び取替費用としてのみ支出する。

(4) 管理費変更の負担については、管理者の計算に従い、その定める時、場所、方法により管理者に支払う。

第13条 (保存行為その他)

(1) 管理者は共用部分並びに土地につき、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行うことができる。

(2) 前項の費用負担は第12条の定めるところによる。

第14条 (緊急処理)

(1) 管理者は共用部分の改良・変更又は修繕の必要を認め、且つ緊急を要するときは、第11条の規定に拘らず自己の判断により適切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) 前項の費用の負担は第12条に定めるところによる。

第15条 (駐車場使用について)

本条の施設は区分所有者（又は占有者）が使用できるものであって、使用については管理者の指示に従わなければならない。料金は別紙利用規程による。

第16条 (管理者)

管理者は太洋不動産興業株式会社とする。

第17条 (管理者の職務権限及び義務)

(1) 管理者は管理委託契約に定めた事項及び本規約で定めた行為をする権限を有し義務を負う。

(2) 管理者はその職務に関し、区分所有者を代理する。

第18条 (使用上の遵守事項及び容認事項)

- (1) 区分所有者及び占有者は専有部分、共用部分及び敷地、専用使用部分を各々の定められた用法に従って使用する。
- (2) 区分所有者は、自己所有の専有部分に他の区分所有者使用の給水管、ガス管、暖房配管、污水管、通風管、雑排水管、等（屋上排水管が含まれている部屋も有り）が含まれているが、これら配管は建物全体で使用するものであり各区分所有者相互間で異議の申し立てをしないこととする。ただし、専有部分内に於てこの配管等の修理の必要が生じた場合、その場所への立入りを認め、その工事によって専有部分内に損害を受けた時は、その工事者に損害賠償の請求ができる。
- (3) 区分所有者は本物件の排水を姫川水系大楠川へ放流することに関して、地元姫川上流漁業組合と太洋不動産興業株式会社との間で締結した昭和50年7月15日付別紙協定書及び覚書に記載されている各事項を認めること。なお、覚書に記載されている漁業振興協力金は一般管理費から支払われるものとする。

第19条 (一般的禁止事項)

各区分所有者及び占有者は太洋白馬ハイツに於て次の行為をしてはならない。

- (1) 専有部分を定められた用途以外に使用すること。
- (2) 騒音・悪臭をとまなう行為、風俗、美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用すること。
- (3) 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。
- (4) 重量物、発火、爆発の恐れがある危険物、または不潔悪臭のある品物、その他、他の居住者に迷惑をかける物などを持ち込むこと。
- (5) 他の居住者に迷惑または、危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (6) 共用部分の不法の占有及び共用部分に物品を放置すること。
- (7) 体育用具等、比較的重量物を急落下、投てきすること。
- (8) 広告施設、看板、掲示板、標識等の設置、記入等。
- (9) スキー及びスキー靴で廊下等共用部分を汚すこと。
- (10) その他、他の居住者に不安、不快の念等を抱かせる公序良俗に反する行為。

第20条 (事前に承諾を要する事項)

各区分所有者は太洋白馬ハイツにおいて、次の行為をしようとするときは、事前に管理者に申し出て、その承諾を得なければならない。

- (1) 重量物の搬入。
- (2) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更等。
- (3) 他の区分所有者に影響を及ぼす恐れのある営繕工事等。

第21条 (管理者の報告義務)

管理者は毎年一回一定の期日に各区分所有者に対し、その事務及び管理に関する費用の収支について報告をしなければならない。

第22条 (集会の招集権者)

管理者又は第25条で定める議決権の4分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。

第23条 (集会の招集手続き)

集会を招集するには原則として会期の10日前迄に会議の目的事項を示して各区分所有者に通知するものとする。ただし緊急の場合はこの日数にかかわらず招集することができる。

第24条 (決議の制限)

集会においては原則として、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。ただし緊急を要する事項についてはこの限りでない。

第25条 (議決権)

区分所有者の議決権は一戸につき一議決権とする。

第26条 (集会の議決の方法)

集会の議事は区分所有者の議決権の過半数で決定する。ただし可否同数のときな議長の決するところによる。

第27条 (議長)

管理者が集会を招集した場合は管理者が議長となり、区分所有者が招集した場合には出席した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。

第28条 (議事録)

- (1) 集会の議事については、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結果を記載し、議長はこれに署名捺印しなければならない。
- (3) 管理者は前項の議事録を保管するものとし、利害関係人の請求があったときは、その議事録を閲覧させなければならない。

第29条 (規約の改廃)

この規約の改廃は区分所有者 $\frac{2}{3}$ の合意を必要とする。

第30条 (規約の効力)

この規約は区分所有者の特定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31条 (規定外事項)

この規約に定めなき事項は「法律」によるほか集会の決議により決定する。

第32条 (規約原本)

この規約に別途各区分所有者から提出される本規約承認書を添付したものを規約原本とする。

以 上