

横浜・星の丘ビューシティ

管 理 規 約

使 用 細 則

2019年4月版

横浜・星の丘ビューシティ管理組合

目 次

横浜・星の丘ビューシティ 管理規約

第1章 総 則	
第1条(目 的)	5
第2条(定 義)	5
第3条(規約の遵守義務)	5
第4条(対象物件の範囲)	5
第5条(規 約 の 効 力)	5
第6条(管 理 組 合)	5
第2章 専有部分等の範囲	
第7条(専有部分の範囲)	5
第8条(共用部分の範囲)	6
第3章 共用部分等の共有	
第9条(共有部分等に対する権利)	6
第10条(分割請求及び単独処分の禁止)	6
第4章 用 法	
第11条(専有部分の用途及び修繕等)	6
第11条の2(専用部分の売却等を目的とする共用部分調査)	7
第12条(共用部分等の用法)	7
第13条(バルコニー等の専用使用权)	7
第14条(インターホンの専用使用权)	7
第15条(バイク置場の使用)	7
第16条(駐車場の使用)	8
第17条(自転車置場の専用使用权)	8
第18条(共用部分等の第三者の使用)	8
第19条(使 用 細 則)	8
第20条(専有部分の貸与)	8
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第21条(団地建物所有者の責務)	9
第22条(共用部分等の管理に関する責任と負担)	9
第23条(必要箇所への立入り)	9
第24条(損 害 保 険)	9
第2節 費用の負担	
第25条(管 理 費 等)	10
第26条(承継人に対する債権の行使)	10
第27条(管 理 費)	10
第28条(修 繕 積 立 金)	10
第29条(使 用 料)	10
第6章 管 理 組 合	
第1節 組 合 員	
第30条(組合員の資格)	11
第31条(届 出 義 務)	11
第2節 管理組合の業務	
第32条(業 務)	11
第33条(業務の委託等)	11
第3節 役 員	
第34条(役 員)	11
第35条(役員 の 任 期)	12
第36条(理事役員の選任方法)	12
第37条(役員の誠実義務等)	12
第38条(理 事 長)	12
第39条(副 理 事 長)	12
第40条(理 事)	12
第41条(監事及び準理事)	12
第4節 総 会	
第42条(団 地 総 会)	13
第43条(招 集 手 続)	13
第44条(組合員の総会招集権)	13
第45条(出 席 資 格)	13
第46条(議 決 権)	13
第47条(議 決 事 項)	14
第48条(団地総会の会議及び議事)	14

第49条 (団地総会の決議に代わる書面による合意)	14
第50条 (議事録の作成、保管等)	14
第5節 理 事 会	
第51条 (理 事 会)	15
第52条 (招 集)	15
第53条 (理事会の会議及び議事)	15
第54条 (議 決 事 項)	15
第7章 会 計	
第55条 (会 計 年 度)	15
第56条 (管理組合の収入及び支出)	15
第57条 (収支予算の作成及び変更)	15
第58条 (会 計 報 告)	15
第59条 (管理費等の徴収)	16
第60条 (管理費等の過不足)	16
第61条 (預金口座の開設)	16
第62条 (借 入 れ)	16
第63条 (帳票類の作成、保管)	16
第8章 棟 総 会	
第64条 (棟 総 会)	16
第65条 (招 集 手 続)	16
第66条 (出 席 資 格)	17
第67条 (議 決 権)	17
第68条 (議 決 事 項)	17
第69条 (棟 総 会 の 議 決)	17
第70条 (棟総会の決議に代わる書面による合意)	17
第71条 (議事録の作成、保管等)	18
第9章 雑 則	
第72条 (理事長の勧告及び指示等)	18
第73条 (義務違反者に対する措置)	18
第74条 (合意管轄裁判所)	18
第75条 (横浜市及び近隣住民等との協定の遵守)	18
第76条 (規約外事項)	18
第77条 (規 約 原 本)	18
附 則	
第1条 (規約の発行)	19
第2条 (管理組合の成立)	19
第3条 (初 代 役 員)	19
第4条 (管理費等及び使用料)	19
第5条 (管 理 の 代 行)	19
第6条 (経 過 措 置)	19
第7条 (新 規 加 入)	19
第8条 (承 継 事 項)	19
附 則 (2019年4月21日)	
第1条 (規約の改訂)	20
第2条 (規約改定版)	20
第3条 (新規加入)	20
(フローリング工事承認願い)	21
(工事施工願)	22
別 表 第 1 (対象物件の表示)	23
別 表 第 2 (建物共用部分の範囲)	23
別 表 第 3 (共用部分等の共有持分)	24
別 表 第 4 (バルコニー等の専用使用权)	24
別 表 第 5 (駐車場、バイク置場の使用、自転車置場の専用使用权)	25
別 表 第 6 (敷地、附属施設及び団地共用部分の共有持分割合)	25
別 表 第 7 (共用部分等の共有持分割合)	26
別 表 第 8 (管理費算定基準)	26
別 表 第 9 (管理費及び修繕積立金)	27
横浜・星の丘ビュースィティ使用細則	28-30
駐 車 場 使 用 細 則	31-32
駐 車 場 賃 貸 借 契 約 書	33-34
(リモコン預り証)	35
自 転 車 置 場 使 用 細 則	36
バ イ ク 置 場 使 用 細 則	37
専 用 庭 使 用 細 則	38
集 会 室 使 用 細 則	39-40

（集会室使用届）	4 1
横浜・星の丘ビューシティ来客用駐車場 運用方法細則.....	4 2-4 3
現行のペット飼育細則.....	4 4-4 6
（飼育届出書）	4 7
（特定動物リスト）.....	4 8-5 1
防犯カメラ運用規定.....	5 2-5 3
（記録映像閲覧申請兼誓約書）.....	5 4
横浜・星の丘ビューシティ管理組合 専門委員会運用規定.....	5 5-5 6
防火・防災管理及び防災会議運用規則	5 7-5 9
横浜・星の丘ビューシティ理事会運用規定.....	6 0-6 2
配置図、A棟各階平面図、A棟棟立面図	
B棟各階平面図、B棟棟立面図	
C棟各階平面図、C棟棟立面図	

横浜・星の丘ビューシティ 管理規約

第1章 総 則

第1条（目 的）

この規約は、横浜・星の丘ビューシティ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、団地建物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）

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（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有者をいう。
- 二 団 地 建 物 所 有 者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- 三 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。
- 四 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 五 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 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 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 専 用 使 用 権 敷地、附属施設及び建物の共用部分の一部について、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、附属施設及び建物の共用部分の部分をいう。
- 十 団 地 総 会 区分所有法第65条の集会をいう。
- 十一 棟 総 会 区分所有法第3条の集会をいう。

第3条（規約の遵守義務）

団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

- 2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約の効力）

この規約は、団地建物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、団地建物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6条（管理組合）

団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって横浜・星の丘ビューシティ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を横浜・星の丘ビューシティ内に置く。
- 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

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（以下「住戸部分」という。）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。

但し、住戸部分内のインターホン設備については、共用部分の附帯設備のため、共用部分とする。

第8条（共有部分の範囲）

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 共用部分等の共有

第9条（共有部分等に対する権利）

各団地建物所有者の敷地、附属施設及び建物の共用部分（以下「共用部分等」という。）の権利及び共有持分は別表第3に掲げるとおりとする。

2 前項の場合においては、専有部分の床面積の計算は、パイプスペース、メーターボックスを含む壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとし、かつ別表第6及び別表第7のとおりとする。

第10条（分割請求及び単独処分の禁止）

団地建物所有者は、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 団地建物所有者は、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、貸与、抵当権の設定の処分をしてはならない。

第4章 用 法

第11条（専有部分の用途及び修繕等）

団地建物所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、本マンションを一時的であっても、他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼすような次の各号に掲げる用途に使用してはならない。

- 一 反社会的政治結社の施設又は集会所等
- 二 反社会的宗教団体の施設又は集会所等
- 三 暴力団の組事務所又は集会所等
- 四 消費者金融・手形割引等の金融業の施設又は集会所等
- 五 前各号に掲げるもののほか、風俗営業その他良好な居住環境を阻害し、他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼし、又は及ぼすおそれのある用途の施設又は集会所等

2 区分所有者および占有者（以下「区分所有者等」という。）は、その専有部分および専用使用部分（以下「専有部分等」という。）について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（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38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。

3 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書および工程表を添付した書面（別に定める「フローリング工事承認願い」、若しくは、「工事施工願」）を理事長に提出しなければならない。なお、当該工事は他の専有部分に影響を及ぼさず、かつ、建築基準法、消防法、その他関係法令に適合したものでなければならない。

4 理事長は、第1項の規定による申請について、承認するにあたり、条件を付することができる。

5 理事長また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、区分所有者等は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 承認した工事内容と異なっている場合、届出を提出しないで工事を施工した場合、承認を得ないで工事を施工した場合、理事長は原状回復、その他必要な指示ができるものとし、当該区分所有者等はその指示に従わなくてはならない。

7 団地建物所有者及び占有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

第11条の2（専有部分の売却等を目的とする共有部分調査）

団地建物所有者は、その専有部分の売却等を目的とする建物状況調査において共有部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、団地建物所有者は、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長に提出しなければならない。

3 第1項の規定による申請があった場合、理事長にて承認申請に係る書類を審査・調査実施を承認又は不承認することができる。ただし、承認申請による審査が困難を要し、理事会決議が必要であると理事長が判断した場合は、申請を保留し、理事会の決議により、その承認又は不承認を決議することができる。

4 第3項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、建物状況調査に係る共有部分の調査を行うことができる。

5 第3項の承認を受けた調査の実施の際に、共有部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した団地建物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。

6 団地建物所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提出するものとする。

第12条（共用部分等の用法）

団地建物所有者は、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13条（バルコニー等の専用使用権）

団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受、1階に面する庭、玄関ポーチ（以下この条、第22条及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる団地建物所有者が、専用使用権を有することを承認する。

2 1階に面する庭について専用使用権を有している者は、別表第4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 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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14条（インターホンの専用使用権）

インターホン設備のうちインターホン本体（親機）については、団地建物所有者が専用使用権を有することを承認する。この場合において、通常の維持・管理は、専用使用権を有するものがその責任と負担においてこれを行うものとする。

第15条（バイク置場の使用）

団地建物所有者は、別表第5のバイク置場について、第30条で組織された管理組合に使用箇所届（契約）を提出の上、バイク置場を使用することができる。

2 バイク置場について使用契約を有している者は、別表第5に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者がその所有する住戸部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者のバイク置場の使用契約は消滅する。

4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手が同居人であるときは、当該同居人は、当該バイク置場を使用することができる。

5 使用契約の消滅したバイク置場について新たに使用契約を設定する場合は、現に居住する区分所有者のうちバイク置場の使用契約を有していない者を優先する。

第 16 条（駐車場の使用）

団地建物所有者は、別表第 5 の駐車場について第 30 条で組織された管理組合に使用箇所届（契約）および車両届を提出の上、駐車場賃貸借契約により駐車場を使用することができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別表第 5 に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者が、その所有する住戸部分を他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場賃貸借契約は効力を失う。但し、当該譲渡の相手方が同居人であるときはこの限りではない。

4 団地建物所有者が、その所有する住戸部分を他の団地建物所有者又は第三者に貸与したときは、現に居住する団地建物所有者のうちで駐車場の使用を希望する者がいない場合に限り、貸与の相手方に当該駐車場を使用させることができる。但し、その貸与の相手方が退去したときは、当該駐車場賃貸借契約は効力を失う。この場合、駐車場賃貸借契約の当事者は団地建物所有者とする。

5 団地建物所有者は、現に居住する団地建物所有者のうちで駐車場の使用を希望する者がいない場合に限り、貸与の相手方に使用させる目的で管理組合と駐車場賃貸借契約により駐車場を使用することが出来る。但し、その貸与の相手方が退去したときは、当該駐車場の駐車場賃貸借契約は効力を失う。

6 第 4 項又は第 5 項により、当該貸与の相手方が退去したときは、直ちに退去届並びに使用箇所届（解約）を提出するものとする。

7 駐車場賃貸借契約の効力を失った駐車場について新たに駐車場賃貸借契約を設定する場合は、現に居住する団地建物所有者のうち駐車場賃貸借契約を設定していない者を優先とする。

第 17 条（自転車置場の専用使用権）

団地建物所有者は、別表第 5 の自転車置場 A・B・C について、第 30 条で組織された管理組合に使用箇所届（契約）を提出の上、自転車置場を使用することができる。

2 自転車置場について使用契約を有している者は、別表第 5 に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者がその所有する住戸部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の自転車置場の使用契約は消滅する。

4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手が同居人であるときは、当該同居人は、当該自転車置場を使用することができる。

使用契約の消滅した自転車置場について新たに使用契約を設定する場合は、現に居住する区分所有者のうち自転車置場の使用契約を有していない者を優先する。

第 18 条（共用部分等の第三者の使用）

団地建物所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が無償で使用することを承認する。

一 管理員室、管理用倉庫、多目的ホール、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設：管理業務及びサービス業務を受託し又は請負った者

二 電気室：東京電力株式会社

2 前項に掲げるもののほか、団地建物所有者は、管理組合が総会の決議を経て、共用部分等（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を承認する。

第 19 条（使用細則）

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。

第 20 条（専有部分の貸与）

団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項を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、団地建物所有者は、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させる旨の書面を管理組合に提出させなければならない。

3 団地建物所有者は、反社会的行為を行う組織及び個人、又、それらの組織に属する者に貸与することはできない。

4 当該専有部分の貸与を受けた者、若しくはその同居人(来訪者含む)の義務違反行為によって生ずる損害賠償及び紛争処理等については、当該団地建物所有者は、連帯してその責に任じなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条（団地建物所有者の責務）

団地建物所有者は、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。

2 前項にいう管理の実行を充実させるため、団地建物所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、対象物件の価値及び機能を損なうおそれのある者及び以下の各号に定める者に譲渡又は貸与してはならない。

- 一 反社会的政治結社構成員又は準構成員
- 二 反社会的宗教団体構成員又は準構成員
- 三 暴力団構成員又は準構成員
- 四 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者

第22条（共用部分等の管理に関する責任と負担）

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、専用使用権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。

第23条（必要箇所への立ち入り）

前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ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 立ち入りをした者は、速やかに立ち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）

団地建物所有者は、管理組合が団地建物所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

- 一 対象物件に対する次の保険契約の締結
 - イ 共用部分等の火災保険
 - ロ 個人賠償責任保険
 - ハ 施設管理者賠償責任保険
 - ニ その他必要と思われる損害保険
- 二 理事長（第34条に定める理事長をいう。）は、前号（ロを除く）の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

2 団地建物所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第25条（管理費等）

団地建物所有者は、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 管理費及び修繕積立金の額については、別表第8に掲げる算定基準により算定するものとする。

第26条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が次の各号について有する債権は、団地建物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。

- 一 管理費等
- 二 第29条に定める使用料
- 三 その他管理組合が団地建物所有者に対して有する債権

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充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 管理委託経費
- 八 店舗運営費
- 九 近隣住民用テレビ共視聴設備の維持管理、取替費用
- 十 組合の経費
- 十一 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第28条（修繕積立金）

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 共用部分等の変更又は処分
- 四 その他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 管理組合は、前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。

3 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第29条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係わる使用料は、管理費等に充当する。

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、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったとき喪失する。

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う。

- 一 管理組合が管理する共用部分等（以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守清掃、消毒及び塵芥処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務
- 四 団地建物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
- 五 共有部分等の変更、処分及び運営
- 六 管理費等及び第29条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- 七 官公庁、町内会等との渉外業務
- 八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 九 防災に関する業務
- 十 広報及び連絡業務
- 十一 店舗運営業務
- 十二 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（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業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。

2 管理組合は、少なくとも5年に1度は業務委託会社の見直しを行う。

第3節 役 員

第34条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理 事 長
- 二 副 理 事 長 2名
- 三 会計担当理事 3名
- 四 理 事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 21名
- 五 監 事 3名

- 2 理事は、横浜・星の丘ビューシティに現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。
- 3 監事は、前期の役員の中から互選にて選び、団地総会で選任する。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、新任理事(留任理事は除く)の互選により選任する。

第35条(役員の任期)

理事の任期は、毎年5月1日から翌年4月30日までの1年とする。ただし、留任する場合は理事会の過半数の賛成を必要とし、**最長3年を越えないものとする。**

- 2 監事の任期は、毎年5月1日から翌年4月30日までの1年とする。
- 3 役員の欠員が生じた時は、前条第2項の規定にかかわらず理事会で選任補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。
- 5 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第36条(理事役員の選任方法)

理事役員は輪番制で選任するが、立候補・推薦(理事役員経験者含む)を併用する。立候補する場合は3名以上の推薦者、推薦を受ける場合は3名以上の推薦者を必要とする。立候補・推薦の採用人数の上限は5名までとし、5名を超える立候補・推薦者が出た場合は立候補者を優先とする。但し、立候補・推薦された方は理事会の過半数の賛成を必要とする。

- 2 前項の具体的な運用については、輪番制による選任方法も含め、理事会が別途定める。

第37条(役員の誠実義務、解任等)

役員は、法令、規約及び使用細則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。誠実義務に著しく反した役員は理事会の4分の3以上の可決により解任できる。また、これは総会の承認を必要としない。

- 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。

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、使用細則又は団地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、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(副理事長)

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。

第40条(理事)

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、第32条に定める管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等及び第29条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

第41条(監事及び準理事)

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、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られるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。
- 4 理事会及び部会運営を補佐する者として、準理事を理事会の過半数の承認の下で選出できる。但し、理事会及び部会出席にはそれぞれ理事長承認及び部会リーダーの承認を必要とする。議決権は有しない。また、任期・解任・報酬等については理事と同等とする。

第4節 総 会

第42条（団地総会）

管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以降3ヶ月以内に召集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 団地総会の議長は、理事長が努める。

第43条（招集手続）

団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示し、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宛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、対象物件内の住戸部分の所在地宛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48条第3項第一号又は第二号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第44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。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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。

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45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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おいて、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条第5項にかかわらず、議長は、団地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、組合員のなかから選任する。

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、団地総会に出席することができる。

- 2 団地建物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、団地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、団地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）

組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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を1名選任し、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は、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、又はその組合員の住戸を借り受けた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（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、団地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 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の変更（第 67 条第 1 項第一号の場合を除く。）及び使用細則の制定又は変更
- 五 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
- 六 役員の選任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 七 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 八 その他管理組合の業務に関する重要事項

2 第 68 条各号に掲げる事項については、団地総会で決議することができない

第 48 条（団地総会の会議及び議事）

総会の会議は、第 46 条第 1 項に定める議決権総数の半数以上の組合員が出席しなければならない。

2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合においては、議長が決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

- 一 規約の変更（第 68 条第 1 項第一号の場合を除く。）
- 二 第 28 条第 1 項に定める特別の管理のうち、共用部分等の変更（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。）又は処分の実施

4 前 3 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。

5 第 3 項第一号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、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。

6 第 3 項第二号において、共用部分等の変更又は処分が、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。

7 団地総会においては、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 49 条（団地総会の決議に代わる書面による合意）

規約により団地総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第 50 条（議事録の作成、保管等）

団地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理事または団地建物所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

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、理事長が務める。

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おいては、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（第4項第5項を除く。）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 議事録については、第50条（第4項を除く。）の規定を準用する。

第54条（議決事項）

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 規約の変更（第68条第1項第一号の場合を除く。）及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 三 その他の団地総会提出議案
- 四 第72条に定める勧告又は指示等
- 五 団地総会から付託された事項
- 六 第11条及び第11条の2第3項ただし書に定める承認又は不承認

第7章 会 計

第55条（会計年度）

管理組合の会計年度は毎年2月1日から翌年1月31日までとする。

第56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条乃至第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

第57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。

第58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 59 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、管理組合指定の銀行の中で組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 61 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 28 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おいて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支払期日から年 14%(1 年を 365 日とする)の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用ならびに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に請求することができる。

3 前項の督促および徴収の諸経費は次に掲げるものとする。

- 一 配達証明付内容証明郵便による督促の場合は、郵便代の実費及び事務手数料
- 二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う訴訟費用(印紙代、予納切手代)及びその他の実費ならびに手続き従事者日当
- 三 その他督促及び徴収に要した費用

4 理事長は、未納の管理費等及び使用料または第 26 条三号の債権の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して支払督促申立、小額訴訟または通常訴訟の提起ならびに強制執行等の法的措置を迫行することができる。

5 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する未納金は、第 25 条に定める費用に充当する。

6 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第 60 条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費等に充当する。

2 第 25 条に定める管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して、第 9 条に定める敷地及び全体の附属施設の共有持分に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

第 61 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 62 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において、借入れをすることができる。

第 63 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 8 章 棟 総 会

第 64 条（棟総会）

棟総会は、横浜・星の丘ビューシティの各棟毎に、当該棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、当該棟の区分所有者の 5 分の 1 以上で第 67 条第 1 項に定める議決権の 5 分の 1 以上を有するものが招集する。

3 棟総会は、棟総会を招集した区分所有者の 1 人が議長となる。

第 65 条（招集手続）

棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、

当該棟の各区分所有者に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、当該棟内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。

3 棟総会を招集する者は、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。

4 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、棟総会を招集する者は、当該棟の区分所有者の5分の1以上及び67条第1項に定める議決権の5分の1以上にあたる区分所有者の同意を得て、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66条（出席資格）

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、棟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、棟総会に出席して意見をのべようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

第67条（議決権）

区分所有者は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2 住戸1戸につき2以上の区分所有者が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の区分所有者とみなす。

3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

4 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。

5 区分所有者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、その区分所有者と同居する者、他の当該棟の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者又はその区分所有者の住戸を借り受けた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棟総会を招集する者に提出しなければならない。

第68条（議決事項）

次の各項に掲げる事項であつて、かつ、もつぱら当該棟の区分所有者にのみ関係する固有の事項については、棟総会の議決を経なければならない。

- 一 「敷地利用権」「義務違反者に対する措置」「復旧及び建替え」に係わる規約の変更
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

第69条（棟総会の議決）

棟総会の議事は、当該棟の区分所有者の4分の3以上及び議決権の4分3以上で決する。

2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、当該棟の区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

- 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
- 二 建物の価格の2分1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

3 前条第四号の建替えについては、第1項にかかわらず、当該棟の区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上で決する。

4 前条第一号において、規約の変更が当該棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、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。

第70条（棟総会の議決に代わる書面による合意）

第68条により棟総会において決議すべきものとされた事項について、当該棟の区分所有者全員の書面による合意があるときは、棟総会の決議があったものとみなす。

第 71 条（議事録の作成、保管等）

棟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 名の出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手続終了後速やかに、議事録を理事長に引き渡さなければならない。

4 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。

5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 9 章 雑 則

第 72 条（理事長の勧告及び指示等）

団地建物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「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同住宅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団地建物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 団地建物所有者は、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 団地建物所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者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には、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は、費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第 73 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全に有害な行為、その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、理事長は、理事会の決議を経て、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処置をとることができる。

第 74 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横浜地方裁判所又は横浜簡易裁判所をもって、第一管轄裁判所とする。

第 75 条（横浜市及び近隣住民等との協定の遵守）

団地建物所有者は、管理組合が横浜市及び近隣住民等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 76 条（規約外事項）

規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については団地総会の決議により定める。

第 77 条（規約原本）

この規約を証するため、団地建物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、利害関係者の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、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第 1 条（規約の発効）

この規約は、平成 7 年 2 月 4 日から効力を発する。

第 2 条（管理組合の成立）

管理組合は、平成 7 年 2 月 4 日に成立したものとする。

第 3 条（初代役員）

第 34 条にかかわらず理事 6 名、監事 1 名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙のとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第 35 条第 1 項にかかわらず平成 6 年 2 月 5 日から平成 7 年 4 月 30 日までとする。

第 4 条（管理費等及び使用料）

各団地建物所有者の負担する管理費、修繕積立金及び使用料は、総会においてその額が決定されるまでは、別表第 4、5、9-1 の額とする。

第 5 条（管理の代行）

団地建物所有者は、管理組合が管理委託契約を終結するまでの間、三菱地所コミュニティ株式会社（東京都中央区八重洲二丁目 3 番 13 号）が管理組合の業務を代行することを承認する。

第 6 条（経過措置）

この規約の効果が発生する日以前に、区分所有者が藤和コミュニティ株式会社（東京都港区芝 2 丁目 13 番 4 号 JBP 芝ビル）との間で締結した駐車場賃貸借契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。なお、バイク置場使用届についても同様とみなす。

第 7 条（新規加入）

本規約設定後、新たに「横浜・星の丘ビューシティ」の団地建物所有者となった者は、第 77 条に定める規約原本への署名押印をもって本組合員となる。

2 前項により新たに組合員となったものは組合員になる以前に組合で決議、決定または執行された事項を承諾し、遵守しなければならない。

第 8 条（継承事項）

団地建物所有者は、次に掲げる事項を承諾し、これを遵守しなければならない。

- 一 対象物件周辺の土地所有者等が将来、その所有地に中高層建物を建築することにより、対象物件の日照、通風、眺望等の環境が変化する場合があること。
- 二 近隣住民との約束により以下の内容を遵守すること。なお、将来ともこの状態を変更することはできない。
 - 1 敷地北側法面の雑草駆除を定期的（年 2 回）に行うこと。
 - 2 敷地北側法面下の境界フェンスは、雑草等がはみださないように高さ 1.8m としフェンス下 0.9m をアクリル板とすること。
 - 3 北駐車場と法面との境に車のライトおよび排気ガス防止のためフェンスを設置すること。
- 三 対象物件敷地内には雨水貯留施設として遊水池が設置してあること。遊水池に対して横浜市との間で締結する「遊水池の管理に関する協定」を継承し遵守すること。
- 四 対象物件は横浜州市街地環境設計制度の許可を受け建設されているため敷地の一部を公開空地（通り抜け歩道公開空地、歩道状公開空地）として一般に解放し、その部分の維持管理を管理組合で行うこと。なお、横浜市が必要により公開空地に地役権その

