

レジデンスノーブル西新井本町

■管 理 規 約■

■別 表■

■書式・使用細則■

レジデンスノーブル西新井本町管理組合

管理規約

目 次

第1章 総 則	1
第 1 条 (目 的)	
第 2 条 (定 義)	
第 3 条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	
第 4 条 (対象物件の範囲)	
第 5 条 (規約及び総会の決議の効力)	
第 6 条 (管理組合)	
第2章 専有部分等の範囲	1
第 7 条 (専有部分の範囲)	
第 8 条 (共用部分の範囲)	
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第 9 条 (共 有)	
第10条 (共有持分)	
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	
第4章 用 法	2
第12条 (専有部分の用途)	
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	
第15条 (駐車場・バイク置場・自転車置場の使用)	
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	
第17条 (専有部分の修繕等)	
第18条 (使用細則)	
第19条 (ペットの飼育禁止)	
第20条 (専有部分の貸与)	
第20条の2 (暴力団員の排除)	
第5章 管 理	5
第1節 総 則	
第21条 (区分所有者の責務)	
第22条 (敷地及び共用部分等の管理)	
第23条 (窓ガラス等の改良)	
第24条 (必要箇所への立入り)	
第25条 (損害保険)	
第2節 費用の負担	6
第26条 (管理費等)	
第27条 (承継人に対する債権の行使)	
第28条 (管理費)	
第29条 (修繕積立金)	

第30条(使用料)	
第6章 管理組合	7
第1節 組合員	
第31条(組合員の資格)	
第32条(届出義務)	
第2節 管理組合の業務	7
第33条(業 務)	
第34条(業務の委託等)	
第35条(専門的知識を有する者の活用)	
第3節 役 員	8
第36条(役 員)	
第37条(役員の任期)	
第37条の2(役員の欠格条項)	
第38条(役員の誠実義務等)	
第38条の2(利益相反取引の防止)	
第39条(理事長)	
第40条(副理事長)	
第41条(理 事)	
第42条(監 事)	
第4節 総 会	9
第43条(総 会)	
第44条(招集手続)	
第45条(組合員の総会招集権)	
第46条(出席資格)	
第47条(議決権)	
第48条(総会の会議及び議事)	
第49条(議決事項)	
第50条(議事録の作成、保管等)	
第51条(書面による決議)	
第5節 理事会	12
第52条(理事会)	
第53条(招 集)	
第54条(理事会の会議及び議事)	
第55条(議決事項)	
第56条(専門委員会の設置)	
第7章 会 計	13
第57条(会計年度)	
第58条(管理組合の収入及び支出)	
第59条(収支予算の作成及び変更)	
第60条(会計報告)	
第61条(管理費等の徴収)	

第62条（管理費等の過不足）	
第63条（預金口座の開設）	
第64条（借入れ）	
第65条（帳票類の作成、保管）	
第66条（消滅時の財産の清算）	
第8章 雑 則	15
第67条（義務違反者に対する措置）	
第68条（理事長の勧告及び指示等）	
第69条（合意管轄裁判所）	
第70条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）	
第71条（細則）	
第72条（規約外事項）	
第73条（規約原本等）	
第74条（規約の発効）	
第75条（管理組合の成立）	
第76条（容認事項）	
附 則 第1条（管理者）	20

別 表

目 次

【別表第1】対象物件の表示	2 1
【別表第2】共用部分の範囲	2 1
【別表第3】敷地及び共用部分等の共有持分割合	2 2
【別表第4】バルコニー等の専用使用権	2 3
【別表第5】駐車場等の使用に関する事項	2 3
【別表第6】管理費等一覧表	2 4
【別表第7】専用使用権に関する事項	2 5
【別表第8】敷地配置図各階平面図	2 5

書式・使用細則

目 次

入居者届	2 7
連絡先変更届	2 8
誓約書（管理規約第 2 0 条第 2 項による書式）	2 9
区分所有者変更届（管理規約第 3 2 条による書式）	3 0
専有部分修繕等工事申請書（管理規約第 1 7 条 1 項による書式）	3 1
専有部分修繕等工事承認書（管理規約第 1 7 条 1 項による書式）	3 2
建物使用細則	3 3
駐車場使用細則	3 6
駐車場使用申込書（駐車場使用細則第 1 条による書式）	3 8
契約車両変更届（駐車場使用細則第 4 条による書式）	3 9
駐車場解約届（駐車場使用細則第 4 条による書式）	4 0
多目的駐車場使用細則	4 1
バイク置場使用細則	4 2
バイク置場使用申込書	
（バイク置場使用細則第 1 条による書式）	4 4
契約車両（変更・解約）届	
（バイク置場使用細則第 4 条による書式）	4 5
自転車置場使用細則	4 6
自転車置場使用申込書（自転車置場使用細則第 1 条による書式）	4 8
登録車両（変更）届	
（自転車置場使用細則第 1 条及び第 4 条による書式）	5 0
宅配ボックス使用細則	5 2
防犯カメラ使用細則	5 3
ペット飼育使用細則	5 4
ペット飼育承認申請書	5 9
誓約書	6 0
ペット飼育承認書	6 1

< 管 理 規 約 >

管 理 規 約

第 1 章 総 則

第1条 (目的)

この規約は、レジデンスノーブル西新井本町の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条 (定義)

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。

- (1) 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項の区分所有権をいう。
- (2) 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。
- (3) 占 有 者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共 用 部 分 等：共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 専 用 使 用 権：敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (9) 専 用 使 用 部 分：専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。
2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

第4条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1・第2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 (規約及び総会の決議の効力)

この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続）及び特定承継人（売買及び交換）に対しても、その効力を有する。
2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合)

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってレジデンスノーブル西新井本町管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
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。
 - (1) 天井・床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠（附属金属を含む）及び内部塗装部分（ドアチェックを含む）を専有部分とし、玄関扉外部部分は共用部分とする。
 - (3) 扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、主に住居として使用している住戸を、在宅業務を行う職業に就いている居住者が仕事場として兼用することは可能とする。

2. 区分所有者は、専有部分を「シェアハウス」又は「民泊」等、次の各号に掲げる内容及びそれに類する用途に供してはならない。
 - (1) 主として、キッチン、トイレ及び風呂等を共有し、不特定多数の者（区分所有者及びその親族等、又は区分所有者から専有部分を賃借する者及びその親族等を除く。）により居住、宿泊及び滞在する目的のもの。
 - (2) 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するもの。
 - (3) 国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用するもの。
3. 理事長は、区分所有者が第1項・第2項に違反した場合は、以下の措置をすることができる。
 - (1) 対象物件の区分所有者又は居住者その他の第三者から異議の申し出がある場合には、当該区分所有者にその責任と負担においてこれを解決するよう請求をすること。
 - (2) 専有部分又は専用使用部分への立入りを請求すること。（立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。）
 - (3) 第67条に定める措置、第68条に定める勧告及び指示等を行うこと。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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

第14条（バルコニー等の専用使用权）

区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー・ルーフバルコニー・専用庭・テラス・室外機置場・玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸・メールボックス等（以下この条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2. バルコニー等について専用使用权を有している者は、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. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

第15条（駐車場・バイク置場・自転車置場の使用）

管理組合は、別表第5に示す駐車場・バイク置場については、原則として特定の区分所有者に使用契約により使用させることができる。自転車置場については、原則として特定の区分所有者または区分所有者から転貸された占有者に使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場・バイク置場・自転車置場を使用している者は、別表第5に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料・バイク置場使用料・自転車置場使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場・バイク置場・自転車置場の使用契約は効力を失う。
4. 駐車場・バイク置場・自転車置場の使用申込・契約については別に使用細則を定める。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に使用させることができる。

- (1) 管理事務室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、または請け負った者が無償にて専用使用できる。
2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場・バイク置場・自転車置場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第17条（専有部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分について、修繕・模様替えまたは建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

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

なお、フローリング工事等床材変更を行う場合は、 $\angle LL(II)3 - \angle LH(II)2$ 以上の遮音等級の床材を使用するものとする。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。なお、理事会の書面による決議もすることができる。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長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、修繕等の箇所に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
7. 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分または他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

8. 区分所有者は、その専有部分について、「シェアハウス」「民泊」（第12条第2項に記載するもの）に供することを目的とする修繕等及びそれに類する工事をしてはならない。

第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第19条（ペットの飼育）

区分所有者及び占有者は、専有部分・共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物の飼育は原則として禁止する。ただし、別途ペット飼育細則の規定に基づきペットの種類・飼育方法を遵守し、管理組合の承認を得たもの、観賞用魚類及び小鳥、りす、ハムスター等のゲージ内で飼育する体長15cm未満の小動物以外の動物、身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

第20条（専有部分の貸与）

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

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

第20条の2（暴力団員の排除）

区分所有者及び占有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者または暴力団若しくはその構成員に、その所有または専有部分を譲渡または貸与してはならない。また、その専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- (1) 専有部分の内外を問わず、対象物件内へ暴力団の組織・名称・活動等に関する看板・名札・写真・絵画・提灯・代紋・その他これに類する物を掲示または搬入する行為。
 - (2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
 - (3) 対象物件内またはこれに近接する場合において、暴力・傷害・脅迫・恐喝・器物破損・逮捕監禁・賭博・売春・ノミ行為・拳銃・火薬類等に関する犯罪を実行すること（関係者が同様の犯罪を実行することを含む）。
 - (4) 対象物件内において、粗野または乱暴な言動をして、居住者・理事長・来客者等に迷惑・恐怖感・不安感を与える行為（関係者が同様の犯罪を実行することを含む）。
2. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。
- (1) 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - (2) 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - (3) 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
3. 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 2 1 条 (区分所有者の責務)

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第 2 2 条 (敷地及び共用部分等の管理)

- 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第 18 条第 1 項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）うち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
 3. 区分所有者は、第 1 項ただし書の場合またはあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
 4. 前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第 22 条第 3 項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
 5. 第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
 6. 理事長は、災害等の緊急時においては、総会または理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第 2 3 条 (窓ガラス等の改良)

- 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠・窓ガラス・玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯・防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2. 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者が自己の責任と負担において実施することができる。
 3. 前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「第 23 条第 2 項の工事」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 23 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第 2 4 条 (必要箇所への立入り)

- 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができる。
2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
 4. 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等または他の専有部分に対して物理的にまたは機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立ち入り、または委任した者に立ち入らせることができる。
 5. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第25条 (損害保険)

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

第 2 節 費用の負担

第26条 (管理費等)

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
 - (2) 修繕積立金
 - (3) 使用料
 - (4) 町会費
 - (5) 管理準備金・・・最初の区分所有者のみ
 - (7) 修繕積立基金・・・最初の区分所有者のみ
2. 管理費等の額のうち管理費及び修繕積立金については各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出し、別表第6のとおりとする。
3. 第1項の管理費等は、貸与等第三者に占有させる場合においても、区分所有者が第61条に基づき納入するものとする。

第27条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等(別表第6に規定)並びに次の各種使用料及び立替金について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

- (1) 第15条2項に定める使用料等
- (2) その他敷地及び共用部分等に係る使用料
- (3) 町会費その他管理組合の支出した立替金

第28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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費・消毒費及びごみ処理費
- (8) 委託業務費
- (9) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- (10) 管理組合の運営に必要な費用
- (11) 管理費等の口座振替手数料
- (12) その他第33条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

第29条 (修繕積立金)

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

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

- (3) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (5) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画または設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
4. 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
5. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第30条（使用料）

駐車場使用料・バイク置場使用料・自転車置場使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、別表第4・5・7に定めるところによりそれらの管理に要する費用及び管理費等に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第31条（組合員の資格）

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

第32条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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33条（業務）

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

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第49条において「組合管理部分」という。）の保安・保全・保守・清掃・消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- (4) 建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

- (9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署・町内会等との渉外業務
- (12) マンション及び周辺の風紀・秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- (13) 広報及び連絡業務
- (14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (15) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

第34条（業務の委託等）

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

第35条（専門的知識を有する者の活用）

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

第 3 節 役 員

第36条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長
 - (3) 会計担当理事
 - (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）
 - (5) 監事
2. 理事及び監事は、総会で選任する。
3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
4. 理事は、同居する配偶者または一親等の親族に限り、委任状を提出することで代理できる。（理事長・監事は除く）
5. 組合員以外の者から理事または監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

