

ファミリー亀有弐番館

管 理 組 合 規 約

ファミリー亀有弐番館管理組合

管理組合規約原本等の変更確認書

2018 年 7 月 28 日に開催された定期総会にて、本マンション管理組合規約（以下「規約」という）の条文について変更を上程し、規約第 47 条/48 条に規定されている総会決議が承認され、本内容にて管理組合規約原本も変更されたことを本書にて確認する。

【管理規約変更箇所は以下のとおり】

第 12 条（専有部分の用途）

第 2 条第四号に規定する専有部分使用関係者は、その専有部分を専ら住居として使用し、並びに専用使用部分をその用法に従って使用するものとし、他の用途（以下「目的外用途」という。）に供してはならない。

- 2 専有部分使用関係者は、その専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）を親族、友人、知人ではない第三者から費用を徴収して宿泊させる等の目的外用途及び旅館業またはそれに類する営業的行為等のための募集活動及び広告掲載等の一切の行為をしてはならない。
- 3 専有部分使用関係者は、いわゆるシェアハウス等の不特定多数の者に対する貸与または転貸（以下「貸与等」という。）並びにいわゆる民泊等の短期間で不特定の者に対する貸与等をしてはならない。
- 4 理事長は、専有部分使用関係者が前 3 項に抵触し、又はそのおそれがあると認めるときは、必要な範囲において専有部分使用関係者に対し、当該専有部分等の利用状況について聞き取り、照会等の調査をすることができる。
- 5 理事長は、前項の調査の結果、専有部分使用関係者が第 1 項から第 3 項に抵触すると判断したときは、その実際の使用状況を確認するために必要な範囲において、専有部分使用関係者に対して、その専有部分等への立ち入りを請求することができる。この場合、専有部分使用関係者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 理事長は、本条における調査や立ち入りについて、代理人を指定することができるものとする。
- 7 専有部分使用関係者は、その専有部分に複数の者が使用することを目的として、建築基準法、消防法及びその他法令に定める規定に抵触する恐れのある修繕等を行い、使用してはならない。
- 8 専有部分使用関係者が前 7 項の規定に違反した場合には、管理組合は第 66 条及び第 67 条の規定に基づき、必要な措置をとることができる。
- 9 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2018 年 7 月 28 日

第3号議案 管理規約変更（民泊禁止）承認の件

昨年6月に住宅宿泊事業法が成立したことを踏まえ、8月29日、国土交通省より分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合及び禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改正がアナウンスされました。

当管理組合の管理規約第12条では、「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」と規定しておりますが、住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業を「宿泊料を受けて住宅に宿泊させる事業」と定義していますので、管理規約第12条で、専有部分の用途を「専ら住宅」として規定していても、これを以て「宿泊料を受けて住宅に宿泊させる事業」を禁止しているとは解されないこととなり、「管理規約違反が不存在」として、住宅宿泊事業の届出が受理される可能性があります。すでに本年3月15日に届出・システム登録が開始され、6月15日に施行・スタートしております。現状理事会にて民泊禁止の方針を決め、議事録に残している為、届出を行っても受理はされない可能性が高いですが、規約の変更は必須となっております。

つきましては、本議案にて管理規約を改正し、民泊禁止を明確に規定することにしましたので、ご審議のうえ、承認をお願いいたします。

管理規約改正比較表

第12条(専有部分の用途) 現行	第12条(専有部分の用途) 改正
第2条第四号に規定する専有部分使用関係者は、その専有部分を専ら住宅として使用し、並びに専有使用部分をその用法に従って使用するものとし、他の用途(以下「目的外用途」という。)に供してはならない。 2～8 省略	第2条第四号に規定する専有部分使用関係者は、その専有部分を専ら住宅として使用し、並びに専有使用部分をその用法に従って使用するものとし、他の用途(以下「目的外用途」という。)に供してはならない。 2～8 省略 9 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

上記規約改正の変更をご提案いたします。

第7号議案 自転車置場及びバイク置場利用料金の件

本年度にアンケートを実施し、各置き場所における設定料金検討に伴って加重平均により算出した結果に基づき、料金設定を致しました。

以下の使用料変更について承認を求めます。

【バイク置場】(月額)

屋根あり;2,400 円、屋根なし;1,300 円

【自転車置場】(月額)

《正面玄関左脇》 屋内(上段);300 円、屋内(下段);600 円

《機械式駐車場右脇》 屋根あり(上段);150 円、屋根あり(下段);300 円
屋根なし;150 円

◎ 料金改定:2018 年 12 月分(11 月 27 日引落)から改定を予定。

以上

(2012年7月21日 総会にて承認)

第6号議案 駐車料金改定承認について

昨年殿定期総会にて年々減少する駐車場契約に対し、相場等を加味して値下げしましたが、期待する契約率の向上が見られなかった事や、値下げ幅が大きかったという声が多かった為、再度改定の検討をしてきました。

当マンションも築16年が経過し、今後の建物設備の維持保全に必要な費用負担が増えてくると予想されます。

近い将来に検討が必要な修繕積立金の段階的な見直しに向けて、駐車場使用料金も重要な資金源として適正な価格を検討し、以下の通り改定の提案を致します。

ご審議・ご承認をお願い致します。

【昨年度値上げ前の駐車料金】 上段 25,000 円、中段 23,000 円、下段 18,000 円



【昨年度改定後の現在の料金】 上段 18,000 円、中段 15,000 円、下段 12,000 円



【今回提案の改定料金】 上段 21,500 円、中段 19,000 円、下段 15,000 円

※承認された場合は、8月下旬引落の9月分使用料より適用とする予定です。

(2011年7月23日総会にて承認)

