

吾妻橋マンション

管理規約集

1. 管理規約
2. 開口部改良工事に関する細則
3. 使用細則
4. ペット飼育細則
5. 各種届出書式

発行元 吾妻橋マンション管理組合

2015年11月15日総会決定版

【本規約集改定の参考資料及び関係者】

○建物の区分所有等に関する法律「区分所有法」

昭和37年4月4日、法律第69号

最終改正：平成20年4月30日、法律第23号

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律「適正化法」

平成12年12月8日、法律第149号

最終改正：平成18年6月2日、法律第50号

○マンション建替えの円滑化等に関する法律「建替え法」

平成14年6月19日、法律第78号

最終改正：平成20年4月30日、法律第23号

○マンション標準管理規約（単棟型）：平成27年7月27日、国土交通省発表

○中高層共同住宅使用細則モデル：平成16年1月23日、国土交通省発表

（平成9年、旧標準管理規約に基づく国土交通省作成モデル）

○開口部改良工事細則

（平成19年5月；財）マンション管理センター発行の同細則モデル）

○規約集施工責任者

本規約集は、2015年11月15日開催の通常総会に於いて決定された内容
と相違ないことを証します。

第45期吾妻橋マンション管理組合役員一同



理事長 照井 博

副理事長 阿佐美睦子

理事 佐々木いつ子

理事 丸山忠男

理事 市川昭博

監事 保延 洋

監事 黒川雅子

相談役 市川昭壽

平成28年（2016年）2月発行

定価2,000円

吾妻橋マンション管理規約集

目 次

【管理規約】

前 文	1
第1章 総 則	1～2
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 専有部分等及び共用部分の範囲	2～3
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	3
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	3～6
第12条 (専有部分の用途の制限)	
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権)	
第15条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	
第16条 (専用部分の修繕等)	
第17条 (使用細則)	
第18条 (ペットの飼育)	
第19条 (専有部分の貸与)	
第5章 管 理	6～10
第1節 総 則	7～8
第20条 (区分所有者の責務)	
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)	
第22条 (窓ガラス等の改良)	
第23条 (必要箇所への立入り)	
第24条 (損害保険)	
第2節 費用の負担	8～10
第25条 (管理費等)	

第26条（承継人に対する債権の行使）	
第27条（管理費）	
第28条（修繕積立金）	
第29条（地代）	
第30条（使用料）	
第6章 管理組合	10～19
第1節 組合員	10
第31条（組合員の資格）	
第32条（届け出義務）	
第2節 管理組合の業務	10～11
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36条（相談役）	
第3節 役員	11～13
第37条（役員）	
第38条（役員の任期）	
第39条（役員の誠実義務等）	
第40条（理事長）	
第41条（副理事長）	
第42条（理事）	
第43条（監事）	
第4節 総会	13～18
第44条（総会）	
第45条（招集手続き）	
第46条（組合員の総会招集権）	
第47条（出席資格）	
第48条（議決権）	
第49条（総会の会議及び議事）	
第50条（議決事項）	
第51条（議事録の作成、保管等）	
第52条（書面による決議）	
第5節 理事会	18～19
第53条（理事会）	
第54条（招集）	
第55条（理事会の会議及び議事）	
第56条（議決事項）	
第57条（専門委員会の設置）	

	第58条（運営要領の制定）	
第7章 会 計	・・・・・・・・・・・・・・・・	19～21
	第59条（会計年度）	
	第60条（管理組合の収入及び支出）	
	第61条（収支予算の作成及び変更）	
	第62条（会計報告）	
	第63条（管理費等の徴収）	
	第64条（管理費等の過不足）	
	第65条（預金口座の開設）	
	第66条（借入れ）	
	第67条（帳票類の作成、保管）	
	第68条（消滅時の財産の清算）	
第8章 雑 則	・・・・・・・・・・・・・・・・	21～23
	第69条（義務違反者に対する措置）	
	第70条（理事長の勧告及び指示等）	
	第71条（合意管轄裁判所）	
	第72条（区及び近隣住民との協定の遵守）	
	第73条（細則）	
	第74条（規約外事項）	
	第75条（規約原本等）	
附 則	・・・・・・・・・・・・・・・・	23
	第1条（規約の発効）	
別表第1～第6	・・・・・・・・・・・・・・・・	24～27
様式第1～第4	－4	

【開口部改良工事に関する細則】

第1条（趣旨）	・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第2条（定義）		
第3条（工事の種別及び内容等）		
第4条（工事施工許可の申請）		
第5条（申請書類の審査）	・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第6条（申請施工許可申請のお知らせ）		
第7条（工事計画に対する調査又は異議の申立て）		
第8条（専門的知識を有する者の意見聴取等と事前調査負担金の納入等）		
第9条（承認又は不承認）	・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第10条（工事費用の負担）		
第11条（工事中の監督等）	・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第12条（工事終了報告及び竣工検査）		

第13条（新設した建物部分の管理等）	
第14条（工事関係書類の保管）	
第15条（事務の委託）	
第16条（工事費の返還）	
第17条（紛争解決等の責任）	
第18条（細則外事項）	5
第19条（細則の改廃）	
第20条（細則原本）	
附 則	
別記様式第1～第7	

【使用細則】

第1章 総 則

第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	2
第4条（届出及び承認事項）	2
第5条（対象物件内での共通の禁止事項）	2
第6条（災害防止）	3
第7条（共用部分等の日常清掃）	3

第2章 専有部分の使用

第8条（専有部分の貸与に係る誓約書の届出）	3
第9条（資格喪失の届出）	3
第10条（通知を受けるべき場所の届出）	3
第11条（入居等の届出）	3
第12条（トイレ、台所、浴室、洗濯機の使用）	4
第13条（訪問者の扱い）	4
第14条（店舗・事務所）	4

第3章 敷地及び共用部分等の使用

第15条（敷地及び共用部分等でのその他の禁止事項）	5
第16条（バルコニー等の適正な管理）	6
第17条（バルコニー等での禁止事項）	6
第18条（原状回復義務）	6
第19条（ペットの飼育）	7
第20条（駐輪場の使用）	7

第4章 修繕工事

第21条（専有部分の修繕等）	8
第22条（禁止事項）	8

第5章 その他の共通の利用調整等

第23条（ごみ処理）	9
------------	---

第6章 雑 則

第24条（届出書類の保管等）	9
第25条（事務の委託）	9
第26条（紛争解決の責任）	9
第27条（細則外事項）	9
第28条（細則の改廃）	10
第29条（細則原本）	10

附 則

第1条（細則の発効）	10
------------	----

様式第1～第4－4

【ペット飼育細則】

第1条（総則）	1
第2条（飼育の条件）	1
第3条（適用除外）	1
第4条（遵守事項）	1
第5条（飼育の届出）	2
第6条（飼育に関するクレーム）	2
第7条（違反に対する措置）	2
第8条（紛争解決と損害賠償の責任）	2
第9条（細則の確認）	2

附 則

届出用紙

吾妻橋マンション

管 理 規 約

関 連 書 式

吾妻橋マンション管理組合

吾妻橋マンション管理規約

前文

吾妻橋マンションの住宅部分、店舗及び事務所部分の各専有部分を所有する区分所有者（以下、「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下、「区分所有法」という。）に基づき、全区分所有者の合意により、次の通り「吾妻橋マンション管理規約」（以下、「規約」という。）を定めるものとする。各区分所有者は、マンションの管理と円滑、良好な共同生活を行うため、本規約を遵守すると共に、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

第1章 総 則

（目的）

第1条 この規約は、吾妻橋マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 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。

(対象物件の範囲)

第4条 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。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び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、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。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって吾妻橋マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を吾妻橋マンション内に置く。
- 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 専有部分等及び共用部分の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。

(イ) 2階から11階までの住戸番号を付した住戸（以下、住居部分という。）

(ロ) 1階店舗及び事務所部分（以下、店舗・事務所部分という。）

- 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 玄関扉およびシャッターは、鍵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。ただし、電気・ガス・給水設備については各メーターまでを共用部分とし、メーター接続部から内側を専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 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

(共有)

第9条 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。

2 耐力壁でない界壁は当該部分に接する区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 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。

2 前項の割合は専有部分の床面積の割合による。

3 床面積の計算方法は壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第4章 用法

(専有部分の用途の制限)

第12条 区分所有者は、その専有部分について、住居部分は主として住居専用に供し、専用使用権を認められた共用部分等と併せてそれらの保持・防災・防犯・清掃およびゴミ処理については、自己の責任において処理する。