第37条（役員の任期）

役員の任期は1年間とする。ただし、再任を妨げない。

- 2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第37条の2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

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

第38条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に应ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第38条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなけ

ればならない。

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

第39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。

- (1) 規約、使用細則等または総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること
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、定期総会において、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、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
 5. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
 6. 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

第40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41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、管理組合の業務を担当する。

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

第42条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は、いつでも、理事及び第39条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、または業務及び財産の状況の調査をすることができる。
3. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
4. 監事は、理事会に出席して意見を述べなければならない。
5. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
6. 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
7. 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第 4 節 総 会

第43条 (総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3か月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、理事長が務める。

第44条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時・場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第1号・第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議または建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 売却を必要とする理由
 - (2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）またはマンションの建替えをしない理由
 - (3) 耐震改修に要する費用の概算額
7. 建替え決議またはマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
8. 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
9. 第1項（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

第45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47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第46条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第47条（議決権）

各組合員は、その所有する専有部分を一戸につき各一個の議決権を有する。

2. 住戸一戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）または一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (3) 他の組合員
6. 組合員または代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第48条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更または廃止（ただし、第76条容認事項及び別表並びに使用細則を除く）
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
4. 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
6. 前5項の場合において、書面または代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
7. 第3項第1号において、規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときその承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
8. 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分また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またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
9. 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
10. 総会においては、第44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（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約及び使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更（概ね5年毎の見直しが望ましい。）
- (6) 第29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

- (7) 第29条第2項及び第3項に定める建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- (13) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (14) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (15) その他管理組合の業務に関する重要事項

第50条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第51条（書面による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
4. 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

第52条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - (1) 規約若しくは使用細則等または総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - (2) 理事の職務の執行の監督
 - (3) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
3. 理事会の議長は、理事長が務める。

第53条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が半数以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3. 前項の規定による請求があった日から2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4. 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議またはマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第54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. 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。
3. 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わるできない。
4. 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。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第55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。

- (1) 収支決算案・事業報告案・収支予算案及び事業計画案
 - (2) 規約及び使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
 - (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
 - (4) その他の総会提出議案
 - (5) 第17条、第22条及び第23条に定める承認または不承認
 - (6) 第59条第3項に定める承認または不承認
 - (7) 第61条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - (8) 第68条に定める勧告または指示等
 - (9) 総会から付託された事項
 - (10) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
2. 第49条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第56条（専門委員会の設置）

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

2. 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

第57条（会計年度）

管理組合の会計年度は、管理費等、最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向う1年間で終了する。又以降もこれに準ずる。

第58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26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

2. 第28条に定める管理費会計を一般会計とし、第29条に定める修繕積立金に関する会計を積立金会計として区分する。

第59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定期総会に提出し、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。

ない。

3. 理事長は、第57条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - (1) 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - (2) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
4. 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
5. 理事会が第55条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
6. 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第60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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第61条（管理費等の徴収）

管理組合は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、原則として当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。なお、未払金額の支払いは、未払期間の古い月から充当する。
3. 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
4. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進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、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
6. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

第62条（管理費等の過不足）

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

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第63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し、一般会計、積立金会計については管理組合理事長名口座を開設することができる。

第64条（借入れ）

管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第65条（帳票等の作成、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、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があつたときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。

2. 理事長は、第33条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情

報を保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3. 理事長は、第50条第3項（第54条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第73条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

第66条（消滅時の財産の清算）

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

第 8 章 雑 則

第67条（義務違反者に対する措置）

区分所有者または占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。又、義務違反者に対する訴訟その他法的措置に係わる費用（弁護士費用等実費相当額）は義務違反者へ請求することができる。

第68条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令・規約または使用細則等に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のために必要な勧告または指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人またはその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、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - (1) 行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - (2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、その他法的措置をとること
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

第69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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第49条第10号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第70条（地方自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、事業主または管理組合が地方自治体または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第71条（細則）

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

第72条（規約外事項）

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

2. 規約、使用細則等または法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第73条（規約原本等）

この規約を証するため、別途全区分所有者より提出される「管理に関する承認書」を添付した規約、若しくは第1回管理組合総会にて総組員数並びに総議決権数の4分の3以上で承認可決された議事録を添付した規約を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、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4. 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第71条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5. 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時・場所等を指定することができる。

6. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

第74条（規約の発効）

この規約は、最初の所有権移転のあった期日から効力を発する。

第75条（管理組合の成立）

管理組合は、最初の所有権移転のあった期日に成立したものとする。

第76条（容認事項）

区分所有者は次の事項を容認するものとする。

(1) 対象物件の引渡しを受けた後、第三者に譲渡、賃貸、または無償貸与する場合には、その第三者に対して宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明書、管理規約等の定める内容の遵守を徹底させ、且つ、すべてを承継させること。

(2) 管理準備金・修繕積立基金

① 管理準備金

管理開始当初の共用部分看板・清掃資材・什器備品・防災備品等の購入資金

共用部のマンション総合保険（補償保険料）特約損害保険料への充当

剰余金については一般会計への充当

② 修繕積立基金

積立金会計への充当

(3) 第63条に基づき管理組合口座（一般会計・積立金会計）開設の為、管理組合印と理事長印を作成すること。

(4) 対象物件は建築基準法第52条第6項による共用の廊下または階段の用に供する部分に係る容積率の不算入措置の適用を受けており、当該部分の用途変更はできないこと。又、管理者は定期的に当該部分の用途の現況等の状況について、特定行政庁に報告することを自治体から求められること。

(5) 対象物件の敷地・共用部分等には、管理組合の承認なく看板及び広告物の設置はできないこと。

(6) 対象物件の名称を表示するため、売主において建物敷地内、付属施設の一部にマンションの名称の入った館銘板を設置すること。なお、その維持管理は管理組合にて行うこと。

- (7) バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、ポーチ等の専用使用部分には、ペット飼育小屋、物置等の工作物の築造または設置はしないこと。
- (8) バルコニーの床面は防水仕様になっていないため、大量の水を流すなどして清掃を行うことはしないこと。
- (9) 対象物件敷地の地中には対象物件工事に使用した山留 H 鋼等の仮設材残置物が近隣家屋・土地に影響を及ぼす部分についてはそれを引き抜かないものとし、竣工図に明記するものとする。なお、将来、対象物件の建替え工事等で上記残存物の撤去等が必要となる場合、当該撤去費用等はその時点における対象物件区分所有者及び本物件管理組合の負担となること。
- (10) 対象物件北側土地所有者（足立区西新井本町一丁目 1 2 3 9 番 1 0 所有者：斉藤正男）と売主の間で平成 3 0 年 8 月 3 日に「覚書」（別添資料参照）が締結されており、対象物件買主は以下の事項を継承することとする。
- ① 本物件敷地内に北側土地所有者の所有する軒及び雨どい等が本物件敷地内に越境していること。
 - ② 売主は当該越境を容認し、北側土地所有者は将来、建替え等を行う際には、当該越境を解消すること。
 - ③ 第三者に譲渡する場合、当該合意事項を継承すること。
- (11) 本物件にはゴミ置場が設置されており、以下の事項をご承諾すること。
- ① 臭気が発生する場合があること。
 - ② ゴミ収集日には管理員がゴミ置場前面ゴミ出し場にゴミを搬出すること。
 - ③ ゴミ処理については分別等、規定の処理方法を遵守することを条件に 2 4 時間、ゴミ置場へのゴミ捨てを可能とすること。
 - ④ 粗大ゴミについては、本物件居住者の責任において粗大ゴミ受付センターに連絡の上、日時を定め、その費用を負担して処理すること。また、家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）対象品目（エアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等）はその商品を購入した（または新たに購入しようとしている）小売業者に連絡し、その費用を負担して処理すること。
 - ⑤ 対象物件のゴミ置場へのゴミの搬出については、所轄官庁および本物件管理者（管理受託者を含む）の指示に従うとともに周囲を清潔に保つこと。なお、ゴミ収集日には所轄官庁の指定する場所へ居住者自らゴミ搬出の協力をすること。
- (12) 本物件への電力供給のため、東京電力所有のパットマウント（P T M・集合住宅用変圧器）が設置されること。当該設備の設置部分は、東京電力株式会社が本物件への電力供給中、無償で使用する。また、当該設備の移動により、騒音・振動等が発生する場合があること。
- (13) 「足立区環境整備基準・同細則」に基づき、本物件敷地内に以下の施設・設備が設けられること。なお、当該施設・設備の維持管理は本物件管理組合が行うこと。
-
- ① 自主管理歩道
自主管理歩道は、本物件西側道路沿いに設けられること。
 - ② 多目的駐車場
多目的駐車場は荷物の集配、引越し、福祉サービス等多目的に車両を駐留させるスペースであること。従って、当該駐車場を特定の方が独占的に長時間使用することは禁止とすること。また、当該駐車場の使用の予約はできなことです。
 - ③ ベンチ
ベンチは、本物件西側自主管理歩道沿いに設けられること。当該施設は、本物件区分所有者及び占有者以外の第三者も利用可能とすること。
 - ④ 防災倉庫
防災倉庫は本物件 1 階及び 6 階に設けられること。また、当該倉庫の利用方法や備蓄する備品等については本物件管理組合にて協議すること。なお、備蓄する備品等については、その費用を本物件管理組合が負担するものとする。なお、当初の備蓄品は管理会社にて管理準備金を使用して準備する。
 - ⑤ 雨水貯留槽
雨水貯留槽は本物件エントランス下部に設置されること。本物件敷地内の雨水は当該雨水貯留槽を経てポンプにて公共下水道に放流されること。
- (14) 本物件 1 階住戸専用庭の植栽の維持管理については当該専用使用部分を使用する区分所有者または占有者にて行うこと。なお、当該植栽の消毒及び剪定等については、1 年に 1 回、本物件管理組合がそ

の費用を負担して行うこと。

- (15) 建築基準法及び消防法の指導により、バルコニーに下階に通じる避難ハッチが設置される住戸があり、当該施設・設備の利用を含めた避難の妨げになるような方法での使用はでないこと。なお、当該施設・設備の維持管理は本物件管理組合が行う。
- (16) 本物件バルコニー及びルーフバルコニー等の手すり、フェンスまたは窓枠等に寝具、敷物、洗濯物等を干すことを禁止とすること。
- (17) 本物件一部住戸にはパイプスペースの点検口が設置されること。なお、本物件維持管理のため、当該住戸の区分所有者または占有者に事前連絡の上、本物件管理者及びその指定する者が立ち入る場合があること。
- (18) 本物件には株式会社フルタイムシステムの宅配ボックスが設置される予定であること。
- (19) 本物件は、建築基準法及びプライバシー保護等により、窓ガラスの一部が不透明ガラスとなる。当該窓ガラスは、将来とも引渡時の形状・形質を変更することはできないものとする。なお、区分所有者及び占有者は、周辺近隣建物居住者のプライバシーを侵害する行為を行わないよう、十分注意すること。
- (20) 売主および区分所有者は本物件の建設に起因して近隣住民にテレビ電波の受信障害が将来発生した場合には、その緩和のために必要な措置を講ずるものとする。
 - ①本物件引渡日までに判明した受信障害については売主が、それ以降は管理組合がそれぞれ費用を負担し、受信障害緩和のための設備の設置を行うものとする。
 - ②管理組合は、当該設備の維持管理およびテレビの電波受信障害のために行われる業務にかかる費用を負担するものとする。
 - ③区分所有者は売主が近隣住民との間で電波障害緩和に関する協定を締結した場合には、売主の権利義務を承継し、その内容を遵守する。
- (21) 本物件のテレビ受信は、株式会社ジューピターテレコム(以下「J:COM」といいます)により供給されるテレビ映像及びマンションに設置される衛星放送受信アンテナにより受信可能なテレビ映像となる。
- (22) 売主は、J:COM により供給されるテレビ映像サービスと加入契約を締結する予定となっている。なお、本物件管理組合は当該売主の地位を承継する。
 - ①当該加入に伴い、地上デジタル放送(NHK総合・NHKE テレ・日本テレビ・テレビ朝日・TBSテレビ・テレビ東京・フジテレビ・TOKYO MX・コミュニティチャンネル・放送大学・チバテレビ・テレ玉)が無償にて受信可能です。なお、NHK受信料は、別途個別にご負担いただく必要がある。
 - ②J:COM が別途提供する有料サービス(多チャンネルサービス・電話)の利用を希望する場合は、J:COM と別途個別契約を締結する必要がある。
 - ③ 放送は予告なく変更される場合があります。
 - ④当該施設の維持管理のため、J:COM の関係者またはその指定する者が本物件敷地内及び建物内に立ち入る場合があります。
- (23) 本物件には、BS放送・CS110° 放送受信アンテナが設置され、BS放送・CS110° 放送(「e2byスカパー!」)が有償にて視聴可能となります。(アンテナの角度の都合上、一部視聴できない番組がある場合もある)視聴する際には、個別に各放送会社と視聴契約をして、その費用を負担してする。なお、各戸の受信チューナーについては、個別で購入・設置・維持・管理を行う。
- (24) 本物件は、インターネット設備として、東日本電信電話株式会社(以下「NTT」という)のフレッツ光マンションタイプ(光配線方式)(以下「フレッツ光」という)を導入し、フレッツ光マンションタイプ接続用装置が本物件内に設置される予定となっている。
 - ①本物件管理組合は売主と NTT との間で締結する予定の「フレッツ光サービス及びコラボ光(マンションタイプ)提供に関する承諾書」の内容を継承するものとする。
 - ②フレッツ光の利用にあたっては、別途個別に NTT と契約を締結する必要があり、それに要する契約料、工事費、月額利用料金は本物件区分所有者または占有者の負担となる。
 - ③フレッツ光の利用にあたっては、本サービスの契約に加え、対応プロバイダとの個別契約が必要となり、それに伴う料金は、本物件区分所有者または占有者の負担となる。なお、各対応プロバイダのサービス内容や申込受付状況等については、ホームページ等で確認すること。
 - ④インターネット装置、外部からの引き込み光ケーブル、インターネット装置以降の光配線設備、光コンセントは、NTT が所有し、維持管理はNTT が行うこと。
 - ⑤本物件のインターネット装置は共用部に設置され、NTT はインターネット装置等設置のため、当該部