第3号議案 駐輪場改修及び使用料改定等承認について

長年の懸案事項となっておりました駐輪場使用状況の改善策として、以下の提案を致します。

1、駐輪場改修（税込 8,925,500 円：株式会社ビシクレット）

※改修後のイメージ図（P16～P17）及び駐輪機（P18）をご参照下さい。

屋内駐輪場：現状 2 段式合計 94 台

改修後⇒下段（スライド式） 57 台、上段（垂直上昇式） 39 台、
平置 1 台、合計 97 台

屋外駐輪場：現状 2 段式合計 71 台

改修後⇒下段（スライド式） 52 台、上段（垂直上昇式） 34 台、
合計 86 台

屋内＋屋外の合計：現状 2 段式合計 165 台

改修後⇒下段（スライド式） 109 台、上段（垂直上昇式） 73 台、
平置 1 台、合計 183 台（18 台増加）

2、使用料金の改定

現 在：毎年発行のシール 1 枚 500 円（年間収入約 10 万円）

改定後（月額）：上段 100 円、下段 150 円、平置 150 円
（年間収入 285,600 円）

3、使用区画の固定化

- ・使用申請を受付け、抽選会を開催し、区画を決定する。2 年毎に改選する。
- ・高齢者（65 歳以上）、小学生以下の児童、女性、その他理事会が認めた下段使用希望者については優先的に使用させるものとする。

※ 今年 11 月に抽選会を開催し、12 月から運用開始を予定する。

※ 区画決定後に指定区画以外に駐輪した自転車は、撤去する事とする。

(2011年7月23日 総会にて承認)

第4号議案 駐車料金改定承認について

当マンションの駐車場使用料金は、管理組合設立当初より上段と中段につきましては変更されておりません。近隣の不動産業者に確認しましたところ、マンション周辺駐車場料金は平置屋根無しで月額 18,000 円程度が相場と説明を受けました。

当マンション駐車場の契約状況は全 64 区画に対し現在 38 区画と、26 区画が空車となっております。

年々減少する駐車場契約に対し、アンケート調査結果でも駐車料金の近隣との格差に起因する意見が多数寄せられております。

空いている区画を外部に貸す事についても検討しましたが、当マンションの駐車場は相場より高額な上、機械式駐車場が一般の利用者にとって不便であり、相場以下の料金設定が必要と不動産業者に指摘を受けました。また料金の回収や税法上の問題等もあり、管理組合業務の範疇を超えていると判断しました。

当マンションも築 15 年が経過し、今後の建物設備の維持保全に必要な費用負担が増えてくると予想されます。

修繕積立金の額は 2000 年に一度改定しておりますが、更なる段階的見直しが必要と考えられております。国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果では、全国平均月額が戸当り 10,898 円に対し、当マンションは 5,741 円と低水準です。これは、相場より高い使用料金を負担して頂いていた駐車場契約者のおかげでもあります。

但し、これ以上駐車場契約者に負担を強いる訳には参りませんので、今後は長期修繕計画を精査しながら修繕積立金改定も検討して参りますが、まずは当マンション駐車場使用料金を近隣駐車場使用料金相場と同程度に減額する事を以下の通り提案致します。

ご審議・ご承認をお願い致します。

【現在の駐車料金】上段 25,000 円、中段 23,000 円、下段 18,000 円



【改定後の料金】上段 18,000 円、中段 15,000 円、下段 12,000 円

※承認された場合は、8 月下旬引落の 9 月分使用料より適用とする予定です。

(2009年 7月18日総会にて承認)

第3号議案 使用細則変更承認について

○ フローリング変更について

当マンション使用細則第1条（専有部分および専用使用部分の使用）＜禁止事項＞の十二項には、「振動、騒音、高歌放吟、および拡声器の使用、音を発する電化製品の使用等によって近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。」と規定されております。

また、新築時には、最下階を除きカーペットにて引渡しがされ、フローリングに変更する場合には、「フローリングの遮音性能は軽量衝撃音性能 LL-45 以上の製品にて、工事を行って下さい。また、階下住戸等と騒音問題でトラブルが発生した場合は、工事を実施した所有者の責任において解決して下さい。」との説明を受けております。

専有部のリフォームにつきましては、「工事申出書」を事前に提出いただき、許可後に工事を実施いただいておりますが、昨今騒音等のトラブルが増えておりますので、今一度皆様に周知徹底したく、総会にて再度報告承認いただきます。

・ 承認事項

使用細則第1条（専用部分および専用使用部分の使用の禁止事項）第十二項

（なお以降、文言追加）

振動、騒音、高歌放吟、および拡声器の使用、音を発する電化製品の使用等によって近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。なお、洋室等をカーペットからフローリングに変更する場合は、フローリングの遮音性能を軽量衝撃音性能 LL-45 以上の製品にて工事を実施し、階下住戸等と騒音問題でトラブルが発生した場合は、工事を実施した所有者の責任において解決すること。

(2001年7月8日 終会にて承認)

第3号議案 駐車場料金改定の件

議長より先に配布の別紙「駐車場料金改定」について補足説明を行ない、下記の通り質疑応答後、議長が第3号議案について承認を求めたところ拍手をもって賛成多数で承認された。

※駐車場（下段）18,000円

※《平成13年8月27日引落とし（9月分）から改定。》

(2001年7月8日総会にて承認)

マンションの居住者から来客来訪時に駐車場を使用したいとの申入れがあり、理事会で協議検討した結果、空区画を有効利用する意味でもマンションの来客のみ使用を認め、使用料として1日600円を管理組合に支払う旨を確認承認しました。この件について審議致します。

但し、駐車場の申込は鍵の受け渡しがあるため管理員勤務時間内とし、機械式駐車場の操作ミスによる事故等も考えられ、操作は当マンション居住者（賃貸人も含む）がするものとしたいと考えております。（保険の関係にて）

- ※ 機械式駐車場の場合は、カギの受渡し等がありますので、早めにお申込み願います。
- ※ 使用し終わったカギは、翌日までに管理室までご返却願います。
- ※ 料金の支払：区分所有者は引落、賃借人は管理室にて現金の事前払いです。
- ※ 駐車場利用中の事故や盗難につきましては、車両所有者の自己責任となります。管理組合としては関与しませんので、予めご理解願います。

ファミール亀有弐番館管理組合規約

【 改定_管理規約内容_ 】

第1章 総則

第1条（目的）

この規約は、ファミール亀有弐番館の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条（定義）

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（昭和37年法律第69号。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 専有部分使用関係者

前二号に定める区分所有者（占有者及び賃借人又は、その同居人を含む）をいう。

四 特定承継人

売買・贈与・競売等により区分所有権を取得した者をいう。

五 専有部分

区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

六 共用部分

区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

七 敷地

区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

八 共用部分等

共用部分及び附属施設をいう。

九 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。

十 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。

十一 暴力団

暴力団員による不当行為の防止等に関する法律による暴力団すなわち、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体をいう。