ただし、区分所有者が自ら居住して行う事業で、かつ、他の区分所有者および占有者の迷惑とならない場合で、組合に届け出、理事会の承認を得た場合はこの限りでない。

2 居住部分の区分所有者は、その専有部分を楽器の教室として使用する事およびシェアハウスやゲストハウス等の不特定多数で使用する事はできないものとする。

3 店舗・事務所部分は、店舗または事務所等の営業業務の用途に供し、専用使用を認められた共用部分等と合わせてそれらの保持・防災・防犯・清掃およびゴミ処理は、

行政の指定する区分、方法に従い自己の責任において処理する。

- 4 前項の営業業務については、社会通念上の公序良俗に反しない範囲とし、管理者が管理上有害と認められた場合にはその営業内容を限定することが出来るものとする。
- 5 区分所有者は、その専有部分について広域暴力団又はそれに準じる事務所及びサラリーマン金融の事務所並びにゲームセンターとしての使用はできないものとする。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 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。

(バルコニー等の専用使用权)

- 第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、シャッター（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。
- 2 前項の専用使用权は、専有部分と分離して貸与・譲渡・抵当権の設定等の処分をしてはならない。
 - 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。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第15条 管理組合は、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に無償で使用させることができる。
- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械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、又は請け負った者
 - 二 電気室 東京電力株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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ができる。

(専有部分の修繕等)

第16条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37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（様式４－２）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（様式４－１）を理事長に提出しなければならない。
 - 3 理事長は、第１項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第５３条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
 - 4 申請に対する承認、不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下、「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。
 - 5 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、申請者に事前調査負担金請求書（様式第４－３）により事前調査負担金を請求することができる。
 - 6 申請者は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。
 - 7 申請者は、工事の承認、不承認に拘らず納入した事前調査負担金について、返還を請求することはできない。
 - 8 申請者が、第５項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査を依頼しなければならない。
 - 9 理事長は、第４項により専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査を依頼した場合においては、これが完了した後、速やかに理事会を開催し、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、不承認とするものとする。
 - 一 申請に係る工事が、共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれのあるとき。
 - 二 申請に係る工事について、専門的知識を有する者から当該工事が共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとの意見を受け、その意見に正当な理由があると認められるとき。
 - 三 申請に係る工事が、建築基準法、消防法等の法令に違反する場合。
 - 10 工事の承認、不承認は専有部分改修等工事承認書（様式第４－２）の交付により行うことができ、区分所有者は承認の範囲内において専有部分の修繕等の工事を行

うことができる。

ただし、修繕等の工事が、申請書記載の用途以外の用途に使用するための工事と判明した場合、工事を一時中断し、理事会および利害関係者間において工事内容等につき協議するものとする。

- 1 1 理事長又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、修繕等の箇所に立ち入り、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。
- 1 2 本条の承認を受けずに専有部分の改修・営繕工事を行った場合、規約第69条（義務違反者に対する措置）および規約第70条（理事長の勧告及び指示等）の定めにより、理事長はその是正等のために必要な勧告または指示もしくは警告、差止め、排除または原状回復のための必要な措置をとることができる。
- 1 3 本条に定める他、使用細則第4章を遵守しなければならない。

（使用細則）

第17条 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。

（ペットの飼育）

第18条 ペット飼育を希望する区分所有者および占有者は、使用細則およびペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者または占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる。

（専有部分の貸与）

- 第19条 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（様式第1）を管理組合に提出させなければならない。
 - 3 貸与された第三者が、書面にて届け出た用途以外の使用を行った場合、区分所有者は、当該者の専用部分の使用を差し止めなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。ただし、その費用は当該区分所有者の負担とする。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。（開口部改良工事に関する細則）

(必要箇所への立入り)

第23条 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又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 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。

(損害保険)

第24条 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（第37条に定める「理事長」をいう。）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。

3 管理組合は、前項により受領した保険給付金は事故等により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

4 専有部分については、各区分所有者の責任と負担において火災保険等に参加するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

三 地代

2 管理費等の額については、別表6に定めるものとし、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 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 公租公課

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（近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。）

六 清掃費、消毒費及びゴミ処理費

七 委託業務費

八 専門的知識を有する者の活用に要する費用

九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

十 管理組合の運営に要する費用

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

(修繕積立金)

第28条 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。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。）

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第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又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合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 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。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(地代)

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する地代を集めることができる。

2 管理組合は、前項で集めた地代をその区分所有者を代理して、纏めて地主にその地代として納入するものとする。（別表6）

(使用料)

第30条 駐輪場使用料、1階店舗周囲外壁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。）（別表5）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 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。

(届出義務)

第32条 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（別紙様式第2）により管理組合に届け出なければならない。

2 区分所有者が法人の場合又は自らが居住しない場合、通常連絡可能な個人又は法人を「連絡者」として指名し、書面にて届出なければならない。ただし、その連絡者は代理権を有するものではない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 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敷地及び共用部分等（以下、本条及び第21条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕（近隣用電波障害対策受信設備に係るものを含む。）
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 地代に関する交渉等の業務
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十八 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

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第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、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第35条 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。

2 専門的知識を有する者の活用は、総会又は理事会の決議を経るものとする。

(相談役)

第36条 理事長経験者は、要請が有った場合は理事会に随時助言・協力しなければならない。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 5名
 - 五 監事 2名
- 2 理事及び監事は、現に吾妻橋マンション内に居住する組合員のうちから、総会で選任する。ただし、理事1名、監事1名はその限りでない。
- 3 次条に定める任期途中において役員の欠員を補充する必要がある場合は、理事会で専任し、直ちにマンション内の所定の掲示場所に号室、氏名を掲示し広報する。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。ただし、マンション外居住の理事は、その任に就けないものとする。
- 5 組合員が法人の場合、法人代表者及び当該法人から役員になることを職務命令として受けた社員等の法人関係者で当該法人から書面による届出がなされた者。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期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。
- 4 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。

(役員の誠実義務等)

- 第39条 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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第40条 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 理事長の任期は、最長3年とする。
 - 二 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決定により、理事長の職務として定められた事項。
 - 三 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、毎年1回組合員に対し、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。

(副理事長)

第41条 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。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 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。

第4節 総会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、総会で選任する。

(招集手続)

第45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2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49条第3項第一号、第二号、第三号若しくは第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（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

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1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。

7 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、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。

(組合員の総会招集権)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2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 前項により召集された臨時総会においては、第44条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。

(出席資格)

第47条 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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

3 組合員が法人の場合、法人代表者及び当該法人から出席することを職務命令として受けた社員等の法人関係者で当該法人から書面による届出がなされた者に限る。

(議決権)

第48条 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。

2 専有部分1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、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する一親等内の成人した者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する成人した者及び前条3項の者で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。

(総会の会議及び議事)

第49条 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。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 共用部分として使用する場所の賃貸借契約

四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

五 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

六 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 前4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。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第45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。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算及び事業報告

- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第35条第2項の人選及び費用等
- 十一 区分所有法第57条第3項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十四 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第51条 総会の議事について、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する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、場所等指定することができる。
- 4 理事長は、所定に掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第52条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、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

(理事会)

第53条 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。

(招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が4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、各理事、監事に対し開催1週間前（建替え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7項までを除く。）までに通知をする。ただし、緊急の場合はこの限りでない。

(理事会の会議及び議事)

第55条 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 理事に事故があり、理事会に出席できないときは、同居するその配偶者または一親等の成人した親族に限り、代理出席を認める。
- 3 議事録については、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長が指名する1名の理事会に出席した理事または監事が、これに署名押印しなければならない。

(議決事項)

第56条 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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案

- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第16条に定める承認又は不承認
- 六 第35条第2項の人選および費用等
- 七 第37条第3項に定める補欠の理事の選出
- 八 第70条に定める勧告又は指示等
- 九 第12条1項に関する専有部分の用途変更の承認または不承認
- 十 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

(運営要領の制定)

第58条 理事会は、円滑な理事会運営を行うため、理事会の決議を経て、別に「理事会運営要領」を定めることができる。

第7章 会 計

(会計年度)

第59条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第60条 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30条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第61条 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。

(会計報告)

第62条 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。

(管理費等の徴収)

第63条 管理組合は、第25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、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65条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、地代については年払いまたは半年払いとする。

2 組合員が一括して納入した管理費等については、最初に使用料、2番目に遅延損害金、3番目に管理費、4番目に修繕積立金の順で充当するものとする。

3 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。

4 組合員が前1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5%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。

5 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

6 前4項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第64条 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よび管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

一 組合員が指定の期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、前条第2項から第7項に準じる。

(預金口座の開設)

第65条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合名義の預金口座を開設するものとする。

2 その他第50条8項の決定により、適宜管理組合名義の口座を開設する。

(借入れ)

