

【キャッスルメジエール鶴瀬】

管 理 規 約

キャッスルメジエール鶴瀬管理組合

平成25年4月1日改正版

目 次

第1章 総 則	1
第1条 (目 的)	1
第2条 (定 義)	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	1
第6条 (管理組合)	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第7条 (専有部分の範囲)	2
第8条 (共用部分の範囲)	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第9条 (共 有)	2
第10条 (共有持分)	2
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	2
第4章 用 法	2
第12条 (専有部分の用途)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	2
第14条 (バルコニー等の専用使用权)	3
第15条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第16条 (専有部分の修繕等)	3
第17条 (使用細則)	3
第18条 (ペットの飼育)	3
第19条 (専有部分の貸与)	4
第5章 管 理	4
第1節 総 則	4
第20条 (区分所有者の責務)	4
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)	4
第22条 (窓ガラス等の改良)	4
第23条 (必要箇所への立入り)	4
第24条 (損害保険)	4
第2節 費用の負担	5
第25条 (管理費等)	5
第26条 (承継人に対する債権の行使)	5
第27条 (管理費)	5
第28条 (修繕積立金)	5
第29条 (使用料)	6
第6章 管理組合	6
第1節 組合員	6
第30条 (組合員の資格)	6
第31条 (届出義務)	6
第2節 管理組合の業務	6
第32条 (業 務)	6
第33条 (業務の委託等)	7

第34条（専門的知識を有する者の活用）	7
第3節 役員	7
第35条（役員）	7
第36条（役員の任期）	7
第37条（役員の誠実義務等）	8
第38条（理事長）	8
第39条（副理事長）	8
第40条（理事）	8
第41条（監事）	8
第4節 総会	8
第42条（総会）	8
第43条（招集手続）	9
第44条（組合員の総会招集権）	9
第45条（出席資格）	10
第46条（議決権）	10
第47条（総会の会議及び議事）	10
第48条（議決事項）	11
第49条（議事録の作成、保管等）	11
第50条（書面による合意）	11
第5節 理事会	12
第51条（理事会）	12
第52条（招集）	12
第53条（理事会の会議及び議事）	12
第54条（議決事項）	12
第55条（専門委員会の設置）	12
第7章 会計	12
第56条（会計年度）	12
第57条（管理組合の収入及び支出）	13
第58条（収支予算の作成及び変更）	13
第59条（会計報告）	13
第60条（管理費等の徴収）	13
第61条（管理費等の過不足）	13
第62条（預金口座の開設）	14
第63条（借入れ）	14
第64条（帳票類の作成、保管）	14
第8章 雑則	14
第65条（消滅時の財産の清算）	14
第66条（義務違反者に対する措置）	14
第67条（理事長の勧告及び指示等）	14
第68条（共用部分に対する無許可行為に対する措置）	15
第69条（反社会的団体及び不良入居者等の排除責任）	16
第70条（合意管轄裁判所）	16
第71条（市及び近隣住民との協定の遵守）	16

	第72条 (細 則)	16
	第73条 (規約外事項)	17
	第74条 (規約原本等)	17
附 則	第1条 (規約の発効)	17
別 表	別表第1 対象物件の表示	18
	別表第2 共用部分の範囲	18
	別表第3 バルコニー等の専用使用权	19
別 紙	別紙1 規約第16条 専有部分の修繕届書式	20
	別紙2 規約第19条 誓約書書式	21
使用細則		
第1章	総 則	
	第1条 (趣旨)	22
	第2条 (定義)	22
	第3条 (使用細則の効力及び遵守義務)	22
	第4条 (対象物件内での共通の禁止行為)	23
第2章	専用部分の使用	
	第5条 (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)	23
	第6条 (資格得喪の届出)	23
	第7条 (通知を受けるべき場所の届出)	23
	第8条 (入居の届出等)	23
第3章	敷地及び共用部分等の使用	
	第9条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	23
	第10条 (バルコニー等の適正な管理)	24
	第11条 (バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)	24
	第12条 (現状回復義務等)	24
第4章	その他の共通の利用調整等	
	第13条 (ごみ処理)	25
第5章	雑 則	
	第14条 (届出書類の保管等)	25
	第15条 (事務の委託)	25
	第16条 (紛争解決等の責任)	25
	第17条 (細則外事項)	25
	第18条 (細則の改廃)	26
	第19条 (細則原本)	26
別 記	別記様式第1 組合員変更届 (第6条関係)	27
	別記様式第2 通知受領場所届 (第7条関係)	28
	別記様式第3 入居・転出届 (第8条関係)	29