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（規約及び総会決議の効力）

この規約及び総会の決議は、区分所有者の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。

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ファミール亀有式番館管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をファミール亀有式番館内に置く。

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。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 玄関扉枠、窓枠、外気に面する窓ガラス、網戸（窓ガラス内側に設置されているものを除く。）及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。ただし窓の錠は専有部分とする。

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。

4 前項にかかわらず、設備配管類の帰属は次のとおりとする。

一 玄関灯、給湯器、冷暖房用室外機、防水型コンセント、センサーライト、専用庭散水栓及びこれらの機器と専有部分の間に設置された配線、配管等の設備は専有部分とする。

二 ただし、インターホン・セキュリティ設備（防災用感知器及びスプリンクラーを含む。）は、専有部分に含まれないものとする。

第8条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第1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2－1に掲げたとおりとする。

第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共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）

第2条第四号に規定する専有部分使用関係者は、その専有部分を専ら住居として使用し、並びに専用使用部分をもその用法に従って使用するものとし、他の用途（以下「目的外用途」という。）に供してはならない。

- 2 専有部分使用関係者は、その専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）を親族、友人、知人ではない第三者から費用を徴収して宿泊させる等の目的外用途及び旅館業またはそれに類する営業的行為等のための募集活動及び広告掲載等の一切の行為をしてはならない。
- 3 専有部分使用関係者は、いわゆるシェアハウス等の不特定多数の者に対する貸与または転貸（以下「貸与等」という。）並びにいわゆる民泊等の短期間で不特定の者に対する貸与等をしてはならない。
- 4 理事長は、専有部分使用関係者が前3項に抵触し、又はそのおそれがあると認めるときは、必要な範囲において専有部分使用関係者に対し、当該専有部分等の利用状況について聞き取り、照会等の調査をすることができる。
- 5 理事長は、前項の調査の結果、専有部分使用関係者が第1項から第3項に抵触すると判断したときは、その実際の使用状況を確認するために必要な範囲において、専有部分使用関係者に対して、その専有部分等への立ち入りを請求することができる。この場合、専有部分使用関係者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 理事長は、本条における調査や立ち入りについて、代理人を指定することができるものとする。
- 7 専有部分使用関係者は、その専有部分に複数の者が使用することを目的として、建築基準法、消防法及びその他法令に定める規定に抵触する恐れのある修繕等を行い、使用してはならない。
- 8 専有部分使用関係者が前7項の規定に違反した場合には、管理組合は第66条及び第67条の規定に基づき、必要な措置をとることができる。

第13条（敷地及び共用部分の用法）

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。なお、通常の用法の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、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を承認する。

- 3 専有部分使用関係者は、対象物件の敷地及び共用部分等を目的外用途で使用する第三者に対し、使用を認める等の行為をしてはならない。

第14条（バルコニー等の専用使用权）

区分所有者は、別表第2-2に掲げるバルコニー、玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、網戸、冷暖房用室外機置場、メー
ールボックス、専用テラス等を《その他専用使用箇所（無償・有償全て）を記載》（以下この条、第21条第1項及
び別表第2-2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 専用庭、専用駐車場、バイク置場、自転車置場及びルーフバルコニーについて専用使用权を有している者は、別に
定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用
することができる。
- 4 専用駐車場、バイク置場、自転車置場については、管理組合に届出のうえ、対象物件に居住する者に貸与するこ
とができる。
- 5 バルコニーは、避難通路として使用されるため、通路の邪魔にならない冷暖房室外機の設置以外の構築物の設置
をしてはならない。また、専用使用者は、排水ドレンの清掃に努めなければならない。

第15条（駐車場等の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場（専用駐車場、来客用駐車場を除く。）、身障者用駐車場、バイク置場、自
転車置場（以下、「駐車場等」という。）について、特定の区分所有者に駐車場等の使用契約により使用させることが
できる。

- 2 前項により駐車場等を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場等の使用料を納入しなけれ
ばならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有
者の駐車場等の使用契約は効力を失う。
- 4 前項にかかわらず、譲渡において占有者に変更がなく、継続して当該占有者が駐車場等を使用する場合に限り、
譲渡の日をもって新たな区分所有者へ使用契約上の地位を承継することができる。ただし、従前の区分所有者が
管理費等、使用料その他管理組合へ支払うべき費用を滞納していない場合に限るものとする。
- 5 第3項にかかわらず、区分所有者がその所有する専有部分を、区分所有者の配偶者（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。）又は2親等以内の親族、若しくは区分所有者が法人の場
合においては、その法人の役員又は従業員へ貸与する場合には、その区分所有者の駐車場等の使用契約は失
効しないものとする。

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、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理室／防災センター、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（平成12年法律第149号。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（集合住宅用変圧器置場を含む）

対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者

四 敷地の一部 東京電力株式会社／東日本電信電話株式会社

五 ベンダー置場 自動販売機設置会社

- 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（駐車場等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（専有部分及び専用使用部分の修繕等）

区分所有者は、その専有部分及び専用使用部分（以下「専有部分等」という。）について、修繕、模様替え（床仕上げ材の変更を含む。）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。）であって共用部分又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、別に定める「専有部分等の工事施工細則」に従い、承認が必要な修繕等については、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の書面による承認を受ける場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者が負担するものとする。
- 5 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、専有部分等の修繕等に係る共用部分の工事（共用部分の変更は含まず。）を行うことができる。
- 6 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。
- 7 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、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。
- 8 理事長は申請書類と工事内容に相違が生じた場合や第7項の諸問題が解決しないとき、その他法令、本規約、使用細則の規定に抵触した時など不都合が生じた場合は、勧告又は第67条の規定に基づきその専有部分等の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。本条の承認を受けないで、専有部分等の修繕等の工事を行った場合も同様とする。
- 9 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分等を第三者に貸与する場合には、規約・総会決議等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。入居または退去の際は、必ず事前に書面により管理組合に届け出させなければならない。また、区分所有者から貸与を受けた者が別の者に転貸する場合は、区分所有者の同意を得なければならない。本条の義務は区分所有者が負うものとする。