他の権利を設定する際、異議なく協力すること。また、区分所有者が将来対象物件を第三者に譲渡、貸与する場合は、譲受人に対してこの内容を承継させること。

五 対象物件の敷地の一部（通り抜け公開空地）地下部分に東京電力㈱の幹線が地中埋設管として通っており売主と東京電力㈱との間で占用使用契約が締結されている。団地建物所有者はその内容を承継し遵守すること。

六 対象物件の名称及び所在位置を表示するために、敷地及び全体の附属施設並びに各棟の搭屋、外壁等共用部分等に標識板等を設置すること。

七 管理基金について

イ 管理基金（別表第 9-2）は売主から対象物件を購入した第一次取得者が負担するものとし、管理組合成立時をもって管理費に充当する。管理組合成立に未分譲、未引渡の住戸があった場合、第一次取得者が管理基金を管理組合に納めるものとする。

ロ 前項のとおり、管理基金は管理費となるため、第 59 条第 6 項に定めるとおり返還請求または、分割請求することはできない。

附 則（2019 年 4 月 21 日）

第 1 条（規約の改訂）

本規約の変更は、2019 年 4 月 21 日から施行する。

第 2 条（規約改訂版）

この規約改訂を証するため、理事長が規約改訂版を 1 通作成する。当該作成については、規約第 7 条第 1 項に拘わらず、団地総会の決議をもって、理事長に対して団地建物所有者全員からの委託があったものとみなす。

第 3 条（新規加入）

本規約改訂後、新たに「横浜・星の丘ビューシティ」の団地建物所有者となった者は、前条に定める規約改訂版を一切の留保なく了承したものとみなし、本組合員となる。以降の改訂においても同様とする。

2 前項により新たに組合員となったものは組合員になる以前に組合で決議、決定または執行された事項を承諾し、遵守しなければならない。

フローリング工事承認願

年 月 日

管理組合理事長 殿

棟 号室

承 認 印	
-------------	--

氏 名 _____ 印

TEL :

この度、住宅、床部分を次のとおり変更いたしたく横浜・星の丘ビューシティ
管理規約 第4章 第11条 に基づき、図面添付のうえ申請いたします。
なお、ご承認のうえは、近隣等に迷惑をおかけしないよう施工し、苦情のあり
ました時は、全責任をもって解決致します。

変 更 部 分 (平面図添付)			
	使用するフローリング床材について (カタログ添付) ① 製造会社名 : ② 製 品 名 : ③ 遮音等級値 : LL40 又は LL45 財団法人：建材試験センター又は日本建築総合試験所の 合格判定： 有 無		
工 期	月 日 () から 月 日 () まで 土日曜祝日は行わず、時間は午前9時から午後5時の間とする		
施 工 業 者	住所 : 会社名 : 代表者 : TEL :		
隣 家 の 承 認 印	階 上 : 印 階 下 : 印 左斜上 : 印 左斜下 : 印	右 隣 : 印 左 隣 : 印 右斜上 : 印 右斜下 : 印	

(注) 「承認願」は原則として実施の1ヵ月前に提出のこと

工 事 施 工 願

横浜・星の丘ビューシティ管理組合 御中

承 認 印	
-------------	--

届出日	年	月	日
住戸番号	棟	号室	
所有者	印		
電話番号	—	—	

私は下記の通り、専有部分の修繕について管理規約の規定に基づきお届けします。なお、工事の施工に当たっては、管理規約及び使用細則に定める事項を誠実に遵守することを誓約します。

また騒音等発生する工事に関しては、近隣の迷惑にならぬ様その旨を報告し、許可を得ることを誓約します。

施 工 内 容	
業 者 名	
期 間	年 月 日～ 年 月 日 (日間)
作 業 時 間	午前 9 時から午後 5 時まで (ただし、土曜・日曜・祝日は除く)
添 付 書 類	設計図・仕様書・工程表・その他必要と思われるもの
工事期間中連絡先	
備 考 欄	

※近隣に騒音が発生する可能性のある工事（フローリング工事以外）は下記に承認印を頂くこと。

隣 家 の 承 認 印	階 上 :	印	右 隣 :	印
	階 下 :	印	左 隣 :	印
	左斜上 :	印	右斜上 :	印
	左斜下 :	印	右斜下 :	印

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		横浜・星の丘ビューシティ		
敷 地	所 在 地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 1716 番 1 神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 1805 番 1		
	面 積	実測面積：37,782.36㎡ 登記面積：37,795.51㎡		
建 物	A 棟	住 所	神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 22 番 1－〇〇〇号	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上 9 階 搭屋 1 階建共同住宅 建築面積：2,157.13㎡ 建築延面積：17,503.00㎡	
		専 有 部 分	住 戸 部 分	193 戸 専有面積：14,949.78㎡
	B 棟	住 所	神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 22 番 2－〇〇〇号	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上 11 階 搭屋 1 階建共同住宅 建築面積：1,091.95㎡ 建築延面積：8,459.95㎡	
		専 有 部 分	住 戸 部 分	103 戸 専有面積：7,077.17㎡
	C 棟	住 所	神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 22 番 3－〇〇〇号	
		構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 14 階 搭屋 1 階建共同住宅 建築面積：2,723.03㎡ 建築延面積：26,480.61㎡	
		専 有 部 分	住 戸 部 分	271 戸 専有面積：22,695.99㎡
	総 専 有 部 分	住 戸 部 分	567 戸 専有面積：44,722.94㎡	
附 属 施 設		共用棟（管理員室・集会室・自家用電気室等）、A棟内自家用電気室、ゴミ置場、駐車場（駐車場棟、機械式駐車施設、平面駐車場）、自転車置場、バイク置場、案内板、受水槽室・ポンプ室及びこれらに附属する機成設備 屋外給配水管設備、屋外電気設備、屋外ガス配管設備、遊水池（地下）、防火水槽（地下）、敷地内通路、植栽、擁壁、境界壁（フェンス等）、外灯設備、プレイロット		

別表第2 建物共用部分の範囲

A棟

- ① 基礎、外壁、界壁、床スラブ、屋根、柱、はり等の建物構造部分、エントランスホール、廊下、階段室、エレベーター機械室、電気室、分電盤室、ピロティ、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー、ポーチ、倉庫等専有部分に属さない建物部分
- ② 電気設備、給排水設備、ガス配管設備、防火消防設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、避雷針設備、集合郵便受等専有部分に属さない建物の附属物、インターホン設備

B棟

- ① 基礎、外壁、界壁、床スラブ、屋根、柱、はり等の建物構造部分、エントランスホール、廊下、階段室、エレベーター機械室、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等専有部分に属さない建物部分
- ② 電気設備、給排水設備、ガス配管設備、防火消防設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、避雷針設備、集合郵便受等専有部分に属さない建物の附属物、インターホン設備

C棟

- ① 基礎、外壁、界壁、床スラブ、屋根、柱、はり等の建物構造部分、エントランスホール、廊下、階段室、エレベーター機械室、電気室、分電盤室、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等専有部分に属さない建物部分
- ② 電気設備、給排水設備、ガス配管設備、防火消防設備、エレベーター設備、テレビ共視聴設備、避雷針設備、集合郵便受等専有部分に属さない建物の附属物、インターホン設備

別表第3 共用部分等の共有持分

種 類	権 利 関 係	共 有 持 分	備 考
敷 地	団地建物所有者 全員の所有権の 共有	総専有部分の床面積割 合 別表第6参照	敷地の範囲は、別表第1に掲げるところによる
附 属 施 設	団地建物所有者 全員の所有権の 共有	総専有部分の床面積割 合 別表第6参照	附属施設の範囲は、別表第1に掲げるところによる
建物の共用部分	当該棟の区分所 有者全員の所有 権の共有	専有部分の床面積割 合 別表第7参照	建物の共用部分の範囲は、別表第2に掲げるところによる

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	位 置	専 用 使 用 者	期 間	専 用 使 用 料 (月 額)
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各 区 分 所 有 者	区分建物存続中	無 償
玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	各 区 分 所 有 者	区分建物存続中	無 償
集合郵便受	1階エントランスホール	各 区 分 所 有 者	区分建物存続中	無 償
専 用 庭	C棟右記住戸に接する庭	約29㎡	102号室区分所有者	1,600円
		約29㎡	103号室区分所有者	1,500円
		約28㎡	104号室区分所有者	1,500円
		約27㎡	105号室区分所有者	1,400円
		約26㎡	106号室区分所有者	1,300円
		約25㎡	107号室区分所有者	1,300円
		約24㎡	108号室区分所有者	1,200円
		約24㎡	109号室区分所有者	1,100円
		約85㎡	110号室区分所有者	3,000円
		約72㎡	111号室区分所有者	3,200円
		約58㎡	112号室区分所有者	2,500円
		約59㎡	113号室区分所有者	2,800円
		約64㎡	114号室区分所有者	3,100円
		約60㎡	115号室区分所有者	2,300円
		約49㎡	116号室区分所有者	2,000円
		約42㎡	117号室区分所有者	1,700円
		約22㎡	118号室区分所有者	900円
玄関ポーチ	A棟右記住戸に接する玄関ポーチ	4.33㎡	308、408、508、608、708、808、908、1002号室区分所有者	無 償

別表第5 駐車場・バイク置場の使用、自転車置場の専用使用权

使用部分	位 置			専 用 使 用 者	期 間	使 用 料
駐 車 場	駐 車 場 棟	平 置	32 台	駐車場賃貸借契約者	契 約 に よ る	14,000 円／台(月額)
			51 台			オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)
		機 械 式	2 段 28 台			11,000 円／台(月額)
	オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)					
	西 駐 車 場 機 械 式	2 段 40 台	12,000 円／台(月額)			
		オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)				
		10,000 円／台(月額)				
	北 駐 車 場 平 置	3 段 141 台	オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)			
		9,000 円／台(月額)				
		オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)				
	東 駐 車 場 平 置	125 台	10,000 円／台(月額)			
		70 台	オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)			
		13,000 円／台(月額)				
	共 用 棟 裏 平 置	15 台	オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)			
		2 台	12,000 円／台(月額)			
オートゲートリモコン代 10,000 円／台(一括)						
バ イ ク 置 場	敷 地 内	76 台	バイク置場使用届出者	使用届による	1,500 円／台(月額)	
		64 台			500 円／台(月額)	
専用使用部分	位 置			専 用 使 用 者	期 間	使 用 料
自転車置場	敷地内		567 台	自転車置場使用届出者	使用届による	300 円／台(月額)

駐車場使用者は駐車場賃貸借契約時に、オートゲートリモコン使用料10,000円を一括で管理組合に納めること。

別表第6 敷地及び全体の附属施設の共有持分（分母：100,000）

棟 名	タイプ	専有面積 (㎡)	共 有 持 分	棟 名	タイプ	専有面積 (㎡)	共 有 持 分
A 棟	A	71.65	161	C 棟	L	73.20	163
	B	74.19	165		M	73.68	164
	C	74.34	166		N	80.25	180
	D	75.47	168		O	83.24	186
	E	76.88	171		P	83.24	186
	F	86.83	193		Q	83.44	187
	G	93.08	209		R	84.04	188
	H	106.57	238		S	84.25	189
	I	130.18	292		T	86.89	194
B 棟	J	67.65	151		U	87.21	195
	K	70.19	157		V	88.02	197
					W	94.46	212
					X	95.68	213
					Y	106.64	239

別表第7 建物共用部分の共有持分

A棟(分母:100,000)

タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分
A	71.65	480
B	74.19	496
C	74.34	497
D	75.47	505
E	76.88	514
F	86.83	580
G	93.08	622
H	106.57	712
I	130.18	870

B棟(分母:707,717)

タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分
J	67.65	6,765
K	70.19	7,019

C棟(分母:2,269,599)

タイプ	専有面積 (㎡)	共有持分
L	73.20	7,320
M	73.68	7,368
N	80.25	8,025
O	83.24	8,324
P	83.24	8,324
Q	83.44	8,344
R	84.04	8,408
S	84.25	8,425
T	86.89	8,689
U	87.21	8,721
V	88.02	8,802
W	94.46	9,446
X	95.68	9,568
Y	106.64	10,664

別表第8 管理費算定基準

	項	目	負担割合
全体に係る費用	管理員業務費 日常清掃費 定期清掃費 特別清掃費 受高水槽清掃費 消防設備保守費 電気設備保守費 給水設備保守費 植栽管理保守費 駐車場保守費 ポンプ保守費 店舗運営費 管理委託費	電気水道通信 ガス料 水道料 信料 消耗品 通修繕 合運営 雑費	敷地及び全体の付属施設の共有持分割合(別表第6)
棟ごとに係る費用	配水管清掃費 ELV保守費	火災保険料 個人賠償責任保険料 施設賠償責任保険料	建物共用部分の共有持分割合(別表7)

別表第9 管理費及び修繕積立金（月額）

棟 名	タイプ	管 理 費 (円)	修 繕 積 立 金 (円)	合 計 (円)
A 棟	A	12,660	9,940	22,600
	B	13,090	10,200	23,290
	C	13,090	10,250	23,340
	D	13,350	10,380	23,730
	E	13,530	10,570	24,100
	F	15,350	11,930	27,280
	G	16,390	12,910	29,300
	H	18,810	14,700	33,510
	I	22,980	18,030	41,010
B 棟	J	12,220	9,390	21,610
	K	12,660	9,760	22,420
C 棟	L	13,700	10,430	24,130
	M	13,790	10,490	24,280
	N	15,000	11,500	26,500
	O	15,520	11,890	27,410
	P	15,520	11,890	27,410
	Q	15,610	11,950	27,560
	R	15,690	12,010	27,700
	S	15,780	12,080	27,860
	T	16,210	12,400	28,610
	U	16,300	12,470	28,770
	V	16,470	12,590	29,060
	W	17,600	13,540	31,140
	X	17,860	13,630	31,490
	Y	19,940	15,270	35,210

横浜・星の丘ビューシティ 使用細則

横浜・星の丘ビューシティ（以下「本マンション」という。）の団地建物所有者は、本マンションの快適な生活を維持管理するため、敷地、建物、及び付属施設の管理または、使用について、規約 19 条に基づき次のとおり使用細則を定める。

I 専有部分及び専用使用部分に関する事項

1. バルコニー、ルーフバルコニーの使用について

- (1) 避難時に支障となる恐れのある場所には物を置かない。特に隣戸との隔板付近、上層界との避難口となる部分には、絶対に物を置かない。
- (2) 洗濯物、敷物、寝具類等を干す時は、よく止めて落下しないよう充分気をつける。
また、手摺には絶対に寝具類等を掛けない。
- (3) サンルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
- (4) 大量の水を流してはならない。（特にバルコニーは防水工事が施されていないので注意する。）
- (5) 多量の土砂を搬入してはならない。
- (6) 物を投げたり、落下させないようにする。
- (7) 強風、突風の際に、飛散または落下する恐れのある物を放置しない。
- (8) 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等がつまると、住戸内へ浸水する恐れもあるため
随時清掃するように心がける。

2. 設 備

- (1) トイレにトイレットペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。
- (2) 排水管のつまりの原因となるので、天ぷら油等の廃油を絶対に流さない。
- (3) 台所、風呂場、洗面室及び洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけないように充分注意する。
なお、排水等に異常があった場合には、速やかに管理員に連絡をする。
- (4) ユニットバス、防水パン以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないよう注意する。
- (5) 給排水管の点検には、協力する。
- (6) ガス臭を感じた時は、管理員及びガス会社に連絡をする。

3. 防 犯

- (1) 外出する時は、一寸の間でも必ず鍵をかける。
- (2) 在宅時は、玄関扉の防犯チェーン、防犯ガードをかける。
- (3) 本マンションは、マスターキー（合鍵）を用意していないので、鍵の管理には充分注意する。
- (4) 長時間の留守の場合は連絡先を定め、必ず管理員又は隣戸に連絡をする。

4. 騒 音

- (1) 子供の飛び跳ね、ドアの開閉、奇声を発する等、騒音、振動を生じて、他の居住者の迷惑となる行為をしない。
- (2) ピアノその他楽器の演奏は、午前 10 時から午後 8 時までとする。また、ステレオ、テレビ等の音量を著しく上げてはならない。特に深夜においては、音には充分気をつける。

5. そ の 他

- (1) 別途使用細則を定める。
- (2) 悪臭を放つ物を持ち込んだり、保管してはならない。

Ⅱ 共用部分に関する事項

1. エレベーター、エレベーターホールの使用について

- (1) エレベーター内で喫煙をしてはならない。
- (2) 火災、地震等の非常時の際は、エレベーターを使用してはならない。
- (3) 子供がエレベーターを遊び道具にしないようよく注意する。
- (4) 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用する時は、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、また、他の居住者の迷惑にならないよう注意する。
- (5) 重量物（金庫等）の搬出入でエレベーターを使用するときは、管理員に事前に届け出る。過重の場合はブザーがなるので、無理な荷物の積込を行わない。
- (6) パイプスペースは、私物を置いたり自己の為に使用してはならない。

2. 廊下、階段、エントランスホールの使用について

- (1) 廊下、階段、エントランスホールは禁煙とする。
- (2) 廊下、階段、エントランスホールは、汚損しないよう常に心がけ、各戸前の廊下は清潔に保つようにする。
- (3) 子供の遊び場として使用させない。
- (4) 大声を出したり、騒音を生じないよう注意する。
- (5) 規定の室名札以外の物を玄関扉や廊下に貼ってはならない。
- (6) 廊下等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、乳母車及び自転車等を放置してはならない。
- (7) 廊下等でガス臭を感じた時は、すぐ管理員及びガス会社に連絡をする。

3. 掲示板について

- (1) 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。
- (2) 管理組合の許可なく掲示板を使用しない。無許可で掲示したものは撤去する。
- (3) 掲示物を、エントランス扉（ガラス部分）等、掲示板以外の場所に掲示することは、原則として禁止する。掲示は管理員が行う。

4. ゴミ処理について

ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局等の指示に従い各自協力する。

5. その他

- (1) 電気室、ポンプ室、屋上等の立ち入り禁止場所及び危険な場所には立ち入らない。
- (2) 管理員に私用や雑用を依頼してはならない。

Ⅲ 火災防止等について

本マンションでは火災を発生させることは、自分だけでなく他の居住者全員に迷惑をかけ損害を及ぼすことになるので、平素から火災防止を心がけ、万一の場合でも最小限の被害にとどめるよう各自協力しなければならない。

- (1) 火災発生時には、非常ベルを押して居住者に知らせると同時に、119 番に通報する。
- (2) 火災発生の恐れがあるときは、管理員及び 119 番に通報する。
- (3) 災害時には、ガスの元栓をよく閉める。
- (4) 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- (5) 自然発火、引火、爆発の恐れのあるものや、火薬類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵しない。

- (6) カーテン、じゅうたん等は、なるべく燃えにくいものを使用する。
- (7) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検をうける。
- (8) クリーンヒーター等の暖房器具とカーテンが接触するところは、火災の原因になるので不燃材を器具にまく。
- (9) 階段、バルコニー等は緊急時に避難通路となるので、避難の際、通行の妨げになるものは絶対におかない。
- (10) 子供のいたずら等により、みだりに報知器を作動させないように注意する。
- (11) 避難方法、緊急避難場所をあらかじめ調べておく。
- (12) 防災防火訓練が行われる時は、必ずこれに参加し、各戸においては消火器をおく等防火につとめる。

IV 事前届出事項

次に掲げる事項については、管理組合の理事長に通知し、注意事項を確認のうえ自己の責任において行う。

- (1) 専有部分のフローリング工事、改修、改造、営繕工事
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付、移動

以上

附 則（2019年4月21日）

第1条（使用細則の改訂）

本使用細則の変更は、2019年4月21日から施行する。

駐 車 場 使 用 細 則

横浜・星の丘ビューシティ団地建物所有者は、駐車場の円滑、安全な利用のため次のとおり駐車場利用細則を定める。

1. 駐車場に駐車できる車輛は、小型、普通車、その他これに準ずるものとする。
2. 駐車場利用者は次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 指定された駐車位置にきちんと駐車し、他の利用者の迷惑とならないよう注意する。
 - (2) 指定された駐車位置以外の場所や車路、通路等に車輛を放置しない。
 - (3) 駐車する場合は、サイドブレーキを引いて、必ずドアやトランクの鍵をかけ盗難や損傷の防止に心掛ける。
 - (4) 敷地内および駐車場においての入退場については、状況を判断し事故のないよう安全に心掛ける。
 - (5) 敷地内および駐車場において警笛、空ぶかしその他、他人の迷惑となる騒音を発しないよう注意する。
 - (6) 敷地内および駐車場においては洗車を行わない。
 - (7) ガソリン等の発火性、引火性の高いものを持ち込んだり、車内に保管したりしない。
 - (8) 車路および駐車場に標識がある場合ならびに管理員から指示された場合には、それに従うこと。
3. 駐車場には、指定された車輛以外は置くことができない。
4. 管理組合は、指定の車輛以外の車輛が駐車場もしくは敷地内に駐車されている場合または指定の車輛であっても定められた駐車位置以外の場所に駐車されている場合は、不法に駐車されているものとして必要な措置を行うことができる。
5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により、利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めを負わない。
6. 駐車場においては、サイズ等の制限を越える車輛をおくことはできない。契約時に、車検証かコピー等、新車購入であればパンフレット・カタログかコピー等、車輛サイズが確認できる書類の提示を必要とする。自筆でのサイズ申告は認めない。サイズ等の制限を超える事が確認できた場合は希望区画の契約を無効とする。また、既に契約中で車輛を変更する場合も同様に提示を必要とする。サイズを超える車輛に変更する場合は、事前にサイズ制限内の区画を確保の上既存の区画からサイズ制限内の区画に移動しなければならない。

(駐車場サイズ制限)

・ 駐車場棟 2 段

全 長	4,700 mm	全 幅	1,800 mm
全 高	1,550 mm	車体重量	1,600 kg

・ 西駐車場 3 段

全 長	5,050 mm	全 幅	1,780 mm
全 高	1,550 mm	車体重量	1,700 kg

・ 西駐車場 2 段

全 長	5,000 mm	全 幅	1,800 mm
全 高	1,550 mm	車体重量	1,700 kg

(※上段のみ全高 2,000 mm)

・ 北駐車場

1F			
全 高	2,100 mm		
2F			
全 高	2,100 mm	車体重量	2,000 kg

・東駐車場

全 高 2,100 mm

7. 空き駐車場区画の受付

(1) 1台目の利用は、以下対象駐車場区画を除き、新規受付は行わない。

対象駐車場区画

- ・駐車場棟平置 2 階
- ・駐車場棟機械式 2 段
- ・西駐車場機械式 3 段
- ・北駐車場平置

(2) 1台目の利用として、前項対象駐車場区画を新規に申し込んだ場合、先着順で随時受付をおこなう。

なお、駐車場の実質的な移動となる解約・再契約は受け付けないものとし、解約後 4 か月は、再契約はできない。

但し、移動抽選会（年 3 回程度開催）の時は除く。

(3) 団地建物所有者の 2 台目申込みについては、北駐車場 1 階屋根付 および西駐車場機械式 3 段のみ、受付けるものとする。

8. 駐車場区画の明け渡し

団地建物所有者の 1 台目の新規申込みがあり、空き駐車場区画が存在しない場合、2 台目所有者全員で抽選をおこない明け渡し者を決定する。団地建物所有者の 2 台目使用者がいない場合、賃借人の 1 台目全員の抽選により明け渡し者を決定する。明け渡し者は、抽選での決定後 3 ヶ月以内の月末までに駐車区画を明け渡さなければならない。

9. 駐車場区画移動希望の取り扱い

団地建物所有者の 1 台目で駐車区画の移動を希望する場合、定期的に抽選会を実施する事で、これを可能とする。

抽選会の実施要領

- (1) 実施回数は年 3 回程度とする。1 台以上の空きがあれば実施し、空きがなければ実施なし。
- (2) 事前(1～2 週間程度前)に抽選会実施日を公表するとともに、空き駐車場区画を公開する。
- (3) 移動希望は、抽選会実施日の前日までに 1 箇所のみ登録を受付ける。
- (4) 当日、同一場所に複数の希望者があった場合は、公正な抽選を実施する。
- (5) 移動抽選会の案内が全戸に配布された時点から、団地建物所有者 1 台目の申し込みがあっても優先的に契約せず、移動抽選会に申し込みしてもらう。抽選会終了後は、優先的に空きスペースを契約する事が出来る。
但し、移動抽選会の案内が全戸に配布された時点から抽選会が終了するまでの間に団地建物所有者 1 台目の申し込みがあった場合は、暫定的に空きスペースの契約を行う。
- (6) 駐車場の空き状況次第により、抽選会によらず、理事会決議により区画移動を認める場合がある。

10. 駐車場使用細則の運用において、別途判断が必要な場合は、理事会においてこれを判断する。

附 則 (2019 年 4 月 21 日)

第 1 条 (細則の改訂)

本使用細則の変更は、2019 年 4 月 21 日から施行する。

横浜・星の丘ビューシティ駐車場賃貸借契約書

（以下「甲」という。）と横浜・星の丘ビューシティ管理組合（以下「乙」という。）は横浜・星の丘ビューシティ有料駐車場のうちN o _____ 内に甲または、甲と同居する者が保有する自動車を駐車するためつぎのとおり賃貸借契約を締結する。

第1条（駐車位置と証明）

1. 本契約の目的たる駐車場は横浜・星の丘ビューシティに附属する有料駐車場のうちN o _____ の位置とする。
2. 乙は甲の請求により自動車の保管場所の確保等に関する法律第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明をおこなう。

第2条（使用料金）

1. 使用料金は月額金 _____ 円也と定め、甲は乙に毎月28日までに翌月分を乙の定める方法により支払う。
2. 甲が月の中途で解約した場合でもその月の月額分を返還しない。

第3条（契約の期間）

本契約の有効期間は _____ 年 _____ 月 _____ 日から _____ 年 _____ 月 _____ 日までの期間とする。

第4条（契約の更新）

本契約期間の満了1ヵ月前までに甲・乙何れからも解約の申し出がない場合は本契約を更に1年更新し、その後においても同様とする。
ただし、その間であっても現に居住する区分所有者の1台目の使用希望の申し込みが乙にあった場合、3ヶ月の猶予をもって本契約を解約するものとする。（前述太線部分は賃借人、2台目の契約書のみ記載）