分を無償で使用するものとする。

- ⑥本サービスの提供、または設備の維持管理等のため、本物件の敷地及び建物内に NTT 関係者が立ち入る場合があること。
- (25) 本物件には、管理会社と株式会社シーファイブ（以下「リース会社」といいます）との間で締結予定の「防犯カメラリース契約」に基づいて、建物内に防犯カメラ 5 台、管理事務室にモニター及びレコーダー各 1 台（当該機器の所有権はリース会社に帰属します）が設置される予定であること。なお、本物件管理組合は当該リース契約の管理会社の地位を承継すること。
- ①防犯カメラ 5 台、モニター及びレコーダー各 1 台分のリース料金、月額税抜き 10,000 円（2018 年 9 月現在。別途消費税がかかること。管理費に含まれている。）は、本物件管理組合が負担すること。
- ②当該リース契約の契約期間は 5 年となっており、その後は本物件管理組合にて再リース等改めて契約を行うこと。また、当該契約を終了させる際は、契約終了の 3 カ月前までに書面での申し出を行う必要があること。なお、リース契約を中途解約した場合には本機器を返還するとともに、以下の解約金が発生すること。解約金＝残存月数×月額料金（別途消費税がかかる）
- ③再リース料（年額）は、当初の年額リース料の 10 分の 1 相当額となる。ただし、再リース料は 1 年分の一括払いとなる。
- ④本リース契約には動産総合保険が付保されており、火災・風水害・落雷・盗難・衝突・接触等による損害は保険の対象となります。保険の対象とならないものは、電氣的・機械的故障、置き忘れ・紛失、故意・重大な過失による破損、地震・噴火・津波による事故、自然消滅・虫食いによる破損です。ただし、再リース期間は対象外となる。
- ⑤当該施設の維持管理のため、リース会社の関係者またはその指定する者が本物件敷地内及び建物内に立ち入る場合があること。
- ⑥本物件エレベーター内には、当該契約によるリース品ではなく、あらかじめ防犯カメラが設置されること。
- ⑦防犯カメラの運用については、別添防犯カメラ運用細則（案）をご参照下さい。
- (26) 本物件は、総合警備保障株式会社（以下「ALSOK」といいます）によるセキュリティシステムが導入される予定であり、本システム導入のため、本物件管理会社は ALSOK との間で「システム警備契約」を締結する予定となっている。なお、当該契約は本物件全戸分の一括契約であり、個別の解約はできないこと。また、当該システムの業務委託費は管理費に含まれること。
- ①ALSOK は、本物件共用部分の一部及び専有部分の異常警報（火災、非常警報等）に係わる機械警備を行うものとする。
- ②専有部分の機械警備における機器（インターホン機器）を、各区分所有者の都合により使用しない場合においても、本物件管理組合または ALSOK に対して管理費等の減額の請求はできないこと。
- ③専有部分の警報装置について、故意または過失による誤作動が発生し、ALSOK が出動し対処した場合は別途料金が発生する場合がある。
- ④専有部分の扉等の鍵は ALSOK では預からないため、外周からの点検となり、確認できない箇所が発生し、異常を発見できない場合があること。また、ALSOK がマンションに駆け付けた時点で専有部異常が復旧されている場合には、専有部を確認できない場合があること。
- (27) 本物件の引渡開始日以降の管理形態、ならびに管理費等の補てんについては、以下のとおりとする。
- ①本物件の引渡開始日以降に、なお販売未了ならびに引渡未了の住戸（以下「当該住戸」といいます）がある場合、管理形態は暫定管理とし、売主は管理会社が暫定管理業務を行う上で、実費にかかる不足部分を負担するものとする。
- ②暫定管理期間経過後については通常の管理とし、当該住戸の管理に係る費用（管理費・修繕積立金・町会費・ルーフバルコニー使用料・専用庭使用料）については売主が負担するが、管理準備金、修繕積立基金については購入者にご負担いただくため、売主は負担しないものとする。ただし、売主が未販売住戸を賃貸した場合は、売主は当該住戸の管理準備金、修繕積立基金を負担するものとする。
- ③区分所有者において、各住戸の修繕積立金は暫定管理期間終了日の翌日からの負担となること。
- (28) 本物件地域には、西新井西町会があり、本物件管理組合は当該町会に加入するものとする。なお、町会費として 1 戸、月額 300 円の費用負担（2018 年 9 月現在）があり、管理費とは別に区分所有者より徴収し、一括して当該町会に支払うものとする。なお、当該町会費は暫定管理期間終了日の翌日からの負

担となること。

(29) 本物件引渡開始日以降に、未販売・未引渡の住戸があった場合には以下の事項をご承諾すること。

①売主及び売主の指定する者が、本物件建物内にモデルルームを設置し、共用部分に販売用広告看板等を設置して販売業務を行なうこと。

②本物件の管理事務室やエントランスホール等、共用部分の一部を無償にて使用すること。

③自転車置場に空き区画があるときは、無償にて使用すること。

④前号の適用期間は全住戸の引渡終了までとすること。

(30) 区分所有者は、本物件の敷地、建物の共用部分及び付属施設の使用並びに維持管理に関し、別途定める「管理に関する承認書」(以下「承認書」という)を提出すること。なお、売主は、未販売住戸につき、同住戸の区分所有者として、本来であれば未販売住戸毎に承認書を提出する必要があるが、売主はその作成に携わっており、承認書記載の各事項を当然に承認している為、改めて承認書の提出はしないこと。

附 則

第1条 (管理者)

理事長が選任されるまでの間、管理者としての管理組合の業務は管理会社が行うものとする。

< 別 表 >

【別表第1】対象物件の表示

物 件 名		レジデンスノーブル西新井本町	
敷地	所在地	東京都足立区西新井本町一丁目1227番11（地番）	
	面積	1,055.82㎡（登記簿面積）、1,055.82㎡（建築確認対象面積）	
	権利形態	所有権敷地権（総専有面積に対する各専有面積の割合による所有権の共有）	
建物	住 所	東京都足立区西新井本町一丁目19番15号	
	構造等	鉄筋コンクリート造 地上9階建 共同住宅 1棟 建築面積506.52㎡ 延床面積2,914.85㎡(容積率対象外面積232.72㎡含む)	
	総専有面積	2,599.11㎡	総戸数 43戸（住居42戸 管理事務室1戸）

【別表第2】共用部分の範囲

共用部分	建 物	主体構造物、風除室、エントランスホール、エレベーター、メールコーナー、管理事務室、共用廊下、共用扉、外部階段、ポーチ、バルコニー、ルーフバルコニー、空調機用室外機置場、パイプスペース、メーターボックス、車いす使用者用駐車場、駐車場、防災倉庫、ゴミ置場など専有部分に属さない建物部分。
	建物附属設備	集合郵便受け、電気設備、ガス設備、給排水衛生設備、増圧給水ポンプ、雨水貯留槽、エレベーター設備、オートロック設備、宅配ボックス、玄関扉（鍵及び内部塗装部分は除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、物干し金物、電話通信設備、衛星放送受信設備（BS・CS110°）、CATV設備、照明設備、避難設備、換気設備、防犯設備、消防用設備、各種配線配管（専有部分に属するものを除きます）など、専有部分に属さない附属設備。
	付 属 施 設	多目的駐車場、バイク置場、自転車置場、自転車置場入口オートドア、フェンス、塀、植栽など建物以外の共用施設一切。
	規約共用部分	駐車場・1階防災倉庫、車いす使用者用駐車場、ゴミ置場、6階防災倉庫。

【別表第3】敷地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ	戸数	部 屋 番 号	敷地権割合	共有持分比
A	5	202・302・402・502・602	5544/259911	5544/259911
A'	2	801・901	5544/259911	5544/259911
A r	1	701	5544/259911	5544/259911
B	7	203・303・403・503・603・702・802	6384/259911	6384/259911
B g	1	101	6384/259911	6384/259911
B r	1	902	6384/259911	6384/259911
C	5	201・301・401・501・601	6611/259911	6611/259911
D	6	204・304・404・504・604・703	5818/259911	5818/259911
D g	1	102	5818/259911	5818/259911
E	4	205・305・405・505	6525/259911	6525/259911
E'	1	704	6525/259911	6525/259911
E g	1	103	6525/259911	6525/259911
E r	1	605	6525/259911	6525/259911
F	4	206・306・406・506	6525/259911	6525/259911
F g	1	104	6525/259911	6525/259911
G r	1	803	6022/259911	6022/259911
合 計			259911/259911	259911/259911

【別表第4】バルコニー等の専用使用权

専用使用部分	位 置	用 法	条 件	使 用 者
玄関 扉 窓 窓 面 網 関 ラ 格 扉 枠 枠 ス 子 戸	各専有部分に付属する、左記専用使用部分	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラス等としての用法	無償	当該専有部分の区分所有者・占有者
メールボックス	メールコーナーに設置	通常の郵便受としての用法	同上	同上
バルコニー 空調機用室外機置場 ポーチ	各専有部分に接する、左記専用使用部分	通常のバルコニー・空調機用室外機置場・ポーチとしての用法。ただし、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	同上	同上
ルーフバルコニー	各専有部分に接する、左記専用使用部分	通常のルーフバルコニーとしての用法。ただし、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	有償	同上
専用庭	各専有部分に接する、左記専用使用部分	通常の専用庭としての用法。ただし、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	有償	同上
テラス	各専有部分に接する、左記専用使用部分	通常のテラスとしての用法。ただし、建造物等の構築・設置、避難の障害となるものを放置しないこと。	無償	同上

【別表第5】駐車場等の使用に関する事項

利 用 場 所	台数	使用料の有・無	使用料の帰属先
駐車場	2	有（月額 18,000円／台）	管理組合
車いす使用者用駐車場	1	有（月額 19,000円／台）	
バイク置場	3	有（月額 2,000円／台）	
自転車置場	84	有（月額 200円／台）	