- 2 規約第12条第4項及び第5項の調査の結果、専有部分等の用途が本規約に違反することが合理的に認められる場合、理事長は、理事会決議に基づき、専有部分使用関係者に対して貸与等の中止を勧告することができる。
- 3 前項にかかわらず、専有部分使用関係者が当該勧告に従わない場合、理事長は、理事会決議に基づき、規約第66条及び67条に規定する必要な法的措置を講ずることができる。

第19条の2（暴力団員の排除）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（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。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らかの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が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。
- 2 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20条（区分所有者の責務）

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

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

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。）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、その費用のうち専有部分に係るものについては、原則として各区分所有者が実費に応じて負担する。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第6項及び第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

る。

- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第22条（窓ガラス等改良）

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

- 2 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、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、「専有部分等の工事施工細則」に定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

前2条により管理を行う者は、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 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又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又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24条（損害保険）

区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 一 共用部分等の火災保険
 - 二 個人賠償責任保険（ただし、被保険者、補填される範囲及び保険金額等は、保険会社の約款及び契約者間での決定によるものとする。）
 - 三 施設管理者賠償責任保険
 - 四 その他必要と判断される損害保険
- 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。ただし、前項第二号については、該当する区分所有者が保険金額の請求及び受領を行う。

第5章 管理 第2節 費用の負担

第25条（管理費等）

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

- 一 管理費

二 修繕積立金（修繕積立一時金を含む。）

三 第 29 条に定める使用料

四 管理組合が締結した契約等（承継した契約等を含む。）に基づき、契約の相手方に一括して支払う費用に充てる為に、区分所有者が管理組合へ支払う費用

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、その使用頻度等の事情を勘案しない。

なお、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出された額の端数処理については、1 円の位を切り上げて 10 円単位とする。

3 専有部分 1 戸が数人の共有に属する場合、第 1 項の管理費等及びこの規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、あらかじめ当該共有者間の協議により選任された者 1 名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

第 26 条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が次の各号について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

一 管理費等

二 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権

第 27 条（管理費）

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用

十一 管理組合の運営に必要な費用

十二 防犯・防災等に必要な費用

十三 近隣住民用テレビ共聴設備の維持管理、取替及び撤去費用

十四 対象物件に関して管理組合が締結した契約、協定等（承継した契約、協定等を含む。）に基づき、管理組合が支払う費用

十五 その他第 32 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 28 条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金（修繕積立一時金を含む。）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必要な経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

——一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替え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
 - 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。）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等の円滑化に関する法律（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許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29条（使用料）

駐車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、管理費に充当する。

第6章 管理組合 第1節 組合員

第30条（組合員の資格）

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

第31条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第32条（業務）

管理組合は、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。

- 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48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 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
- 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 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 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
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 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
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十六 対象物件に関して管理組合が契約者となる業務委託契約、加入契約、利用契約等の契約の締結
- 十七 宅地建物取引業法第 35 条並びに同法施行規則第 16 条の 2 を踏まえたマンションの管理に係る情報の開示
- 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

第 33 条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

第 34 条（専門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 35 条（役員）

管理組合の役員は総会で選任し、その役員間の互選においてそれぞれ次の役割を決定する。

- 一 理事長 1 名
 - 二 副理事長 1 名
 - 三 理事 3 名以上
 - 四 監事 1 名
- 2 理事及び監事は、ファミリー亀有式番館に現に居住する組合員かその同居している配偶者（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。）又は一親等の親族のうちから、総会で選任する。
この場合において、組合員が法人で、その法人の役員又は従業者が対象物件に居住するときは、本項において当該法人を現に居住する組合員とみなす。
- 3 法人が役員として選任された場合、当該法人は対象物件に現に居住する者で実際にその役員業務を行うものを

職務命令として選任し、書面により管理組合に届け出なければならない。

第36条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年内の最終会計年度に関する定期総会終結までとし、1年ごとに半数改選とする。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 役員が前条第2項の要件を満たさなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第36条の2（役員の欠格条項）

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

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

第37条（役員の誠実義務）

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。

第37条の2（利益相反取引の防止）

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

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

第38条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又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
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、定時総会において、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、1年に1回以上、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 理事長は、総会もしくは理事会の承認を得なければ、管理組合を代表して契約（第15条の使用契約等は除く。）を締結することができない。
 - 7 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、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

第39条（副理事長）

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

第40条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、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 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 4 理事の中から、互選により消防法第8条に定める防火管理者を選任する。ただし、理事会の決議により、理事以外の現に居住する組合員かその同居している配偶者（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。）又は一親等の親族の中から防火管理者を選任することを妨げない。

第41条（監事）

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

- 2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

第42条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、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43条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又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。この場合において、会議を開く日の2週間前（2か月前）までとは、通知の発信日との開催日との間に中2週間（2か月間）を置くことをいう。

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47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議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、次の事項の通知を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 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。

一 売却を必要とする理由

二 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。）又はマンションの建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又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45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又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44条（組合員の招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、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又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42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

- 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

第45条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 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46条（議決権）

組合員の議決権は、専有部分1住居につき一個の議決権を有するものとし、その総数を118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。また、代理人も書面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。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 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。）又は二親等以内の親族
 - 三 対象物件に居住する他の組合員又はその組合員と同居する者
 - 四 その組合員の専有部分を借り受けた者又は専有部分の管理の委託を受けた者
 - 五 組合員が法人の場合においては、その法人の役員又は従業員
 - 六 その他理事長が代理人と認めた者
- 6 前項に関わらず、同項各号に掲げる者が、暴力団等の反社会的な行為を行う組織の構成員等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者であるときは、その者を代理人とすることはできない。
- 7 組合員又は代理人は、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。
- 8 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第47条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権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。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 建物の価格の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
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 5 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、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 7 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。
 - 8 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。
 - 9 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。
 - 10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

第48条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等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 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第49条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。この場合において、総会の議事が第47条第3項第四号、第4項及び第5項の決議の場合、議事録には各区分所有者の賛否をも記載しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。なお、利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。
- 6 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50条（書面又は電磁的方法による決議）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第44条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
- 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