第5条（使用料金の変更）

乙は施設の改善または、一般物価の高騰により必要と認める場合は契約期間内といえども1ヵ月の予告期間をもって使用料金を変更することができる。

第6条（解約の予告）

甲が本契約期間中に解約しようとする場合はその1ヵ月前に乙に所定の解約届で予告し予告しない場合は乙に1ヵ月分の使用料金を支払わなければならない。

第7条（契約の解約）

甲が使用料金を2ヶ月以上滞納した場合、その他甲が本契約に違反した場合は乙は何らかの通知催告書を要しないで直ちに本契約を解約することができる。このとき甲は当該駐車場を乙に明け渡さなければならない。

第8条（乙の免責）

天災地変、火災、盗難その他の被害など乙の責に帰すことのできない事由により甲の自動車その他の物件に損害が生じても乙は一切その責を負わない

第9条（甲の責任）

甲またはその代理人、使用者、運転手、同乗者その他甲に関係するものが故意または過失により本駐車場または施設ならびに本駐車場に駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えた場合、甲は自己の責任においてその損害を直接相手方に対して賠償しなければならない。

第10条（甲の義務）

甲は駐車場の利用に際しては下記の各項および乙または乙の指定する者の指示を遵守しなければならない。

1. 甲は駐車場以外の目的に使用してはならない。
2. 甲は自己のパーキングエリアを遵守すること。
3. 甲は他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
4. 甲は駐車場およびその附属施設の造作変更をしないこと。

第11条（賃貸借の譲渡および転貸借）

甲は第三者に本駐車場を利用させ、または本契約上の権利の譲渡ならびに転貸借をしてはならない。

本契約を証するため契約書を作成し甲・乙署名捺印のうえ甲は控を乙は本書を保有する。

年 月 日

甲 横浜・星の丘ビューシティ _____ 棟 _____ 号室

氏名 _____ 印

乙 横浜・星の丘ビューシティ管理組合
横浜市保土ヶ谷区仏向西 22 番
理事長

年 月 日

横浜・星の丘ビューシティ管理組合
管理代行 三菱地所コミュニティ(株) 御中

リ モ コ ン 預 り 証

横浜・星の丘ビューシティ自動ゲートリモコン装置をお預かりします。
また、下記の諸注意を遵守することを宣誓いたします。

記

- 注 1. 駐車場の賃貸借契約を解約した際、上記リモコンをあわせて返却すること。
- 注 2. 紛失した場合、如何なる理由でも預かり者がリモコンの実費分を負担すること。
- 注 3. 駐車場の利用については、管理規約及び駐車場使用細則の内容を遵守すること。

部 屋 番 号	棟 号室
区 分 所 有 者	印
電 話 番 号	
* 使 用 者 名	印
契約台数	台

- * 賃借人の方は、使用者名欄にご記入ください。その場合区分所有者名欄(契約者名)は記入不要です。また区分所有者と使用者が違う場合には、両方の欄にご記入ください。

以上

自 転 車 置 場 使 用 細 則

横浜・星の丘ビューシティ団地建物所有者は、自転車置場の円滑、安全な利用のためにつぎのとおり自転車置場使用細則を定める。

1. この自転車置場は自転車の保管に限るものとし、原動機付自転車、自動二輪や物品等を置くことはできない。
2. 自転車置場利用者は、つぎの事項を遵守しなければならない。
 - ① 自転車をきちんと置くことに心掛け、斜めに置くこと等により、他の利用者の迷惑にならないよう注意する。
 - ② 自転車は定められた場所に置き、通路等の敷地内や共用廊下等に放置しない。
 - ③ 自転車を置く場合は必ず鍵をかけ、止め金を下ろして、盗難や転倒を防止する。
 - ④ 自転車は必ず定められたラックに止めておくこと。
3. 自転車置場には自転車以外は置くことができない。
4. 管理組合は、自転車が定められた場所以外に置かれている場合は、不法に放置したものとしてその持主に撤去を要請するなどの必要な措置を行う。
5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。

附 則（2019年4月21日）

第1条(使用細則の改訂)

本使用細則の変更は、2019年4月21日から施行する。

バ イ ク 置 場 使 用 細 則

横浜・星の丘ビューシティ団地建物所有者は、バイク置場の円滑、安全な利用のためにつぎのとおりバイク置場使用細則を定める。

1. このバイク置場はオートバイ以外のものを置くことはできない。
2. バイク置場利用者は、つぎの事項を遵守しなければならない。
 - ① 指定された位置にきちんと置くことに心掛け、他の利用者の迷惑にならないよう注意する。
 - ② オートバイを置く場合は必ずスタンドを立て、盗難や転倒を防止する。
 - ③ 敷地内において、他人の迷惑となる騒音を発してはならない。
 - ④ 敷地内においては事故のないよう安全に留意する
3. バイク置場には指定されたもの以外は置くことができない。
4. 管理組合は、指定のオートバイ以外のものがバイク置場もしくは敷地内に置かれている場合、または指定のオートバイであっても定められた場所以外に置かれている場合は、不法に放置したものとして必要な措置をとることができる。
5. 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により利用者その他関係人に損害が生じた場合であっても、その責めを負わない。
6. (空きバイク置場区画の受付)

以下の利用形態でバイク置場区画を新規に利用希望し、空きバイク置場区画のある場合、先着順で随時受付を行う。

(優先順位は以下のとおりです)

優先順位① 団地建物所有者の1台目

- ※ 但し、バイク置場の実質的移動となる解約・再契約は受付けない。
解約後3ヶ月は、特別の理由のない限り再契約はできない。

優先順位② 賃借人 (区分所有者から部屋を借りてマンションに居住している人)

- ※ 但し、バイク置場の実質的移動となる解約・再契約は受付けない。
解約後3ヶ月は、特別の理由のない限り再契約はできない。

優先順位③ 団地建物所有者の2台目

- ※ 但し、バイク置場の実質的移動となる解約・再契約は受付けない。
解約後3ヶ月は、特別の理由のない限り再契約はできない。

附 則 (2019年4月21日)

第1条(使用細則の改訂)

本使用細則の変更は、2019年4月21日から施行する。

専 用 庭 使 用 細 則

横浜・星の丘ビューシティ団地建物所有者は専用庭の使用について、つぎのとおり専用庭使用細則を定める。

1. 専用庭は花卉や低木、芝生等を植栽したり、子供用の簡易な置き型の遊具を置き子供の遊びに供する等のために使用することとし、建物の外観や環境を損なうような使用に供してはならない。
2. 専用庭の植栽の維持管理は、各専用使用者の責任と負担で行うこと。
3. 専用庭では、とくにつぎに掲げる行為をしてはならない。
 - ① 2階以上の住戸等や隣戸の眺望、日照、通風に影響を及ぼす樹木等の植栽
 - ② 家屋や倉庫、物置、動物飼育小屋、地下室等の建築や設置
 - ③ 駐車場や自転車置場としての使用
 - ④ 井戸の掘削やボーリング調査
 - ⑤ ハト小屋等の鳥の飼育小屋の設置
 - ⑥ 基礎の設置を必要とするブランコ、鉄棒、すべり台等の遊具設置
 - ⑦ 上層階の住戸等や隣戸に迷惑を及ぼすような高さや照度を有する庭園灯の設置
 - ⑧ ゴミ等の焼却、たき火、その他煤煙、臭気を発生させる行為
 - ⑨ 花粉や臭気により近隣に迷惑をかけるおそれのある植物の栽培
 - ⑩ 危険物の貯蔵
 - ⑪ 現状を大幅に変更すること
 - ⑫ その他とくに管理組合が禁止した行為

集 会 室 使 用 細 則

横浜・星の丘ビューシティ団地建物所有者は集会室の使用について、つぎのとおり使用細則を定める。

1. 集会室の管理運営

集会室の管理運営は理事会が行う。

2. 使用目的

集会室は、つぎの各号の目的のために使用することができる。

- ① 理事会等の会議その他組合の業務のために使用するとき。
- ② 区分所有者、住居者の親睦、教養の向上等を目的として行う会合等を使用するとき。
- ③ 区分所有者、居住者の慶弔のために使用するとき。
- ④ その他区分所有者、居住者の利便に供するとして理事会が認めたとき。
- ⑤ 区分所有者、居住者の居宅が、地震や火災等で被災し居宅が使用できなくなり、一時避難場所として使用するとき。また、地震や停電等でエレベーターが停止し、階段での昇降が不自由な区分所有者、居住者が一時待機場所として使用するとき。
- ⑥ 大規模な地震等が発生し、災害対策本部を設置するとき。

3. 禁止事項

集会室はつぎに掲げるときは、その使用を禁止する。使用中であってもその使用を中止させる。

- ① 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき。
- ② 使用届に記載した使用目的が不明瞭なとき、または記載した使用目的以外の用途に使用したとき。
- ② 危険物等を持ち込むおそれがあるとき。
- ④ その他使用目的、使用頻度、使用時間等を勘案し、管理運営上支障があると理事会が判断したとき。

4. 使用方法

- ① 集会室の使用にあたっては、所定の使用届によりその旨を管理員に申し込むこと。管理員が先着順に申込みを受付け、それに従い使用できる。ただし、理事会その他組合の会議や区分所有者、居住者の葬儀等で緊急を要するときは、申し込めた日取や時間を変更されることがある。
- ② 集会室の使用時間は、午前 9 時から午後 10 時までとする。やむを得ない理由で時間を延長するときは、事前に管理員を通じて理事長の許可を得ること。ただし集会室に宿泊することはできない。
- ③ 上記 2. 使用目的⑤⑥に該当する場合には、管理組合理事長、副理事長又は他の役員の判断で他の使用者（その時、使用中の者を含む）に優先して使用できる。また、その場合に限り集会室に宿泊することができる。

5. 使用上の注意

集会室を使用するにあたってはつぎの点に注意する。

- ① 使用責任者を決めて、届出る。使用責任者は成年者とする。
- ② 使用責任者は集会室の使用後、集会室の清掃、備品の整理、火の始末、戸締り等を確認して、管理員に報告する。
- ③ 使用責任者は万一、備品や器具等を破損したり、紛失したときは、その修復や購入に要する費用を負担する。

6. 使用料

集会室の使用にあたって、使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間等を総合的に勘案のうえ、理事会で徴収の方法等についてその基準を決定することができる。

7. その他

その他集会室使用に関する管理運営の詳細については、理事会で協議して、決定する。

附 則（2019年4月21日）

第1条（使用細則の改訂）

本使用細則の変更は、2019年4月21日から施行する。

年 月 日

- 使用場所 _____
- 使用日時 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ()
_____ 時 _____ 分 ~ _____ 時 _____ 分
- 使用目的 _____
- 使用人員 _____ 名

集会室は皆様が共有している大切な財産です。使用にあたっては下記事項及び、集会室使用細則を遵守して下さい。

- ①使用責任者を決めて届け出る。使用責任者は成年とする。
- ②使用責任者は集会室の使用後、集会室の清掃、備品の整理、火の始末、戸締り等を確認して管理員に報告する。
- ③使用責任者は使用時間を遵守すること。
- ④使用責任者、又は、使用者は、万一、備品や器具類を破損したり、紛失したときは、その修復や購入に要する費用を負担する。
- ⑤集会室は、営利、政治、思想、宗教活動の目的には使用できません。

利用にあたって集会室利用細則を守り使用致します。

室番号 _____ 棟 _____ 号室 _____ 氏名 _____ 印 _____

TEL _____

使用届		使用料				備考
受付日	受付者	時間	受領月日	金 額		
月 日			月 日			

横浜・星の丘ビューシティ来客用駐車場 運用方法細則

1. 目的

来客用駐車場は居住者を訪れる目的で、車を交通手段として来館される来訪者へ、駐車スペースを事前に確保する物です。
来訪者および居住者共に本細則に従い、気持ちよく利用されますようにお願いします。

2. 来客用駐車場の場所

来客用駐車場は、北駐車場（1F）内にコインパーキング式が6台分設けられております。
来訪者には、本細則に則ってご自分で駐車スペースに車を止めて頂きます。

3. 駐車場所の事前予約

- (1)来客用駐車場は、横浜・星の丘ビューシティの規模に対し「6台分」と少ないこともあり、事前予約制と致します。
- (2)管理室に「来客用駐車場 - 予約表」を1か月分用意しておりますので、「居住者」が事前に予約を記入願います。
- (3)「来客用駐車場 - 使用中」表示を予約と同時に受け取ります。

その際、「来客用駐車場 - 使用中」表示には、

- ① 『駐車場番号』
- ② 来訪先の『部屋番号』
- ③ 『入場/退場時間』

を記入してください。

- (4)予約は48時間を上限と致します。
- (5)予定のなき突然の来訪者に対しましては、予約表を確認のうえ未予約の駐車スペースがありましたら速やかに予約して頂いたうえで、使用可能と致します。
- (6)予約が変更または取り消しになった場合、速やかに予約表を訂正または削除してください。
また、取り消しの場合は、「来客用駐車場 - 使用中」表示を返却してください。

4. 入場方法

本駐車場は北駐車場入場ゲートの内側に設けられている関係上、ゲートを開ける必要があります。

- (1)ゲート前「緊急呼出インターホン」で「来客」であることを告げ、管理室にゲート開を依頼してください。
- (2)入場は、6時から23時の間とします。

これは、23時から翌朝6時まで、法規の労働時間において管理員の勤務時間外である関係上、この「ゲート開」業務に対応できないためです。

- (3)予約されている駐車スペースに駐車してください。
- (4)訪問先へ配布済みの「来客用駐車場 - 使用中」表示を、駐車中はフロントガラスに表示してください。

5. 支払い

退場される場合は、使用時間分に相当する対価を機械で精算して頂きます。

6. 料金体制

(1)入場から 10 時間未満	100 円/hr×利用時間
(2)10 時間以上 24 時間未満	1000 円 均一
(3)24 時間から 34 時間未満	1000 円+100 円/hr×利用時間
(4)34 時間以上 48 時間未満	2000 円 均一

7. 退場

支払い後、「車止め板」が降りていることを確認のうえ、ご退場ください。

退場の場合、「23 時から翌朝 6 時」の時間帯も含め、ゲート前に車が到達すればゲートは自動的に開きますので、管理室への連絡は不要です。

8. その他

管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により、利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めは負いません。

附 則 (2019 年 4 月 21 日)

第 1 条(運用方法細則の改訂)

本運用方法細則の変更は、2019 年 4 月 21 日から施行する。

現 行 の ペ ッ ト 飼 育 細 則

第1条（目的）

横浜・星の丘ビュースィティ（以下、「本マンション」という。）の団地建物所有者及び各専有部分の占有者（以下、「居住者」という。）は、本ペット飼育細則で、「飼育することができない動物」（以下、「飼育できないペット」という。）を定め、居住者の共同の利益を確保し、良好な住環境を保持することを目的とし、ペットを飼育するにあたっての必要な事項を定める。

第2条（飼育細則の効力）

- (1) 本細則は、団地建物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。
- (2) 占有者も団地建物所有者が本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本細則に定める事項を遵守させなければならない。

第3条（飼育できないペット）

居住者は、次の条件のいずれかに該当するペットは飼育する事が出来ない。

- (1) 予防接種など、法定の必要事項を満たしていない動物。
- (2) 動物の愛護及び管理に関する法律施行令における特定動物（環境省平成18年6月1日施行「動物愛護管理法」）
- (3) 前第1項・第2項の範囲外であっても、他人に生活上の支障または危害を与えるペット（種類・数）については、管理組合の判断により、飼育することができないものとする。

第4条（遵守事項・配慮事項）

飼育者は、次に掲げる事項を守り、ペットを適正に飼育しなければならない

- (1) 遵守事項
 - ① ペットは自己の専有部分内で飼育するものとし、専用庭、バルコニー等の専用使用部分や階段等の共用部分では飼育しないこと。
 - ② ペットの排泄物を排水口に流さないこと。
 - ③ ペット及び飼育環境は常に清潔に保つと共に、疾病の予防、ノミ・ダニなど衛生害虫の発生防止等の健康管理を行なうこと。
なお、シャンプーや入浴等については必ず浴室を利用すること。
 - ④ 飼育者は、販売等を目的にペットを繁殖させてはならない。
 - ⑤ 犬、猫等には、伝染病疾病の予防ワクチンの接種を受けるよう努めること。犬は狂犬病予防法第5条に定める予防接種を毎年受けること。
 - ⑥ 無断で他人の専有部分・専用使用部分（バルコニー及び専用庭）にペットを侵入させてはならない。
- (2) 配慮事項
 - ① 自己の専有部分以外で、ペットの毛や羽の手入れ、ケージの掃除等を行なわないようにする。このとき必ず窓を閉めるなどして、毛や羽等の飛散を防止するようにする。（バルコニー等の専用使用部分、共用部分では行なわないようにする。）
 - ② 敷地内では、飼育者はペットをケージに入れるか、抱きかかえるか、もしくは、引き綱でつなぐようにする。
 - ③ 廊下・階段・エレベーター等の建物内の共用部分で糞尿を排泄させないようにする。万が一、排泄した場合は飼育者はそれを処理するようにする。
 - ④ ペット連れの来訪者には、居住者の責任において、本条に定める事項を遵守させるようにする。

- ⑤ 苦情や問題については、すみやかに改善するようお互い声を掛け合い、また自身も努めるようにする。
- ⑥ 建物共用部分で、ペットに餌や水を与えないようにする。
- ⑦ ペットを本マンションの建物共用部分で遊ばせないようにする。
- ⑧ ペットの異常な泣き声や糞尿等から発する悪臭によって、近隣に迷惑をかけないようにする。
- ⑨ ペットが建物、植木、その他に損害を与えないようにする。

第5条（損害賠償）

ペットが引き起こした事故・汚損・破損等は、当該ペット飼育者の責任において誠意をもって処理・解決しなければならない。

第6条（飼育の届け出）

居住者でペットの飼育をする者は、管理組合に対して次に掲げる手続を行わなければならない。この手続は当マンション居住者のペットの飼育状況を管理組合が把握する事のみを目的とし、それ以外の目的には使用しない。

- (1) ペットを飼育する場合（ペットの種類や数の追加、減少、入れ替えを含む）は、管理組合に所定の「飼育届出書」を提出し、本細則の遵守を誓約すること。
- (2) 前項の「飼育届出書」の提出なくペットを飼育している者があった場合、当該飼育者に対し、管理組合は、前条の「飼育届出書」の提出を求め、その場合当該飼育者は、すみやかに届け出の手続を行わなければならない。管理組合からの請求に応じない場合は、飼育不承認の決定をすることができる。
- (3) ペット飼育者は、飼育を中止した場合は届け出ること。

第7条（健康診断等）

- (1) 理事長は飼育者に対し、必要に応じ、ペットの健康状態について文書で報告を求めることができる。
- (2) 人または動物に感染するおそれのある病気が発見されたとき、飼育者は伝染のおそれが無くなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

第8条（盲導犬等に対する配慮）

- (1) 居住者が、盲導犬、聴導犬、介護（助）犬等（以下、「盲導犬等」という。）を必要とする場合においては、管理組合及び居住者は、その必要性に十分配慮するものとする。
- (2) 盲導犬等については、本飼育細則の適用を除外する。

第9条（指導・禁止等）

- (1) 飼育者が本細則に違反した場合、他の居住者又は近隣住民に迷惑や危険を及ぼした場合、管理組合は理事会の決議に基づき、その飼育者を指導することができる。
- (2) 管理組合の指導にもかかわらず、問題が解決されない場合は、管理組合は理事会の決議に基づき、当該飼育者に対し、そのペットの飼育を禁止することができる。
- (3) ペット飼育を禁止された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、すみやかに適切な措置を講じなければならない。
- (4) 決議時において、理事の半数が飼育者でない場合は、理事会で理事の半数以上の飼育者（理事以外のものを含む）の意見を聞き、考慮しなければならない。

第10条（定めのない事項）

本細則に定めのない事項については、管理組合理事会の決議によるものとする。

附 則

第1条（施行日）

本細則は、改訂の日（平成19年4月22日）から施行する。

第2条（届け出）

- （1） 飼育者は、本細則の施行日から2か月以内に、所定の「飼育届出書」を提出する。

附 則（2019年4月21日）

第1条（細則の改訂）

本細則の改訂は、2019年4月21日から施行する。

年 月 日

横浜・星の丘ビューシティ管理組合
理事長 殿

棟 号室

氏 名

飼 育 届 出 書

(新規・増加・減少・中止)

私は下記動物を飼育しておりますので、飼育細則に従い届け出いたします。
私はペット飼育に当たっては、横浜・星の丘ビューシティ飼育細則を遵守します。

種 類： 犬 ・ 猫 (その他：)

頭 数： 匹 (合計)

性 別： オス ・ メス

生 年 月： 年 月

大 き さ： 約 cm (届出時点)

色：

註：飼育するペットの追加、減少、入れ替え或るいは飼育を中止する場合も本届出書を提出のこと。

特定動物リスト（動物の愛護及び管理に関する法律）	
■哺乳綱	
霊長目	
アテリダエ科	アロウアタ属（ホエザル属）全種 アテレス属（クモザル属）全種 ブラキユテレス属（ウーリークモザル属）全種 ラゴトリクス属（ウーリーモンキー属）全種 オレオナクス・フラヴィカウダ（ヘンディーウーリーモンキー）
おながざる科	ケルコケブス属（マンガベイ属）全種 ケルコピテクス属（オナガザル属）全種 クロコケブス属全種 コロボス属全種 エリュトロケブス・パタス（パタスモンキー） ロフォケブス属全種 マカカ属（マカク属）全種（特定外来生物であるタイワンザル、カニクイザル、アカゲザルを除く。） マンドリルルス属（マンドリル属）全種 ナサリス・ラルヴァトウス（テングザル） パピオ属（ヒヒ属）全種 ピリオコロブス属（アカコロブス属）全種 プレスビュティス属（リーフモンキー属）全種 プロコロブス・ヴェルス（オリーブコロブス） ピュガトリクス属（ドゥクモンキー属）全種 リノピテクス属全種 センノピテクス属全種 シミアス・コンコロール（メンタウエーコバナテングザル） テロピテクス・ゲラダ（ゲラダヒヒ） トラキユピテクス属全種
てながざる科	てながざる科全種
ひと科	ゴリラ属（ゴリラ属）全種 パン属（チンパンジー属）全種 ポンゴ属（オランウータン属）全種
食肉目	
いぬ科	カニス・アドゥストウス（ヨコスジジャッカル） カニス・アウレウス（キンイロジャッカル） カニス・ラトランス（コヨーテ）

	カニス・ルプス（オオカミ）のうちカニス・ルプス・ディンゴ（ディンゴ） 及びカニス・ルプス・ファミリアリス（犬）以外のもの カニス・メソメラス（セグロジャッカル） カニス・スイメンシス（アビシニアジャッカル） クリュソキュオン・ブラキュウルス（タテガミオオカミ） クオン・アルピヌス（ドール） リュカオン・ピクトゥス（リカオン）
くま科	くま科全種
ハイエナ科	ハイエナ科全種
ねこ科	アキノニュクス・ユバトゥス（チーター） カラカル・カラカル（カラカル） カトプマ・テンミンキイ（アジアゴールデンキャット） フェリス・カウス（ジャングルキャット） レオパルドゥス・パルダリス（オセロット） レプタイルルス・セルヴァル（サーバル） リュンクス属（オオヤマネコ属）全種 ネオフェリス・ネブロサ（ウンピョウ） パンテラ属（ヒョウ属）全種 プリオナイルルス・ヴィヴェルリヌス（スナドリネコ） プロフェリス・アウラタ（アフリカゴールデンキャット） プマ属（ピューマ属）全種 ウンキア・ウンキア（ユキヒョウ）
長鼻目	
ぞう科	ぞう科全種
奇蹄目	
さい科	さい科全種
偶蹄目	
かば科	かば科全種
きりん科	ギラファ・カメロパルダリス（キリン）
うし科	ビソン属（バイソン属）全種 スュンケルス・カフェル（アフリカスイギュウ）
■鳥綱	
だちょう目	
ひくいどり科	ひくいどり科全種
たか目	
コンドル科	ギュンノギュプス・カリフォルニアヌス（カリフォルニアコンドル）

たか科	サルコランフス・パパ (トキイロコンドル)
	ヴルトウル・グリュフス (コンドル)
	アエギュピウス・モナクス (クロハゲワシ)
	アクイラ・アウダクス (オナガイヌワシ)
	アクイラ・クリュサエトス (イヌワシ)
	アクイラ・ファスキアタ (ボネリークマタカ)
	アクイラ・ニパレンシス (ソウゲンワシ)
	アクイラ・スピログステル (モモジロクマタカ)
	アクイラ・ヴェルレアウクスィイ (コシジロイヌワシ)
	ギュパエトウス・バルバトウス (ヒゲワシ)
	ギュプス・アフリカヌス (コシジロハゲワシ)
	ギュプス・ルエペルリイ (マダラハゲワシ)
	ハリアエエトウス・アルビキルラ (オジロワシ)
	ハリアエエトウス・レウコケファルス (ハクトウワシ)
	ハリアエエトウス・ペラギクス (オオワシ)
	ハリアエエトウス・ヴォキフェル (サンショクウミワシ)
	ハルピア・ハルピュヤ (オウギワシ)
	ハルピュオブシス・ノヴァエグイネアエ (パプアオウギワシ)
	モルフヌス・グイアネンシス (ヒメオウギワシ)
	ニサエトウス・ニパレンシス (クマタカ)
	ピテコファガ・イエフェリュイ (フィリピンワシ)
	ポレマエトウス・ベルリコスス (ゴマバラワシ)
	ステファノアエトウス・コロナトウス (カンムリクマタカ)
	トルゴス・トラケリオトス (ミミヒダハゲワシ)
■爬虫綱	
かめ目	
かみつきがめ科	かみつきがめ科全種 (特定外来生物であるカミツキガメを除く。)
とかげ目	
どくとかげ科	どくとかげ科全種
おおとかげ科	ヴァラヌス・コモドエンシス (コモドオオトカゲ)
	ヴァラヌス・サルヴァドリイ (ハナブトオオトカゲ)
にしきへび科	モレリア・アメティスティヌス (アメジストニシキヘビ)
	モレリア・キングホルニ (オーストラリアヤブニシキヘビ)
	ピュトン・モルルス (インドニシキヘビ)
	ピュトン・レティクラトウス (アミメニシキヘビ)
	ピュトン・セバエ (アフリカニシキヘビ)