※自転車置場については、月額使用料の12ヶ月分を申込時に一括前納すること。（返金なし）

【別表第6】管理費等一覧表

単位：円／月

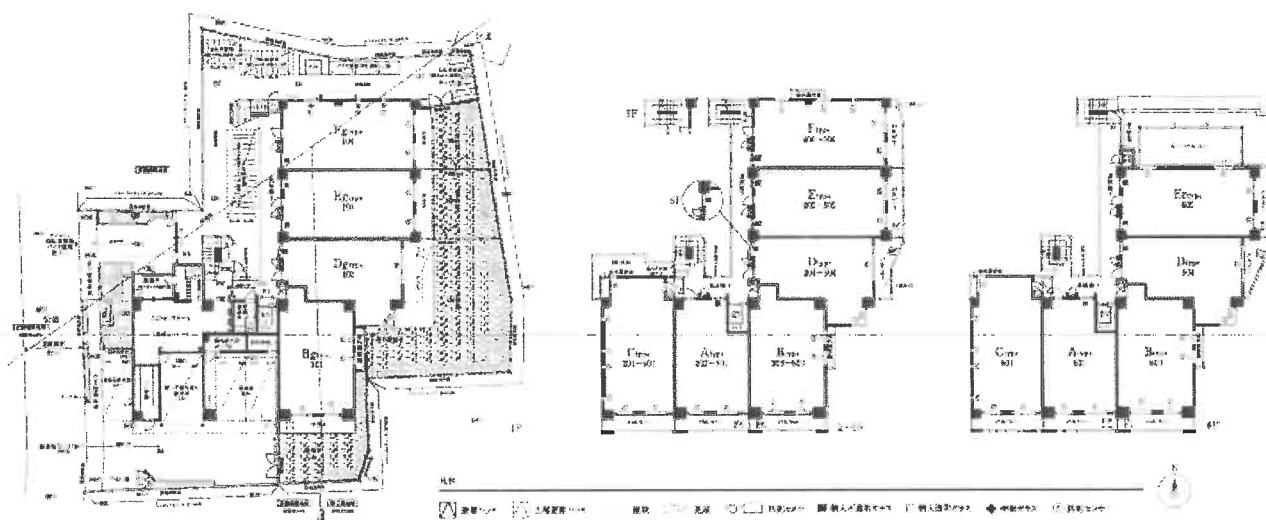
タイプ	部屋 番号	戸数	専有 面積 (m ²)	管理費	修繕 積立金	ルーフ バルコニー 使用料	専用庭	町会費	合 計	管理 準備金	修繕積立 基金
A	202・302・ 402・502・ 602	5	55.44	6,760	2,700	0	0	300	9,760	27,040	189,280
A'	801・901	2	55.44	6,760	2,700	0	0	300	9,760	27,040	189,280
A r	701	1	55.44	6,760	2,700	1,100	0	300	10,860	27,040	189,280
B	203・303・ 403・503・ 603・702・ 802	7	63.84	7,790	3,120	0	0	300	11,210	31,160	218,120
B g	101	1	63.84	7,790	3,120	0	570	300	11,780	31,160	218,120
B r	902	1	63.84	7,790	3,120	840	0	300	12,050	31,160	218,120
C	201・301・ 401・501・ 601	5	66.11	8,070	3,230	0	0	300	11,600	32,280	225,960
D	204・304・ 404・504・ 604・703	6	58.18	7,100	2,840	0	0	300	10,240	28,400	198,800
D g	102	1	58.18	7,100	2,840	0	1,550	300	11,790	28,400	198,800
E	205・305・ 405・505	4	65.25	7,960	3,180	0	0	300	11,440	31,840	222,880
E'	704	1	65.25	7,960	3,180	0	0	300	11,440	31,840	222,880
E g	103	1	65.25	7,960	3,180	0	470	300	11,910	31,840	222,880
E r	605	1	65.25	7,960	3,180	950	0	300	12,990	31,840	222,880
F	206・306・ 406・506	4	65.25	7,960	3,180	0	0	300	11,440	31,840	222,880
F g	104	1	65.25	7,960	3,180	0	370	300	11,810	31,840	222,880
G r	803	1	60.22	7,350	2,940	1,000	0	300	11,590	29,400	205,800
合 計		42	2,599.11	317,110	126,810	3,890	2,960	12,600	463,370	1,268,440	8,879,080

※消費税法等の税制の制定または改廃により税率等の改定があった場合には、消費税額等はその改定に基づく額に変更する。

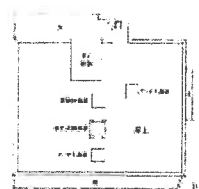
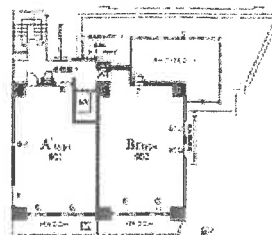
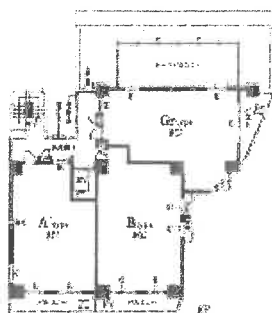
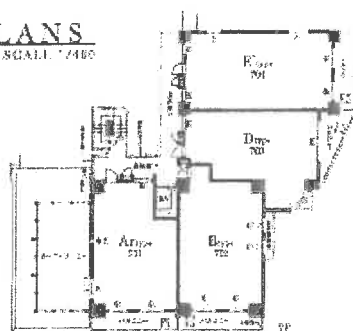
【別表第7】専用使用权に関する事項

専用使用部分	専用使用料の有・無		専用使用料の帰属先
バルコニー	無		—
室外機置場	無		—
ポーチ	無		—
ルーフバルコニー	605号室	有 (月額/ 950円)	管理組合
	701号室	有 (月額/ 1,100円)	
	803号室	有 (月額/ 1,000円)	
	902号室	有 (月額/ 840円)	
専用庭	101号室	有 (月額/ 570円)	
	102号室	有 (月額/ 1,550円)	
	103号室	有 (月額/ 470円)	
	104号室	有 (月額/ 370円)	

【別表第8】敷地配置図各階平面図



PLANS
SCALE 1/4"=1'-0"



< 書式・使用細則 >

入居者届

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

☐区分所有者 ☐賃貸 ☐その他（ ）

物件／号室	レジデンスノーブル西新井本町／ 号室
フリガナ	
届出人氏名	印

下記の通りお届け致します。

入居日	年 月 日		
連絡先 TEL	[自 宅]		
	[勤務先]		
	[携 帯]		
	氏名（含、本人）	生 年 月 日	本人の続柄
入 居 者		T・S・H	
		T・S・H	
		T・S・H	
		T・S・H	
		T・S・H	
緊 急 時 の 連 絡 先 等	フリガナ [氏名] _____ [続柄] _____ [TEL] _____ 【仲介業者名】 社名 _____ TEL _____ 担当者 _____		〔記入の手引き〕 1. 届出者は原則として実際に入居される方です。 2. 区分所有者以外の方が届出される場合は、その事由（例えば賃貸）等を記入してください。 3. 該当する□にはレ印を付してください。 4. 賃貸等で入居される方は、必ず仲介業者名欄に、社名、電話番号、担当者名をご記入ください。 5. 災害、緊急時に連絡を取ることがありますので連絡先をご記入下さい。

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

連絡先変更届

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

この度、_____号室の住所氏名等を下記の通り届出致します。

記

住所 〒 _____

氏名 _____ ㊞

電話 _____ () _____

勤務先名 _____

勤務先住所 〒 _____

電話 _____ () _____

書類送付先 _____

転居日 _____ 年 月 日

*この届は、マンション管理運営の目的に限定、使用される。

年 月 日

誓 約 書

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

私は、_____（貸主）とのレジデンスノーブル西新井本町_____号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の管理または使用に際しては、レジデンスノーブル西新井本町管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

住 所 _____

フリガナ
氏 名 _____ 印

連絡先 _____

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

年 月 日

区分所有者変更届

No.

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

この度、レジデンスノーブル西新井本町_____号室の所有者名義を変更しましたのでお届けします。
なお、私は新組合員にレジデンスノーブル西新井本町管理規約及び使用細則等を確かに継承し、新組合員に
同管理規約及び使用細則等を全て承諾のうえ名義変更することを約束致します。

記

- 所有者名義変更日 年 月 日
- 管理費等負担区分 年 月分より新組合員が負担する。
(※管理費負担開始については【旧組合員】・【新組合員】合意の上、署名捺印を致します。)
- 新組合員の入居予定日 年 月 日 または
賃貸管理委託先 会社名 _____
電 話 _____ 担 当 者 _____
- 旧組合員の転居先
住 所 〒 _____

新旧区分所有者（組合員）

旧組合員 氏 名 _____ ④ 電 話 _____

新組合員 氏 名 _____ ④ 電 話 _____

① 住 所 〒 _____

② 勤務先名 _____ 電 話 _____

住 所 〒 _____

③ 送 付 先 _____ 電 話 _____

住 所 〒 _____

仲介不動産会社 _____ 担 当 者 _____

住 所 〒 _____ 電 話 _____

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

専有部分修繕等工事申請書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

(申請者)
レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊞

連絡先

私は、この度 号室の専有部分の修繕等工事を実施したいので、レジデンスノーブル西新井本町管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

1. 改修・改装項目	申 請 内 容	
2. 工事期間(予定)	年 月 日 ~ 年 月 日	
3. 工事時間		
4. 工事業者	社 名	
	住 所	
	電 話	
	責任者氏名	
5. 設計図	別 添	
6. 仕様書	別 添	

この申請書は、専有部分についての壁・床、または天井の改修・改装を含む工事を行おうとするときは、原則として着手3週間前までに提出して下さい。

フローリング工事等床材変更を行う場合は、LL-45以上の遮音等級の床材を使用すること。

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

専有部分修繕等工事承認書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 殿

レジデンスノーブル西新井本町管理組合

理 事 長 _____ 印

年 月 日申請のあった専有部分修繕等工事を実施することを承認します。
次の事項を遵守、ご承知おき下さい。また、工事業者にも周知徹底させて下さい。

記

1. 注意事項

- (1) 材料及び残材料の運搬等により共用部分を毀損または汚損しないようにすること。
- (2) 共用部分に材料及び残材料を放置しないこと。
- (3) 他の居住者に迷惑を及ぼさないよう、工事業者等の言動を規制すること。
- (4) 他の居住者に迷惑を及ぼさないよう、工事車両の駐車方法に留意すること。

2. 違反等の場合の措置事項

- (1) 承認した内容に違反したときは、その施工内容を変更して頂きます。
- (2) 前項の注意事項を侵したときは、遅滞なく原形に復旧して頂きます。
- (3) 原形復旧または施工の変更等に伴う費用は、すべて違反した組合員の負担とします。
- (4) 事故があったときは、責任を持って復旧し、または弁償して頂きます。

以上

建物使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、敷地・建物及び付属施設の使用並びに模様替え・改造及び修繕など（以下「模様替え等」という）区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境の維持増進を図るために必要な事項について、建物使用細則を次のとおり定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者並びに占有者（以下「居住者等」という）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) テレビ・ラジオ・ステレオ・楽器の音量などを著しくあげること。
- (4) 他の居住者に迷惑をおよぼす雑音・高音等を継続的に発すること。
- (5) 専用使用部分の外観・形状を変更すること。
- (6) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (7) バルコニー等（別表第4）の改造・工作物を設置すること。
- (8) バルコニー等に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置すること。（エアコン室外機を除く）
- (9) バルコニー等に土砂・高木を搬入すること及び大量の水を流すこと。
- (10) 階下に危険をおよぼす行為（バルコニー、窓等より物を投げる、洗濯物、布団等をバルコニーの手摺の上及び外側に干すことなど）をすること。
- (11) 出窓・サンルームの新設、設置型物置の設置をすること。
- (12) 発火・多量の引火（石油など）・爆発の恐れのある危険物、または不潔・悪臭のある物品を持ち込むこと。
- (13) バルコニー等に、突風・強風の際、飛散・落下等周囲に害を及ぼすおそれのある物を放置すること。
- (14) 窓ガラス・玄関扉等に文字等を書き込むこと、広告等を貼ること。
- (15) 公序良俗に反する行為、振動・騒音・臭気・電波等により居住者及び近隣等に迷惑をおよぼす行為、または不快の念を抱かせる行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分の使用）

居住者等は、敷地及び共用部分の使用をするにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 理事長に無断で敷地及び共有部分等に看板・掲示板・広告・標識の設置等工作物を築造し、または共用部分等に傷をつけ、文字・記号等を表示すること。
- (2) 敷地及び共用部分に私物を放置したり、占有したりすること。
- (3) 所定の駐車場・バイク置場・自転車置場以外の共用部分、階段・共用廊下等緊急時の避難通路となる場所に私物（自転車等）を置くこと。又、対象物件周囲の路上において、自動車・自動二輪車・原動機付自転車・自転車の放置及び駐停車をすること。来訪者についても同様とすること。
- (4) 立入禁止の場所及び危険な場所に立ち入ること。
- (5) エントランスホール・エレベーター・駐車場等を子供の遊び場所とすること。