第51条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又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
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 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52条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 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43条（建替え決議又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53条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者（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。）又は一親等の親族に限り、代理出席をすることが出来る。
- 3 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、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 4 第1項及び第3項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることはできない。
- 5 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3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54条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約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 「専有部分等の工事施工細則」に定める承認又は不承認
- 六 第40条第4項に定める防火管理者の選任
- 七 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 八 第60条第7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
- 九 第67条に定める勧告又は指示等
- 十 建物の耐震改修の促進に関する法律第25条に関する認定申請

十一 総会から付託された事項

十二 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十二号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第55条（専門委員会の設置）

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

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月30日までとする。

第57条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

第58条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を定時総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、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54条第1項第十二号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第59条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第60条（管理費等の徴収）

管理組合は、第 2 5 条に定める管理費等（ただし、使用細則に基づき、使用の都度支払う使用料を除く。）について、次のいずれかの方法により各組合員から一括して徴収し、第 6 2 条に定める口座へ受け入れることとする。

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。

- 一 組合員は別に定める管理組合指定の金融機関に各自開設する預金口座から管理組合の指定する自動振替により支払う方法。
 - 二 組合員が法人等で第一号の方法が選択できない場合、振込により支払う方法。この場合の振込み手数料は当該組合員の負担とする。
- 2 管理組合は、第 2 5 条第 1 項第三号及び第四号の債権について、その組合員に対して債権額を通知し、第 1 項の管理費等及び使用料と一括して、同項でその組合員が指定した方法により徴収する。
 - 3 組合員が別に定める「管理費等支払期日規定」に基づく期日までに納付すべき金銭を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について支払期日の翌日から年 1 4 %（1 年を 3 6 5 日とする。）の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
 - 4 前項の督促及び徴収の諸費用は次に掲げるものとする。
 - 一 特定記録郵便については、郵便代の実費及び事務手数料
 - 二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代及びその他の実費
 - 三 その他督促及び徴収に要した費用
 - 5 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、少額訴訟又は通常訴訟の提起並びに強制執行等の法的措置を迫ることができる。
 - 6 第 5 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用及び司法書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 2 7 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。
 - 8 組合員が納付した第 1 項、第 2 項及び第 3 項に関する金額に不足分がある場合、その組合員の申し出にかかわらず、管理組合はその納付された金額の充当の種類、年月、その他を指定することができる。

第 6 1 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のほか修繕積立金に充当することができる。

- 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 2 5 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 6 2 条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合理事長名義の預金口座を開設するものとする。

第 6 3 条（借入れ）

管理組合は、第 2 8 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 6 4 条（帳票類等の作成、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、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させな

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32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、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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49条第5項（第53条第5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72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、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。
- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

第65条（消滅時の財産の清算）

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者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66条（義務違反者に対する措置）

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

第67条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、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 行為の差し止め、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、訴訟その他の法的措置を進行すること。
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び司法書士費用

並びに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司法書士費用並びに差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

第68条（合意管轄裁判所）

この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第69条（自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が自治体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第70条（細則）

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

第71条（電波障害対策として）

区分所有者は、本建物が原因となって発生する、周辺の家屋等の所有者及び居住者（以下「近隣住民」という）への電波障害に関する対策について、下記各号に定める事項を承認するものとする。

- （1）対象物件引渡し前に、本建物が近隣住民に対し、電波障害を発生せしめた場合、その対策として、事業主が、ファミール亀有壱番館の電波障害対策用共同視聴テレビアンテナ等の諸施設（以下「本施設」）を利用すること。また、その場合には、本施設を近隣住民に無償にて継続使用させること。
- （2）同施設の保守、点検、修理、地代及び耐用年数経過後の本施設の取替え等の費用は、壱番館及び貳番館の管理組合の負担とする。
- （3）費用負担の割合は、壱番館、貳番館の住戸数割合によるものとし、壱番館は115/233、貳番館は118/233とする。
- （4）本物件引渡し後、本建物が新たに近隣住民に対し、電波障害を発生せしめた場合、管理組合はその責任と担においてこれを解決すること。

第72条（容認事項）

区分所有者は、下記各号に定める事項についてはこれを容認する。

- （1）本建物の隣接地及び周辺に、将来当該土地所有者等が都市計画法及び建築基準法等に合致した建物を建築することがありうること。
- （2）都市計画の変更等により、本建物の住環境に変化が生ずる場合がありうること。
- （3）区分所有者は、本建物の周辺路上において、近隣住民等に迷惑となる不法駐車等をしないこと。
- （4）専有部分内に設置されるガス漏れ感知器、熱感知器、消火器は、建物保存のための設備であり、戸別に取りはずさないこと。尚、管理の帰属は当該管理組合とすること。
- （5）機械式駐車場の使用については、後記別表2－3の制限があり車種によっては使用できない場合があること。また、稼動により騒音・振動の発生する場合があること。

- (6) 本建物の専用庭・ルーフバルコニー・ポーチには、維持管理のために管理組合の指定する者が立ち入る場合があること。
- (7) 共用廊下に面する居室の出窓下の室外機置場については、エアコンの室外機のための設置を認め、他の私有物を置かないこと。
- (8) 本建物敷地内には、将来の都市計画道路予定地の一部が含まれていること。
- (9) 敷地東、北、西側の歩道及び東側の緑地については、「足立区環境整備指導要綱」により将来に渡っても現状を維持管理していくこと。
- (10) 隣地境界線上の目隠しフェンスについては、近隣住民との取決めにより設置したものであり、その現状を是認し、将来とも維持管理していくこと。
- (11) 敷地外駐車場については、紹介するのみであり、将来にわたり確保することを保障するものではないこと。
- (12) 標記の対象物件引渡し予定期日以降、丸紅不動産販売(株)またはその指定する者が広告物の掲示、その他対象物件の販売活動及び販売に係わる業務を行なうため、本建物の共用部分が無償で使用する可能性があること。
- (13) 第10条の共用部分については、敷地利用権(専有部分を所有するための敷地に対する権利)の割合及び規約共用部分の設定の登録等をするため、売主が対象物件の引渡し前にあらかじめ公正証書規約を設定すること。

第73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、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第74条(規約原本等)

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。ただし、区分所有者全員の規約に対する同意を証する書面を添付した規約を規約原本に代えることができる。

- 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又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な使用細則等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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