第66条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第67条 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。

(消滅時の財産の清算)

第68条 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

(義務違反者に対する措置)

第69条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為を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。

(理事長の勧告及び指示等)

第70条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、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 区分所有者は、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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等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。
- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第71条 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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第50条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第72条 区分所有者は、管理組合が墨田区又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第73条 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。

(規約外事項)

第74条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議に

より定める。

(規約原本等)

第75条 この規約を証するため、理事長および総会出席者2名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、理事長および総会出席者2名が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およ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 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録およ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。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項およ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、指定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成12年（2000年）11月22日の吾妻橋マンション自治会総会決定により自治会規約を一部改訂し規約原本として施行するものとする。

2 この規約は、平成27年（2015年）11月15日開催の通常総会決定により一部改訂発効する。

別表第 1

対象物件の表示

物 件 名		吾妻橋マンション 1971年(昭和46年)4月築			
所 在 地		東京都墨田区吾妻橋三丁目1番地15			
住 所		東京都墨田区吾妻橋三丁目7番地15			
敷 地	面 積	169.56㎡			
	権 利 関 係	借 地 権			
建 物	構 造 物	鉄骨鉄筋コンクリート，地上11階、地下1階、塔屋 共同住宅（一部店舗・事務所） 建物延床面積 1664.3㎡ ・ 容積率53.8% 建築面積 149.6㎡			
	専 有 部 分	住 戸 部 分	住戸戸数40戸 延べ床面積1198.27㎡	事 務 所 部 分	店舗数 1店舗 事務所数 1戸 述べ床面積 73.36㎡
付 属 施 設		駐輪場、管理事務室、外灯設備、花壇、塀、植栽等建物に附属する施設等			
用 途 指 定		商業地域，防火地区，容積率500%			

別表第 2

共用部分の範囲

1. 玄関ホール、廊下、階段、駐輪場、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継ぎ手及び立管）等専有部分に属さない「建物の付属物」
3. 管理事務室、駐輪場、掲示板及びそれらの付属物

別表第3

敷地及び共用部分等の共有持分割合

登記簿上室番号による。(マンション内表示は、5=4)

住戸 番号	敷地及び付属施設	共用部分	住戸 番号	敷地及び付属施設	共用部分
101	1271.63分の45.30	1271.63分の45.30	605	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
102	1271.63分の28.06	1271.63分の28.06	701	1271.63分の34.02	1271.63分の34.02
201	1271.63分の34.19	1271.63分の34.19	702	1271.63分の33.54	1271.63分の33.54
202	1271.63分の31.02	1271.63分の31.02	703	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
203	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	705	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
205	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	801	1271.63分の34.16	1271.63分の34.16
301	1271.63分の34.02	1271.63分の34.02	802	1271.63分の33.59	1271.63分の33.59
302	1271.63分の33.85	1271.63分の33.85	803	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
303	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	805	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
305	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	901	1271.63分の34.34	1271.63分の34.34
401	1271.63分の34.26	1271.63分の34.26	902	1271.63分の33.57	1271.63分の33.57
402	1271.63分の33.46	1271.63分の33.46	903	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
403	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	905	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
405	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1001	1271.63分の33.84	1271.63分の33.84
501	1271.63分の34.00	1271.63分の34.00	1002	1271.63分の33.82	1271.63分の33.82
502	1271.63分の33.41	1271.63分の33.41	1003	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
503	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1005	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
505	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1101	1271.63分の34.19	1271.63分の34.19
601	1271.63分の34.04	1271.63分の34.04	1102	1271.63分の33.76	1271.63分の33.76
602	1271.63分の33.59	1271.63分の33.59	1103	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
603	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1105	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18

(2015.11.15現在版)

別表第4

バルコニー等の専用使用権

場 所	用 法	使用者	使用料
各住戸に接する バルコニー	通常のバルコニーとしての 使用 (使用細則による。)	当該住戸に面した各住戸 の区分所有者	無償
1階店舗前ポー チ	通路として使用	1階店舗の区分所有者	無償
1階店舗の シャッター	営業用広告掲示場所等と しての使用	101号室の区分所有者	無償
玄関扉、窓枠、 窓ガラス	通常の玄関扉、窓枠、窓 ガラスとしての使用 (使用細則による。)	当該住戸又は1階店舗の 区分所有者	無償
1階店舗の正面 開口部周囲外壁 部分	看板等の設置場所	管理組合に届出た1階店舗 の区分所有者又は占有者	有料
駐輪場	自転車置場として使用	管理組合と契約を交わし た区分所有者又は占有者	有料

(2015. 11. 15現在版)

別表第5

使用料一覧表

場 所	単位または位置	月 額	払 い 方	契約者
駐 輪 場	1 台	1,500	前納月払い	主としてマンション 内居住者
外壁等利用料 (看板料)	店舗部正面開口部周囲の 外壁	15,000	前納月払い	区分所有者または占 有者

(2015. 11. 15現在版)

別表第6

管理費等負担額一覧表

(月額：単位は円)

号室 / 区分 マンション内表示	専有面積	管理費	修繕積立金	合計	地代
		2015年2月分より管理費改定：実施			H2年改定
1 階店舗	45.3	21,654	17,800	39,454	3,280
1 0 2	28.06	13,420	11,030	24,450	地主に付 0
2 0 1	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
2 0 2	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
2 0 3	34.19	16,335	13,440	29,775	2,540
2 0 4	31.02	14,823	12,190	27,013	2,540
3 0 1	34.02	16,254	13,370	29,624	2,540
3 0 2	33.85	16,187	13,300	29,487	2,540
3 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
3 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
4 0 1	34.26	16,376	13,460	29,836	2,540
4 0 2	33.46	15,998	13,150	29,148	2,540
4 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
4 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
5 0 1	34	16,254	13,360	29,614	2,540
5 0 2	33.41	15,971	13,130	29,101	2,540
5 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
5 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
6 0 1	34.04	16,268	13,380	29,648	2,540
6 0 2	33.59	16,052	13,200	29,252	2,540
6 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
6 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
7 0 1	34.02	16,254	13,370	29,624	2,540
7 0 2	33.54	16,025	13,180	29,205	2,540
7 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
7 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
8 0 1	34.16	16,322	13,430	29,752	2,540
8 0 2	33.59	16,052	13,200	29,252	2,540
8 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
8 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
9 0 1	34.34	16,416	13,500	29,916	2,540
9 0 2	33.57	16,038	13,190	29,228	2,540
9 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
9 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
1 0 0 1	33.84	16,173	13,300	29,473	2,540
1 0 0 2	33.82	15,917	13,290	29,207	2,540
1 0 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
1 0 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
1 1 0 1	34.19	16,335	13,440	29,775	2,540
1 1 0 2	33.76	16,133	13,270	29,403	2,540
1 1 0 3	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
1 1 0 4	26.18	12,515	10,290	22,805	1,960
合 計	1271.63	607,557	499,780	1,107,337	93,280

(2015.11.15現在版)

様式第1（規約第19条第2項関係）

吾妻橋マンション管理組合

平成 年 月 日

理事長 殿

届出者（区分所有者）

印

管理委託会社名（不動産会社等）

第三者使用に関する届出

この度、私の所有する住戸を下記の者に使用させることになりましたので、規約第19条第2項および使用細則第4条の規定に基づきお届けします。

一、対象住戸

使用住居番号	号室	使用者の入居予定日	年 月 日
使 用 者	氏名 自宅 携帯		
	緊急連絡先名・電話番号		
区分所有者との関係 (該当項目を○で囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族() 使用人 その他()		
使用目的	1. 店舗（営業内容） 2. 住居		
自転車所有台数	台（駐輪場使用については、別途、管理組合と契約のこと。）		

二、使用者の誓約事項

私は、吾妻橋マンション_____号室の貸与に係る契約に際し、管理規約、使用細則等の諸規則を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者 印

三、入居者（必ずご記入下さい。）

氏 名	続 柄	勤務先・学校・連絡先電話番号

四、貸主（区分所有者）の氏名及び連絡先

氏 名	
住 所	
電 話 番 号	

様式第2（規約第32条関係）

平成 年 月 日

吾妻橋マンション管理組合

理 事 長 殿

組 合 員 変 更 届

私は、吾妻橋マンション管理規約第32条の規定に基づき、吾妻橋マンション管理組合の組合員の資格（区分所有権）の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