第3条（ゴミ処理）

居住者等はゴミ置場へのゴミの搬出については、清掃局及び管理者（管理受託者を含む）の指示事項に基づき協力すること。

- (1) ゴミの搬出はゴミの区分を行い、各指定日に指定された方法でゴミ置場に居住者自ら搬出すること。
- (2) 臨時に大量の廃棄物及び入退室の際の粗大ゴミ（自転車等）がある場合、事前に清掃局及び管理者に申し出て居住者自らの費用負担で処分すること。占有者（賃借人等）が粗大ゴミ等放棄した場合は、その部屋の区分所有者もその費用負担の責任を負うものとする。
- (3) 居住者等はゴミ置場等を含め周囲敷地内の美観の維持に努めること。ゴミ置場周囲敷地内の美観維持のため、管理組合にて定期的に粗大ゴミ（廃棄自転車等含む）等の処分を行うことが出来る。

第4条（ガーデニング）

バルコニー・ポーチ等においてガーデニングを設置する場合、下記事項に注意すること。

- (1) ガーデニングを設置する場合、避難器具及び避難通路の妨げとならない場所で、かつ通路として90cm以上、コーナーにおいては60cm以上のスペースを確保すること。
- (2) ガーデニングを設置する場合、荷重は散水状態で50kg/m²以内、高さは90cm以下とし、かつ排水溝にかからない位置とすること。
- (3) 花や木の高さは、常時90cm以下となるよう専用使用者が維持管理をすること。
- (4) ガーデニングから発生する枯葉・泥・異臭・害虫等の飛散・発生または排水溝への流入や詰まりに注意し、常に清潔に保持すること。万一、異臭・害虫等の発生や枯葉等の飛散・排水溝の詰まりが生じた場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに処理すること。
- (5) ガーデニングは、容易に移動可能なもののみとすること。
- (6) ガーデニングにより共用部分に工作物等を打ち付け破損等させないこと。万一、破損等した場合は、専用使用者の責任と負担において速やかに補修等すること。
- (7) 避難通路に避難の妨げとなる物を設置しないこと。
- (8) 漏水事故および修繕工事等の調査・施工等に支障が生じた場合、専用使用者の責任と負担において撤去すること。
- (9) 管理組合または理事長より改善または撤去等の指示があった場合はこれに従い専用使用者の責任と負担において改善または撤去等を速やかに行うこと。

第5条（災害防止）

居住者等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具・避難器具等の位置及び使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に留めるよう各自協力すること。

- (1) 自然発火・引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段・廊下・消火設備器具の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路となるので物置等絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の際は、直ちに非常ベルを押すと同時に119番通報すること。
- (5) カーテン・ジュウタン等は、防炎性のものを使用すること。
- (6) 消防訓練等には、積極的に参加すること。
- (7) 各戸で家庭用消火器を備えるよう努めること。

第6条（事前承認並びに連絡事項）

居住者等は、建物の保全及びマンション内の秩序を維持するため、下記事項については、事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
- (2) 電気・ガス・給排水・通信等の諸設備の新設・増設・除去・変更をする場合。
- (3) 大型金庫等の重量物を搬入・据付・移動する場合。

第7条（通知事項）

居住者等は、次の行為をする場合は事前に理事長へ通知しなければならない。

- (1) 入居・転居・売却する場合。
- (2) 専有部分を第三者に占有させる場合。
- (3) 長期（1か月以上）不在となる場合。

第8条（注意事項）

居住者等は、次の事項については、注意協力すること。

- (1) 各戸においては必ず施錠またはドアガード等を装着し防犯に留意すること。又、鍵の保管については、管理事務室・管理会社では保管しない為、紛失等には注意すること。
- (2) 各戸廊下前（廊下・玄関扉・窓等）の清潔保持については、各自協力して行うこと。
- (3) 木造家屋に比べて気密性が高いので、室内の換気については充分に行うこと。
- (4) バルコニー等の排水口にゴミが溜ると、降雨時等に雨水管が詰まり専有部分へ漏水等の事故の恐れがある

ので各自が清掃すること。

- (5) トイレは水溶性以外の紙を使用しないこと。又、紙オムツ・下着・衛生用品等を絶対に流さないこと。
- (6) 排水管詰まり防止の為、キッチン生ゴミ粉碎機(ディスポーザー)は使用しないこと。
- (7) その他諸設備・施設等の使用に関しては、各説明書に従って使用すること。
- (8) 対象物件住戸より、やむを得ず生活音・歩行音・振動音等が発生する場合があること。居住者は上下階及び近隣居住者に対し、迷惑のかかるような振動及び音の発生がないよう心がけること。

第9条 (その他の事項)

- (1) 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは、声をかけるか、管理員等に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホンまたはドアガードをかけて応対すること。
- (3) 管理員に私的用件を依頼しないこと。
- (4) 居住者等を訪問した来客が、廊下・ホール等の備品等を破損した場合は、その居住者等が賠償すること。

第10条 (改 廃)

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 (使用細則の施行)

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

駐車場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の駐車場(以下「本駐車場」という)を円滑かつ有効に利用することを目的として、駐車場使用細則を次のとおり定める。

第1条 (使用申込及び契約)

- 使用希望者は入居している区分所有者に限定され、管理組合が別に定める「駐車場使用申込書」に必要事項を記載し車検証の写し添付の上、理事長に提出後、所定の駐車場使用契約を締結しなければならない。又、駐車場使用料は管理組合口座へ振入入金とする(振込手数料は契約者の負担とする)。
2. 空き駐車場が生じた場合は、抽選により補充する。ただし、区分所有者で管理費等の未払金がある場合は申込みを受け付けない。
 3. 車いす使用者用駐車場については、本物件管理組合と駐車場使用契約を締結した区分所有者が有償にて専用使用すること。また、車いす使用者用駐車場は、本物件区分所有者またはその同居する家族に、高齢や障害による車いす使用を証明できるものを有する方(以下「車いす使用者」という。なお、一時的なけがや病気により車いすを使用している方は、当該車いす使用者の対象外とする。)が優先的に専用使用することとする。なお、車いす使用者用駐車場は、使用の申し出がない場合には、駐車場と同様の使用を可能とするが、後日、車いす使用者より使用の申し出があった場合、6ヵ月の猶予をもって車いす使用者用駐車場区画を本物件管理組合に返却するものとする。

第2条 (契約車両)

駐車を認める車両は区画内に収納可能なサイズとする。

駐車区画	台数	全長(c m)	全幅(c m)	全高(c m)
駐車場	2	5 3 0	2 3 0	2 1 0
車いす使用者用駐車場	1	6 0 0	3 5 0	2 1 0

ただし、車両によっては規格に適合していても駐車不可能な場合があること。又、改造車についても駐車不可能な場合があること。

第3条 (譲渡、転貸の禁止)

専有住戸を第三者に譲渡または貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失い、直ちに管理組合に明渡さなければならない。ただし、譲渡または貸与の相手方が同居人(法人契約の使用者を含む)である場合、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。又、使用者はこの駐車場使用に関する権利を他に転貸することはできない。

第4条 (契約車両変更・解約及び明渡し)

- 使用者が、第1条の契約車両を変更するときは、車両変更後2週間以内に管理組合が別に定める「契約車両変更届」と車検証の写しを理事長に提出するものとする。
2. 使用者が、第1条の契約を解約するときは、解約しようとする1か月前までに管理組合が別に定める「駐車場解約届」を理事長に提出するものとする。又、解約時の精算についての返金は、振込手数料を除いた金額を振込むものとする。
 3. 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、駐車場使用に関する契約の効力を失い、使用場所を直ちに管理組合に明渡さなければならない。

第5条 (使用者の責任及び損害賠償)

- 使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、天災地変・火災・落下物・子供の悪戯・機械式駐車場の操作上の事故等による車両の破損・または盗難・及び駐車中の事故・人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、または請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の車両その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。
2. 使用者またはその使用人・運転手・同乗者等が故意または過失により、本駐車場もしくはその施設または駐車場内に駐車中の他の車両等に損害を与えたときには、使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（使用料の支払）

使用者は、所定の使用料（別表第5に定める）は、原則として毎月26日までに口座振替で翌月分を管理組合に支払うものとし、2か月以上使用料を滞納した場合は、管理組合は駐車場使用契約を解約できるものとする。

契約、解約日が月の途中の場合、その月は日割精算とする。使用料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

第7条（遵守事項）

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示および場内標識等に従うこと。
- (2) 車両の種類・登録番号・その他必要とする事項の変更の際は、管理組合へ届出すること。
- (3) 駐車にあたっては、区画の中央に駐車し、他の車両の格納等に支障のないようにすること。
- (4) 車両騒音・振動・排気ガス等の発生を軽減するため、駐車場の使用にあたっては長時間のアイドリング・ドアの開閉音等居住者および近隣居住者の迷惑にならないように注意すること。
- (5) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、不要な警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車両の入出庫にあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。（アイドリング禁止）
- (6) 車両を離れるときは、ドアの施錠・サイドブレーキの確認等盗難・損傷防止に留意すること。
- (7) 施設を破損または汚損したときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- (8) ガソリンその他危険物及びタイヤ等の、車両以外の物品を駐車場に置かないこと。
- (9) 本駐車場の施設・設備に管理者の承諾なく変更を加えることを禁止する。
- (10) タバコの吸殻・その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (11) 歩行者優先・徐行を徹底すること。

第8条（事務処理）

管理組合は駐車場に関する事務手続きおよび会計業務を行う。

第9条（改 廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

駐車場使用申込書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊤
区分所有者・その他 ()

連絡先

私は、駐車場使用細則の条項を承諾の上、駐車場を使用したいので、駐車場使用細則第1条の規定に基づき車検証の写しを添えて申し込みいたします。

車 種		登 録 番 号	
車 両 登 録 者		車 検 証 等 写 し	有 ・ 無
長 さ	幅	高 さ	
cm	cm	cm	
使用希望日 * 年 月 日より			

※契約、解約時の使用料の精算は日割計算とする。(駐車場使用細則第6条)
※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

* 受付事務記入欄

受 付 日	年 月 日	契 約 区 画 No.	
契 約 日	年 月 日	契 約 金 入 金 日	年 月 日
口 振 開 始 日	年 月 日	操 作 鍵 貸 与	
解 約 申 込 日	年 月 日	口 振 停 止 日	年 月 日
解 約 日	年 月 日		
備 考(契約書類 車検証写し・鍵預り書・契約書・口座振替依頼書)			
・ 契約金内訳(使用料 円)			
・ 契約書捺印 年 月 日(発送 年 月 日)			
・ 保管場所使用承諾書発行 年 月 日			

契約車両変更届

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊟
(区分所有者・その他)

連絡先

この度、私の契約車両が下記のとおり変更となりましたので、駐車場使用細則第4条の規定に基づき車検証の写しを添えてお届けします。

駐 車 区 画		車 種 ・ 型	
車 両 番 号		車 両 登 録 者 名	
変 更 日	年 月 日	車 検 証 等 写 し	有 ・ 無
長さ	幅	高さ	車両重量
cm	cm	cm	kg

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

*受付事務記入欄

駐車場解約届

年 月 日
レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町
号室 氏名 ㊞
(区分所有者・その他)
連絡先

この度、駐車場使用契約（契約区画No. ）を、 年 月 日をもって解約したく、あらかじめお届致します。

【 敷金返金先 】

金融機関名	銀行・金庫・組合	本・支店
口座番号 (普・当)		
(ふりがな)		
名 義		

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

*受付事務記入欄

受 付 日	年	月	日	解 約 日	年	月	日
備 考							

多目的駐車場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の多目的駐車場を円滑かつ有効に利用することを目的として、多目的駐車場使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用者）

多目的駐車場は荷物の集配、引越し、福祉サービス、建物の維持管理に関わる業務等多目的に車両を駐留させるスペースであること。従って、当該駐車場を特定の方が独占的に長時間使用することは禁止とする。また、当該駐車場の使用の予約はできない。