ファミリー亀有弐番館

管理組合使用細則

ファミリー亀有弐番館管理組合

ファミリー亀有弐番館管理組合使用細則

ファミリー亀有弐番館の各専有部分を所有する区分所有者または当該専有部分の占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者等においてファミリー亀有弐番館区分所有者の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、ファミリー亀有弐番館管理組合規約第17条に基づき次のとおりファミリー亀有弐番館使用細則（以下「本細則」という）を定める。

第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

居住者は、専有部分およ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。

- 一、建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋上、階段、バルコニーおよびひさし等をいう）に影響を及ぼす穿孔、切欠等その他共用部分に影響を与える変更をすること。
- 二、建物外部からの外観および構造を変更すること。
- 三、建物の主要構造部を損傷するおそれのある重量物、多量の引火、または発火のおそれのある物品等の危険物、もしくは不潔、悪臭のある物品を搬入、または製造すること。
- 四、外気に面する窓ガラスの内、外側および玄関扉外側に文字を書き込んだり、装飾したり、サッシ等を現在の仕様と変える工事をする事。
- 五、建物内の居住用住居を本来の目的以外の目的（レストラン、スナックバー、喫茶店、バー、クラブ、営業用事務所、店舗、その他一切の営業ならびにそれに類する行為）に使用すること。
- 六、他の居住者に迷惑、または危害を及ぼすおそれのある動植物を飼育、または栽培すること。
- 七、バルコニーの天井に物を釣り下げること。
- 八、バルコニー、窓等から物を投げ捨てること。
- 九、バルコニーに土砂、岩石等を搬入すること。または温室、サンルーム、陽除け、物置き、倉庫類等構造物を築造、または設置すること。

- 十、階段または外壁等に洗濯物その他を出して建物の美観を損なう行為をすること。
- 十一、テレビ、ステレオ、ラジオ、カラオケ、各種楽器等の音量を著しくあげること。
- 十二、振動、騒音、高歌放吟、および拡声器の使用、音を発する電化製品の使用等によって近隣に迷惑を及ぼす行為をなすこと。特に夜間（22時～07時）
- 十三、体育用具等重量物を室内で投擲、落下させたり、居室内で跳びはねる運動等を行うこと。
- 十四、ガス栓、水栓を開放のまま放置すること。
- 十五、トイレに水溶性の紙以外を使用すること。
- 十六、排水管の詰まりとか管の損傷になる土砂・廃油その他異物、強酸の管洗浄薬剤等を、台所、浴室、トイレ等に排水、または廃棄すること。
- 十七、理事会の禁止事項を行うこと。
- 十八、その他居住者が、共用部分の保存に有害な行為、その他建物等の管理または使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をすること。

第2条（共用部分の使用）

居住者は、専用使用部分以外の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一、専用使用を除き、敷地を個人使用すること。
- 二、共用部分および敷地に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること（ただし、保存行為を除く）
- 三、階段およびその付室、パイプスペース、廊下、エレベーターホール、玄関ホール、バルコニー、玄関先等火災発生等の緊急時に避難通路となる場所に私物を放置すること。
- 四、対象物件敷地内の浸透性舗装部分に、土砂の持ち込みや、ガム等を捨てること。
- 五、屋上に緊急時以外に出入りすること。
- 六、屋上、バルコニー等にソーチライト、投光器、電波受信設備等を設置すること。
- 七、電気室、ポンプ室、受水槽施設、その他立ち入り禁止場所、または危険な場

所へ立ち入ること。

八、樹木、花壇等を損傷すること。

九、自動車、自転車、ポリバケツ等を所定の場所以外の場所に駐車、または放置すること。

十、所定の手順および場所以外に粗大ゴミを出したり、集芥室の定められた容器以外の場所へゴミを放置すること。

十一、近隣の迷惑となる言動を行い、または騒音、悪臭、煤煙等を発すること。

十二、出前食器等を共用部分に置くこと。

十三、その他各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項。

第3条（承認事項）

居住者は、あらかじめ設置された範囲を越えて次の行為をするときは、事前に理事会に届け出て、承認を得なければならない。

一、住戸の模様替え、および大規模な修繕。（軽易な改修および原状回復のための修繕を除く）

二、電話、電気、ガス、給排水設備等の新設、増設、変更、または廃止。

三、大型金庫その他の重量物の搬入、据付、移転。（1㎡当り180kg以上の重量物を建物内に搬入、または放置することは禁止です）

四、看板、標識、掲示板等の設置、または掲示貼付等の行為。

五、その他各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項。

第4条（手続きおよび承認）

居住者は、第3条第一号ないし第二号に掲げる工事、または第三号の設置等を実施する場合には、工事の実施2週間前に工事申出書（別紙1）を理事会に提出し、承認を得なければならない。

ただし、第3条第二号に掲げるうち電話については、電話3回線以上の使用の許可願（別紙2）を工事申出書に読み替えるものとする。

第5条（注意事項と弁償）

居住者は、第3条第一号ないし第五号に掲げる工事等の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を順守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧、または弁償するものとする。