ボア科	ボア・コンストリクトル（ボアコンストリクター） エウネクテス・ムリヌス（オオアナコンダ）
なみへび科	ディスフォリドゥス属（ブームスラング属）全種 ラブドフィス属（ヤマカガシ属）全種 タキュメニス属全種 テロトルニス属（アフリカツルヘビ属）全種
コブラ科	コブラ科全種
くさりへび科	くさりへび科全種（特定外来生物であるタイワンハブを除く。）
わに目	
アリゲーター科	アリゲーター科全種
クロコダイル科	クロコダイル科全種
ガビアル科	ガビアル科全種

（注１）平成 17 年 12 月 28 日 改正

特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律（平成十六年六月二日法律第七十八号）に基づく特定外来生物の飼養規制との重複を避けるため、タイワンザル、カニクイザル、アカゲザル、カミツキガメ及びタイワンハブの 5 種が特定動物から削除されるとともに、新たにスナドリネコ及びジャガランディの 2 種が追加されています。

（注２）平成 25 年 8 月 2 日 改正

新たにボネリークマタカ、ソウゲンワシ、モモジロクマタカ、サンショクウミワシ及びクマタカの 5 種が追加されています。

防 犯 カ メ ラ 運 用 規 定

（趣旨）

第1条 この規定は、横浜・星の丘ビューシティの防犯カメラの管理、運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

（目的）

第2条 防犯カメラは、組合員、入居者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理に当たってはプライバシーに充分配慮するものとする。

（閲覧）

第3条 管理組合は、次の各号の何れかに該当する場合は、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長若しくは副理事長の判断により閲覧することができるものとする。この場合理事長若しくは副理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと理事会が認めた場合
- 三 警察から要請があった場合

（立会い）

第4条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者、理事役員、警察官（要請があった場合に限り。）に、立会いをさせなければならない。ただし、第3条一および三の場合は、理事役員の代わりを管理員が務めることができる。

2 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

（貸与）

第5条 管理組合は、警察及び裁判所等の公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長若しくは副理事長の判断により貸与することができるものとする。この場合理事長若しくは副理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

2 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

（保存、取扱い）

第6条 管理組合は、記録映像を1か月間保存するものとし、この期間が経過したときは消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

2 記録映像の第3条各号のいずれかに基づき閲覧を申請する者は、「記録映像閲覧申請兼誓約書」を管理組合に提出しなければならない。

3 記録映像は、必要に応じて、別途保存を行うものとする。

4 管理組合は別途保存した画像は3ヶ月間保管しなければならない。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

（保守）

第7条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

2 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。

（規定の効力及び遵守義務）

第8条 この規定は、組合員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、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規定に定める事項を遵守させなければならない。

(規定の改廃)

第9条 この規定の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、平成26年7月1日から効力を生ずる。

附 則 (2019年4月21日)

第1条 (規定の改訂)

本規定の変更は、2019年4月21日から施行する。

記録映像閲覧申請兼誓約書

(物件名)
横浜・星の丘ビューシティ管理組合 御中

申請日	年 月 日
住所	
申請者	印
電話	— —

私は、下記内容による防犯カメラ機器の記録映像の閲覧を申請します。
 なお、申請に際しては、映像内容および関連情報について守秘義務を負うほか、本細則に定められている事項を誠実に遵守することを誓約します。

申請理由	
閲覧対象となる 記録映像の日時	年 月 日 時 分～ 年 月 日 時 分迄
閲覧対象となる 記録映像のカメラ	

備考	
----	--

殿

上記防犯カメラ機器の録画記録の閲覧申請を（ 許可します ・ 却下します ）。

却下する理由	
--------	--

年 月 日

横浜・星の丘ビューシティ管理組合

理事長 _____ 印 _____

【備考】

当マンションの防犯カメラ機器の録画記録は一定期間経過後、上書き消去される方法となっております。
 閲覧の申請は、できる限り早く管理組合へお申し出ください（閲覧手続きにも時間を要しますのでご注意ください）。

閲覧日（立会日）	年 月 日
立会者	印

横浜・星の丘ビューシティ管理組合 専門委員会運用規定

第1条（目的）

本規定は、横浜・星の丘ビューシティ管理組合理事会（以下「理事会」という。）のもとにあつて、その活動を補佐する諮問機関としての専門委員会について、その設置、運営等のルールを定めるものとする。

第2条（専門委員会の設置及び解散）

1. 以下の場合に理事会の承認を得て案件ごとに専門委員会を設置することができる。
 - （1） 大規模修繕工事
 - （2） 専門知識を要する案件で理事会が必要と認めた場合
2. 専門委員会の委員は、横浜・星の丘ビューシティに現に居住する区分所有者およびその同居の親族から選任するものとし、理事会で承認を得るものとする。
3. 専門委員会は、理事会が必要ないと判断した場合はその時点で解散する。

第3条（専門委員会の構成）

1. 理事会と専門委員会との連携を効果的に推進するため、担当部会のメンバーも、専門委員会の委員として参加するものとする。
2. 専門委員会は、担当部会のメンバーを除き、原則として3名以上とする。専門委員長は担当部会のメンバーのリーダーが行う。

第4条（専門委員の任期）

1. 専門委員の任期は、委員会が解散するまでとする。ただし、担当部会のメンバーはその任期中とする。
2. 委員に欠員が生じたときは、理事会で選任補充できるものとし、その委員の任期は、前任者の残任期間とする。

第5条（専門委員会の職務）

専門委員会は、理事会の委託に基づき、専門的、細目的事項に関し、調査、研究、計画立案し、理事会に提言等を行う。

第6条（専門委員会の招集）

専門委員会の招集は、担当部会のメンバーのリーダーが行う。

第7条（専門委員会の決議）

専門委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ決議することができず、その決議は出席委員の過半数で決する。

第8条（専門委員の守秘義務）

専門委員は、当該案件に関して知り得た情報を漏らしてはならない。

第9条（専門委員会の運営費）

専門委員会の運営費は、理事会が認めた場合、管理組合予算から支出できるものとする。

第10条（専門委員の報酬）

専門委員会開催ごとに専門委員のメンバー（担当部会のメンバーは除く）の出席者に対して、1000円の報酬を支払う。

第11条（規定の改廃）

本規定の改廃は、理事会の承認により行う。

附 則

1. 本細則の改廃は、理事会の承認により行う。
2. 本細則は、平成19年4月22日より施行する。

附 則（2019 年 4 月 21 日）

第 1 条（規定の改訂）

本規定の変更は、2019 年 4 月 21 日から施行する。

防火・防災管理及び防災会議運用規則

第1条 (目的)

本規則は、横浜・星の丘ビューシティ（以下、当マンションと記す）管理組合と自治会とが連携し、当マンションの防災体制及び防災活動について必要な事項を定め、火災等の災害予防及び安全確保並びに地震被害の減災を図ることを目的とする。

第2条 (本規則の適用範囲)

本規則は、当マンションの区分所有者、居住者及び当マンションに関する業務に従事する者に適用する。

第3条 (防火管理者の選任及び権限の付与)

管理権原者（管理組合理事長）は当マンションの区分所有者及び当マンションに関する業務に従事する者の中から、建物施設管理や災害時の危機管理などに専門的な知識・経験・技能を有する者を理事会の決議により防火管理者として選任し、防火管理業務及び災害時の危機管理業務に必要な権限を付与するものとする。その任期は1年とする。ただし、再任は妨げない。

2 上記の選任は、原則として各期第2回理事会で決議する。

3 A棟、B棟、C棟の単位で、防火管理者補佐（防火管理者の資格不要）を1名ずつ選任する。防火管理者補佐は、防火管理者と協議して理事会が指名する。

4 防火管理者へ就任を予定する者は、防火管理者資格（甲種）取得のための講習を受講するものとする。

第4条 (防火管理者の資格取得及び活動に関する費用負担)

防火管理者の資格を取得するための講習に要した費用(交通費を含む)の全額及び日当を管理組合から支払うものとする。また、防火管理者に対して任期終了の翌月に防火管理者活動費を支給する。なお、支給額は管理組合理事に準ずるものとする。

第5条 (防火管理者の権限及び業務)

防火管理者は、次の業務を行うものとする。なお、管理権原者は、防火管理者を指揮監督する。

- (1) 各棟及びマンション全体の消防計画。
- (2) 防災教育等の実施。
- (3) 火災を想定した消火・通報、避難及び避難指導、応急救護訓練の実施。地震を想定した震災訓練に実施。
- (4) 建築物、火器使用設備器具、危険物施設等の点検検査の実施及び監督。
- (5) 消防用設備等の点検、整備の実施及び監督。
- (6) 管理権原者に対する助言及び報告並びにその他防火管理上必要な業務。
- (7) 防災訓練等の防災活動実施記録の作成・保存。

第6条 (消防機関への報告、連絡等)

防火管理者は、次の業務について、消防機関への報告、届け出及び連絡を行うものとする。

- (1) 当マンション全体の消防計画の提出(変更・改正の都度)
- (2) 建物及び諸設備の設置又は変更等の事前連絡、関係法令に基づく諸手続き。
- (3) 消防用設備等の点検結果の報告
- (4) 防災訓練の指導要請
- (5) その他関係法令に基づく報告、届け出及び防火・防災管理について必要な事項。

第7条 (消防設備等の点検及び報告)

管理組合は、建物に設置されている消防用設備等の機能を維持管理するために、法令に定めるところにより、定期点検等を実施しその結果を記録しておくものとする。

2 消防設備等の点検及び維持業務の一部を管理会社に委託することができる。

3 管理組合は、点検の結果発見された不備、欠陥事項を管理権原者及び防火管理者に報告するとともに改修、整備等の措置をとるものとする。

第8条 (防災会議の設置)

管理組合・自治会の下に、防火・防災に関する諮問機関として防災会議を設置する。

2 防災会議のメンバーは下記の通りとする。欠員が生じた場合には夫々の組織・団体から交代者を選出する。

前期・当期管理組合理事会の理事長と防災部会理事 10名（原則として任期2年で、前期5名＋当期5名とする。）

前期・当期自治会の会長と防犯・防災部会役員 10名（原則として任期2年で、前期5名＋当期5名とする。）

防火管理者

各棟防火管理者補佐 3名

民生・生活指導員、地域防災拠点運営委員。

子供会・ひまわりクラブ等の自治会認可組織代表者各1名。

サポーター

管理会社の代表

3 サポーターは防災会議により任命され、防災活動の助言・支援を行う。

第9条 (役員とその役割)

防災会議には以下の役員を置く。

議 長 1名

副 議 長 1名

事 務 局 2名

防災会議の議長は自治会の会長とし、副議長を管理組合理事会の理事長とする。

事務局は、原則として前期の管理組合・自治会のメンバーから選出する。

2 議長は月に1度、防災会議を招集する。事務局は議長の指示を受けて防災会議を運営し、議事録を作成する。

第10条 (発災時の備え)

災害の発生後から公的支援が受けられるようになるまでの期間の生活の維持は、各戸の自助を基本とする。

2 災害の発生時に、最低限の共同生活を維持するため必要と思われる資機材等を備える。

第11条 (エントランスコミュニティ)

自治会はエントランスコミュニティを組織する。エントランスコミュニティは発災時の活動単位とし、日常的な防災・減災のための活動を行う。

第12条 (防災関連費用)

防火管理者の活動、及び防災会議の運営等、防災活動に関連して発生する費用については、防災会議の諮問を受けて管理組合と自治会とで、以下の方針にて負担するものとする。

(1) 管 理 組 合 負 担 :

- ・ 防災に関する資機材
- ・ 発災時の避難、救護等に有用な資機材
- ・ 第4条に定める費用

(2) 自 治 会 負 担 :

- ・ 上記以外で防災に関する物及び発災時に最低限の共同生活を維持するため必要と思われるもの。

2 本条に基づき負担する費用については、管理組合及び自治会のそれぞれで予算計上し、管理組合総会、自治会総会の決議を経なければ

ばならない。また、その具体的な執行については、防災会議の助言に基づき、管理組合防災部会および自治会防犯防災部会がそれぞれ管理規約、自治会規定に則って実施し、適宜、防災会議に報告するものとする。

3 管理組合及び自治会は購入した資機材等を台帳により廃棄するまで適切に管理するものとする。

第13条（規則の変更と廃止）

本規則の変更と廃止は、管理組合理事会及び自治会役員会の決議を経なければならない。

附 則

第1条（施行）

この細則は、平成27年4月1日から効力を生ずる。

附 則（2019年4月21日）

第1条（規則の改訂）

本規則の変更は、2019年4月21日から施行する。

横浜・星の丘ビューシティ理事会運用規定

第1章 総則

第1条（目的）

この規定は、マンション理事会の運用について、規約で定められていること以外の内容を定めることにより、理事会運営を円滑に進めることを目的とする。

第2章 理事会組織

第2条（理事会の組織）

管理規約に基づき、マンション居住の組合員21名で理事会を組織する。理事長を除く20名の理事は各部会に属する。

第3条（部会の組織）

部会は下記5部会で構成する。但し、部会の数及び部会の人数は各期理事会で決定する。

資産管理部会、環境部会、防災部会、営繕部会、総務部会

第4条（所属部会の決定方法）

所属部会の決定は各理事から希望を募り、定員を超えた場合は抽選により決定する。

第5条（部会の役割）

各部会は理事会で割り振られた事項について検討し、理事会に報告若しくは承認を求める。各部会にリーダーを定め、リーダーは部会報告書の作成を行う。

第6条（役員活動費の支給）

各理事に対して役員任期終了の翌月に役員活動費として、理事長に24,000円、他の理事に12,000円を支給する。

第3章 監事

第7条（監事の選任）

監事は前期の理事の中から互選にて3名を選任する。

第8条（監事の議決権）

監事は議決権を有しないが、理事会に出席して意見を述べることができる。

第9条（部会への不参加）

監事は管理規約で管理組合の業務の執行及び状況を監査する立場なので、各部会には所属しない。

第10条（役員活動費の支給）

監事に対して役員任期終了の翌月に役員活動費として、12,000円を支給する。

第4章 理事会議事録

第11条（作成、保管、回覧等）

理事会の議事について、議長若しくは管理会社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、理事長及び各部会リーダーに回覧しなければならない。

3 議事録の回覧は理事長が最初に確認後、理事会に出席した各部会のリーダー若しくは代理理事が確認し、署名押印する。なお、各部会のリーダー若しくは代理理事が指摘した箇所についてはそのまま添付する。

4 理事長または理事長の指名する者は、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。

5 議事録の原本は管理室に保管する。また、管理組合事務室パソコンにデータを残すようにする。

第5章 臨時理事会

第12条（適用範囲）

地震・火災・その他緊急事態（以下、「緊急事態」という。）が発生し、定例理事会開催まで待てずに理事会を開催する必要があると理事長及び担当部会のリーダー若しくは副理事長が判断した場合、臨時理事会を開催し、対応を協議する。

第13条（臨時理事会の召集）

緊急事態が発生した場合、理事長が各理事・監事に理事会の召集を行う。召集方法は原則、通常の案内文を書面で行うが、時間的に余裕がない場合は各理事・監事に電話又は電子メール等で召集を行う。ただし、通信手段が確保できない場合は、個別に回るなど、その時点で有効な方法で召集する。

臨時理事会の召集通知には開催日時、場所、議案の要領（議案書）、出席の有無、議案に対する賛否を明記するようにする。

第14条（臨時理事会の開催）

臨時理事会の召集通知を受けた場合、各理事・監事で臨時理事会に出席できる者は出席し、都合がつかない者は欠席する事とその議案についての賛成・反対の意思表示を書面または電子メールで行う。

ただし、電子メールで出席の有無、議案に対する賛否の意思表示を行う場合は、管理室、理事長、管理会社担当者に送信する。

第15条（臨時理事会の会議及び議事）

臨時理事会の会議は、原則、理事の半数以上が出席しなければ開くことが出来ないが、その時点で出席可能な理事が適確な判断をし、次のように対応するものとする。

- (1) 臨時理事会を欠席する理事の内、書面または電子メールで賛否の意思表示を行った理事は出席とみなす。
- (2) 議事は出席理事の過半数で決する。
- (3) 書面または電子メールで賛否の意思表示を行った理事は後日改めて、理事会決議事項に署名押印を行う。

第6章 管理組合会計

第16条（印鑑及び通帳の保管）

管理費会計の印鑑、通帳は管理会社が保管し、修繕積立金会計の通帳は管理会社が、印鑑は理事長が保管するものとする。

第17条（取り扱い）

理事会では現金の取り扱いは行わないものとする。修繕積立金からの支出が発生した場合、銀行の引出しの伝票に管理組合積立印を捺印し、支払いは管理会社が行う。理事長が管理組合積立印の捺印を行う場合は、理事長を除いた2名以上の理事若しくは監事が立ち会う場で行う。

第7章 修繕積立金の運用

第18条（運用方針）

修繕積立金の有効な資産形成を図るために資産運用を行おうとする場合は、大規模修繕計画に基づく余剰金の範囲内（金額、期間）において、経済情勢等を考慮したうえで、具体的な資産運用対象、金額、期間、購入先について理事会にて決議を行い、総会での決議を経て運用を実施するものとする。

- 2 資産運用に当たっては、元本返還の確実性を最優先とする。
- 3 資産運用可能金額の上限は、マンション保険の継続を考慮し、前期修繕積立金残高からマンション保険の満期返戻金額を減じた額ま