なお、管理費等の負担については、平成 年 月分から新組合員の負担とします。

届出者氏名

印

— 記 —

一. 対象住戸 号室

二. 組合員の変更日 平成 年 月 日

三. 組合員の変更の原因（○で囲む）

1. 特定承継（売買、贈与、競売による売却等） 2. 包括承継（相続等）

四. 新組合員の資格を取得した者の氏名および連絡先等

氏 名

連絡先（対象住戸以外の場合に記入する。）

住所

電話番号

総会等の召集通知受領場所

五. 入居者名簿（本人が居住する場合のみ記入。）

氏 名	続 柄	勤務先・学校・連絡先電話番号
自転車所有台数	台（駐輪場使用については、別途、管理組合と契約のこと。）	

六. 組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等

氏名

住所

電話番号

様式第3（使用細則第11条関係）

吾妻橋マンション管理組合

平成 年 月 日

理 事 長 殿

私は、吾妻橋マンション使用細則第4条および第11条の規定に基づき、吾妻橋マンションへの入居について、次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、対象住戸

使用住居番号	号室	使用者の入居予定日	年 月 日
使 用 者	氏名 自宅 携帯		
	緊急連絡先名		
	緊急連絡先電話番号		
入 居 資 格 (該当項目を○で囲む)	区分所有者本人 親 子 兄弟姉妹 親 族 使 用 人 そ の 他 ()		
使 用 目 的 (該当項目を○で囲む)	1. 店舗 2. 住居 3. 住居兼仕事場 (3. の場合の仕事内容)		
自転車所有台数	台 (駐輪場使用については、別途、管理組合と契約のこと。)		

二、使用者の誓約事項

私は、吾妻橋マンション _____ 号室の使用に関し、管理規約、使用細則等の諸規則を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 使用者代表 _____ 印

三、入居者（必ずご記入下さい。）

氏 名	続 柄	勤務先・学校・連絡先電話番号

平成 年 月 日

吾妻橋マンション管理組合
理事長 殿

申請者 号室
区分所有者

印

専有部分改修・営繕工事届出書

当マンション管理規約第16条及び使用細則第4条に基づき、下記工事を実施したいのでご承認お願い致します。なお、建築基準法、消防法等の法令に違反となる工事では無い事を確約いたします。

—記—

1. 工事名 吾妻橋マンション 号室内装改修工事

○工事箇所（具体的に記入する事。）＝リビング、和室、浴室、トイレ、キッチン、空調、畳、襖、壁面、サッシ、塗装、水道、ガス、その他

○工事内容により以下の書類を添付します。

添付書類＝図面、仕様書、工事日程表、その他

2. 工事予定期間および時間（制限時間 17:00 まで）

自	年	月	日	午前	時	分	～午後	時	分
至	年	月	日	午前	時	分	～午後	時	分

※ 日曜、祭日は作業休止とします。

3. 施行業者名

住 所

法人又は個人名

責任者名

電話番号

4. 工事後の住戸の用途（具体的に記載する。）

なお、工事にあたりましては近隣や居住者の迷惑にならぬよう最善の注意を払います事を誓約いたします。

誓約者

印

※注意事項

- 1) 工事開始の際は、1階掲示板に工事承認書を必ず掲示すること。
- 2) 通路、エレベーター、壁面等には、必ず養生を施し、使用にあたっては居住者優先とすること。
- 3) 床をフローリングにする場合は、 Δ L L (1) - 4以上のものを使用し、階下等近隣居住者への配慮をすること。

平成 年 月 日

吾妻橋マンション 号室
区分所有者 殿

吾妻橋マンション管理組合

理事長

印

専有部分改修工事等承認書

貴殿から 月 日付届出書にありました専有部分の改修工事および営繕工事の件については、下記の通りの条件を付して承認いたします。また、建築基準法、消防法等の関連する法令は、必ず遵守して下さい。

なお、申請内容に変更が生じる場合は、変更する工事を行う前に組合の承認を得る事。

—記—

1. 工事名 吾妻橋マンション 号室内装改修工事

○工事箇所（具体的に記入する事。）＝リビング、和室、浴室、トイレ、キッチン、空調、畳、襖、壁面、サッシ、塗装、水道、ガス、その他

○工事内容により添付された書面・・・図面、仕様書、工事日程表、その他

2. 工事予定期間および時間（制限時間 17:00 まで）

自 年 月 日 午前 時 分～午後 時 分
至 年 月 日 午前 時 分～午後 時 分

※ 日曜、祭日は作業休止とします。

3. 施行業者名

住 所

法人又は個人名

責任者名

電話番号

なお、工事にあたりましては近隣や居住者の迷惑にならぬよう最善の注意をはらいます事を誓約いたします。

誓約者

印

※注意事項

- 1) 工事開始の際は、本書を1階掲示板に工事承認書を必ず掲示すること。
- 2) 通路、エレベーター、壁面等には、必ず養生を施し、使用にあたっては居住者優先とすること。（場合によっては、近隣の了解を取る事）

平成 年 月 日

吾妻橋マンション 号室
区分所有者 殿

吾妻橋マンション管理組合
理事長

印

専有部分改修工事等決定通知書

貴殿から 月 日付届出書にありました専有部分の改修工事および営繕工事の件については、下記の通りの決定いたしましたので吾妻橋マンション管理規約第12条および第16条の規定により通知します。

なお、承認の場合でも建築基準法、消防法等の関連法令は遵守して下さい。

—記—

1. 工事名 吾妻橋マンション 号室内装改修工事

☐ 不承認

不承認の理由

1. 工事内容の場合

2. 専有部分の用途変更の場合

平成 年 月 日理事会決議

☐ 承認

平成 年 月 日理事会決議

承認の条件 ☐ 無 ☐ 有（以下の通り。）

※決定内容および該当事項は、□にチェックのあるもの。

事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合

理事長 印

平成 年 月 日付で申請のありました開口部工事施工申請書に対して、理事会において検討したところ、申請のありました工事について、事前調査を実施することを決定いたしました。

つきましては、専有部改修工事に関する規約第16条4項の定めに基づきこの業務を専門家に依頼する事とし、その費用を同条第5項の定めに基づき下記の通り請求いたします。

また、本請求書は、工事終了後の検査費用も含むものとします。

指定期日までに管理組合指定の口座へご入金下さいますようお願い致します。

なお、指定の期日までにご入金を確認されない場合は、申請は無効となりますので、念のため申し添えます。

以上

—記—

※事前調査負担金請求額 円

※支払口座 東日本銀行 吾妻橋支店

普通預金 194982

口座名 吾妻橋マンション管理組合

※支払期日 平成 年 月 日

事前調査負担金清算通知書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で完了致しました専有部事前調査費用及び検査費用
に対する予納金と調査及び検査に要した費用の差額を下記の通り清算します。

※ 予 納 金 円

※ 調査・検査費用 円

※ 差 額 円

☐ 返納

予納金との差額 円を下記の通り返納致します。

☐ 追徴

予納金との差額 円を下記の通り請求致しますので、指
定期日までに指定の管理組合口座へお支払い下さい。

※支払口座 東日本銀行 吾妻橋支店

普通預金 194982

口座名 吾妻橋マンション管理組合

※支払期日 平成 年 月 日

吾妻橋マンション

居住者各位

エレベーター、共用部使用願い

月 日 () : ~

月 日 : 頃迄

の為エレベーターおよび共用部を使用させていただきますのでご協力宜しくお願い致します。

号室区分所有者：

担当業者

吾妻橋マンション管理組合

吾妻橋マンション

開口部改良工事に関する細則

関 連 書 式

吾妻橋マンション管理組合

開口部改良工事に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、吾妻橋マンション管理規約（以下「規約」という。）第22条2項の定めに基づき、開口部に係る改良工事（以下「工事」という。）を、一部の区分所有者において緊急かつ重大な必要性が生じ、かつ管理組合が速やかに実施出来ない場合に、各区分所有者の責任と負担において先行して実施する場合の具体的な工事の内容、区分所有者の遵守すべき事項、工事の承認に係る手続きその他工事の実施に必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、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 占有者 規約第2条第三号の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条第七号の共用部分及び付属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条第1項の吾妻橋マンション管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第37条の理事長をいう。
- 五 総会 規約第44条の総会をいう。
- 六 理事会 規約第53条の理事会をいう。
- 七 使用細則等 規約第17条の使用細則等をいう。
- 八 申請者 工事の承認申請を行う区分所有者をいう。

(工事の種別及び内容等)

第3条 工事の種別は、次の各号に定める種別とする。

- 一 サッシの交換、増設
 - 二 玄関ドアの交換
 - 三 窓ガラスの交換
- 2 工事の内容は、計画修繕に定める仕様に従い、工事を実施するものとする。

(工事施行許可の申請)

第4条 申請者は、開口部工事許可申請（別記様式第1）（以下「申請書」という。）を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請者は、理事長が、申請書の内容を補充する書類の提出を指示する場合は、その指示する書類を添付しなければならない。