一、材料または残材の運搬等により、共用部分等を毀損し、または汚損しないこ

と。

二、敷地または共用部分等に材料、または残材を放置しないこと。

三、工事人が他の居住者に迷惑をかけないようにすること。

第6条（届け出事項）

居住者は、入居後すみやかに居住者名簿（別紙3）を理事会に提出することを原則とし、次の場合には通知するものとする。

一、長期にわたり不在になるとき。

二、居住者名簿の記載内容に変更があったとき。

三、売買・賃貸等により変更するとき。（別紙4にて届け出）

第7条（災害防止）

居住者は、次の事項に注意し、災害防止に努めなければならない。

一、防犯、防災に特に注意し、防犯、防災設備（避難口、避難梯子、非常ベル等）ならびにその操作方法を熟知しなければならない。

二、防災訓練等に積極的に参加し、火災、盗難、事故等が発生した場合は、ただちに通報しなければならない。

三、室内カーテン、ジュタン、壁紙等に難燃性のものを使用する等、防災に努めなければならない。

四、幼児等の悪戯、危険な行為、災害の防止に努めなければならない。

五、防災設備点検の実施にあつては、全面的に協力しなければならない。なお、居室ならびに専用使用部分については、防災設備の自主外観点検に努めなければならない。

第8条（その他の注意事項）

居住者は、次の事項に注意し、または心がけなければならない。

一、1階ホールの掲示物を必ず読むこと。

二、子供が駐車場、階段等の共用部分の危険な場所で遊ばないように常に注意すること。

三、台車、ワゴンを使用する際は、フロントドア、建物壁面等を損傷しないこと。

四、引っ越し、大型荷物の搬入の際は、管理事務室に申し出て階段・ホール等への損傷、汚損を防止する養生を行うこと。

五、バルコニーの排水溝の枯葉、土砂等を除去することを励行すること。

六、共用部分の修繕工事については、全面的に協力すること。

七、管理要員に私用を依頼しないこと。

第9条（清掃）

エントランスホール、階段、その他共用部分の清掃は、管理委託契約の範囲内で管理委託会社で実施するが、各戸玄関前、バルコニー等の清掃・清潔保持については、当該住居の区分所有者または占有者において行うものとする。

第10条（規程外事項）

本細則に定めのない事項で問題が生じた場合には、理事会および利害関係人の間で協議し、誠意をもって解決する。

第11条（付則）

本細則はファミリール亀有弐番館管理組合規約の発効の日から適用する。

(別紙1)

平成 年 月 日

工 事 申 出 書

ファミリー亀有式番館

管 理 組 合 理 事 長 殿

号室 区分所有者

印

私は、下記のとおり工事を行いたく、お届けします。

尚、注意事項については誠意をもって遵守致します。

工 事 内 容 :

工 事 期 間 :

工 事 場 所 :

工 事 業 者 :

工 事 責 任 者 :

及 び 連 絡 先

添 付 書 類 : 別添計画図のとおり

- 注意事項
1. 工事は9時から17時までの間に行なうこと。
 2. 大きな騒音を伴う場合等には、近隣の了解を得るよう特に注意すること。
 3. 躯体部分はむろんのこと、エレベーター、エレベーターホール、階段、廊下等の共用部分を損傷、汚損した場合は、賠償すること。
 4. 将来上記工事がもとで起きた共用部分及び他の専有部分の損害及び諸問題に対しても賠償及び対処すること。
 5. その他規約、使用細則等を遵守し、管理組合理事会から指示を受けた場合は速やかに善処すること。

(別紙2)

ファミリー亀有弐番館
管理組合理事長 殿

電話3回線以上使用の許可願

電話回線使用増加を下記誓約事項を順守することをもって許可されたくお願い申し上げます。

記

- | | |
|--------|----|
| ・現在使用数 | 回線 |
| ・増加希望 | 回線 |
| ・合計 | 回線 |

ファミリー亀有弐番館管理組合から電話回線の返却を求められたときは、遅滞なく無条件で電話3回線以上の回線を返却することを誓約いたします。

なお、この場合、返却に伴う費用等は管理組合へ請求いたしません。

以上

平成 年 月 日

ファミリー亀有弐番館 _____ 号室

区分所有者名 _____ ⑩

使用者名 _____ ⑩

(別紙3)

平成 年 月 日

ファミリー亀有区番館居住者名簿

入 居 日	年 月 日		
入 居 区 分	いずれかに丸印を記入してください。 ア. 区分所有者 イ. 賃 貸 人		
住 居 番 号	号 室 電 話		
世 帯 主 名	(フリガナ) (年齢 才)		
勤 務 先	名称	電話	
	名称	電話	
非常時の連絡先	名称	電話	
	名称	電話	
家 族 欄 (同居者全員分ご記入願います)			
お 名 前	通学校名・幼児学童区分 勤務先名及び電話番号	生 年 月 日	備 考
その他連絡事項 ※高齢の方、病弱の方がおられましたら特にお書き添えてください			

※ 居住者名簿について

この名簿は、強制提出ではございませんが、万一非常事態が発生した場合、管理事務室から各所に直ちに連絡がとれるように準備するための名簿です。

緊急連絡以外の目的には使用致しませんので、できるだけ詳しくご記入ください。

年齢・学年等以外に変更がありましたら、ご連絡くださるようお願いいたします。

(別紙4)

平成 年 月 日

ファミリー亀有弐番館
管理組合理事長殿

私は、下記の事由によりお届けいたします。

(※該当をエンピツ以外のもので囲んでください)

所有者変更

居住者変更

室 番	号室
区分所有者名	印
電 話 番 号	

1. 所有者変更 (※該当箇所にご記入ください)

変 更 日	室 番	新 所 有 者	連 絡 先
		フリガナ	TEL () - ()
		旧 所 有 者	連 絡 先
		フリガナ	TEL () - ()

上記にかかる管理費等負担変更

平成 年 月 分 (翌月分を当月支払制) から新所有者が負担します。

(ただし、旧所有者の残債は新所有者連帯債務とされます。)

(※管理組合理約等は当事者で必ず承継してください。総会議事録閲覧はお申し出ください。)

2. 居住者変更 (※該当箇所にご記入ください)

変 更 日	室 番	新 居 住 者	連 絡 先
		フリガナ	TEL () - ()
		所 有 者	連 絡 先
		フリガナ	TEL () - ()

新居住者は、別に定める居住者名簿のご記入提出にご協力ください。

ファミリー亀有弐番館

駐 車 場 使 用 細 則

ファミリー亀有弐番館管理組合

ファミリー亀有弐番館 駐車場使用細則

第1条（趣旨）

この駐車場使用細則（以下「本細則」という。）はファミリー亀有弐番館管理規約（以下「規約」という。）の規定に基づき、対象物件内における駐車場の管理又は使用に関し、区分所有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

第2条（使用権利者）

駐車場を使用する権利者は、本マンションに現に居住する組合員とし、その他の使用については本マンション管理組合理事会の承認を得た者とする。

2 区分所有者が第3者に賃貸し、その第3者が本マンションに居住し駐車場の使用を求める場合、使用権利者は区分所有として区分所有者が使用を申し出て、本マンション管理組合の理事会の承認を得ることとする。

第3条（使用申込み）

駐車場使用の申込みは、書面（以下「使用申込書」という。）を理事長に提出しなければならない。

2 区分所有者は、2区画以上の駐車場使用の申込みをすることができない。1住戸につき2人以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。