でとする。ただし、定期預金については1行あたり元本保証金額以下とする。

4 資産運用可能金額のうち、1億円については中途換金性を考慮し、マンションすまい・る債または定期預金での運用、あるいは決済用口座での預入を行うものとする。

第8章 管理組合事務室の運営

第19条（管理事務室の管理）

管理組合事務室の管理責任者は理事長とし、管理組合事務室の鍵は管理室で保管する。

第20条（管理組合事務室パソコンの管理）

管理組合事務室パソコンの管理責任者は理事長とする。各部会のリーダーは、毎月及び年間の部会報告書を管理組合事務室パソコンにデーターを残すものとする。

第21条（規定の改廃）

この運用規定の変更または廃止は、理事会の決議を経なければならない。

附 則

第1条（運用規定の改廃）

この運用規定の変更または廃止は、理事会の決議を経なければならない。

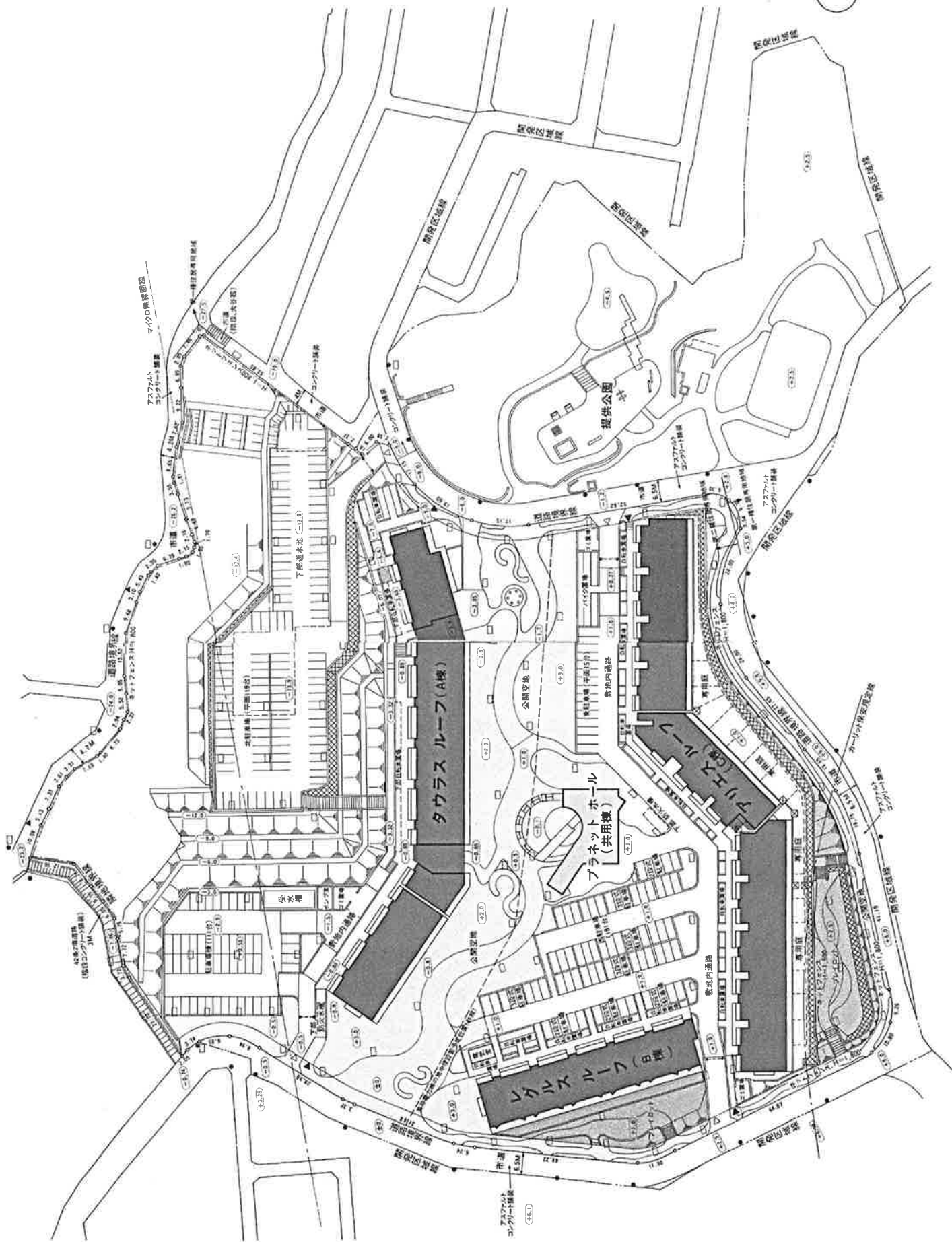
第2条（施行）

この運用規定は、平成21年4月19日から効力を生ずる。

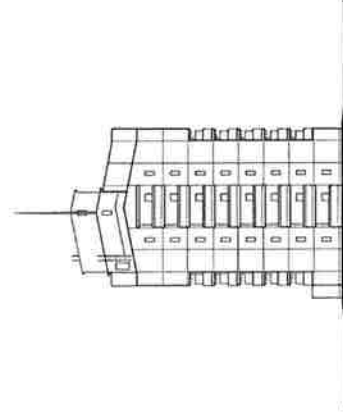
附 則（2019年4月21日）

第1条（規定の改訂）

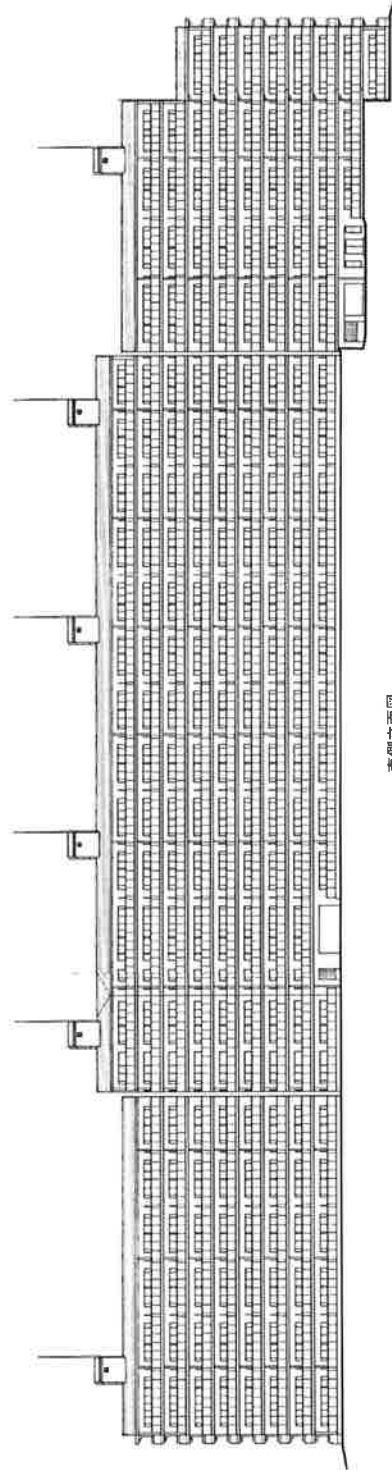
本運用規定の変更は、2019年4月21日から施行する。



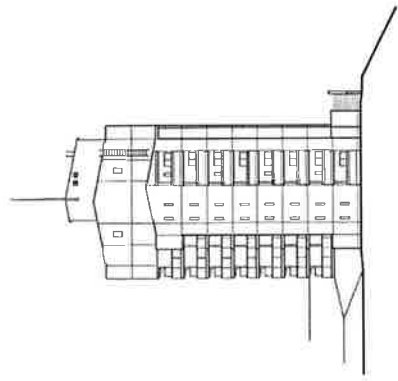
A棟 立面図



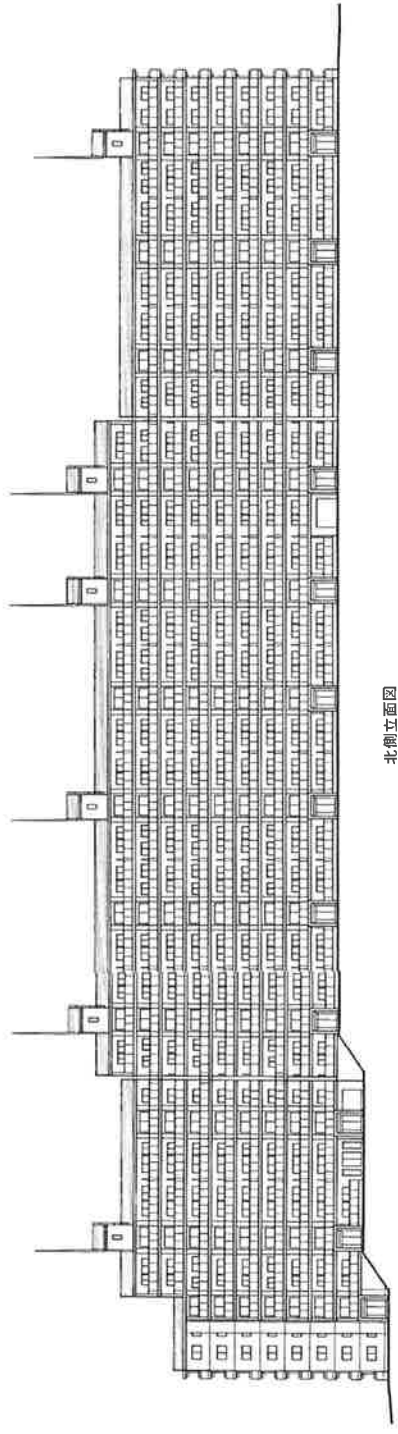
西側立面図



南側立面図

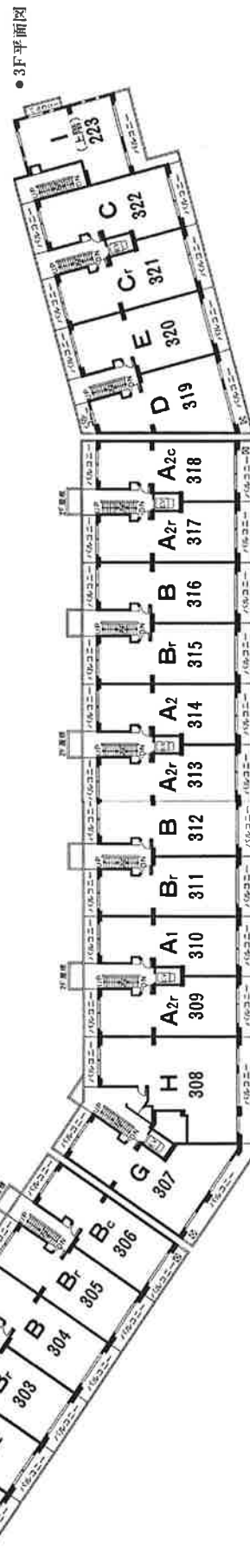
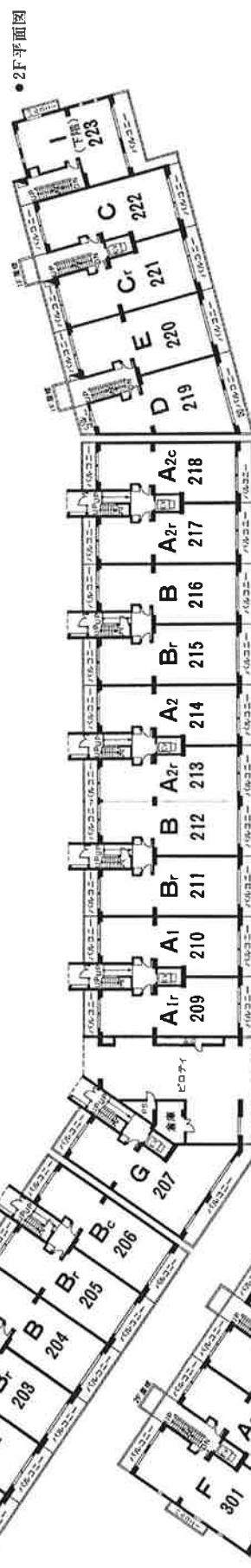
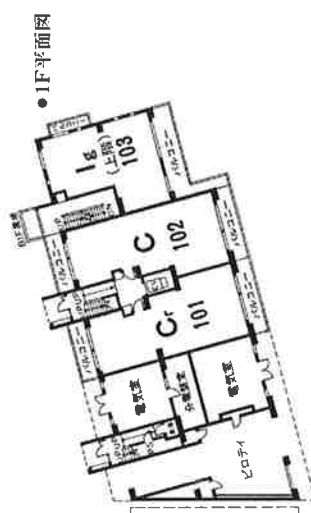
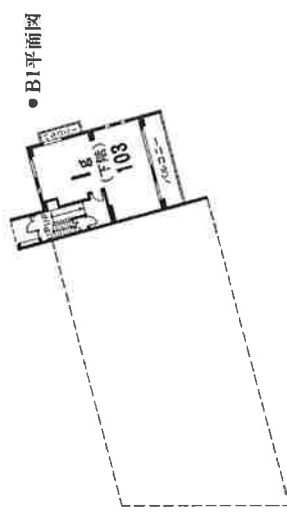


東側立面図

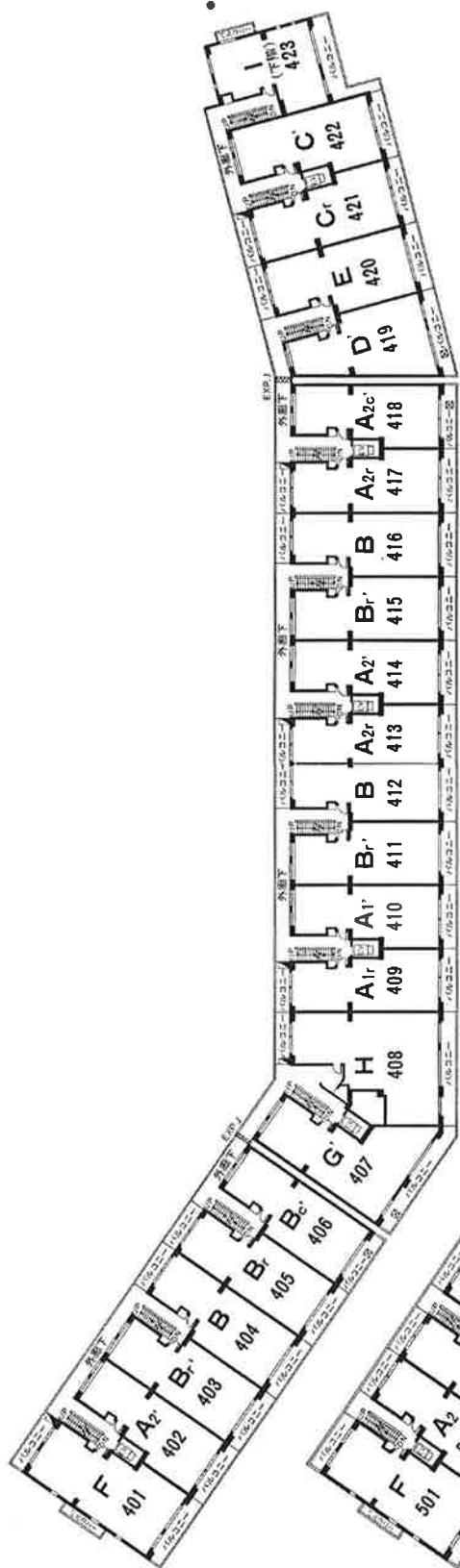


北側立面図

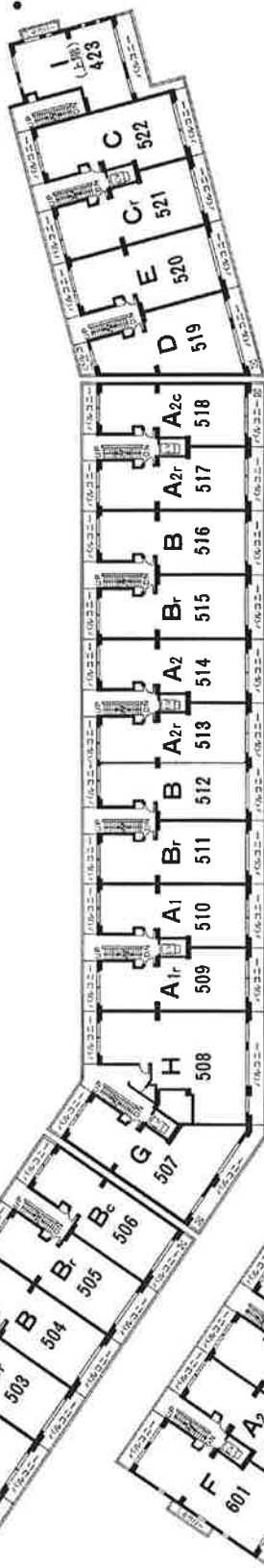
A棟 各階平面図



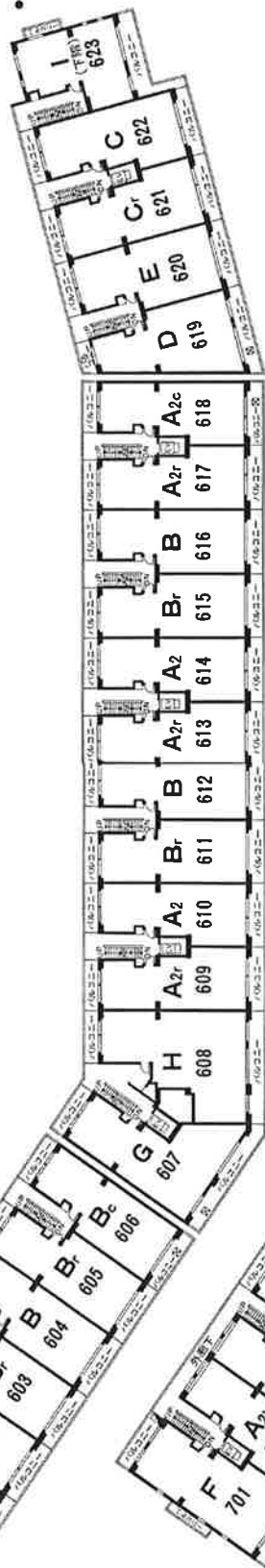
●4F平面図



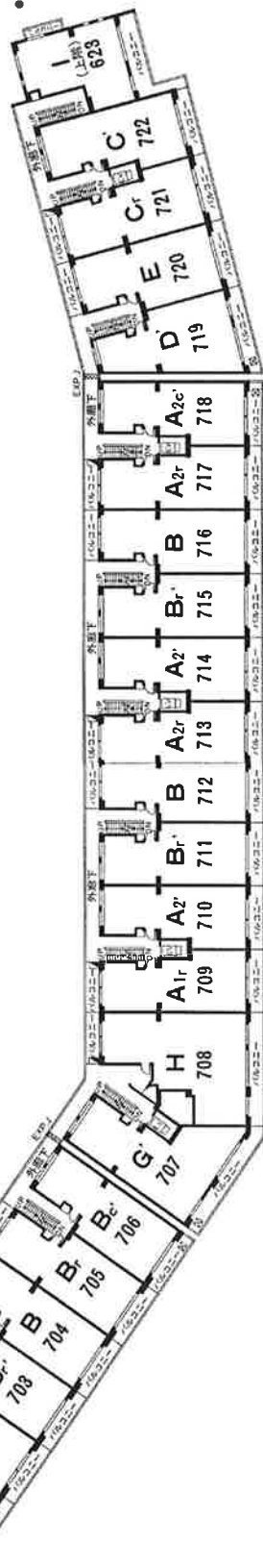
●5F平面図

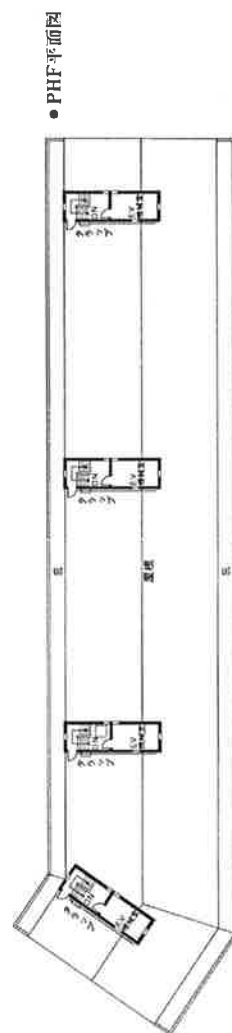
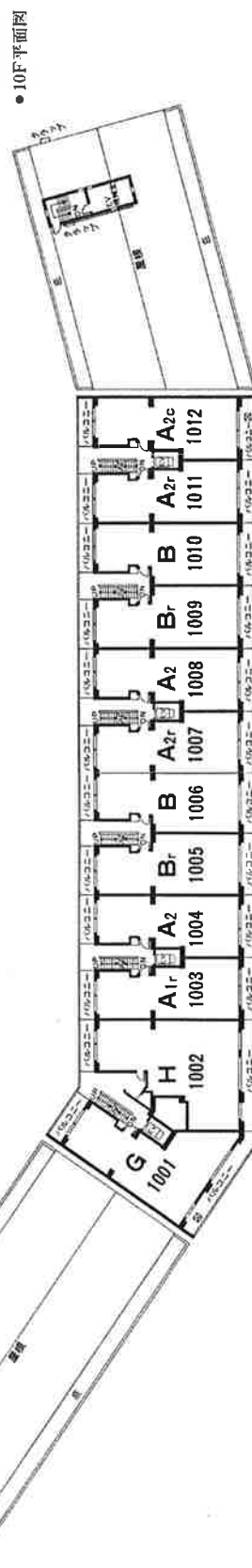
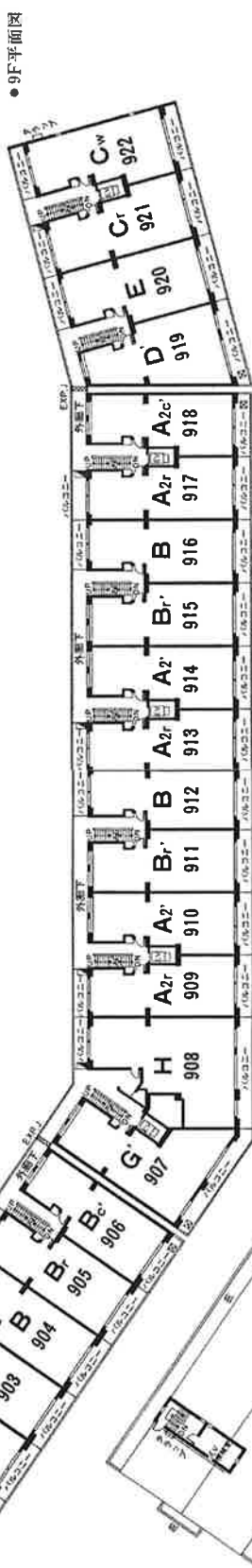
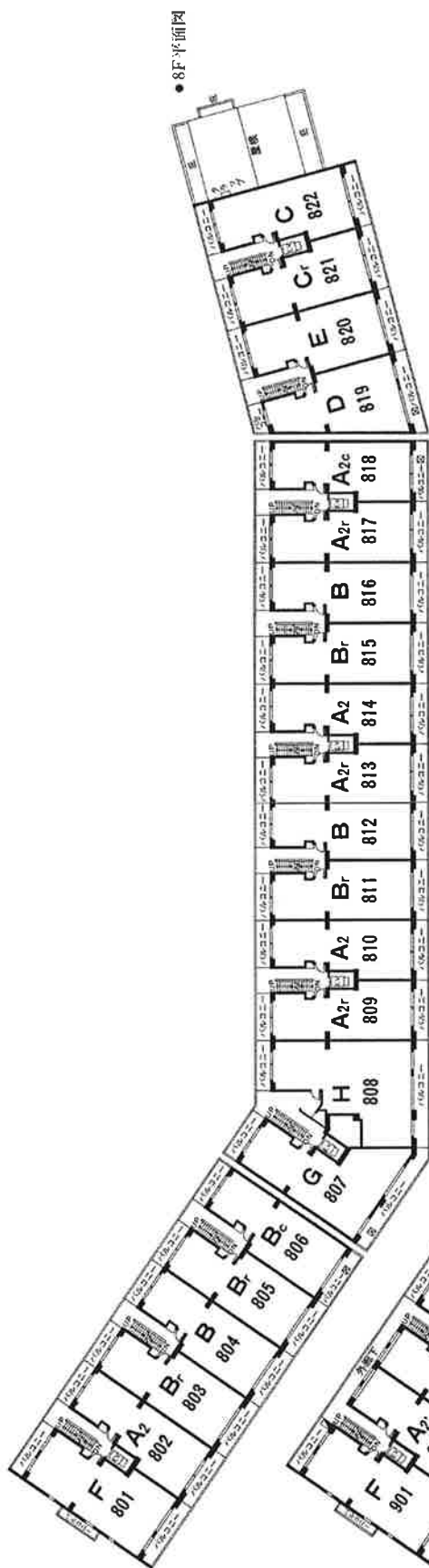


●6F平面図

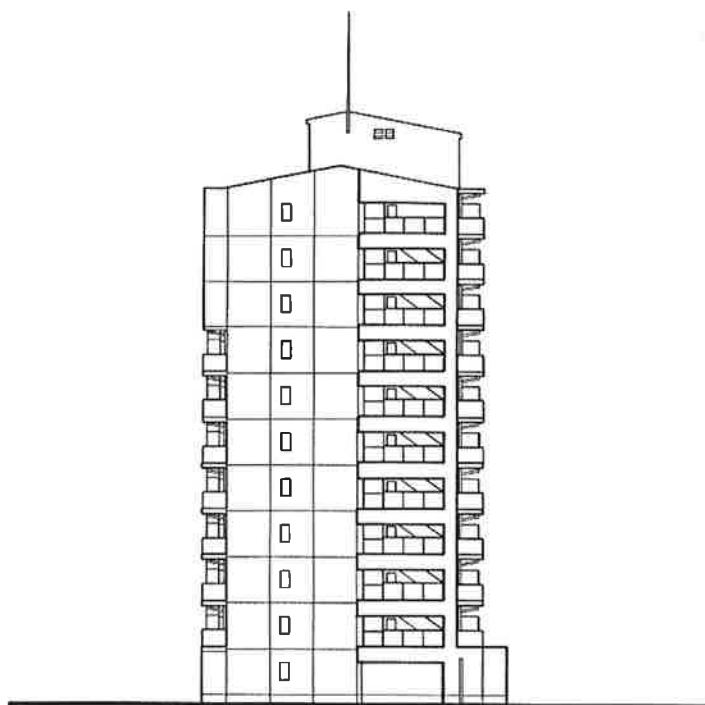


●7F平面図

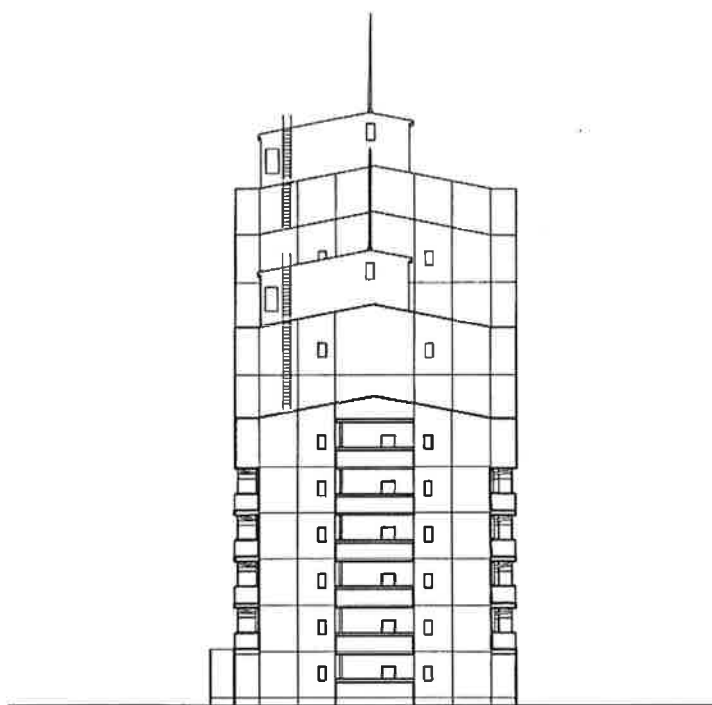




B棟 立面図

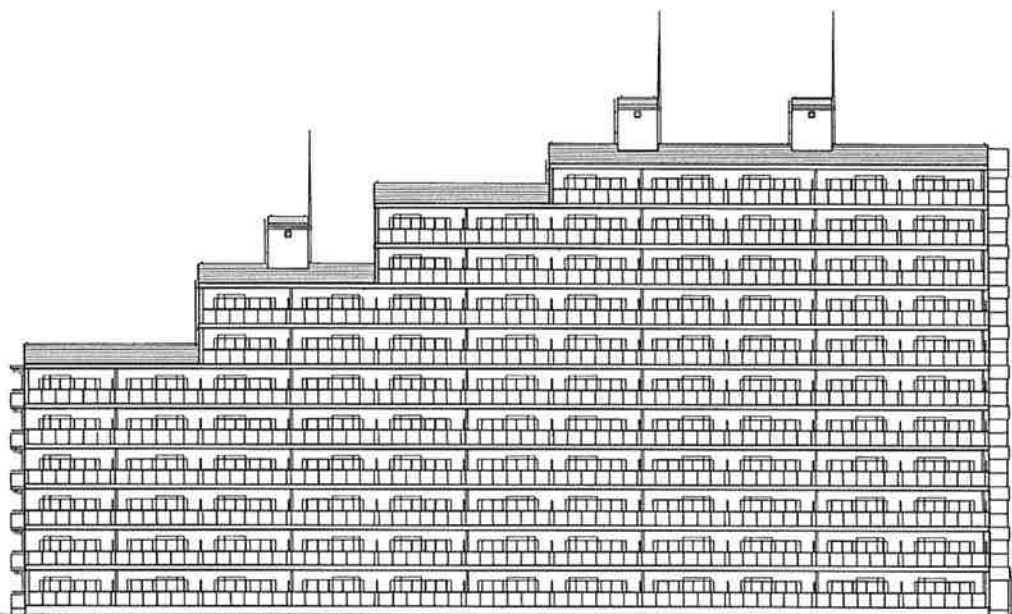


南側立面図

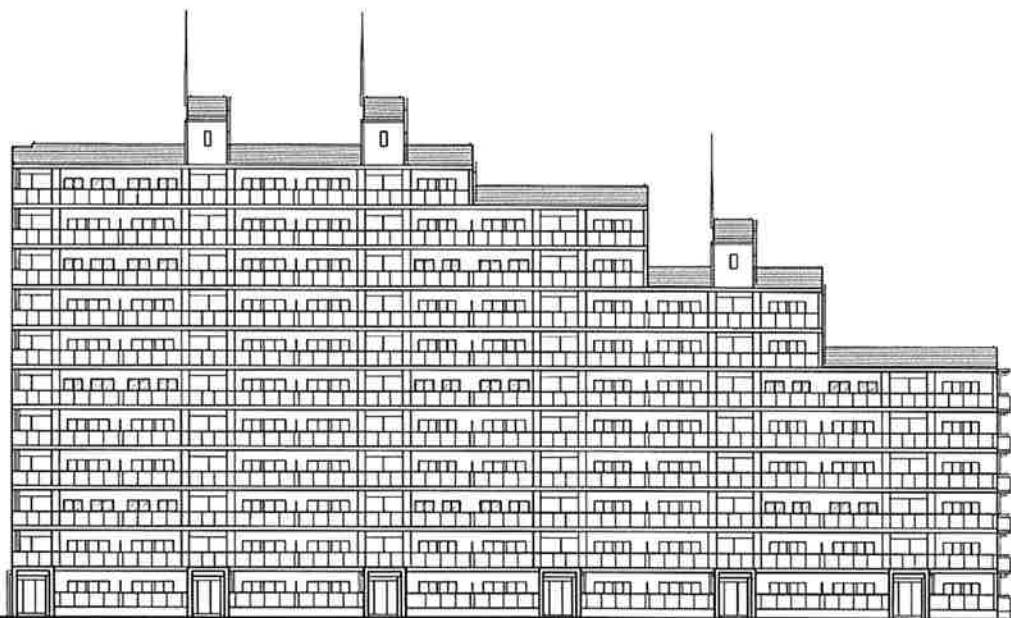


北側立面図

B棟 立面図



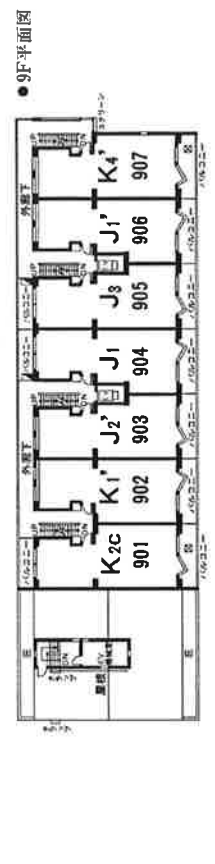
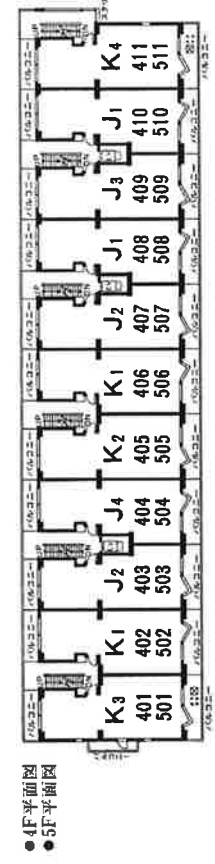
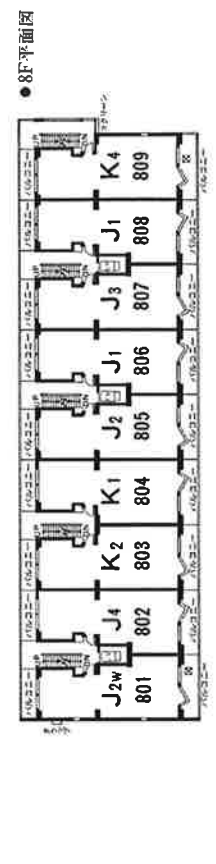
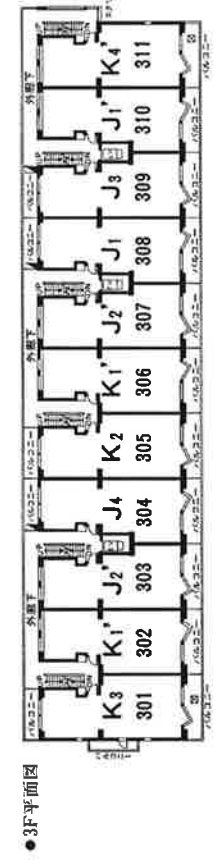
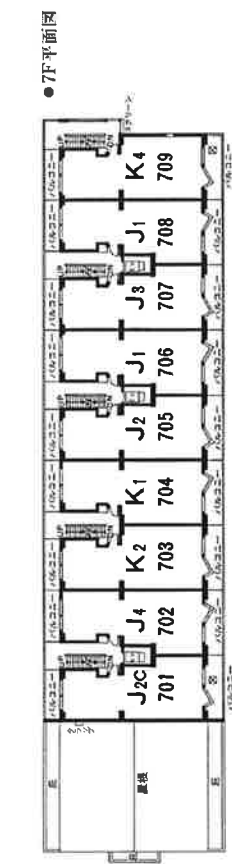
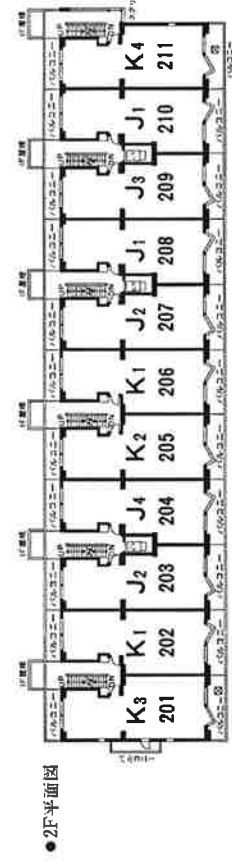
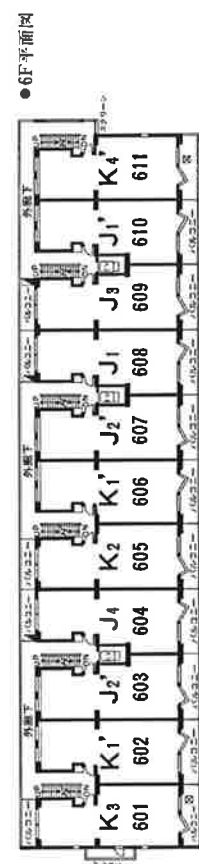
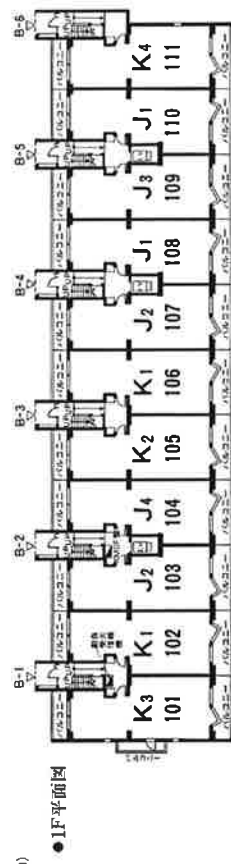
西側立面図