(申請書類の審査)

第5条 理事長は、前条の申請書類及び添付書類（以下「申請書類」という。）が提出されたときは、遅滞なく当該申請書類を審査し、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申請書類を却下するものとする。ただし、当該申請書類の不備や内容が容易に補正することができるものであり、かつ、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 申請者が区分所有者であることが確認できないとき。
- 二 申請書類が第4条に定める要件を満たしていないとき。
- 三 申請書類の内容に不備又は記載漏れがあるとき。
- 四 申請書類に記載された工事が、第3条に定める工事に該当しないとき。

(申請施行許可申請のおしらせ)

第6条 理事長は、申請書類を受け取ったときは、他の区分所有者及び占有者に工事施工許可申請があったことの周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に開口部工事施工許可申請のお知らせ（別記様式第2）を掲示しなければならない。

(工事計画に対する調査又は異議の申立て)

第7条 前条の開口部工事施行許可申請のお知らせについて、他の区分所有者又は占有者が管理組合に調査又は異議の申立てをしようとする場合には、前条のお知らせに記載された申立て期間内に、開口部工事に係る調査等申立書（別記様式第3）を理事長に提出しなければならない。

(専門的知識を有する者の意見聴取等と事前調査負担金の納入等)

第8条 理事長は、受取った申請書の承認又は不承認の決定に際し、申請者が申立てをした「緊急かつ重大な必要性の理由」の判断に資するため、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認められるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。前条の調査又は異議の申立てについて意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときも同様とする。

- 2 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、申請者に事前調査負担金請求書（別記様式4-1）により事前調査負担金を請求することができる。
- 3 申請者は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管

理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。

- 4 申請者は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。
- 5 申請者が、第2項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査依頼をしなければならない。

(承認又は不承認)

第9条 理事長は、第7条に定める申立て期間の経過後、前条第1項により専門的知識を有する者に意見を求め、又は調査を依頼した場合においては、これが完了した後、速やかに理事会を開催し、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申請を却下又は不承認とするものとする。

- 一 申請に係る工事について、緊急かつ重大な必要性があると認められないとき。
 - 二 申請に係る工事について、第3条に該当する工事であると認められないとき。
 - 三 申請に係る工事が、共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとき。
 - 四 申請に係る工事について、専門的知識を有する者から、当該工事が共用部分等の保存、管理若しくは使用に支障を及ぼすおそれ又は他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとの意見を受け、その意見に正当な理由があると認められるとき。
 - 五 第7条に基づき提出された異議の申立てについて、正当な理由があると認められるとき。
- 2 工事の承認又は不承認は、開口部工事決定通知書（別記様式第6）を理事長名で交付することにより行うものとする。
 - 3 理事長は、第7条の工事に係る調査等申立書が提出されている場合には、第2項の通知を行うまでに、当該申立者に開口部工事に係る調査等申立に対する回答書（別記様式第5）により回答しなければならない。

(工事費用の負担)

第10条 申請者は、開口部の工事に関して、工事監督・検査の費用及び設計図書作成を含む一切の費用負担を負うものとする。

(工事中の監督等)

第11条 理事長は、規約第23条第1項（必要箇所への立入り）により、工事の状況を監督するため必要な範囲内において、工事箇所への立入りを請求することができる。

（工事修了報告及び竣工検査）

第12条 理事長は、工事終了後、3日以内に竣工検査を行うものとする。

2 理事長は、竣工検査において、工事が承認したとおりに完成していると認定したときは、申請者に対し、開口部工事完了報告書（別記様式第7）を交付するものとする。

（新設した建物部分の管理等）

第13条 工事により交換又は追加された建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等（以下、「新設した建物部分」という。）については、区分所有者全員の共有に属するものとし、その管理は、共用部分として、規約第21条第1項の定めに従い、原則、通常の管理に伴うものを除き管理組合が行うものとする。

2 施行業者に対する瑕疵担保責任に基づく修補又は損害賠償の請求は、管理組合が行うものとする。

（工事関係書類の保管）

第14条 理事長は、申請書類及び工事申請を請けて管理組合が作成した書類の写し（以下「工事関係書類」という。）を、10年間保存しなければならない。

2 理事長は、区分所有者又は利害関係人から理由を付した書面による請求があったときは、工事関係書類を閲覧させなければならない。この場合において、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。

（事務の委託）

第15条 理事長は、この細則に定める事務（第5条の申請書類の審査、第9条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（工事費の返還）

第16条 申請者は、後日、管理組合が規約第33条第二号の計画修繕として実施する場合においても、第10条に基づき負担した当該工事に要した費用の返還を求めることはできない。

（紛争解決等の責任）

第17条 工事に關し、他の区分所有者、占有者又は第三者との間に紛争が生じたときは、申請者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長が指名する細則が決議された総会に出席した2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつ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、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。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

1. この細則は、2010年6月26日臨時総会に於いて決定・効力を発する。

2. この細則は、2015年11月15日の通常総会に於いて一部改訂・発効する。

開口部工事施行許可申請書

吾妻橋マンション管理組合

理事長

殿

私は、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」という。）第5条の定めに基づき、次の条項に同意した上で、開口部改良工事の施工の許可申請をします。

①細則第8条第2項に定める事前調査負担金及び細則第10条に定める工事費用の納入を求められたときは、その指定された日までに指示された金額を管理組合の預金口座にそれぞれ一括して納入します。

②この工事に係る事前調査費用と工事費用の一切については、細則第8条第4項及び第16条の定めに基づき返還請求しないことを確約いたします。

③その他規約及び細則の定めを遵守します。

平成 年 月 日申請

申請者	氏名（区分所有者）	印		
	連絡先	住所		
		電話	FAX	携帯
工事許可申請住戸		号室		
工事の必要性 （工事の緊急性について詳しく記入。）				
工事の種別 （細則第3条第1項の工事の種別を○で囲む。）		①サッシの交換、増設 ②窓ガラスの交換 ③玄関ドアの交換		
工事の内容 （細則第3条第2項の仕様の別を記入。）				
工事着工希望日		平成 年 月 日		
工事希望時間		（午前・午後） 時 分～（午前・午後） 時 分		
添付書類				

開口部工事施行許可申請書のお知らせ

工事実施許可申請住戸	号室
工事の種別 (第3条第1項の工事の種別を○で囲む。)	①サッシの交換、増設 ②窓ガラスの交換 ③玄関ドアの交換
工事の内容 (第3条第2項の仕様の別)	
工事着工希望日	平成 年 月 日
工事希望時間	(午前・午後) 時 分～ (午前・午後) 時 分
誓約事項等	
- この書面は、開口部改良工事に関する細則（以下「細則」という。）第6条の定めにより掲示したものです。 - 上記のお知らせについて、管理組合に調査または異議の申立をするときは、この上記申立期間内に、細則第7条に定める「開口部工事に係る調査等申立書」を理事長に提出してください。 - その他ご不明な点については、下記へご連絡下さい。 【連絡先】 電 話	

開口部工事に係る調査申立書

吾妻橋マンション管理組合

理事長

殿

私は、開口部改良工事に係る細則第7条の定めに基づき、次の通り申し立てます。		
平成 年 月 日申立		
申 立 人	氏 名	印
	住戸番号	号室
	申立者の資格 (該当を○で囲む)	・ 区分所有者 ・ 賃借人 ・ 区分所有者使用人 その他 ()
	連 絡 先	住所 (非居住の場合)
		電話 FAX 携帯
申立事項の別 (該当する項目を○で囲む)		・ 調査の申立て ・ 異議の申立て
申立の内容		
※ この申立は、開口部工事施工許可申請のお知らせに記載された期間内に理事長 に提出しなければなりません。		

事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合

理事長 印

平成 年 月 日付で申請のありました開口部工事施工申請書に対して、理事会において検討したところ、申請のありました工事について、事前調査を実施することを決定いたしました。

つきましては、開口部改良工事に関する細則第8条2項の定めに基づきこの業務を専門家に依頼する事とし、その費用を同条第2項の定めに基づき下記の通り請求いたします。

また、本請求書は、工事終了後の検査費用も含むものとします。

指定期日までに管理組合指定の口座へご入金下さいますようお願い致します。

なお、指定の期日までにご入金を確認されない場合は、申請は無効となりますので、念のため申し添えます。

以上

—記—

※事前調査負担金請求額 円

※支払口座 東日本銀行 吾妻橋支店

普通預金 194982

口座名 吾妻橋マンション管理組合

※支払期日 平成 年 月 日

開口部改良工事清算通知書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で完了致しました開口部改良工事にたいして、予納金と工事に要した金額との差額を開口部改良工事に関する細則第10条の定めに基づき、下記のとおり清算します。