3 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。

- 一 管理費等、使用料、その他の管理組合に納入すべき費用を滞納しているとき。
- 二 所有している専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
- 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。

4 本条第2項、第3項に該当するものでも駐車場利用状況等によって理事会が特別に判断した場合はその限りではない。

5 本条第4項をもって本条第3項二の貸与している第3者が使用する場合には区分所有者が申込みするものとする。

6 本条第4項をもって本条第3項三の2台目を使用する場合において、使用者はその後駐車場の契約が満車となり、新たに別の区分所有者より1台目の利用の申し出がある場合には、3ヶ月間をもって駐車場を明渡さなければならない。

第4条（契約申込受付台帳への登録）

理事長は、契約申込書を受理したときは、契約申込受付台帳に登録するものとする。

2 前項の登録の順位は、契約申込書の受理の順番による。

3 登録を受けた区分所有者が、前条第3項各号の一に該当するに至ったとき又は該当することが判明したときは、理事長は、その登録を削除することができる。

第5条（契約者の決定）

理事長は、契約申込受付台帳の登録順に駐車場使用契約を締結しようとする区分所有者等（以下「契約予定者」という。）を決定する。駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場について新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。

第6条（駐車場使用契約の締結）

理事長は、前条の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別に定める駐車場使用契約書（以下「使用契約書」という）をその契約予定者と締結するものとする。

2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から10日以内に使用契約を締結しないときは、その者に係る前条の決定を取消することができる。

第7条（契約期間）

使用契約書の契約期間は、翌年同月末日までとする。

第8条（駐車区画の指定）

駐車場使用者が使用する駐車場は、使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。

2 前項の区画の配置については、規約において規定する別添の図に示すものとする。

3 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。

第9条（契約車輛）

駐車場に駐車する車輛は、前条第1項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。ただし、機械式駐車場については、製造メーカーの規定する規格内の車輛でなければならない。

2 使用者は、駐車場に駐車する車輛を使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、使用契約を締結すべきときに駐車場に駐車する車輛を保有せず、この特定ができない場合には、使用者がこれを保有した後、すみやかに書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。

3 使用者は、駐車場に駐車する車輛を変更したときは、すみやかに理事長に書面（以下「契約車輛変更等届」という）で届け出なければならない。

第10条（駐車場使用料の納入等）

使用料は、使用者が当月分を前月の管理組合の指定する日までに一括して納入しなけ

ればならない。

2 第2条第2項および第3条第5項をもって、本マンションに現に居住する第3者が駐車場を使用する場合において、その使用料は住戸専有部分の区分所有者が支払うものとする。

3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、課徴収方法その他の駐車場の管理又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、使用者は、これに従わなければならない。

第11条（契約の解除等）

理事長は、使用者が管理費等、使用料その他の管理組合へ納入すべき費用の納入をしない場合において、その支払いの催告にもかかわらず第3条第3項第一号に該当することとなったときは、直ちに使用契約を解除することができる。

2 使用者が規約に規定する譲渡又は貸与及び無償貸与等をしたときは、使用契約は効力を失う。

3 前二項に規定するほか、使用者が法令、規約、この細則又は使用契約書の規定に違反した場合において、理事長は使用契約を解除することができる。

第12条（駐車場使用者からの解約等）

使用者は、管理組合に対して1ヵ月前までに解約の申入れを行うことにより、使用契約を解約することができる。

第13条（禁止事項）

使用者は、駐車場に工作物を設置し、又は修理工具、ガソリン、タイヤ等その他の物品を放置してはならない。

2 使用者は、契約車両以外の車両を駐車してはならない。

第14条（明渡し等）

使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに駐車場を明渡ししなければならない。

2 使用者が前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第4項まで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、その履行を放置する事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、自ら車両及び残置物の移動その他の必要な措置を講じ、また第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車場使用者又は前項の義務を履行しない者（以下この条において「義務者という）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、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、義務者に通知を発しなければならない。

4 規約第43条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前項の通知を準用する。

第15条（車輛保管場所使用承諾証明書）

理事長は、使用者が車輛の保管場所の確保等に関する法律施行規則第1条第1項第一号に規定する書面により、駐車場をその保有する車輛の保管場所として使用することを管理組合が承諾した旨の証明を求めたときは、遅滞なく、その証明を行うものとする。

第16条（事務の委託）

理事長は、本細則に定める事務全般又は一部を第三者に委託することができる。

第17条（身障者用駐車場）

敷地内に身障者用駐車場を1台設ける。

2 使用は身障者用が乗降に利用できるものとし、専用使用权は設定しない。

第18条（細則の改廃）

本細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本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ならない。

第19条（附則）

本細則は平成17年7月16日より施行する。

駐車場使用申込書

平成 年 月 日

ファミリー亀有式番館
管理組合理事長殿

(申込者)

住所 ファミール亀有式番館 号室 TEL
氏名 (印)
勤務先 TEL

ファミリー亀有式番館管理組合の駐車場に関する使用細則、使用契約書を承知し、ファミリー亀有式番館駐車場を使用した
いで、 私の保有自動車の明細を付し、駐車場の使用を申し込みます。

自動車の明細

車両番号			用途	
名称・型・年式			排気量	cc
車輛登録者名			全長	mm
※ 記事欄 (扱 者)				
受付番号	第 号	契約年月日	平成 年 月 日	適格審査結果 合・否
受付年月日	平成 年 月 日	駐車場番号	No	否の理由

※ 適格の審査は管理組合理事長が決定します。

防犯カメラ運用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ファミリー亀有弐番館管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づき、ファミリー亀有弐番館の防犯カメラの管理、運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 防犯カメラは、組員、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。

(閲覧)

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

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

(立会い)

第4条 管理組合は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合は、事件又は事故関係者、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 前項の立会い者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

(貸与)

第5条 管理組合は、警察及び公的機関記録映像の貸与を求められた場合は、理事会の決議を経なければならない。

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

(保存、取扱い)

第6条 管理組合は、記録映像を記録装置（ハードディスク）にて保存するものとし、この期間が経過したときは、随時上書き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。

(保守)

第7条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第8条 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。

(細則の改廃)

第9条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附 則

(施行)

第1条 この細則は、2010年7月11日から効力を生ずる。