第2条（使用）

管理上必要な場合、使用者は理事長及び管理会社の指示に従い、速やかに移動しなければならない。

第3条（使用者の責任及び損害賠償）

使用者は、駐車した車両その他を自己の責任において管理するものとし、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯、または盗難、及び駐車中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、または請け負った者の責に帰すべからざる事由により使用者の車両その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。

2. 使用者または同乗者が故意または過失により、多目的駐車場もしくはその施設または駐車場内に駐車中の他の車両、敷地内を通行する車両、歩行者等に損害を与えたときには、使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第4条（遵守事項）

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 管理組合の指示および場内標識等に従うこと。
- (2) 駐車にあたっては、区画の中央に駐車し、他の車両の格納・通行等に支障のないようにすること。
- (3) 必要以上にエンジンを高速回転させたり、不要な警笛を鳴らしたり、アイドリングをしたり、騒音を発生させないこと。
- (4) 車両を離れるときはドアの施錠、サイドブレーキの確認等盗難・損傷防止に留意すること。
- (5) 施設を破損または汚損したときは、直ちに管理会社、または管理員室に連絡しその指示に従うこと。
- (6) 車両以外の物品を置かないこと。
- (7) タバコの吸殻、その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (8) 歩行者優先、徐行を徹底すること。

第5条（違反者に対する罰則）

本使用細則に違反するものは、理事会の決議により、多目的駐車場を使用禁止とすることができる。

その際、違反者名を掲示する。

2. 多目的駐車場以外の敷地内において違法に駐車する場合においても、前項の規定を適用できるものとする。

第6条（細則の改廃等）

この使用細則の廃止は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

バイク置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件のバイク置場を円滑かつ有効に利用することを目的として、バイク置場使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用申込及び契約）

使用希望者は、入居している区分所有者に限定され、管理組合が別に定める「バイク置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出後、所定のバイク置場使用契約を締結しなければならない。

2. 理事長は、「バイク置場」の使用契約を締結後、使用場所を指定し、ステッカーを配布する。

使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。

3. 契約バイクの変更及びステッカー紛失の際は、所定の書類を提出し再発行の手続きをすること。

4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

第2条（契約車両）

駐輪を認める車両及び区画寸法は以下の通りとし、区画内に収容できない車両は駐輪できないものとする。

区 画	台 数	奥行（cm）	間口（cm）
バ イ ク 置 場	3台	200	100

第3条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、このバイク置場使用に関する権利を管理組合の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

第4条（契約車両変更・解約及び明渡し）

使用者が、第1条の契約を変更又は解約するときは、変更又は解約しようとする1ヶ月前までに管理組合が別に定める「契約車両（変更・解約）届」を理事長に提出するものとする。

2. 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、バイク置場使用に関する契約の効力を失い、使用場所をただちに管理組合に明渡ししなければならない。

第5条（使用者の責任及び損害賠償）

使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による車両の破損、又は盗難、及び他の車両、駐輪中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の車両その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。

2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐輪中の他のバイクに損害を与えたときには使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（使用料の支払）

使用者は所定の使用料（管理規約別表5に定める）は、原則として当月分は前月26日に口座振替の方法により管理組合へ支払うものとし、2か月以上使用料を滞納した場合は、管理組合はバイク置場使用契約を解約できるものとする。

契約、解約日が月の途中の場合、契約はその翌月の1日より、解約は翌月の末日として月割精算とする。（日割精算は行わない。）使用料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

第7条（遵守事項）

使用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 管理組合の指示および場内標識等に従うこと。

(2) 車両の種類、登録番号、その他必要とする事項の変更の際は、管理組合へ届出すること。

- (3) 駐輪にあたっては、区画の中央に駐輪し、他の車両の格納等に支障のないようにすること。
- (4) 必要以上にエンジンの高速回転をさせたり、不要な警笛を鳴らしたり、騒音を発生させないこと。特に深夜、早朝の車両の入出庫にあたっては、他人の迷惑にならないよう静かな運転を心がけること。(アイドリング禁止)
- (5) 車両を離れるときは、盗難・損傷防止に留意すること。
- (6) 施設を破損又は汚損したときは、直ちに管理組合に連絡しその指示に従うこと。
- (7) ガソリンその他危険物等車両以外の物品を対象区画に置かないこと。
- (8) 本バイク置場の施設、設備に理事長の承諾なく変更を加えることを禁止する。
- (9) タバコの吸殻、その他のゴミは各自処分し、施設の清潔を保持すること。
- (10) 歩行者優先、徐行を徹底すること。

第8条（事務処理）

理事長は「バイク置場」の事務手続きを行う。

第9条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

バイク置場使用申込書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 (区分所有者・その他)

連絡先

私は、バイク置場使用細則の条項を承諾の上、バイク置場を使用したいので、バイク置場使用細則第1条の規定に基づき自賠責保険等の写しを添えて申し込みいたします。

申 込 内 容	新規・ _____ 台目・その他 (_____)		
バ イ ク の 明 細			
使 用 者 氏 名			
車 両 番 号	(プレート番号等)		
車 種 ・ 型		自賠責保険等写し	有 ・ 無
使 用 希 望 日	年 月 日	解 約 希 望 日	年 月 日

※契約、解約時の使用料の精算は月割計算とする。(バイク置場使用細則第6条)
※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

* 受付事務記入欄

受 付 番 号	No.	受 付 日	年 月 日
駐 輪 区 画	No.	ステッカー番号	No.
使 用 料 入 金	年 月 日	ステッカー配布日	年 月 日
使 用 開 始 日	年 月 日	使 用 料	(月額) 2,000 円
契 約 日	年 月 日	口 振 開 始 日	年 月 日
解 約 日	年 月 日	口 振 停 止 日	年 月 日
ステッカー再交付日	年 月 日 (ステッカー番号No. _____)		

契約車両（変更・解約）届

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊞
(区分所有者・その他)

連絡先

この度、私の契約車両を下記のとおり駐輪区画 番の登録車両を（変更・解約）致しますので、バイク置場使用細則第4条の規定に基づきお届致します。

【 変更車両記入欄 】

駐 輪 区 画		車 種 ・ 型	
車 両 番 号		車 両 登 録 車 名	
変更日・解約日	年 月 日	自賠償保険等写し	有 ・ 無

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

*受付事務記入欄

受 付 日	年 月 日	変 更 日	年 月 日
ステッカー再交付日	年 月 日	ステッカー番号	No.
解 約 受 付 日	年 月 日	解 約 日	年 月 日
備 考			

自転車置場使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の自転車置場を円滑かつ有効に利用することを目的として、自転車置場使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用申込及び契約）

- 使用者は、入居している区分所有者または区分所有者から転貸された占有者に限定され、管理組合に自転車置場の使用申込みをしなければならない。ただし、使用可能台数は1住戸原則2台とする。
2. 使用を希望するものは、理事長に申込み、理事長は使用場所を指定し、ステッカーを配布する。使用者は、車体にステッカーを貼付し指定場所に駐輪すること。
 3. 自転車の変更及びステッカー紛失の際は、所定の書類を提出し再発行の手続きをすること。
 4. 使用希望者が収容台数に達し、その後欠員が生じた場合は、希望者の申込み順により補充する。

第2条（契約車両）

駐輪できる車両は下記記載規格で収容可能な自転車のみとする。

自転車置場 No1～No44

	タイヤサイズ (インチ)	タイヤ幅 (mm)	重量 (kg)	全長 (mm)	自転車の高さ (mm)	ハンドル幅 (mm)
上段	22～27	55 以下	25 以下	1550～1800	1100 以下	600 以下
下段	20～27	55 以下	35 以下	1500～1850	1100 以下	600 以下

自転車置場 No45～No84

	タイヤサイズ (インチ)	タイヤ幅 (mm)	重量 (kg)	全長 (mm)	自転車の高さ (mm)	ハンドル幅 (mm)
上段	22～27	55 以下	25 以下	1550～1800	1100 以下	600 以下
下段	20～27	55 以下	35 以下	1500～1900	1100 以下	600 以下

第3条（譲渡、転貸の禁止）

使用者は、この自転車置場使用に関する権利を管理組合の承諾なく他に譲渡もしくは、その場所を他に転貸することはできない。

第4条（契約車両変更・解約及び明渡し）

- 使用者が、第1条の契約を変更又は解約するときは、管理組合理事長に届出ることとする。
2. 使用者は専有部分を第三者に譲渡または占有者を変更した時は、自転車置場使用に関する契約の効力を失い、使用場所をただちに管理組合に明渡さなければならない。

第5条（使用者の責任及び損害賠償）

- 使用者は使用場所を自己の責任において管理するものとし、天災地変、火災、落下物、子供の悪戯等による自転車の破損、又は盗難、及び駐輪中の事故、人身事故などの損害賠償を管理組合および管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者の責めに帰すべからざる事由により使用者の自転車その他の物件に損害が生じても請求することは出来ない。
2. 使用者又はその家族が故意又は過失により、施設もしくはその駐輪中の他の自転車に損害を与えたときには、使用者は自己の責任においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

第6条（使用料の支払）

使用者は所定の使用料（管理規約別表第5に定める）を管理組合へ支払うものとし、2か月以上使用料を滞納した場合は、管理組合は自転車置場使用契約を解約できるものとする。

使用料の改定は、管理規約第49条の規定に従って行う。

第7条（事務処理）

理事長は自転車置場事務手続きを行う。

第8条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

自転車置場使用申込書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊟
(自己使用区分所有者・転貸された者・その他)

連絡先

私は、自転車置場使用細則の条項を承諾の上、自転車置場を使用したいので、自転車置場使用細則第1条・第4条の規定に基づき申し込みいたします。

申込内容	新規・変更・ 台目・その他 ()		
自 転 車 の 明 細			
使用者氏名			
車両番号	(防犯登録番号等)		
色・型			
使用希望日	年 月 日	現在使用区画	No.

※登録、抹消時の使用料の精算は月割計算とする。(自転車置場使用細則第6条)

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

* 受付事務記入欄

受付番号	No.	受付日	年 月 日
駐輪区画	No.	ステッカー番号	No.
使用料入金日	年 月 日	ステッカー配布日	年 月 日
使用開始日	年 月 日	使用料	(月額) 200 円
駐輪規格		重量制限	
使用登録日	年 月 日	口振開始日	年 月 日
使用抹消日	年 月 日	口振停止日	年 月 日
ステッカー再交付日	年 月 日	(ステッカー番号No.)	

登録車両（変更・抹消）届

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊤
(自己使用区分所有者・転貸された者・その他)

連絡先

この度、私の契約車両を下記のとおり駐輪区画 番の登録車両を（変更・抹消）致しますので、自転車置場使用細則第1条及び第4条の規定に基づきお届致します。

【 変更車両記入欄 】

防 犯 登 録 番 号		色 ・ 型	
変 更 日	年 月 日	抹 消 日	年 月 日

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

*受付事務記入欄

受 付 日	年 月 日	変 更 日	年 月 日
ステッカー再交付日	年 月 日	ステッカー番号	No.
抹 消 受 付 日	年 月 日	抹 消 日	年 月 日
備 考			

専用庭使用細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件の専用庭を円滑かつ有効に利用することを目的として、専用庭使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用の範囲等）

対象住戸に附属している専用庭は、当該住戸の区分所有者または占有者（以下「使用者」という）は有償にて次の範囲内で専用使用できるものとする。

- (1) 花壇の設置及び低木の植栽
- (2) 建物等に直接工作及び取付をしないガーデニング
- (3) 幼児用ビニールプールの使用及び幼児用ブランコ等で基礎の設置を伴わない置き型遊具設置

第2条（専用庭使用料）

規約第30条（使用料）の専用庭の専用使用料（以下「専用庭使用料」という。）は、規約第61条（管理費等の徴収）第1項の規定により、管理費等とともに一括して納入しなければならない。

2. 専用庭使用料の額については、別表第6に掲げるとおりとする。
3. 前項の規定にかかわらず、専用庭使用料の額、賦課徴収方法その他の専用庭の管理または使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、専用庭の専用使用権者は、これに従わなければならない。

第3条（専用使用権の処分）

専用庭の専用使用権は、専有部分と分離して処分することができないものとする。

第4条（専用庭の適正な管理）

専用庭の専用使用権者は、その責任と負担において専用庭の清掃、除草及びごみ処理並びに第1条による設置物その他の専用庭の通常の使用に伴う管理を行わなければならない。ただし、専用庭の外周にあるフェンス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。