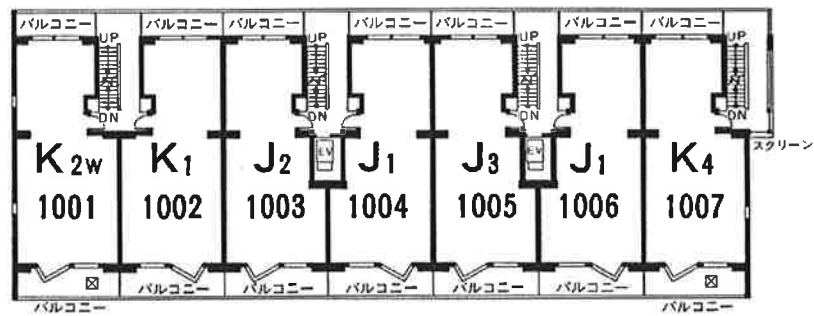
東側立面図

B棟 各階平面図

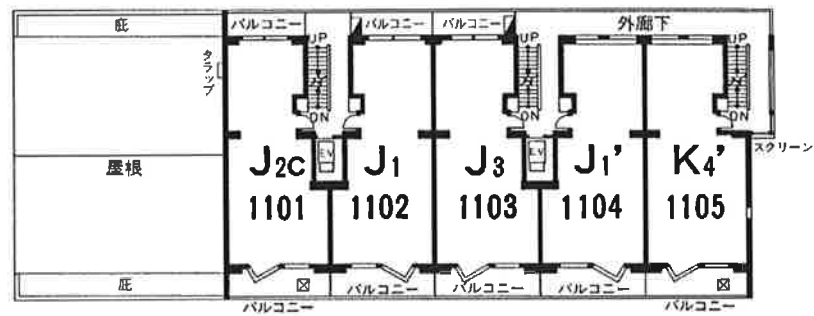
(400)



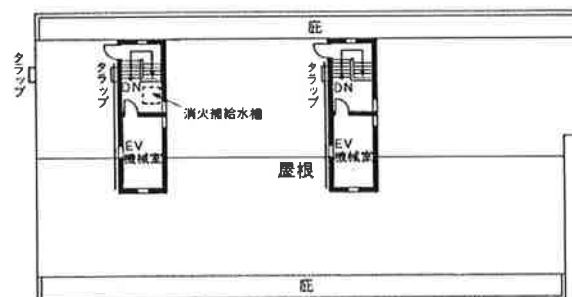
●10F平面図



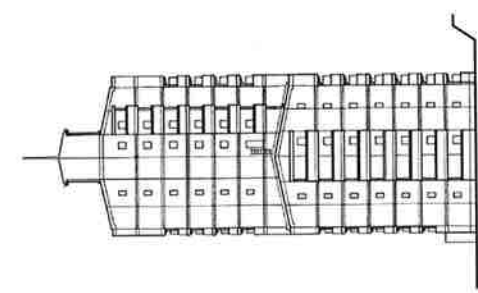
●11F平面図



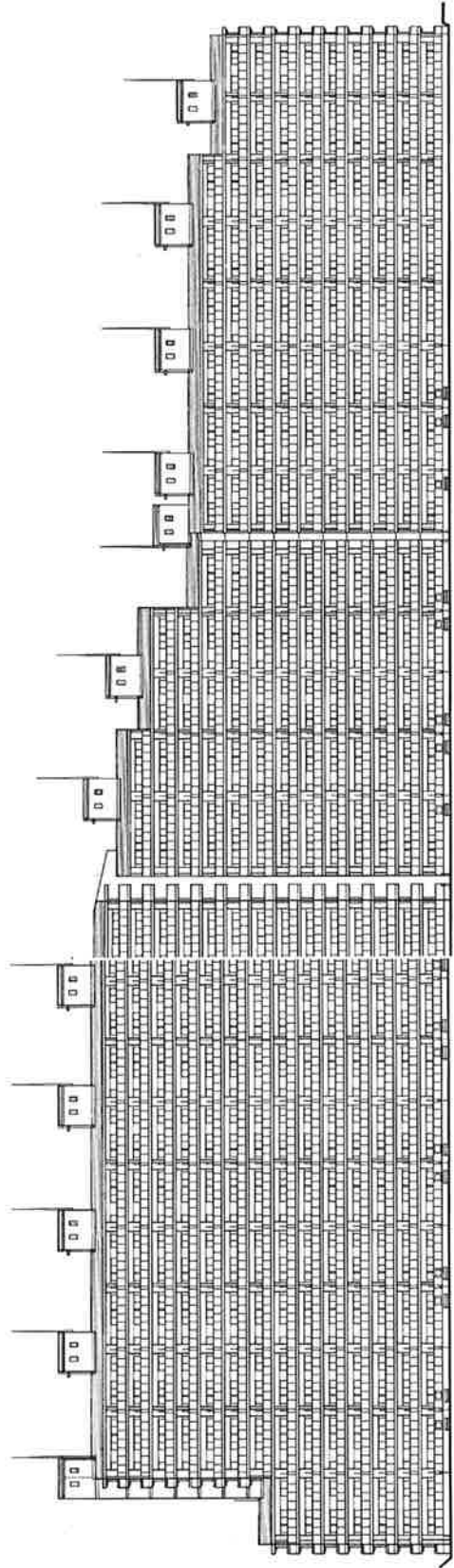
●PHF平面図



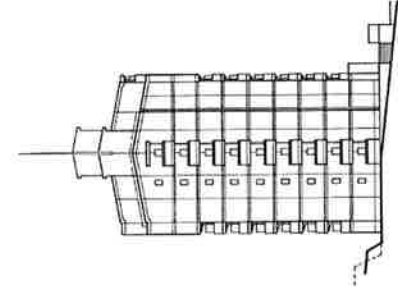
C棟 立面図



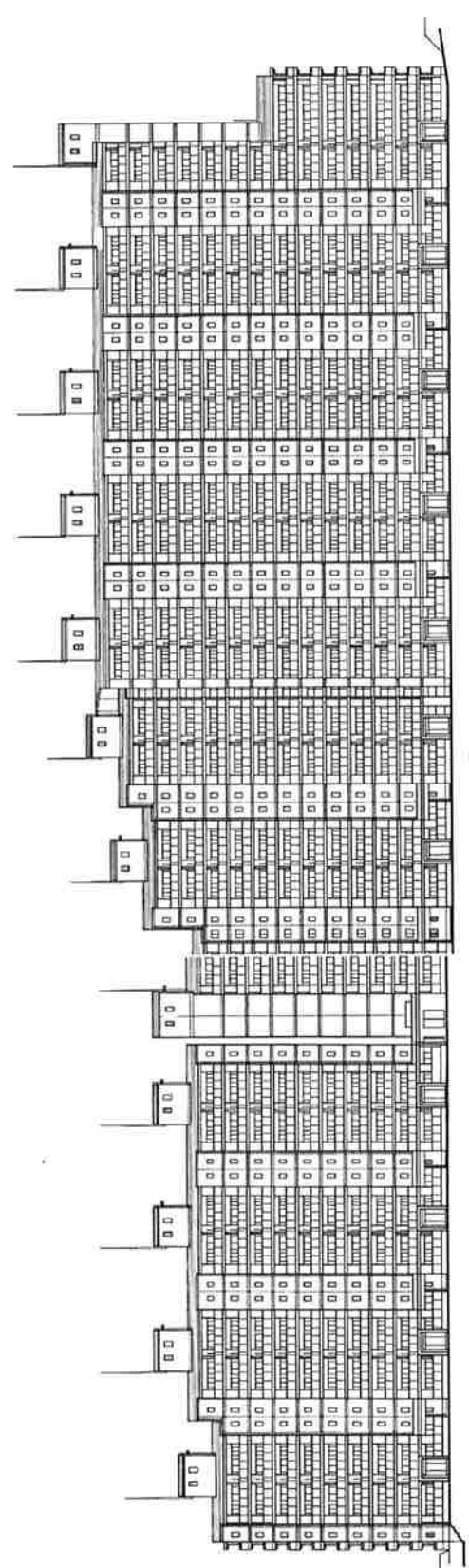
西側立面図



南側立面図



東側立面図



北側立面図

C棟 各階平面図

●1F平面図



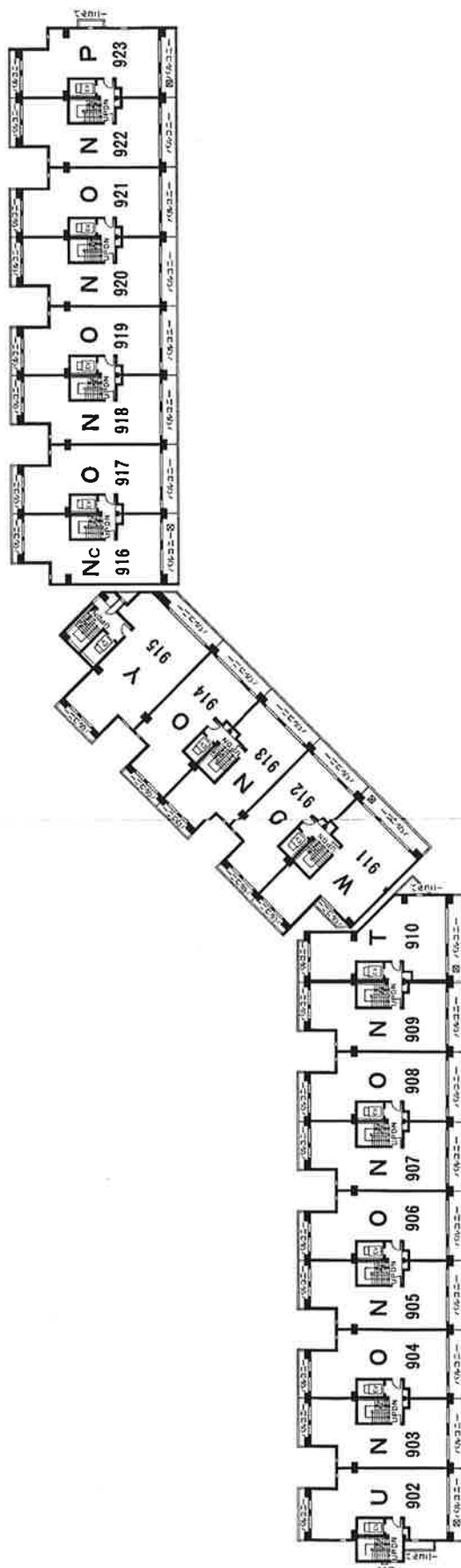
●2F~7F平面図



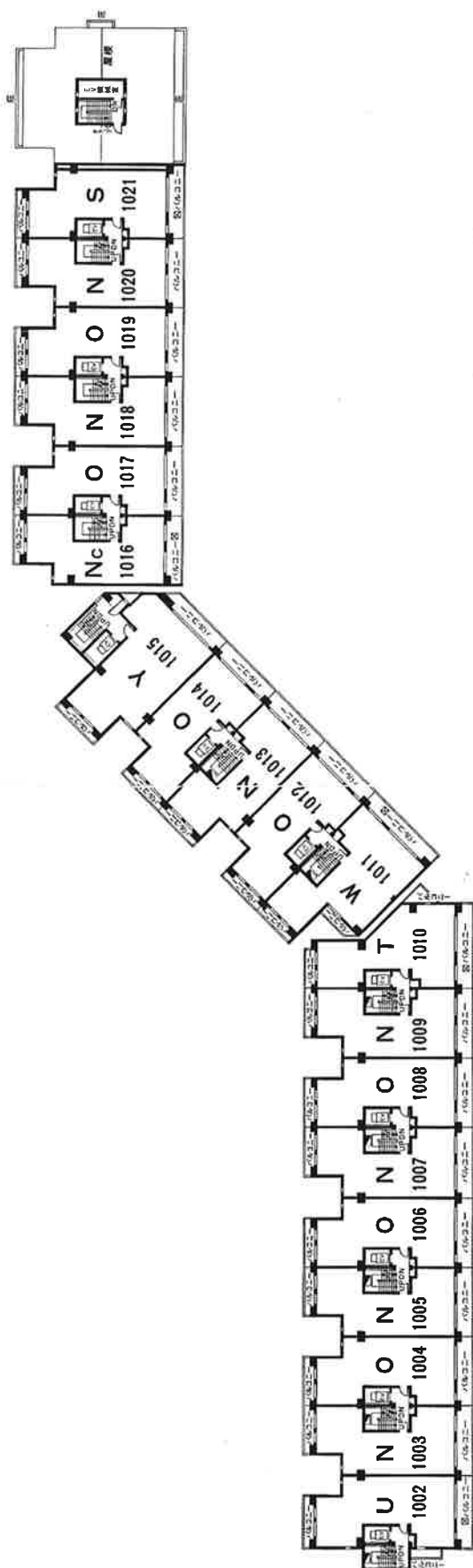
●8F平面図



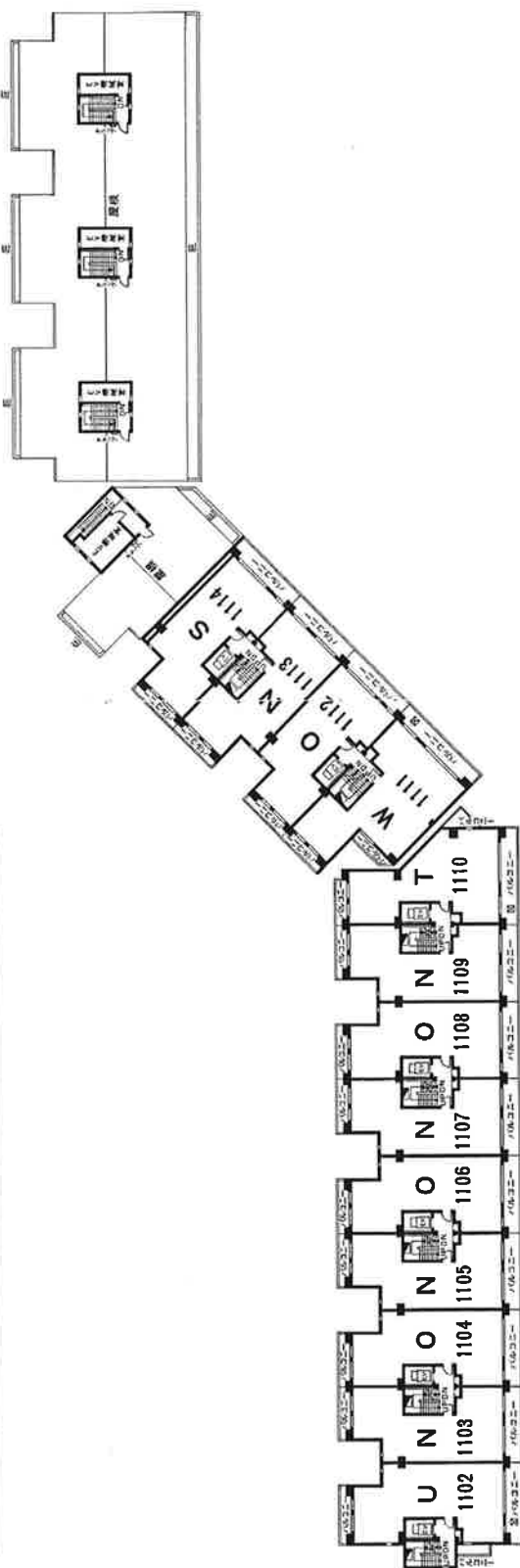
●9F平面図



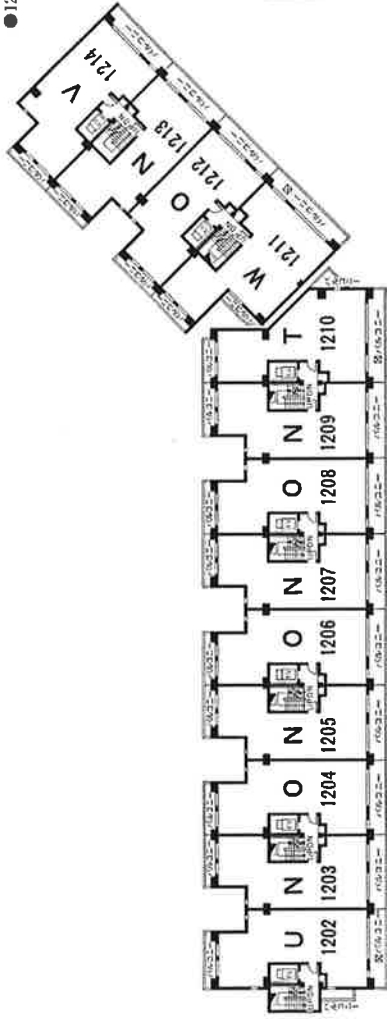
●10F平面图



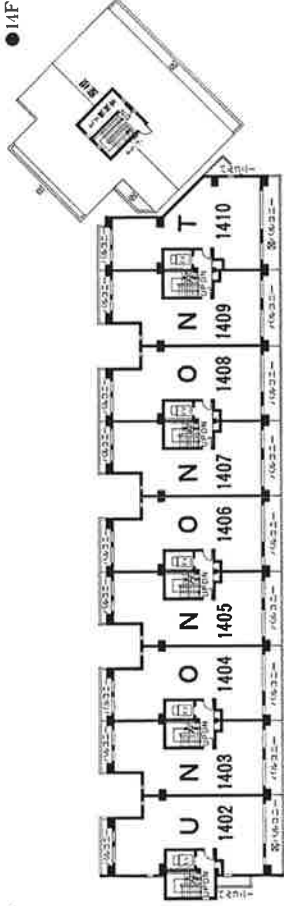
●11F平面图



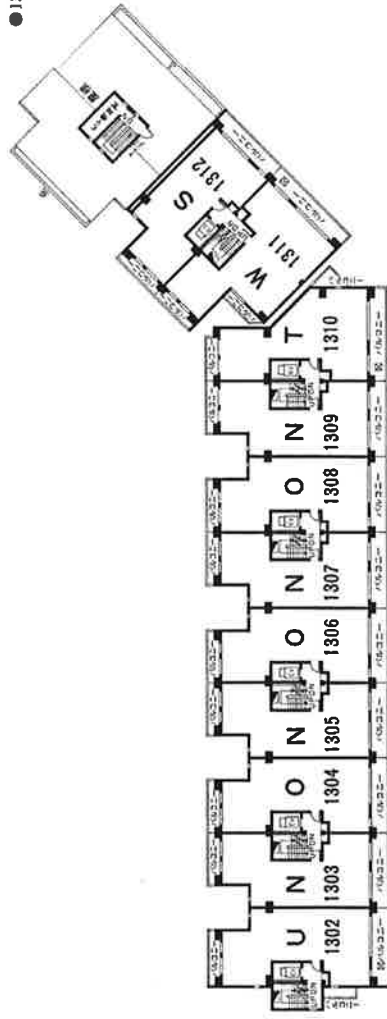
● 12F 平面図



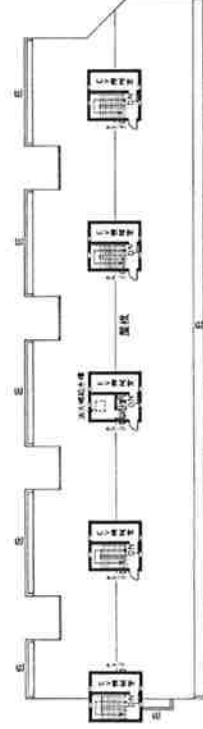
● 14F 平面図



● 13F 平面図



● PHF 平面図



第7号議案「横浜・星の丘ビューシティ来客用駐車場 運用方法細則」改定の件

<議案説明>

現行の来客用駐車場（コインパーキング）につきまして、下記の通り運用方法細則の改定を提案致します。ご審議のうえご承認をお願い致します。

●現行	●変更後
3. 駐車場所の事前予約 (1)来客用駐車場は、横浜・星の丘ビューシティの規模に対し「6 台分」と少ないこともあり、事前予約制と致します。 (2)管理室に「来客用駐車場-予約表」を 1 か月分用意しておりますので、「居住者」が事前に予約を記入願います。 (3)「来客用駐車場-使用中」表示を予約と同時に受け取ります。その際、「来客用駐車場-使用中」表示には、①『駐車場番号』 ② 来訪先の『部屋番号』 ③『入場/退場時間』を記入してください。 (4)予約は 48 時間を上限と致します。 (5)予定のなき突然の来訪者に対しましては、予約表を確認のうえ未予約の駐車スペースがありましたら速やかに予約して頂いたうえで、使用可能と致します。 (6)予約が変更または取り消しになった場合、速やかに予約表を訂正または削除してください。 また、取り消しの場合は、「来客用駐車場-使用中」表示を返却してください。	(1) 変更なし (2) 管理室に「来客用駐車場-予約表」を用意しておりますので、「居住者」が事前に予約を記入願います。予約は利用する日が属する月の 2 か月前の 1 日午前 8 時より受付を開始します。 (3)予約できる区画は 1 部屋あたり 1 区画とします。ただし、利用する日の 1 週間前になっても未予約の区画がある場合は、複数区画の予約を受付けます。 (3)から(4)に項番を変更。 内容に変更なし (4) 削除 (5)変更なし (6)変更なし

第3号議案 管理規約改定及び役員選任細則の制定承認の件（特別決議事項）

管理組合役員の選任について、細則を制定する事を提案致します。

また、管理規約についても一部改正を提案致します。

主要改正点は①C棟のグルーピングを一部変更する、②外部所有者、配偶者、親族も役員候補とする、③役員就任保留預り金のルールを作成の3点です。

- ① 第12グループのみ世帯数が少なかった為、C棟のグループ分けを変更し、第21グループ以外は27世帯、21グループは28世帯と概ね平均化した。
- ② 役員資格の緩和
管理組合役員について、当マンションに現に居住する組合員のうちから選任すると管理規約において規定されています。
今後、組合員が高齢となり理事会に参加しにくくなるケースや、高齢でなくても組合員本人が忙しくてなかなか理事会に出席できないケースが増加することが予想されます。
こうした問題により理事会が成立しなくなることを回避するため、下記の2点につき役員資格を緩和することをご提案いたします。
 - ・「現に居住する」という文言を削除し、外部居住の組合員でも役員に就任できるように変更する。
ただし、外部居住の組合員については、理事長、副理事長、監事には就任できないものとする。
 - ・組合員本人に加え、配偶者及び20歳以上の1親等以内の親族も理事に就任する事を認める。これまでも区分所有者の配偶者が理事会に代理出席していたケースはありましたが、さらに役員資格を緩和する事を提案致します。
- ③ 現在の役員輪番制度において、役員に就任できない区分所有者があった場合、その次の順番の区分所有者を役員候補として選任しております。しかし、次の順番の候補者を選任すれば当該グループの他住戸への影響が生じます。そこで、どうしても役員就任ができない場合には、役員就任保留預り金を管理組合にてお預かりする事を提案致します。なお、役員就任保留預り金につきましては、特定の理由（年齢が80歳以上、障がい者手帳、医師の診断書等）があれば免除するものとしております。