※ 予 納 金 円

※ 開口部改良工事費用 円

※ 差 額 円

☐ 返納

工事費との差額 円を下記の通り返納致します。

☐ 追徴

工事費との差額 円を下記の通り請求致しますので、指定期日までに指定の管理組合口座へお支払い下さい。

※支払口座 東日本銀行 吾妻橋支店

普通預金 194982

口座名 吾妻橋マンション管理組合

※支払期日 平成 年 月 日

開口部に係る調査申立に対する回答書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で提出された開口部改良工事に係る調査申立について、開口部改良工事に関する細則第9条第4項の定めに基づき、次の通り回答します。

☐ 調査の申立に対する回答

平成 年 月 日理事会決議

☐ 異議の申立に対する回答

平成 年 月 日理事会決議

※ ☐にチェックした件に対する回答です。

開口部工事決定書

平成 年 月 日

号室

様

吾妻橋マンション管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で申請のあった開口部改良工事については、次の通り決定しましたので、開口部改良工事に関する細則第9条2項の定めに基づき通知します。

☐ 不承認

不承認の理由

平成 年 月 日理事会決議

☐ 承認

平成 年 月 日理事会決議

承認の条件

☐ 無

☐ 有り (以下の通り。)

平成 年 月 日理事会決議

※ ☐にチェックしたものに対する回答です。

開口部改良工事完了報告書

平成 年 月 日

申請者

様

吾妻橋マンション管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で決定した開口部改良工事が完了したので、開口部改良工事に関する細則第12条2項の定めに基づき通知いたします。

工事实施住戸

号室

工事の種別
(第3条第1項の工事
の種別を○で囲
む。))

①サッシの交換、増設 ②窓ガラスの交換 ③玄関ドアの交換

工事の内容
(第3条第2項の仕様
書の別を記入)

承認時の条件の有無と
その内容

承認の条件 ☐ 無 ☐ 有り (以下の通り。)

工事完了年月日

年 月 日

【備考】

吾妻橋マンション

使 用 細 則

関 連 書 式

吾妻橋マンション管理組合

吾妻橋マンション使用細則

第1章 総 則

(趣旨)

第1条 この細則は、吾妻橋マンションの適正な維持管理および快適な住環境を確保するため、吾妻橋マンション管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者および占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 居住者 現に吾妻橋マンションに居住する区分所有者および占有者並びにその同居人をいう。
- 三 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分および付属施設をいう。
- 四 専用使用权 規約第2条（定義）第八号に規定する敷地およ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。
- 五 専用使用部分 規約第2条（定義）第九号に規定する敷地および共用部分等の部分をいう。
- 六 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）および付属施設をいう。
- 七 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する吾妻橋マンション管理組合をいう。
- 八 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、シャッターをいう。
- 九 バルコニー等の専用使用权者 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 十 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。

十一 総会 規約第44条（総会）に規定する総会をいう。

十二 理事会 規約第53条（理事会）に規定する理事会をいう。

（使用細則の効力および遵守義務）

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、区分所有者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この細則に定める事項を遵守させなければならない。

（届出および承認事項）

第4条 居住者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為を行う場合は、必ず書面による届出をし、理事長より書面による承諾を得なければならない。

- 一 専有部分の修繕工事（電気、ガス、給排水設備の更新、増設、変更を含む。）
- 二 入居届の提出
- 三 多人数の集会
- 四 転居、内装工事等によりエレベーターを利用するとき
- 五 玄関錠の交換
- 六 広告、看板、標識等の設置
- 七 ペットの飼育（小鳥、小魚は除く。）
- 八 規約第12条1項の承認を得た場合

（対象物件内での共通の禁止行為）

第5条 居住者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、電波、悪臭および煤煙等を発生させる行為。
- 二 テレビ、ラジオ、ステレオ、各種楽器の音量を著しく上げること。
- 三 引火、発火および爆発のおそれのある物品の製造、所持または持込み。
- 四 廃油、強酸性の溶液およびペンキ等の溶剤等を排水管に流して廃棄すること。
- 五 枯葉、ゴミその他の廃棄物の埋却、散布または焼却。
- 六 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入または設置（店舗部分を除く。）。
- 七 受水槽室、ポンプ室、電気室、エレベーター管理室等の危険個所への立入り。
- 八 著しく不潔または悪臭のある物品を建物内に搬入または放置すること。
- 九 その他公序良俗に反する行為および前各号に準じる行為で他の居住者へ迷惑や危険を及ぼす行為

十 1階防火用扉の前に駐輪や物品の放置および扉の開閉の妨げとなる可能性のある設備の設置。

十一 1室を不特定多数で使用する事および不特定多数の出入りを伴う事業。

十二 自転車を自室で保管すること。

(災害防止)

第6条 居住者は、次に掲げる各号の災害防止に努めなければならない。

一 居住者は、常に防犯、盗難、火災等の予防を心がけること。万一、災害発生の場合には、直ちに所轄警察署、消防署に通報すると共に管理者に報告する。

二 自動火災報知設備の設置場所の確認および操作方法を学ぶと共に各専有部には、必ず家庭用消火器を設置する。

三 火災発生の際は、必ず窓やドアを閉め延焼防止措置を講じて非難すること。

四 落下物による災害防止に努める。

(共用部分等の日常清掃)

第7条 居住者等は、専用使用部分を除く廊下、階段等の共用部分等について、日常生活の場として常に清潔に保つよう心がけること。

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第8条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げる通りとする。

(資格喪失の届出)

第9条 規約第32条(届け出義務)の書式の様式は、様式第2に掲げる通りとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第10条 規約第45条2項の通知を受けるべき場所の設定、変更または廃止の届出は、管理組合に様式第1または様式第2による書面を提出しなければならない。

(入居の届出等)

第11条 区分所有者または占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第1または様式第3による書面により管理組合に届出なければならない。退室・退居・

出産・死亡等の届出事項に変更があった時も同様とする。

- 2 理事長は、前2条および第1項に基づき、規約第67条（帳票の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

（トイレ、台所、浴室、洗濯機の使用）

第12条 トイレ、台所、浴室、洗濯機等の使用については、次の各号に掲げる事項を遵守すること。

- 一 トイレは、水に溶ける紙を使用すること
- 二 トイレには、汚物だけを流し、生理用品その他排水管の流れに影響を及ぼすおそれのあるものは流さないこと
- 三 台所の流しには、ゴミや油脂類等の排水管詰まりの原因となるものを流さないこと
- 四 浴室では、毛髪等を流すと排水管詰まりの原因となるため流さないこと
- 五 洗濯機のゴミをそのまま流すと排水管詰まりの原因となるため、流れない措置を講じること

（訪問者の扱い）

第13条 訪問者が事故を起こした場合は、当該者と訪問者を招き入れた住戸の責任とする。
また、未成年者が招き入れた場合は親権者が許可しているものとみなす

（店舗・事務所）

第14条 店舗・事務所部分の区分所有者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 店舗・事務所部分の区分所有者は、その専有部分を風俗営業、広域暴力団またはそれに準じる事務所、サラリーマン金融の事務所およびゲームセンターとして使用することはできない
- 二 関係諸官庁の営業許可および認可を必要とする業職については、当該営業許可あるいは認可なしに営業を開始してはならない
- 三 内装の変更または更新等の工事については、規約第16条（専有部分の修繕等）および使用細則第4章（修繕工事）を遵守しなければならない
- 四 外壁等の共用部分へ営業用看板等の設置については、第4条（届出および承認事項）によるものとし、店舗使用者が管理規約別表5に定める使用料について、管理組合と契約しなければならない
- 五 営業用看板、シャッターへの装飾は品位を損なわず、公序良俗に反せず、他の居住者や近隣に不快感を及ぼさない範囲とすること

- 六 冷暖房用室外機および換気ダクト用フードの設置については、必ず管理組合に届出、その承認と指導の基に設置し、他の居住者や近隣に迷惑を及ぼさないよう責任をもって維持管理しなければならない
- 七 営業上といえども他の区分所有者や近隣に迷惑を及ぼすおそれのある騒音、臭気等が発生しないように努め、万一、問題が生じた場合は自らの責任と負担において対処しなければならない
- 八 営業上といえども、午後8時以降は特に他の居住者の生活に迷惑を及ぼさないよう配慮しなければならない
- 九 専用使用部分に自動販売機、ショーケース等の設置をしてはならない。移動式看板や商品の仮設をする場合は、事前に管理組合に届出て承認を得ると共に他の居住者や近隣、通行人に迷惑をかけないように配慮しなければならない
- 十 ごみ処理は、行政の指定する区分、方法に従って処理し、近隣住民に迷惑をかけないように努めなければならない
- 十一 この条に違反、届出ならびに承認を受けなかった場合、管理組合は規約第69条（義務違反者に対する措置）および第70条（理事長の勧告および指示等）により必要な措置をとることができる