第5条（禁止行為）

専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 家屋・倉庫・物置・サンルーム・ビニールハウス・縁側その他工作物（地下または高架の工作物を含む。）の設置または築造。
- (2) 専用の配線・配管・アマチュア無線アンテナ・音響機器及び照明機器等の設置
- (3) コンクリートの打設及び多量の土砂の搬入または搬出。
- (4) 他の専有部分の眺望・日照・通風・多量の花粉等により近隣に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等及び大幅に原状を変更すること。
- (5) 配線・配管・フェンスその他の共用部分等の保存に影響を及ぼすおそれのある掘削または使用。
- (6) ゴミ等の焼却その他により、悪臭、煤煙等を発生または危険物を持込むこと。
- (7) その他専用庭の通常の用法以外の使用

第6条（原状回復義務等）

専用庭の使用により配線・配管・フェンスその他の共用部分等を毀損し、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該占有者または区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2. 占有者または区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が第4条、第5条本文及び前項の義務を履行しない場合または履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行または不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、理事長は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

3. 前項の規定による措置をするには、理事長は相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
4. 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
5. 規約第41条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前3項の通知に準用する。

第7条（事務の処理）

理事長は、専用庭の事務手続きを行う。

第8条（使用細則の改廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

宅配ボックス使用細則

管理規約第18条の規定に基づき宅配ボックスを円滑かつ有効に利用することを目的として、宅配ボックス使用細則を次のとおり定める。

第1条（使用者の資格）

宅配ボックスを使用することの出来る者(以下「使用者」という)は、現に対象物件に居住する区分所有者または占有者とする。

第2条（注意事項）

宅配ボックスは、居住者が不在時に各種配達小荷物を代理受領し、一時保管するために利用する専用ボックスであることを認識し、以下の条項を遵守すること。

- (1) 在宅時においては、直接宅配物を受領すること。
- (2) 使用者は、操作方法をよく確認し、丁寧に使用すること。
- (3) 生鮮食品金属等の貴重品・重量物（30kg以上）の受取には、使用しないこと。なお、宅配物の汚損・破損・盗難、腐敗等については、管理組合は一切の責任を負わないこと。
- (4) 宅配ボックスの汚損・破損・故障の際は、速やかに管理組合に届け出ること。なお、故意・過失による汚損・破損の場合は、加害者の費用負担により管理組合にて原状回復すること。
- (5) 宅配ボックスは、次の使用者のため出来るだけ速やかに受け取り、長期間の放置等しないこと。なお、管理者は、空箱で施錠されている場合や、長期遺留物・不適當と思われる物（異臭）の確認の為、開錠して内容の確認をする場合があることを使用者は容認すること。
- (6) 宅配ボックス付近にて子供が遊んでいるところを見かけた場合、各自協力し注意すること。（ボックス内への閉じ込め・設備の破損等、非常に危険なため）
- (7) 利用時間は、終日（24時間）とする。

第3条（改 廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約の発効の日から効力を発する。

防犯カメラ使用細則

管理規約第18条の規定に基づき防犯カメラを円滑かつ有効に利用することを目的として、防犯カメラ使用細則を次のとおり定める。

第1条（目的）

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・管理にあたってはプライバシーに充分配慮するものとする。

第2条（閲覧）

管理組合は、下記の各号の何らかに該当する場合は、理事会の承諾を得て、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、理事長の判断により閲覧できるものとする。この場合理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

- (1) 犯罪行為・汚損・毀損行為が発生した場合
- (2) 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認められる場合
- (3) 警察から要請があった場合
- (4) 理事会が必要と認めた場合

第3条（立会い）

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、事件または事故関係者・複数の理事・警察官（要請があった場合に限る）に立会いをさせなければならない。

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。

第4条（貸与）

管理組合は、警察及び公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の承諾または理事長の許可を経なければならない。

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。

第5条（保存、取扱い）

管理組合は、防犯カメラの機器・記録映像を7日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。

第6条（保守）

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。

第7条（使用細則の効力及び遵守義務）

この細則は、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細則に定める事項を遵守させなければならない。

第8条（改 廃）

この使用細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条（使用細則の施行）

この使用細則は、管理規約発効の日から効力を発する。

ペット飼育細則

管理規約第18条の規定に基づき、対象物件のペット飼育に関して、ペット飼育細則を次のとおり定める。

第1条(目的)

本細則は、当マンションにおいて、ペットを飼育するに際し、ペットを飼育する居住者(以下「飼育者」という)が厳守しなければならない事項を定めたものである。

第2条(飼育することのできるペットの種類)

居住者が、飼育することのできるペットの種類・大きさ等は、次のとおりとする。

- (1) 犬及び猫は2匹までとし、飼育できる大きさは、抱きかかえることができ、無理なく散歩ができる程度の大きさ(成獣時に体長50cm体重10kg相当まで)とする。
- (2) 観賞用魚類及び小鳥、りす、ハムスター等のゲージ内で飼育する体長15cm未満の小動物や小型昆虫などは、本細則の対象外とし一般的な良識の範囲内で飼育することができるものとする。
- (3) 一部に爬虫類など飼養自体が他に不快感や恐怖を与えたり、一般的に他に危害を及ぼす恐れがあるとされている動物、凶暴又は攻撃的とされている動物等は、飼育を禁止するものとする。
- (4) 盲導犬・聴導犬・介護(助)犬等の場合には、居住者はその動物の必要性に充分配慮するものとし、第4条に定める遵守事項の一部適用除外ができるものとする。

第3条(飼育者の心構え)

飼育者は、当マンションにおいて次のことを常に心掛けなくてはならない。

- (1) 飼育者は、他の居住者の立場を尊重し、快適な生活環境の維持向上を図ること。
- (2) ペットの本能・習慣等を理解すると共に、飼育者はその責任を自覚し、ペットを適正に飼育すること。
- (3) ペットの保護及び管理に関する法律・条例・狂犬病予防その他関係法令等に規定する飼育者の義務を守ること。

第4条(遵守事項)

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) ペットは、自己の専有部分内で飼育するものとし、当マンション共用部分(共用廊下・エレベーター・エントランスホール・バルコニー等)に放さないこと。
- (2) 犬を歩かせているときは、正面エントランスを使用しないこと。外出から帰ったときは、足を拭くなど泥を建物内に持ち込まないこと。
- (3) ペットを当マンション共用部分に連れ出す必要のある時は、首輪をし、引き紐でつなぎ、又は抱持すること。
- (4) 自己の専有部分以外で、ペットにえさや水を与えたり、排泄をさせないこと。又、マンション敷地外で散歩をさせる時など排泄物等の後始末を確実にすること。
- (5) ペットの鳴き声・体臭・体毛・羽毛・汚物・汚水等により近隣に迷惑をかけないこと。
- (6) 共用スペース等でペットを遊ばせないこと。
- (7) ペット及び飼育環境は常に清潔を保つと共に、疾病の予防、ノミ・ダニ等の衛生害虫の発生防止等の健康管理を行うこと。尚、シャンプーや入浴については必ず浴室を利用し、入浴後の脱毛を、排水管に流さないこと。
- (8) 犬、猫等には、必要なレベルの「しつけ」を行うこと。
- (9) 飼育者は、販売を目的にペットを繁殖させてはならない。
- (10) 犬、猫等には、不妊・去勢手術等の繁殖制限措置を行うよう努めること。
- (11) 法定の予防注射や登録を確実にし、健康診断等をさせ、常に健康を保つこと。
- (12) 犬の飼育については、狂犬病予防法に規定する登録をし、鑑札番号を管理組合に報告すると共に、予防注射を行った旨の証明の写しを毎年管理組合に提出すること。
- (13) ペットが伝染病等に感染した場合は、直ちに管理組合及び第5条に定めるペットサークルへ報告し、適切な処置を行うこと。
- (14) 長期間、専有部分を無人にする場合は、ペットを建物内に残置しないこと。
- (15) ペットによる汚損・破損・損害・損傷等が発生した場合には、飼育者はその責任を負うと共に誠意をもって解決を図ること。

- (16) 飼育者は、ペットの寿命がまっとうするまで責任をもって飼育すること。又、ペットが死亡した場合には、適切な取り扱いを行うこと。
- (17) ペットの毛や羽の手入れ、ケージの掃除等を行う時は、居室内で窓を閉めるなどして毛などの飛散をさせないこと。
- (18) 犬・猫等その他床の歩行に音の伴う可能性のあるペットを飼育する場合は、最下階の住戸を除き、専有部分内のフローリング張りの床は、カーペット敷に変更するか又は表面にカーペットを敷きつめてから飼育すること。
- (19) エレベーターを利用する場合は、他に利用者のある時は同乗して良いか尋ねること。エレベーターから降りる人及び他のペットと接触しないように配慮すること。ケージ等に入れていない犬は抱き、抱き抱えるのが困難な場合は奥横にいて飼育者の体に固定するように努め、動物の出会い頭の事故の発生に十分注意すること。
- (20) 植栽等の中へペットを入れないこと。植栽等の中で糞尿をさせることは厳禁とする。
- (21) 散歩等外出する時には必ず糞尿処理バックを携帯すること。
- (22) 犬・猫等が廊下・エレベーター等の共用部分や敷地内で万一排泄した場合は、糞便を処理し、排泄箇所を水でよく洗い流す等衛生的な後始末を行うこと。
- (23) その他記載にない迷惑などが生じた時は、飼育者の責任において解決すること。

第5条(ペットサークルへの加入)

飼育者は、ペットサークルに加入しなければならない。飼育者同士の登録制度として、ペットサークルを構成し、当マンションの動物飼育に関する問題などを飼育者全体の責任として審議し、速やかに解決にあたらなければならない。尚、会員は、動物を飼育したまま退会はできない。

ペットサークルの役割は次のとおりとする。

- (1) 会員相互の友好を深めると共に、適正にペットと暮らすことへの知識を広めるように努めること。
- (2) 会員以外の居住者及び近隣住人にも、ペットと暮らすことへの理解を深めてもらうように努めること。
- (3) 共用施設や当マンション周辺の環境及び衛生の保持に努めること。
- (4) ペットを飼育しようとする居住者の相談窓口となること。
- (5) 管理組合への助言、相談機関となること。
- (6) 飼育者自ら解決することが困難な問題等が生じた場合には、その飼育者と共に適切な解決を図ること。
- (7) 本細則に違反した飼育者に対し、適切な飼い方等を指導すること。
- (8) 管理組合に対し、会員の状況について適宜報告すること。
- (9) 掲示物等によりペットサークルの広報活動を行うこと。
- (10) 管理組合からの指示により、ペット飼育問題に係る全てもしくは一部の業務について管理組合の業務を代行することができる。

第6条(ペットサークルの役員)

- (1) ペットサークルには、次の役職を置く。

会 長 1名

副会長 2名

- (2) 会長並びに副会長は、ペットサークルの会員の中から次条に定める会合で選任する。
- (3) 辞任等により退任する場合は、後任の役員が選任されるまで、引き続きその職務を行うものとする。
- (4) ペットサークルの会長は、管理組合の理事長と兼任できないものとする。
- (5) 役員任期については、管理規約の任期規定を準用する。

第7条(ペットサークルの会合)

- (1) ペットサークルの会合は、ペットサークルの会員全体で組織する。
- (2) 会合は、定期的開催し、ペットサークルが本細則に掲げる役割を適正、且つ円滑に果たすように努めなければならない。
- (3) 会長は、必要のある場合にはいつでも会合を召集することができる。

第8条(飼育の申請手続きなど)