【承認事項】

管理規約第34条の改正

役員選任細則の制定

管理規約 第 34 条改定

改定前	改定後
2 理事は、横浜・星の丘ビューシティに現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。	2 理事は、 横浜・星の丘ビューシティ <u>に現に居住する組合員、組合員の配偶者、または組合員の 1 親等以内の 20 歳以上の親族から</u> 団地総会で選任する。
3 監事は、前期の役員の中から互選にて選び、団地総会で選任する。	3 監事は、前期の <u>横浜・星の丘ビューシティに現に居住している</u> 役員の中から互選にて選び、団地総会で選任する。
4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、新任理事(留任理事は除く)の互選により選任する。	4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、新任理事(留任理事は除く)の互選により選任する。 <u>ただし、理事長、副理事長については、横浜・星の丘ビューシティに現に居住している新任理事(留任理事は除く)より選任する事とする。</u>

※本議案については、当マンション管理規約の変更となり、特別決議要件(組合員総数ならびに総議決権数の4分の3以上をもって承認)となります。

以上

横浜・星の丘ビューシティ役員選任細則（案）

横浜・星の丘ビューシティ管理組合（以下「管理組合」という。）は、管理規約第34条および第36条の規定に基づき、管理組合の円滑な運営継続の観点から次の通り横浜・星の丘ビューシティ役員選任細則（以下「本細則」という。）を定める。

第1条（管理組合役員候補者の選任）

- 1 理事は、管理規約第34条および第36条に基づき、組合員、組合員の配偶者、または組合員の1親等以内の20歳以上の親族のうちから、立候補制・推薦制・輪番制を併用して団地総会で選任する。
- 2 監事は、前期の横浜・星の丘ビューシティに現に居住している役員の中から互選にて選び、団地総会で選任する。
- 3 法人が役員として選任された場合、法人は実際にその役員業務を行う者を選任し、書面により管理組合に届け出なければならない。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、新任理事（留任理事は除く）の互選により選任する。ただし、理事長、副理事長については、横浜・星の丘ビューシティに現に居住している新任理事より選任する事とする。

第2条（輪番制による管理組合役員候補者の選任）

- 住戸部分の役員は、全567戸をA棟・B棟・C棟の3グループに区分し、A棟より7名、B棟より4名、C棟より10名の候補者をそれぞれ輪番により選出し、総会で選任するものとする。
- 但し、立候補もしくは推薦による候補者を団地総会で選任しようとする場合、当該候補者が属するグループの輪番制候補者の選出は次々期に繰り越すものとする。
- 2 輪番制により次期役員候補者となったもののうち止むを得ない事情により役員就任ができないと理事会が認めた場合は、その次の順番のものを役員候補者として選任する。
 - 3 前項の規定により役員に就任されなかった組合員について、理事会が認めた「止むを得ない事情」がなくなったと当該期の理事会が判断した場合、その次期の役員に就任要請をすることができるものとする。
 - 4 立候補もしくは推薦により役員就任済となった組合員は、役員輪番表が一巡するまでは輪番制による選任は行われないものとする。

第3条（立候補及び推薦による役員の増減について）

立候補もしくは推薦による役員候補者があった場合、理事会の判断において、輪番制候補者の人数を増減することができるものとする。

第4条（役員の再任について）

管理規約第35条により、役員の任期は1年とする。ただし、留任する場合は理事会の過半数の賛成を必要とし、最長3年を超えないものとする。

第5条（役員就任保留預り金）

第2条2項において、止むを得ない事情で役員就任ができない場合、役員就任保留預り金36,000円（1,000円×3時間×12ヶ月）を管理組合に納付することによりその責務を保留することができる。但し、特定の理由（高齢者（80歳以上）、障害者手帳、医師の診断書等）のある者は役員就任保留預り金を免除とする。

2 役員就任保留預り金を納付した組合員は立候補もしくは推薦または第2条3項による理事会要請により、役員輪番が一巡するまでに役員就任した場合、任期満了後に役員就任保留預り金の返還を受けるものとする。

3 理事会役員として総会で選任された場合であっても、理事会、部会を合わせて年間の出席回数が1/2に満たない事が確定した場合、理事会の決議により、役員を辞退したものとみなし、役員就任保留預り金の納付を求められるものとする。また、役員任期終了後の役員活動費も支給されないものとする。

第6条（本細則外事項）

本細則に定めなき事項および本細則の改廃（別記様式の書式変更等の軽微な変更を除く。）については、管理組合総会の決議によるものとする。

附 則

第1条（本細則の発効）

本細則は、総会決議のあった日から効力を発するものとします。

以 上

A棟(1933世帯)／理事就任グループ

[illegible]

B棟(103世帯)ノ理事就任グループ

第8グループ: 26世帯				第9グループ: 26世帯				第10グループ: 26世帯				第11グループ: 25世帯			

第4号議案 平置き駐車場空区画の来客用駐車場利用承認の件

当マンションにはコインパーキング式の来客用駐車場が6区画設置されておりますが、ゴールデンウィーク、お盆や年末年始の期間等は全区画の予約が埋まってしまい、利用できない方が多くいらっしゃる状態です。

一方で、敷地内の駐車場については、空き区画が発生している事もあるため、駐車場空き区画の有効活用を目的として、来客用駐車場として利用することについて、ご提案致します。

ただし、機械式駐車場につきましては、空き区画が発生していたとしても、操作鍵の貸出や車両サイズオーバーによるトラブル等が予想される事から、対象は平置き駐車場に限る事と致します。

本議案が承認された後、来客用駐車場の正式な運用開始につきましては、理事会から別途ご案内致します。

【承認事項】

①来客用駐車場運用方法細則 改定

次ページからの改定案の通り、改定する。

②マンション内平置き駐車場の未契約区画の中から、理事会で指定した区画を来客用駐車場として指定する。

以上

※下線部が変更箇所となります。

改定前	改定後
横浜・星の丘ビュシティ来客用駐車場 運用方法細則 1. 目的 来客用駐車場は居住者を訪れる目的で、車を交通手段として来館される来訪者へ、駐車スペースを事前に確保する物です。 来訪者および居住者共に本細則に従い、気持ちよく利用されますようお願いいたします。 2. 来客用駐車場の場所 来客用駐車場は、北駐車場（1F）内にコインパーキング式が6台分設けられております。 来訪者には、本細則に則ってご自分で駐車スペースに車を止めて頂きます。 3. 駐車場の事前予約 (1)来客用駐車場は、横浜・星の丘ビュシティの規模に対し「6 台分」と少ないこともあり、事前予約制と致します。 (2) 管理室に「来客用駐車場 - 予約表」を用意しておりますので、「居住者」が事前に予約を記入願います。予約は利用する日が属する月の2か月前の1 日午前8 時より受付を開始します。 (3)予約できる区画は1 部屋あたり1 区画とします。ただし、利用する日の1 週間前になっても未予約の区画がある場合は、複数区画の予約を受付けます。 (4)「来客用駐車場 - 使用中」表示を予約と同時に受け取ります。 その際、「来客用駐車場 - 使用中」表示には、 ① 『駐車場番号』 ② 来訪先の『部屋番号』	横浜・星の丘ビュシティ来客用駐車場 運用方法細則（案） <u>第1条（目的）</u> 来客用駐車場は居住者を訪れる目的で、車を交通手段として来館される来訪者へ、駐車スペースを事前に確保する物です。 来訪者および居住者共に本細則に従い、気持ちよく利用されますようお願いいたします。 <u>第2条（来客用駐車場の場所）</u> <u>当マンションの来客用駐車場には、下記の2つの種類があります。</u> ①北駐車場（1F）内にコインパーキング式が6 台分設けられております。 ②マンション内平置き駐車場の未契約区画の中から、<u>理事会にて来客用駐車場として区画を指定</u>します。来訪者には、本細則に則ってご自分で駐車スペースに車を止めて頂きます。 <u>第3条（駐車場の事前予約）</u> (1)来客用駐車場は、事前予約制と致します。 (2)管理室に「来客用駐車場 - 予約表」を用意しておりますので、「居住者」が事前に予約を記入願います。 予約は利用する日が属する月の2か月前の1 日午前8 時より受付を開始します。 (3)予約できる区画は1 部屋あたり1 区画とします。ただし、利用する日の1 週間前になっても未予約の区画がある場合は、複数区画の予約を受付けます。 (4)「来客用駐車場 - 使用中」表示を予約と同時に受け取ります。 その際、「来客用駐車場 - 使用中」表示には、 ① 『駐車場番号』 ② 来訪先の『部屋番号』 ③ 『入場/退場時間』

③ 『入場/退場時間』 を記入してください。 (5)予定のなき突然の来訪者に対しては、予約表を確認のうえ未予約の駐車スペースがあり ましたら速やかに予約して頂いたうえで、使用可能と致します。 (6)予約が変更または取り消しになった場合、速やかに予約表を訂正または削除してください。 また、取り消しの場合は、「来客用駐車場 - 使用中」表示を返却してください。	(5)予定のなき突然の来訪者に対しては、予約表を確認のうえ未予約の駐車スペースがあり ましたら速やかに予約して頂いたうえで、使用可能と致します。 (6)予約が変更または取り消しになった場合、速やかに予約表を訂正または削除してください。 また、取り消しの場合は、「来客用駐車場 - 使用中」表示を返却してください。 <u>(7)空き区画がない場合に、来客用駐車場の使用を希望する者は、キャンセル待ちリスト申込 書を提出することにより、先着順にキャンセル待ちリスト（以下リストという）に記入す るものとします。該当申し込み日の来客用駐車場に空き区画が発生した場合には、リスト の若い順番より来客用駐車場の使用の権利を得るものとします。</u> <u>(8)前項の場合において、使用の権利を得たことにより、管理室からその旨の連絡を行い、連絡 がつかなかった場合は、次の順番の方に使用の権利が移るものとします。</u>
第4条（入場方法） <u>マニション敷地内に入場する際、ゲートを開ける必要があります。</u> (1)ゲート前「緊急呼出インターホン」で「来客」であることを告げ、管理室にゲート開を依 頼してください。 (2)入場は、6時から23時の間とします。 これは、23時から翌朝6時まででは、法規の労働時間において管理員の勤務時間外である関 係上、この「ゲート開」業務に対応できないためです。 (3)予約されている駐車スペースに駐車してください。 (4)訪問先へ配付済みの「来客用駐車場 - 使用中」表示を、駐車中はフロントガラスに表示し てください。	第4条（入場方法） 本駐車場は北駐車場入場ゲートの内側に設けられている関係上、ゲートを開ける必要がありま す。 (1)ゲート前「緊急呼出インターホン」で「来客」であることを告げ、管理室にゲート開を依 頼してください。 (2)入場は、6時から23時の間とします。 これは、23時から翌朝6時まででは、法規の労働時間において管理員の勤務時間外である関係 上、この「ゲート開」業務に対応できないためです。 (3)予約されている駐車スペースに駐車してください。 (4)訪問先へ配付済みの「来客用駐車場 - 使用中」表示を、駐車中はフロントガラスに表示し てください。

5. 支払い 退場される場合は、使用時間分に相当する対価を機械で精算して頂きます。 6. 料金体制 <table> <tr> <td>(1)入場から 10 時間未満</td> <td>100 円/hr×利用時間</td> </tr> <tr> <td>(2)10 時間以上 24 時間未満</td> <td>1000 円 均一</td> </tr> </table> 以下繰り返し 7. 退場 支払い後、「車止め板」が降りていることを確認のうえ、ご退場ください。 退場の場合、「23 時から翌朝 6 時」の時間帯も含め、ゲート前に車が到達すればゲートは自動的に開きますので、管理室への連絡は不要です。 8. その他 管理組合は、天災地変、盗難その他の事故、犯罪により、利用者その他の関係人に損害が生じた場合であってもその責めは負いません。	(1)入場から 10 時間未満	100 円/hr×利用時間	(2)10 時間以上 24 時間未満	1000 円 均一	<u>第 5 条 (支払い)</u> (1)コインパーキング式の区画を使用した際は、使用時間分に相当する対価を機械で精算して頂きます。 (2)平置き駐車場の未契約区画を使用した際は、予約時間分に相当する対価を管理費等と合算で請求させていただきます。 <u>第 6 条 (料金体系)</u> <table> <tr> <td>(1)入場から 10 時間未満</td> <td>100 円/時間×利用時間</td> </tr> <tr> <td>(2)10 時間以上 24 時間未満</td> <td>1000 円 均一</td> </tr> </table> 以下繰り返し <u>第 7 条 (退場)</u> 退場の場合、「23 時から翌朝 6 時」の時間帯も含め、ゲート前に車が到達すればゲートは自動的に開きますので、管理室への連絡は不要です。 <u>第 8 条 (遵守事項)</u> 使用者は次の事項を遵守してください。 (1)指定された駐車位置にきちんと駐車し、他の使用者の迷惑とならないよう注意する。 (2)指定された駐車位置以外の場所や車路、通路等に自動車を放置しない。 (3)敷地内で警笛、空ぶかしその他、他人に迷惑となる騒音を発生させないよう注意する。特に夜間においては十分注意する。 (4)駐車場の設備または他の自動車を損傷、汚損した場合は直ちに管理室に連絡し、その指示に従う。 (5)管理組合が駐車場内の共用設備の維持管理・点検を行うため、必要な範囲内において駐車場の移動を要請した場合、使用者は移動に応じること。 <u>第 9 条 (使用者の責任)</u> 使用者が故意または過失により駐車場の設備または駐車場に駐車中の他の自動車もしくは付	(1)入場から 10 時間未満	100 円/時間×利用時間	(2)10 時間以上 24 時間未満	1000 円 均一
(1)入場から 10 時間未満	100 円/hr×利用時間								
(2)10 時間以上 24 時間未満	1000 円 均一								
(1)入場から 10 時間未満	100 円/時間×利用時間								
(2)10 時間以上 24 時間未満	1000 円 均一								

	風品に被害を与えた場合、使用者は自己の責任においてその損害を直接相手方に対し賠償しなければならぬ。 第10条（免責事項） 管理組合は、天災地変、火災、盗難その他の被害、事故、犯罪等により、利用者その他の関係人に損害が生じた場合であっても、一切その責めは負いません。 第11条（細則外事項） 本細則に定めのない事項は理事会にて協議のうえ決定します。
附 則（2019年4月21日） 第1条(運用方法細則の改訂) 本運用方法細則の変更は、2019年4月21日から施行する。	附 則（2021年4月25日） 第1条(運用方法細則の改訂) 本運用方法細則の変更は、2021年4月25日から施行する。

概要・仕上表

〈全体概要〉

所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向町字行坐谷1716-1他(地番)
交通	相模鉄道線「上星川」駅から徒歩18分、相模鉄道線「和田町」駅からバス約6分「浄水場裏」バス停下車徒歩5分
地域・地区	第2種住居専用地域(一部第1種住居専用地域)、第2種高度地区(一部第1種高度地区)、準防火地域
地目	宅地
建ぺい率	40%(一団地認定による)
容積率	140%(一団地認定による)
開発面積	54,032.51㎡
敷地面積	37,795.51㎡
開発許可番号	横浜市建宅指指令第2開710号(平成3年3月7日)、第5変4号(平成5年7月20日)
横浜市市街地環境設計制度	横浜市建全指指令第1135号(平成3年11月26日)
一団地認定	横浜市建全指指令第1136号(平成3年11月26日)
分譲後の敷地の権利形態	専有面積割合による所有権の共有
管理形態	管理組合結成後、藤和コミュニティ㈱に管理委託予定
総戸数	567戸(他に共用棟1棟、駐車場棟1棟他)
駐車場	428台
自転車置場	567台
バイク置場	75台
設計監修・監理監修	三菱地所㈱ 一級建築士事務所
設計・監理	㈱フジタ 一級建築士事務所
施工(元請)	伊藤忠商事㈱ 横浜支店
施工	㈱フジタ 横浜支店

【アリエスルーフ(C棟)概要】

建築面積	2,723.03㎡
建築延床面積	26,480.61㎡
建築確認番号	4保第122号(平成4年7月6日)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階塔屋1階建
設備	エレベーター12基
総戸数	271戸
駐車場	204台
自転車置場	271台
バイク置場	35台
住戸専有面積	73.20㎡～106.64㎡
バルコニー面積	17.24㎡～28.36㎡
給湯器置場面積	1.69㎡
専用庭面積	約17㎡～約63㎡
間取り	2LDK+N～4LDK
建物完成予定	平成6年11月中旬
入居予定	平成6年12月中旬

〈設備概要〉

●共用部分

エレベーター	9人乗60m/min(トランク付)12基、地盤(P波)管制運転装置・防犯警報装置・防犯窓
消防設備	連結送水管・11階以上に屋内消火栓・補助水栓・消火器・自動火災報知設備
避難誘導設備	非常照明・バルコニーに隣戸または階下への避難口を設置
避雷針	屋上に設置
テレビ共聴設備	屋上アンテナ(VHF・UHF)設置、衛星放送(BS)受信可能(放送大学を除く)(BSチューナーは別途)
排水	公共下水道に直接放流
照明設備	エントランス・廊下・階段・外部通路等に設置
セキュリティシステム	オートロックシステムを設置
ゴミ置場	敷地内に設置

●専有部分

電気	東京電力：戸別にメーターを設置、引き渡し時契約容量30A／最大契約容量6KVA、8KVA(Y.W.Xタイプのみ)
ガス	東京ガス：戸別にマイコンガスメーターを設置・13A
給水	横浜市営水道：戸別にメーター設置
給湯	戸別の屋外型ガス給湯器(24号タイプ)により台所、浴室、洗面室は給湯、浴槽の追い焚き装置設置
換気	台所はレンジフードファンによる強制換気。浴室、トイレ、洗面室をファンによる強制換気
電話アウトレット	居間・食堂及び洋室の1室に引込用配線路、引渡時引込回線数0、最多引込回線数2
テレビアウトレット	居間・食堂、洋室、和室に設置
インターホン	各戸玄関にインターホン子機、居間・食堂に親機を設置
照明	各戸の玄関、廊下、洗面室、トイレ、浴室、台所、納戸に設置済、居間・食堂、洋室、書斎、和室の照明器具はオプション
冷暖房	各戸に冷暖房設置可(コンセント及びスリーブ設置済)、洋室(2室)にTESファンコンベクターを設置済(暖房用)Iタイプのみ洋室・和室に設置
セキュリティシステム	各戸に防犯警報付インターホンを設置、玄関子機で鳴動(同時に管理室に集合表示)

●専有部分(設備機器)

台所	システムキッチン(グリル付3ツ口ガスコンロ、シングルレバー混合水栓)設置、最下階住戸のみ床下収納庫付
洗面室	洗面化粧台(シングルレバー混合水栓、メディシンボックス付)設置、洗濯機用防水パン
浴室	シャワー装置、タオル掛、定量止水式サーモスタットバス水栓、タイマー付換気扇設置
トイレ	ロータンク式洋風便器 手洗器(O.P.Q.R.S.U.V.X.Yタイプのみ)

〈アリエススーフ外部仕上表〉

名 称	仕 上	そ の 他
屋 根	アスファルトシングル葺	
外 壁	タイル（一部吹付タイル）	
バルコニー・給湯器置場	床：コンクリート直押え 手摺（バルコニーのみ）：カラーアルミ（埋入ガラス）手摺 天井（給湯器置場のみ）：不燃繊維石膏板 VE	物干金物、室外機吊込用インサート（バルコニーのみ）
エントランス	床：タイル 壁：吹付タイル 一部：丁組タイル	集合郵便受
開口部	アルミサッシュ（カラー）、スノールドア	網戸

〈アリエススーフ内部仕上表・共用部分〉

名 称	床	壁	天 井	そ の 他
エントランホール	磁器質タイル	アクリル系吹付タイル	不燃繊維石膏板 VE	掲示板、床下配管ビッド点検扉（階段下）
EVホール	磁器質タイル（最下階のみ）・コンクリート直押え	アクリル系吹付タイル	不燃繊維石膏板 VE	
階 段 室	コンクリート直押え	アクリル系吹付タイル	コンクリート VE	点検用蓋板（Yタイプのみ）床：コンクリート直押え 壁・天井：コンクリート打ち

〈アリエススーフ内部仕上表・専有部分〉

名 称	床	壁	天 井	そ の 他
玄 関	ホモジニアスビニル床タイル	ビニルクロス	ビニルクロス	下見入地盤（床下目隠し）全居室敷き貼（バリエーション型）壁タイル（アスロープ・アガー）
廊 下	カーペット（最下階住戸はフローリング）	ビニルクロス	ビニルクロス	物入、カウンター（P、Q、X、Yタイプのみ）
居間・食堂	カーペット（最下階住戸はフローリング）	ビニルクロス	ビニルクロス	ICL台
台 所	クッションフロアシート（最下階住戸のみ床下収納庫）	ビニルクロス（一部タイル）	ビニルクロス	システムキッチン（天板人工大理石）
和 室	スタイロ畳	ビニルクロス	化粧石膏ボード（G511プリントボード）	床の間（L、Q、T、Wタイプ除く）
洋 室	カーペット	ビニルクロス	ビニルクロス	物入、クロゼット
書 斎	カーペット	ビニルクロス	ビニルクロス	
洗面室	クッションフロアシート	ビニルクロス	ビニルクロス	洗面化粧台（カウンターは人工大理石、タオル掛け、メディシンBOX、洗濯機用防水パン）
ト イ レ	クッションフロアシート	ビニルクロス	ビニルクロス	タオル掛け、物入
浴室（ユニットバス）	磁器質タイル	不燃繊維石膏板		タオル掛け、鏡、壁面収納パネル付
クロゼット	化粧合板	化粧合板	化粧合板	中棚、ハンガーパイプ
物入、食品庫	化粧合板	化粧合板	化粧合板	戸棚、可動棚
押 入	ラワン合板	ラワン合板	ラワン合板	中段、天袋付
納 戸	クッションフロアシート	ビニルクロス	ビニルクロス	