第3章 敷地および共用部分等の使用

（敷地および共用部分等でのその他の禁止事項）

第15条 区分所有者は、敷地および共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分等の穿孔、切削または改造。
- 二 広告物の掲示または設置その他の建物の外観の変更を伴う使用。
- 三 専用使用権の無い庭、花壇、階段その他の敷地および共用部分等への物品の設置若しくは放置またはその占拠その他の排他的な使用。
- 四 所定の自転車置き場以外への駐輪。
- 五 共用廊下、階段への私物を置きっぱなしにすること。
- 六 手摺の外へ散水。（バルコニーからの飛散水も含む。）
- 七 その他敷地および共用部分等の通常の用法以外の使用。
- 八 自転車（折りたたみ自転車も含む。）を居室内で保管すること。万一、違反した場合は、エレベーターを汚損することおよびエレベーターの同乗者への危険や不快感を与えるおそれが有るために通常の駐輪料金の2倍を支払うものとする。

(バルコニー等の適正な管理)

第16条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値および機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持。
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒およびごみ処理。
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理。

(バルコニー等での禁止事項)

第17条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリートおよび大量の土砂による花壇等（芝生を含む）の設置または造成。
- 二 家屋、倉庫、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯設備その他の工作物の設置または築造。
- 三 B Sアンテナ、C Sアンテナ、アマチュア無線アンテナ等の設置ならびに音響機器および既存以外の照明器具等の設置または既存照明器具の撤去。
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置または放置。
- 五 手摺の毀損または落下のおそれのある物品の設置もしくは取り付け。
- 六 多量の散水。特にバルコニー外への散水または飛散水。
- 七 地震、強風等により落下、飛散等のおそれのある物品の放置。
- 八 バルコニー、窓から吸殻やごみ等の投げ捨て。
- 九 手摺の塗装等の改変。
- 十 鳩等の野鳥への餌付け。
- 十一 手摺、腰壁等へ布団等を干すこと。（落下の際は、当該居住者が全責任を負わなければならない。）
- 十二 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用及び他の居住者や近隣および通行人に迷惑をかける行為

(原状回復義務)

第18条 バルコニー等の使用により、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現状回復およ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。）が前三条およ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、管理組合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することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、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、予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および当該措置に要する費用の概算による見積もりを示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第45条（招集手続き）第2項および第3項の規定は、前3項および4項の通知に準用する。

（ペットの飼育）

第19条 ペットの飼育については、別途「ペット飼育細則」を定めるものとする。

（駐輪場の使用）

第20条 駐輪場の使用は、主として「吾妻橋マンション」の住居部分に居住する区分所有者、占有者で管理組合と駐輪場使用契約を交わした者（以下、この条において「契約者」という。）に限る。

- 2 契約車は、大人用3輪車等（障害者認定を受けている方で、認定証を提示した方の使用車を除く。）を除く普通自転車、子供用自転車とする。
- 3 駐輪場の契約期間は、10月～翌年9月までとする。
- 4 駐輪場の使用申込みは随時受け付けるものとし、受付順にその時空いている場所を契約することができる。
- 5 契約台数は、一室1台を原則とする。ただし、空きがある場合は、管理組合の指定した期間に限り、その限りでない。
- 6 契約車は、契約期間中に限り管理組合に指定された場所の専用使用权を有する。
- 7 駐輪料金は、月払いを基準とし、毎月末までに翌月分を納入すること。
 - （1）月の途中から契約した場合は、管理組合の指定する金額を納入する。
 - （2）契約途中で使用しなくなった場合は、その2ヶ月前までに書面により管理組合

担当者に届け出た場合に限り、既納入額から相当月分を払い戻すものとする。

- 8 契約者は、その専用使用权を第三者に譲渡または転貸しをしてはならない。万一転貸し等をした場合は、その場で契約を解除する。その場合、前納した駐輪料金の返還を請求することはできない。
- 9 契約者は、指定の場所以外へ駐輪、放置をしてはならない。
- 10 契約者は、指定場所といえども他の利用者や居住者に迷惑をかけるおそれのある大型の荷物、悪臭や不潔ならびに引火の可能性のある物品の持込みまたは放置をしてはならない。
- 11 契約者は、駐輪場利用者が互いに気持ち良く利用するために、指定場所はもとより駐輪場全体の清掃を心がけなければならない。

第4章 修繕工事

(専有部分の修繕等)

第21条 区分所有者は、規約第16条を遵守すると共に次に掲げる事項をも遵守しなければならない。

- 一 フローリング工事を行うときは、日本建築学会編〔建築物の遮音性能基準と設計指針〕に定める「床材の衝撃音低減性能の等級」 $\Delta LL(1) - 4$ 以上の性能を有する物を使用すること
- 二 バルコニー側壁面に冷暖房用室外機等の穴を穿孔する場合は、必ず管理組合に届出てその指示に従うこと

(禁止事項)

第22条 区分所有者は、次の各号に掲げる工事をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削または改造。
- 二 建物の外観の変更および損傷を与えるおそれのある工事。
- 三 住居部分における各専有部の契約電力量について、30アンペアを超えること。
- 四 電気の容量に影響を及ぼすおそれのある機械、器具等の新設、付加または変更。
- 五 バルコニーの既存水道栓の移動。
- 六 バルコニー手摺上に冷暖房用室外機等の無断設置。

第5章 その他の共通の利用調整等

(ごみ処理)

第23条 居住者は、対象物件内において次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 行政が指定する時間、区分および方法に従って所定の場所に出すこと。
- 二 粗大ごみ、大量の廃棄物は当該清掃局または廃棄物運搬業者等に連絡し、その指示に従って処分すること。
- 三 所定のごみ集積場は、常に清潔に保つように協力しなければならない。

第6章 雑 則

(届出書類の保管等)

第24条 理事長は、第4条および第8条から第11条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下、この条において「届け出書類」という。）を管理用倉庫その他の組合が管理する保管場所に5年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届け出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、みだりに届け出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするとき、その他法令の定めによるときはこの限りでない。

(事務の委託)

第25条 理事長は、この細則に定める事務の全部または一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決の責任)

第26条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者または占有者および近隣との間に紛争が生じたときは、その区分所有者または占有者は、誠実にその紛争の解決または処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第27条 この細則に定めのない事項については、規約または区分所有法その他の法令の定めるところによる。

(細則の改廃)

第28条 この細則の変更または改廃は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、する事ができない。

(細則原本)

第29条 この細則を証するため、理事長および理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、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、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成12年(2000年)11月28日開催の定期総会決定により施行

2 この細則は、平成27年(2015年)11月15日開催の通常総会決定により一部改訂発効する。

別表第 1

対象物件の表示

物 件 名		吾妻橋マンション 1971年(昭和46年)4月築			
所 在 地		東京都墨田区吾妻橋三丁目1番地15			
住 所		東京都墨田区吾妻橋三丁目7番地15			
敷 地	面 積	169.56㎡			
	権 利 関 係	借 地 権			
建 物	構 造 物	鉄骨鉄筋コンクリート、地上11階、地下1階、塔屋 共同住宅(一部店舗・事務所) 建物延床面積 1664.3㎡ ・ 容積率53.8% 建築面積 149.6㎡			
	専 有 部 分	住 戸 部 分	住戸戸数40戸 延べ床面積1198.27㎡	事 務 所 部 分	店舗数 1店舗 事務所数 1戸 述べ床面積 73.36㎡
付 属 施 設		駐輪場、管理事務室、外灯設備、花壇、塀、植栽等建物に附属する施設等			
用 途 指 定		商業地域、防火地区、容積率500%			

別表第 2

共用部分の範囲

- 玄関ホール、廊下、階段、駐輪場、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継ぎ手及び立管)等専有部分に属さない「建物の付属物」
- 管理事務室、駐輪場、掲示板及びそれらの付属物

別表第 3

敷地及び共用部分等の共有持分割合

登記簿上室番号による。(マンション内表示は、5=4)