- (1) 居住者がペットの飼育を希望する場合は、あらかじめ相談窓口であるペットサークルへ本細則の条件などの説明を受け、その後管理組合に「ペット飼育承認申請書」を申請し承認を得なければならない。
- (2) 前項の申請があった場合において、管理組合の理事長は理事会に諮って、本細則の条件を充足しているか否かにより、申請から2週間以内に承認又は不承認の決定を行う。承認の場合には、当該申請者に対して、本細則の各条項を遵守する旨の「誓約書」と交換に「ペット飼育承認書」を発行する。
- (3) 管理組合は、理事会の決議に基づき、ペットの承認の決定について、理事長に委任することができる。
- (4) 理事会又は理事長は、承認または不承認の決定にあたっては必要に応じて、ペットサークルの会長の意見を聴取するものとする。
- (5) 管理組合の承認を得ずにペットを飼育している者があった時は、理事長並びにペットサークルの会長は前1項の申請書及び誓約書の提出を求めた上で、本細則に準じて承認又は不承認の決定を行う。尚、書類提出の求めに応じない者に対しては、不承認の決定をすることができる。
- (6) 飼育者は、承認を得たペットが死亡した場合など、その他飼育を終了したときは、その旨をペットサークルへ書面により届け出るものとし、ペットサークルは管理組合にその旨の報告を行わなければならない。
- (7) 犬を飼育する場合は、所定の手続きを経た後、速やかに狂犬病予防法に定める登録証明、及び予防注射済票の写しを提出すること。感染症について、1年以内の実施した予防接種に関する証明書(狂犬病を除く)を提出すること。
- (8) 管理組合は、ペットサークル会員名簿並びに飼育することを承認したペットのリスト等を作成し保管する。このペットリストは、居住者が閲覧することができる。

第9条(飼育に関する指導、禁止等)

- (1) ペットサークルの会長は、飼育者が本細則に定める事項に違反し、又は違反する恐れのあるときは、当該飼育者に対し、警告又は指示もしくは勧告を行うことができる。
- (2) 飼育者がこの細則に違反したり、他住居者又は近隣住民に迷惑や危険を及ぼした場合等でペットサークルの指導にもかかわらず解決が図られないときは、その飼育を禁止することができる。
- (3) 管理組合の理事長が、居住者5名以上の連名により特定の飼育者に対するペット飼育の改善を求める申請を受けたときには、ペットサークルに対し直ちにその申請に係る調査と公平な審議を行うよう求めるものとし、会長はその審議の結果及び改善策を管理組合へ報告しなければならない。
- (4) ペットサークルの会長は、前項の調査及び審議の結果、当該飼育者が著しく他の居住者に迷惑をかけていると判断した場合には、当該飼育者に対し、警告又は指示もしくは勧告を行わなければならない。
- (5) 前項の警告又は指示もしくは勧告によってもなお改善が認められないと会長が判断した場合には、管理組合に報告し、理事長は当該ペット飼育の承認を取り消さなければならない。
- (6) ペットを飼育することを取消された飼育者は、新たな飼育者を探すなど、原則的に2週間以内に速やかに適切な処置をとり、且つ3週間以内にペットサークルへ結果報告しなければならない。ペットサークルは、飼育承認の取消し、並びに事後の結果報告を管理組合にしなければならない。
- (7) 管理組合並びにペットサークルから一度ペット飼育禁止の勧告及び指示を受けた飼育者は、理由の如何にかかわらず、一切のペットを飼育することができないものとする。
- (8) 悪質な違反者に対しては、氏名公示を行う場合も有り得る。

第10条(専有部分の貸与)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、あらかじめその貸与の相手方に本細則を充分理解させ遵守させなければならない。

第11条(改 廃)

この飼育細則の改廃は、管理規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 (飼育細則の施行)

この飼育細則は、管理規約発効の日から効力を発する。

承認するペットの基準

レジデンスノーブル西新井本町管理組合の承認するペットの基準は、『ペット飼育細則』第2条（飼うことのできるペット）を基準とします。以下は承認を受けられるペット及び承認を受けられないペットの代表例です。

承認を受けられる犬の代表例

「ア」	スカイ・テリア	プチ・プラバンソン
アーフェンピンシャー	スコティッシュ・テリア	ブリュッセル・グリフォン
アイリッシュ・テリア	スムース・フォックス・テリア	フレンチ・ブルドッグ
アメリカン・コッカー・スパニエル	「タ」	ペキニーズ
イタリアン・グレーハウンド	ダックスフンド	ベドリントン・テリア
イングリッシュ・コッカー・スパニエル	（スタンダード・ミニチュア・カニンヘン）	ボーダー・テリア
ウィベット	ダンディ・ディンモント・テリア	ボストン・テリア
ウエスト・ハイランド・ホワイトテリア	チワワ	ボメラニアン
ウェルシュ・コーギー・ペンブローク	チャイニーズ・クレステッド・ドッグ	ボロニーズ
ウェルシュ・テリア	チベタン・スパニエル	「マ」
オーストラリアン・テリア	チベタン・テリア	マルチーズ
「カ」	狍	マンチェスター・テリア
キャバリア・キング・チャールズ・スパニエル	トイ・マンチェスター・テリア	ミニチュア・シュナウザー
キング・チャールズ・スパニエル	トイ・プードル	ミニチュア・ピンシャー
ケアン・テリア	「ナ」	ミニチュア・プードル
コーイケルホンディエ	日本スピッツ	ミニチュア・ブル・テリア
コトン・ド・デュレアル	日本テリア	メキシカン・ヘアレス・ドッグ
「サ」	ノーフォーク・テリア	「ヤ」
シーズー	ノーリッチ・テリア	ヨークシャー・テリア
シーリハム・テリア	「ハ」	「ラ」
柴	パーソン・ジャック・ラッセル・テリア	ラサ・アプソ
シルキー・テリア	パグ	レークランド・テリア
ジャーマン・ハンティング・テリア	バセンジー	ローシェン
ジャック・ラッセル・テリア	パピヨン	「ワ」
シェットランド・シープドッグ	ビニグル	ワイアー・フォックス・テリア
シッパキー	ビション・フリーゼ	

承認を受けられる猫の代表例

「ア」	シンガプーラ	ペルシャ（ソリッド）
アビシニアン	スコティッシュ・フォールド	ペルシャ（ヒマラヤン）
アメリカンカール	ソマリ	ベンガル
アメリカンショートヘア	「ナ」	「マ」
エジプシャンマウ	ノルウェイジャン・フォレストキャット	メインクーン
オシキャット	日本猫	「ラ」
オリエンタル	「ハ」	ラガマフィン
「サ」	バーマン	ラグドール
シャム	ペルシャ（チンチラ）	ロシアンブルー

承認を受けられる小動物の代表例

「りす」	「モルモット」	「ハムスター」	「チンチラ」	「うさぎ」	「フェネック」	「フェレット」
「プレーリードッグ」			※「フェレット」については、肛門腺を除去したものに限り。			

※ 前記のペットでも、『ペット飼育承認書』のないものは飼育禁止です。

『ペット飼育承認書』を受け取ったペットのみ飼育ができます。

尚、犬については、狂犬病予防法に定める鑑札を受け同法に従い予防注射を受けていること等が条件となります。大きさについては、「成犬時体長50cm 体重が概ね10kg以下の大きさ」であると認められることが必要ですが、前記の大種であることを証明する書面の提出があれば大きさの要件を満たすものとします。また、前記に該当しない場合や雑種の場合、大種を証明する書面がない場合は、獣医師の所見書（管理組合が認める大きさの要件等を満たしていることが確認できるもの）を提出して下さい。

承認しない犬の代表例

次の犬種に属する犬およびそのミックス（雑種）

「ア」	サルーキ	ビズラ
アイリッシュ・ウルフ・ハウンド	四国犬	ファラオ・ハウンド
アイリッシュ・セター	シベリアン・ハスキー	フィラブラジレイロ
秋田犬	ジャーマン・シェパード	ブービエ・デ・フランダース
アフガン・ハウンド	ジャーマン・ポインター	フラットコーテッド・レトリバー
アメリカン・スタッフォードシャー・テリア	ジャイアント・シュナウザー	ブル・テリア
アメリカン・スプリングー・スパニエル	スタッフォードシャー・ブル・テリア	ブル・マスティフ
アメリカン・ピット・ブルテリア	スタンダード・シュナウザー	ブルドッグ
イングリッシュ・セター	スタンダード・プードル	ペルジアン・グローネンダール
ウルフドッグ	ストロング・アイ	ペルジアン・タービュレン
エアデール・テリア	スパニッシュ・マスティフ	ボーダー・コリー
オーストラリアン・キャトルドッグ	セント・バーナード	ポーリッシュ・
オーストラリアン・ケルピー	「タ」	ローランド・シープドッグ
オーストラリアン・シェパード	ダルメシアン	ボクサー
「カ」	チャウ・チャウ	ボルゾイ
カーリーコーテッド・レトリバー	ディアー・ハウンド	ボルドー・マスティフ
甲斐犬	ドーベルマン	「マ」
キースホンド	ドゴ・アルヘンティノー	マスティフ
紀州犬	土佐犬	ミニチュア・ドーベルマン
グレイス・ハウンド	「ナ」	「ラ」
グレー・ハウンド	ナポリタン・マスティフ	ラフ・コリー
グレート・デン	ニュージーランド・ハンタウェイ	ラブラドル・レトリバー
グレート・ピレニーズ	ニューファンドランド	ランドシーア
ケリー・ブルー・テリア	ノルウェイジャン・エルク・ハウンド	レオンベルガー
ゴールデン・レトリバー	「ハ」	ロシアン・ライカ
コモンドール	バーニーズ・マウンテン・ドッグ	ロットワイラー
コリー	バセット・ハウンド	「ワ」
「サ」	ハンガリアン・プーリー	ワイマラナー
サモエド	ビアデッド・コリー	

その他闘犬を目的に飼育されたものや申請時に大きさの基準を超えているもの等も承認を受けられません。上記以外でも、飼育に大きなスペースを必要とするものや厳しいしつけや訓練をしないと攻撃性が表に現れるようなものは承認を受けられません。

承認しない小動物等の代表例

「チンパンジーやピグミーマーモセット等のサルの仲間」「マウス」「ラット」「ヤマネ」「ハリネズミ」※その他「カメレオンの仲間」「トカゲの仲間」「アガマ・イグアナの仲間」「ヘビの仲間」「ワニの仲間」「クモの仲間」「サソリの仲間」「ムカデの仲間」については、サイズ・毒の有無・攻撃性の強弱等にかかわらず承認は受けられません。

ペット飼育承認申請書

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町管理組合
理事長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊞
(区分所有者・賃借人・その他)

連絡先

私は、下記の飼育のため、ペット飼育細則に基づき、必要書類を添付した上で下記のとおり申請いたします。

記

飼育する動物

1. 種類・種別
2. 性別
3. 生後年月数 年 ヶ月
4. 体長・体重 cm kg
5. 色
6. その他

《必要添付書類》

1. ()当該ペット写真
2. ()保健所犬鑑札(写し)
3. ()狂犬病予防注射済証(写し)

以上

賃借人等が申請する場合の貸主承諾書

居住者 殿

私は、貴管理組合に対して、上記ペット飼育承認申請を行うにあたり、管理組合の承認が得られることを前提に、貴殿が私の貸与する専有部分において当該ペットを飼育することを承諾致します。

年 月 日

区分所有者 ㊞

連絡先

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町 管理組合
理事長 殿
ペットサークル会長 殿

レジデンスノーブル西新井本町

号室 氏名 ㊟
(区分所有者・賃借人・その他)

連 絡 先

誓 約 書

私は、 年 月 日付のペット飼育承認申請書に基づくペットの飼育にあたっては、
ペットの保護及び管理に関する法律その他の関係法令並びにペット飼育細則を遵守致します。

万一、ペット飼育細則に違反したり、他の居住者又は近隣住民に迷惑、危険を及ぼしたりした
場合は、ペットサークルの指導に従うとともに、管理組合並びにペットサークルよりペットの飼
育承認を取消された場合でも何等の異議なくこれに従うことを誓約致します。

以上

年 月 日

レジデンスノーブル西新井本町

号室 殿

レジデンスノーブル西新井本町

理 事 長 ⑩

ペット飼育承認書

貴殿から 年 月 日で申請のあった下記のペット飼育については、今後貴殿がペット飼育細則を遵守することを前提として、ペット飼育細則に基づき承認致します。

尚、貴殿がペット飼育細則に違反したり、他の居住者又は近隣住民に迷惑、危害を及ぼした場合は、管理組合は、当該ペットの飼育を禁止することがありますのでご承知おき下さい。

又、当該ペットが死亡したり、飼育をやめたいときは、その旨を届け出て下さい。

以上

《必要添付書類》

1. () 当該ペット写真
2. () 保健所犬鑑札(写し)
3. () 狂犬病予防注射済証(写し)

【注意】()の未提出書類を至急ご提出下さい。