〈ブラネットホール外部仕上表〉

名 称	仕 上	そ の 他
屋 根	コンクリート直押え、断熱アスファルト露出防水	
外 壁	コンクリート打放し	
バルコニー	床：磁器質タイル 手摺：アルミ	

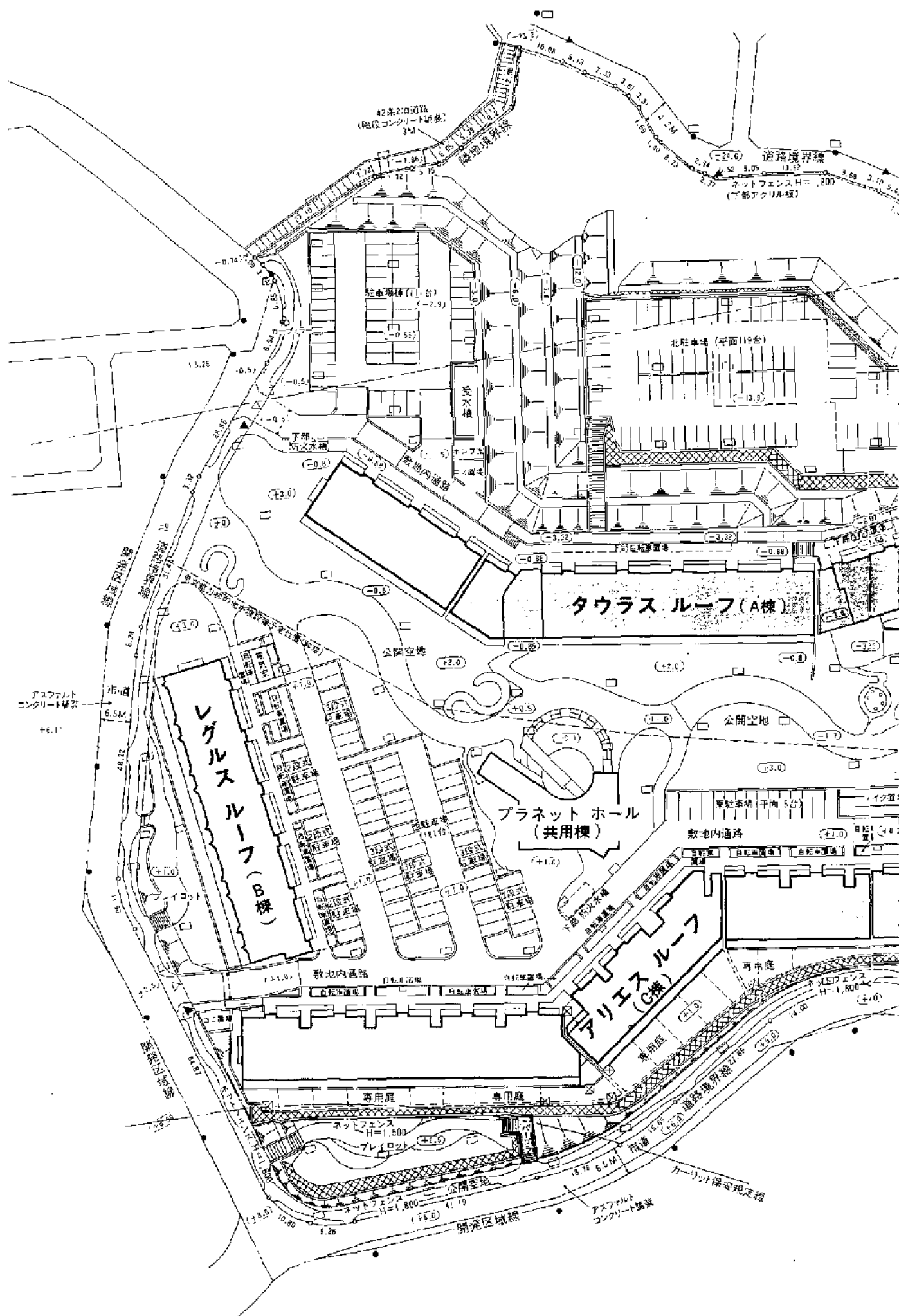
〈ブラネットホール内部仕上表〉

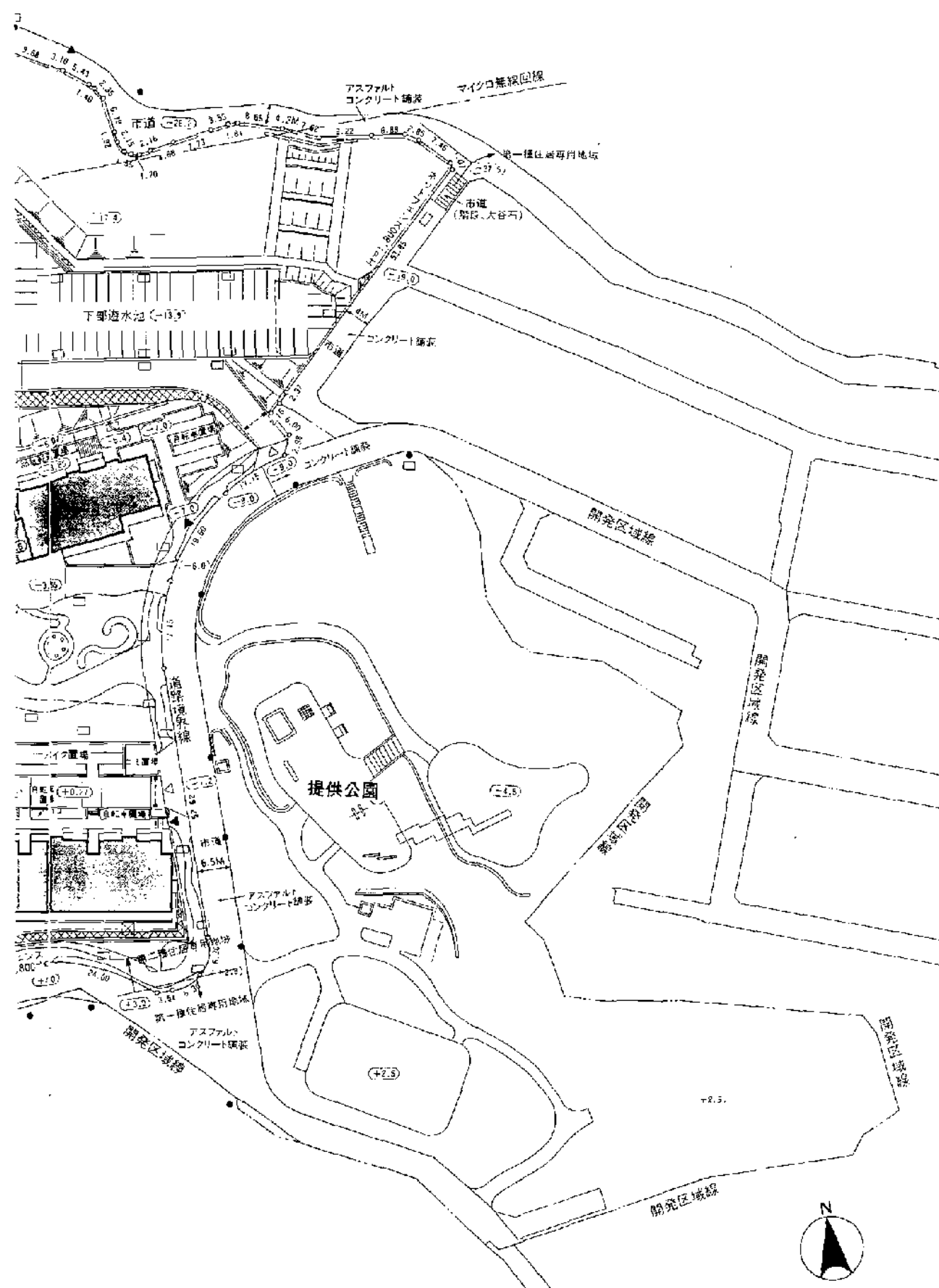
名 称	床	壁	天 井	そ の 他
エントランス・ラウンジ	磁器質タイル	ビニルクロス一部コンクリート打放し	岩綿吸音板	受付カウンター、案内板、掲示板
デイリーストップ（コメット）	長尺塩ビシート	ビニルクロス	岩綿吸音板	
管理事務室	ビニル床タイル	ビニルクロス	化粧石膏ボード	
ストックルーム	コンクリート直押え	コンクリート打放し	コンクリート打放し	棚
ラウンジ	タイルカーペット	ビニルクロス一部コンクリート打放し	岩綿吸音板	ピクチャーレール
パーティールーム	タイルカーペット	ビニルクロス	岩綿吸音板	システムキッチン、テラス
スタールーム	タイルカーペット	ビニルクロス	岩綿吸音板	
和 室	スタイロ畳	ビニルクロス	ビニルクロス	前室、湯沸室、床の間、押入、バルコニー

※設備、仕様、仕上げにつきましては、若干変更になる場合がございます。予めご了承下さい。

SITE PLAN

敷地配置図
(scale : 約1/1,000)





- 公開空地
- フレイロット
- 東電柱
- ▲ NTT柱
- 外灯
- ◁ 車の入口
- ◁ 人の入口
- オートゲート
- ±0 GL (グランドレベル)
- 雨水樹

(敷地配図) ※施工上の理由および改良等により多少変更する場合があります。

2018年6月26日

三菱地所コミュニティ株式会社

<長期修繕計画案について>

拝啓 貴管理組合におかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より格別のお引き立てをいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、貴建物の建築及び設備の長期修繕計画案を作成いたしましたので、ご提出いたします。将来発生する大規模修繕工事に対処するため、修繕積立金の改定等資金計画立案の資料としてご利用いただければ幸いです。

今後とも、ご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

敬具

<長期修繕計画案ご利用の注意点>

- ①当長期修繕計画案は、竣工時とほぼ同水準の機能・外観を保つために、定期的を実施する必要のある大規模な修繕のおおよその実施時期及び工事費用の概算額を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金の額を算出し、現状の積立金を検討していただく資料として作成したものです。
- ②修繕周期は、社会的に確立されたものではありません。当社の長年の管理・修繕実績等を基に、一般的に修繕が必要となる修繕周期を設定しています。尚、修繕周期と工事保証期間とは一致していません。
- ③施工・環境・使用状況等による修繕周期の変動は見込んでおりません。実際の実施時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- ④数量は、図面及び一部実測による概算ですから、見積りの場合の数量として使う場合は、詳細な積算が必要です。
- ⑤工事費用は、当長期修繕計画案を作成した時の標準単価によって算出した概算額です。当社の工事見積金額ではありません。
- ⑥不可測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、一時負担金等に対応する必要があります。
- ⑦当長期修繕計画案で設定した最長修繕年次以降については、既出の修繕項目に加えて、設備類の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が発生します。したがって、将来的にも余裕のある資金計画が望まれます。
- ⑧中小規模な修繕・設備の部品交換・オーバーホール等は、日常的に発生する修繕項目として管理費等一般会計で支出する必要があります。

建物の概要

建物名称 横浜・星の丘 Viewcity

所在地 神奈川県横浜市保土ヶ谷区仏向西 22-1,2,3

戸数	住宅戸数	567戸
	店舗数	0区画
	事務所数	0区画
	管理室	4区画

構造規模	構造		階数	竣工年月
	A棟	鉄筋コンクリート造	地上9階建	1994年1月
	B棟	鉄筋コンクリート造	地上11階建	1994年1月
	C棟	鉄骨鉄筋コンクリート造	地上14階建	1994年1月

敷地面積	37,795.51㎡
建築面積	8,950.41㎡
延床面積	56,181.05㎡
総専有面積	44,722.90㎡

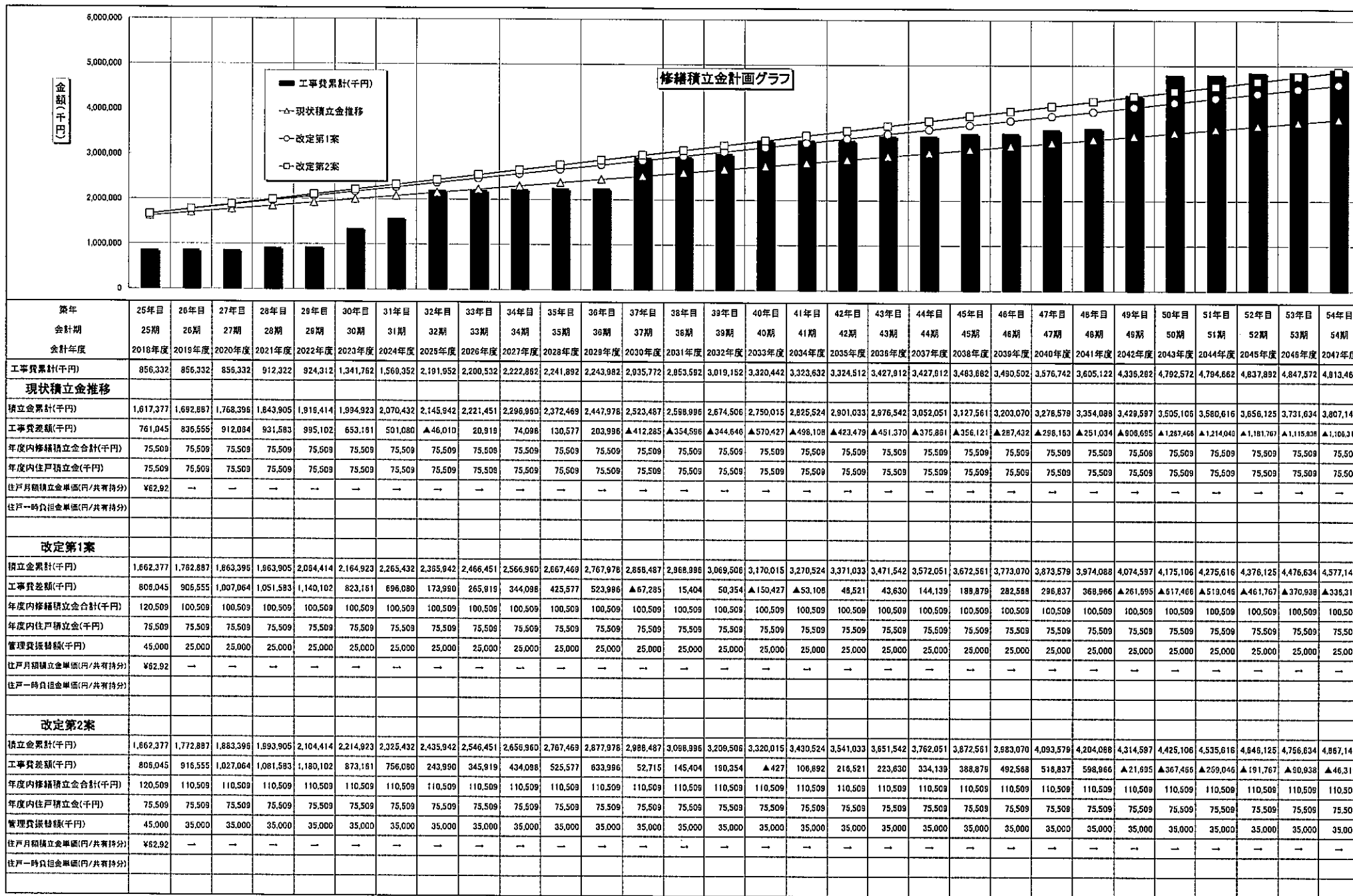
売主	藤和不動産株式会社
設計	三菱地所株式会社 一級建築士事務所
施工	株式会社フジタ横浜支店

ライフサイクルコスト

横浜・星の丘Viewcity		周期 (年)	数量	単位	築年	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	計	備考		
会計期					25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54					
工事名称	修繕工事内容				会計年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047			(千円)	
1 仮設工事																																							
共通施設	資材置き場他	12	1	式	2006年度実施	24,500												24,500											24,500							73,500			
足場	特設足場・フッシュネット	12	35.155	m	2006年度実施	98,500												98,500											98,500							295,500			
2 防水工事																																							
屋根防水	露出アスファルト防水	12	658	m ²	2006年度実施	8,800												8,800																		26,700			
	露出アスファルト防水保護塗料	6	658	m ²							1,200													1,200												2,400			
	アスファルトシングル葺き替え	12	5,612	m ²	2006年度実施	73,000												73,000																		219,000			
庭・小庭園	ウレタン塗膜防水	12	1,792	m ²	2006・2008年度実施	8,600												8,600																		25,800			
バルコニー	ウレタン塗膜防水	12	14,101	m ²	2006年度部分補修	127,000												127,000												127,000						381,000			
階段廊下	長尺塩ビシート防水交換	24	1,181	m ²	2006年度実施													12,600																		12,600			
	長尺塩ビシート防水補修	12	1,191	m ²														3,800																		3,800			
付部廊下	長尺塩ビシート防水交換	24	1,833	m ²														16,600																		16,600			
	長尺塩ビシート防水補修	12	1,033	m ²	2006年度実施													5,000																		5,000			
駐車場排水上	ウレタン塗膜防水	12	2,707	m ²	2006年度部分補修	13,600												13,600																			40,800		
3 シーリング工事																																							
目地シーリング	目地シーリング交換	12	17,721	m	2006年度実施	26,600												26,600																			78,800		
建具廻りシーリング	建具廻りシーリング交換	12	23,891	m	2006年度実施	31,200												31,200																			93,600		
控シーリング	控シーリング交換	12	1	式	2006年度実施	5,000												5,000																		5,000			
4 下地補修工事																																							
壁塗装面下地補修工事	部分補修(高圧洗浄含む)	12	1	式	2006年度実施	14,300												14,300																		14,300			
軒天・上裏面塗装面下地補修工事	部分補修(高圧洗浄含む)	12	1	式	2006年度実施	8,000												8,000																		8,000			
タイル面補修工事	部分補修(クリーニング含む)	12	1	式	2006年度実施	55,900												55,900																		55,900			
5 壁改修工事																																							
壁 塗装工事	換厚仕上塗料	12	14,251	m ²	2006年度実施	26,600												26,600																			26,600		
軒天・上裏面塗装工事	塗仕上材	12	11,973	m ²	2006年度実施	16,800												16,800																			16,800		
その他改修工事	面付子取撤去	12	1	式	2006年度実施	3,700												3,700																			3,700		
6 鉄部塗装工事																																							
各所鋼製箇所	鉄部塗装	6	1	式	2012年度実施	32,000						32,000						32,000																			32,000		
複層式柱梁境	鉄部塗装	6	208	巻	2015年度一部実施	2,800						20,800																									20,800		
7 内装工事																																							
EV車・階段室出入口扉	化粧塩ビシート張替	18	1	式	2012年度実施																																		
内装 床	塩ビシート交換	18	2,675	m ²	2009年度一部実施	18,600												5,000																			5,000		
	タイルカーペット交換	18	255	m ²	2009年度実施													2,500																		2,500			
内装 壁・天井	ビニールクロス交換	18	611	m ²	2009年度実施													1,700																		1,700			
	塗替え仕上材	18	7,180	m ²	2009年度一部実施	23,300												900																			900		
8 建具・金物等工事																																							
集合郵便受	集合郵便受交換	24	567	戸		9,800																															9,800		
開口部	開口部補修	36	1	式														28,400																		28,400			
9 給水設備																																							
給水管	管更新	32	567	戸	2008年度一部改修								204,200																								204,200		
減圧弁	減圧弁交換	16	558	ヶ所	2006年度実施					9,100																											9,100		
給水ポンプ	給水ポンプ交換	16	1	組	2009年度実施								18,800																								18,800		
	給水ポンプオーバーホール	8	1	組	2015年度実施																																3,800		
受水槽	(屋外)交換	30	1	基	2006年度一部補修						83,000																										83,000		

ライフサイクルコスト

横浜・星の丘Viewcity		国庫 (年)	数量	単位	年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	計	備考	
					会計期	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54			
工事名称	修繕工事内容				会計年度	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	(千円)		
10 排水設備																																						
排水管	管更新	32	567	戸	2008年度一部実施							340,200																							340,200			
排水ポンプ	水中ポンプ交換	8	2	基	2008年度一部実施	800							800																800							3,200		
専有部・トイレ排水管	管修繕	16	1	戸	2008年度実施							10,000															10,000									20,000		
11 ガス設備																																						
ガス管	埋設管補修	32	1	式								2,000																								2,000		
12 冷暖房換気設備																																						
エアコン	エアコン交換	15	1	式	2011年度実施								7,000																7,000							14,000		
換気設備	換気扇交換	15	60	台	2014年度一部実施	4,100											1,300				4,100												1,900			12,000		
13 電気設備																																						
照明器具	一般照明交換	20	768	台	2013年度LED化工事実施																				11,100											11,100		
	非常照明交換	20	692	台	2011年度実施														16,200																	16,200		
	外灯交換	20	114	台	2013年度LED化工事実施																				12,700											13,700		
配電設備	配電盤補修	15	1	式	2005年度一部実施	2,500																			2,000											5,000		
	自家用受変電設備補修	15	1	式	2002年度実施	500																			500											1,000		
インターホン設備	インターホン設備交換	20	567	戸	2012年度実施																59,600															59,600		
近接計数機	発針交換	24	21	本		4,200																														8,400		
駐車場番付設備	駐車場ゲート交換	15	1	式	2012年度実施										6,000															4,200						6,000	12,000	
14 消防設備																																						
自動火災報知設備	自動火災報知設備補修	15	1	式	2009・2013年度実施	1,000						2,000									1,000						2,000										6,000	
消火栓ポンプ	消火栓ポンプ交換	16	1	基		2,100																			2,100											4,200		
屋内消火栓	屋内消火栓ホース交換	10	1	式	2015年度実施								800																				800			2,400		
消火用給排水機	消火用給排水機交換	25	5	基		3,500																											3,500			7,000		
連絡送水管	連絡送水管更新	25	1	式	2006年度A・B年度実施	70,000																														70,000		
15 機械駐車設備																																						
機械式駐車場設備	5年周期部品交換	5	209	台	2011年度一部実施	34,200			2,700		1,700																41,600				41,600						121,800	
	7年周期部品交換	7	209	台	2011年度一部実施	2,000			5,800			52,000																								58,900	178,700	
	10年周期部品交換	10	209	台	2014年度一部実施				42,300	1,800		86,600																					140,800				273,700	
	機械式駐車機交換	40	209	台																							237,200										237,200	
16 昇降機設備																																						
システム部	システム部交換	30	1	式	2008年度部品交換						310,000																										310,000	
主要構造部	主要構造部交換	50	1	式																																228,900		
カゴ内装	カゴ内装交換	12	21	基	2014年度実施											4,200											4,200										8,400	
17 外構工事																																						
外構舗装	全面舗の10%補修	18	1	式	2005～2010年度一部実施	9,000										6,900																				6,900	31,800	
メッシュフェンス	メッシュフェンス補修	19	470	m	2005年度一部実施	2,600																															2,600	5,200
駐車場・駐輪場ライン引き	駐車場・駐輪場ライン引き	18	4,158	m	2005～2010年度一部実施	7,300									1,800																					1,800	18,400	
18 防災診断																																						
外壁等大規模修繕工事調査診断		12	1	式	2017年度部分調査実施											8,500												8,500									17,000	
給水管調査診断・実施済		20	1	式																																	28,400	
給・排水管調査診断		30	1	式								4,800																									4,800	
	各年度計					792,900	0	0	50,900	10,900	379,500	206,800	566,000	7,800	20,300	17,300	1,900	828,900	10,200	59,800	273,300	2,800	800	94,000	0	50,700	6,200	78,400	25,800	864,700	414,800	1,900	28,200	8,800	59,900	441,200		
	消費税率(2016年度以前:8%、2017年度以降:10%)					53,432	0	0	5,090	1,090	37,950	20,680	56,500	780	2,030	1,730	180	82,890	1,020	5,980	27,330	290	80	9,400	0	5,070	620	7,840	2,580	86,470	41,480	190	3,830	880	5,990	432,282		
	各年度累計					656,332	0	0	55,990	11,990	417,450	227,580	622,800	8,580	22,330	18,030	2,090	691,780	17,820	65,560	301,290	3,180	860	103,400	0	55,770	6,820	89,240	28,380	731,170	456,280	2,090	43,230	9,680	65,890	481,462		
	工事費累計					656,332	656,332	856,332	912,322	924,312	1,341,762	1,569,252	2,181,352	2,200,532	2,222,862	2,241,882	2,243,980	2,245,772	2,853,582	2,819,152	3,320,442	3,225,632	3,274,512	3,427,912	3,427,912	3,483,832	3,490,562	3,576,742	3,605,122	4,336,292	4,792,572	4,794,662	4,837,892	4,847,272	4,913,462	(千円)		



横浜・星の丘Viewcity

積立金検討資料 2

[illegible]

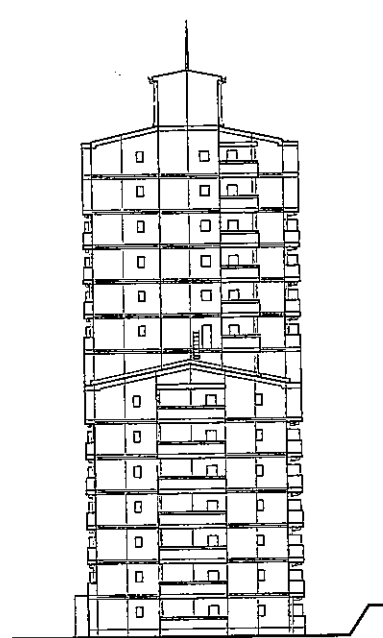
積立金検討資料 3

改定第2案		第1年		第2年		第3年		第4年		第5年		第6年		第7年		第8年		第9年		第10年		第11年		第12年		第13年		第14年		第15年		第16年		第17年		第18年		第19年		第20年		第21年		第22年		第23年		第24年		第25年		第26年		第27年		第28年		第29年		第30年		第31年		第32年		第33年		第34年		第35年		第36年		第37年		第38年		第39年		第40年		第41年		第42年		第43年		第44年		第45年		第46年		第47年		第48年		第49年		第50年		第51年		第52年		第53年		第54年																																																																																																																																																																																																																																														
		会計期	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350								
会計年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350										
a	工事費累計(千円)	856,332	858,332	856,332	912,322	924,312	1,041,762	1,569,352	2,181,552	2,200,532	2,222,862	2,241,692	2,243,992	2,935,772	2,953,592	3,019,152	3,020,442	3,023,632	3,024,612	3,027,812	3,027,912	3,028,682	3,028,502	3,028,742	3,005,122	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282	3,036,282

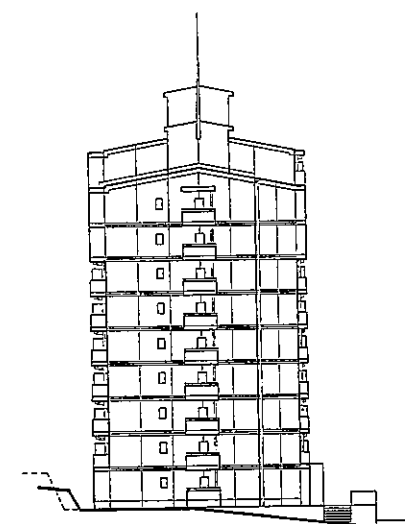
§12 別種立金

[illegible]

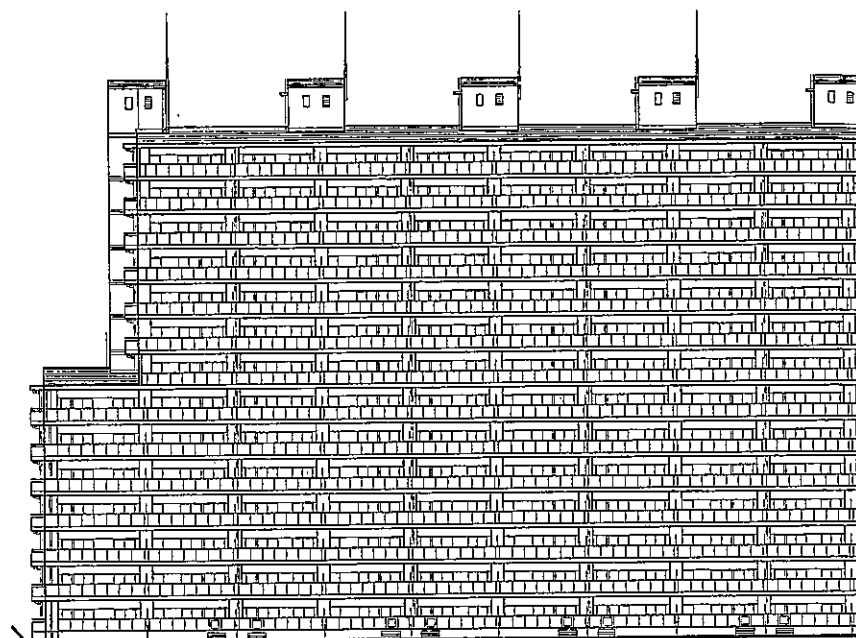
立面图
(scale : 約1/500)



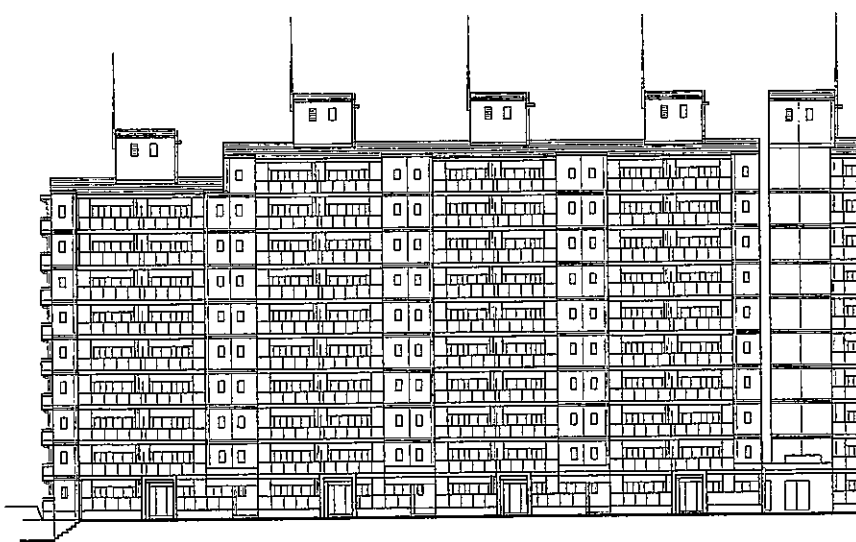
西側立面图



東側立面图



南側立面图



北側立面图