住戸 番号	敷地及び付属施設	共用部分	住戸 番号	敷地及び付属施設	共用部分
101	1271.63分の45.30	1271.63分の45.30	605	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
102	1271.63分の28.06	1271.63分の28.06	701	1271.63分の34.02	1271.63分の34.02
201	1271.63分の34.19	1271.63分の34.19	702	1271.63分の33.54	1271.63分の33.54
202	1271.63分の31.02	1271.63分の31.02	703	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
203	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	705	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
205	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	801	1271.63分の34.16	1271.63分の34.16
301	1271.63分の34.02	1271.63分の34.02	802	1271.63分の33.59	1271.63分の33.59
302	1271.63分の33.85	1271.63分の33.85	803	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
303	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	805	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
305	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	901	1271.63分の34.34	1271.63分の34.34
401	1271.63分の34.26	1271.63分の34.26	902	1271.63分の33.57	1271.63分の33.57
402	1271.63分の33.46	1271.63分の33.46	903	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
403	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	905	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
405	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1001	1271.63分の33.84	1271.63分の33.84
501	1271.63分の34.00	1271.63分の34.00	1002	1271.63分の33.82	1271.63分の33.82
502	1271.63分の33.41	1271.63分の33.41	1003	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
503	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1005	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
505	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1101	1271.63分の34.19	1271.63分の34.19
601	1271.63分の34.04	1271.63分の34.04	1102	1271.63分の33.76	1271.63分の33.76
602	1271.63分の33.59	1271.63分の33.59	1103	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18
603	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18	1105	1271.63分の26.18	1271.63分の26.18

(2015.11.15現在版)

別表第4

バルコニー等の専用使用权

場 所	用 法	使用者	使用料
各住戸に接する バルコニー	通常バルコニーとしての 使用 (使用細則による。)	当該住戸に面した各住戸 の区分所有者	無償
1階店舗前ポー チ	通路として使用	1階店舗の区分所有者	無償
1階店舗の シャッター	営業用広告掲示場所等と しての使用	101号室の区分所有者	無償
玄関扉、窓枠、 窓ガラス	通常玄関扉、窓枠、窓 ガラスとしての使用 (使用細則による。)	当該住戸又は1階店舗の 区分所有者	無償
1階店舗の正面 開口部周囲外壁 部分	看板等の設置場所	管理組合に届出た1階店舗 の区分所有者又は占有者	有料
駐輪場	自転車置場として使用	管理組合と契約を交わし た区分所有者又は占有者	有料

(2015. 11. 15現在版)

別表第5

使用料一覧表

場 所	単位または位置	月 額	払 い 方	契約者
駐 輪 場	1 台	1,500	前納月払い	主としてマンション 内居住者
外壁等利用料 (看板料)	店舗部正面開口部周囲の 外壁	15,000	前納月払い	区分所有者または占 有者

(2015. 11. 15現在版)

吾妻橋マンション

ペット飼育細則

関 連 書 式

吾妻橋マンション管理組合

ペット飼育細則

(総 則)

第1条 この細則は、吾妻橋マンション（以下「本マンション」という。）内でペットを飼育する区分所有者または占有者およびその家族（以下「飼育者」という。）が本マンションの区分所有者又は占有者（以下、「居住者」という。）の共同の安全と快適な共同生活を維持する限りにおいて、飼育がもたらす潤いと安らぎを享受し、もって本マンション内での愛護と適正な飼育および保管の為、本マンション管理規約第18条および使用細則第19条の規定に基づき必要な措置を定める。

(飼育の条件)

第2条 本マンション内で飼育することが出来るペットは、次のものに限定する。

一 犬または猫・・・1住戸につき、いずれかの一匹とする。

但し、公共交通機関への持ち込みが許可されるカバン等に入り、なお且つ、成長時の体長が約50センチ以内、体重10kg以内であること。

二 観賞用の小鳥

三 観賞用魚類等で水槽内で飼育できるもの。

四 その他、住戸内でのみ飼育する小動物。

（例、ウサギ、モルモット、ハムスター、りす、フェレット等）

2 前項各号の範囲内においても、明らかに生活上の支障または危害を与える恐れのあるペットについては、理事会の判断により飼育することが出来ないものとする。

なお、猛獣、猛禽類、その他危険な特定動物は、ペットとみなさない。

(適用除外)

第3条 管理組合に届出た盲導犬、聴導犬、介護犬等については、本細則の適用を除外する。

(遵守事項)

第4条 本マンションが清潔で快適な環境を保つため、飼育者はペット飼育に関する法律および関係法令等（「動物の保護および管理に関する法律」）・「犬および猫の飼養および保管に関する基準」・「狂犬病予防法」等を誠実に遵守すると共に次の各号に定める事項に従わなければならない。

- 一 飼育する場所は、専有部分のみとし、本マンションの共用部分（廊下・エレベーター・玄関ホール・バルコニー等）での放し飼いや爪とぎ、遊ばせる等は、一切してはならない。
- 二 バルコニーおよび廊下で給餌・排尿・ブラッシング・抜け毛の処理をしない事。
- 三 窓および扉を開けたまま室内でブラッシングをしない事。
- 四 ペットを共用部分に連れ出す場合は、首輪をつけ、引き紐で繋ぎ、エレベーター内では抱き抱えるか籠等の容器に入れ、直接歩行や放尿等をさせない事。
- 五 ペットの鳴き声、体臭、抜け毛、汚水、汚物等により、居住者に迷惑を掛けない事。
- 六 共有部分を破損または糞尿等で汚した場合は、直ちに飼い主の責任において修復または清掃・消臭すること。
- 七 ペットの抜け毛を風呂場、洗面所、バルコニーの排水口に詰まらせないように厳重に注意すること。
- 八 長期外出の場合は、本マンション内にペットを残置しない事。
- 九 その他、誠意を持って本マンションの住環境を損なわないよう努力を払う事。

（飼育の届出）

- 第5条 居住者が、第2条・第1項に規定する犬または猫を飼育しようとする場合は、事前に理事長に「ペット飼育承認申請書」に必要事項を記入の上、添付書類を添付して提出し、承認を得なければならない。
- 2 前項の申請があった場合、理事長はその内容を審査し、申請承認書に「承認印」を押印し、写しを申請者に交付するものとする。（コピー対応の事）
 - 3 飼育者が当該ペットの飼育を中止する場合は、理事長に書面（飼育中止届）により届け出るものとする。

（飼育に関するクレーム）

- 第6条 他の居住者が飼育するペットに関して、クレームのある場合は、その理由、号室・氏名等を記載し文章で管理組合へ申請する。

（違反に対する措置）

- 第7条 理事長は、居住者から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時は、その申請に係る調査と、公平な審査を行わなければならない。

- 2 理事長は、理事会の決議を経て、その飼育者が著しく他の居住者に迷惑を掛けていると判断した場合には、その飼育者に対し、警告または指示、若しくは勧告を行う事が出来る。
- 3 前項の勧告は、諸設備の設置（脱臭クロス、空気清浄機等）、ペットの手術（避妊、去勢、声帯の手術等）等を含むものとする。
- 4 警告または指示、若しくは勧告によっても尚改善が認められない場合は、理事会の決議を経てペットの飼育承認を取り消す事が出来る。

（紛争解決と損害賠償の責任）

- 第8条 ペットの飼育に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、ペット飼育者は誠実にその紛争の解決又は処理にあたらなければならない。
- 2 ペットの飼育に起因して事故が発生した場合は、理由の如何を問わず、飼育者は、その責任と損害賠償の一切の義務を負うものとする。
 - 3 前各項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に意見を求めることができる。

（細則の確認）

- 第9条 各区分所有者は、自己所有の住戸を売買等により、所有権を移転する場合または賃貸契約を行う場合には、新所有者または新居住者に本細則を開示し、本細則の遵守を承認させなければならない。

（附則）

- 1 この細則は、平成14年12月1日から発効する。
- 2 この細則は、平成22年（2010年）6月26日開催の総会決定により一部改定、発効する。

年 月 日

吾妻橋マンション管理組合

理 事 長 殿

号室

氏 名

印

電話番号

緊急連絡先

ペット飼育承認申請書

私は、下記のペットを飼育致したく、必要書類を添付し、下記の通り申請いたします。
尚、ペットの飼育にあたっては、法定事項および吾妻橋マンション「ペット飼育細則」を
遵守し、他の居住者に危害・迷惑を掛けない事を誓います。

万一、違反した場合は、飼育を禁止されても、これに従う事を誓います。

以上

動物等の区分：(犬 、猫、その他：) (種類：)

性別・色 : (雄、雌) ()

誕生年月 : (年 月生)

現体長・体重 : (cm) (kg)

標準成長時・体重 : (cm) (kg)

添付書類 (○印)

() : 保健所犬鑑札 (写)

() : 狂犬病予防注射済証 (写)

() : その他、写真等

ペット飼育承認書

年 月 日

号室

殿

上記、ペットの飼育を許可いたします。

吾妻橋マンション管理組合

理事長

印