キャッスルメジェール鶴瀬管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、キャッスルメジェール鶴瀬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キャッスルメジェール鶴瀬管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をキャッスルメジェール鶴瀬内に置く。
- 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

(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、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。

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。

(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。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、専有部分（バルコニーを除く）の総面積に対して、それぞれが有する専有部分の面積の割合によるものとする。

(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

(専有部分の用途)

第12条 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。

(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3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第3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 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（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(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、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51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 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長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。

(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及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又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

(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、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(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。

(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 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(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（組合費含む）（以下管理費という）
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、使用細則（別表）タイプ別管理費等内訳表により支払うものとする。

(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 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要する費用
- 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要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 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、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 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。

（使用料）

第29条 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、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第30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31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

（業務）

第32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
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 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 官公署、町内会等との渉外業務

十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十三 防災に関する業務

十四 広報及び連絡業務

十五 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

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十七 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33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34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。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 若干名

三 監事 1名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第36条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。

3 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

4 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

5 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

6 定期総会までは、前任者が役員をする。

(役員)の誠実義務等)

第37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應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38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 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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第39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40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41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42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、理事長が務める。

(招集手続)

第43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。
- 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44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、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。

(出席資格)

第45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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第46条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸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。

(総会の会議及び議事)

第47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 区分所有法第59条第1項、第60条第1項又は第61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 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 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。

できる。

(議決事項)

第48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 区分所有法第58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63条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を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

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

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

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51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52条 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 理事会の招集手続については、第44条（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。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53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 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2項中「総会に出席した組員」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。

(議決事項)

第54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67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第55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。

第7章 会計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57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。

(収支予算の作成及び変更)

第58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。

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って、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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第59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60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、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62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の6日（銀行が休行日の場合、翌営業日）までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 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ることができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

5 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61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ける管理費に充

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。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63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64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。

第8章 雑則

(消滅時の財産の清算)

第65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。

(義務違反者に対する措置)

第66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58条から第61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67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差止め等の諸費用を請求することができる。
 - 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告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44条第2項及び第3項の規定を準用する。

(共用部分に対する無許可行為に対する措置)

- 第68条 区分所有者等は、管理組合の許可なく共用部分に私有物を設置又は保管場所として使用し、共用部分の外観又は形状を変更してはならない。
- 2 区分所有者等が、正当な理由なく前項の行為を行ったときは、理事長は前条第1項の規定により原状回復又は私有物の排除等、是正するため30日以内の一定期間を設定し、必要な勧告又は指示若しくは警告することができる。
 - 3 前項により理事長が指定した一定期間内に区分所有者等が是正しないときは、理事長は理事会の決議を経て、当該区分所有者等に代わり共用部分の原状回復又は私有物の排除若しくは処分等の措置を講じることができる。ただし、共有部分において第14条に定める「バルコニー等」の専用使用权を有する部分に関する措置は、第48条第十号の訴えをもってしなければならない。
 - 4 前項の訴えを提起する場合、管理組合および理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び訴訟に要した費用、並びに、原状回復又は私有物の排除等の諸費用等の一切を請求することができる。
 - 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
 - 6 第1項の行為を区分所有者の同居人又はその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行ったときは、区分所有者はその行為の一切について連帯して責任を負わなければならない。
 - 7 理事長は、第3項ただし書きの規定に基づき、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41条第2項及び第3項の規定を準用する。
 - 8 第1項の行為を行った者が不明の場合は、理事長は管理組合の指定する掲示板に7日間に亘り書面を掲示し、期間満了の翌日をもって原状回復又は私有物の排除若しくは処分を行うことができる。

(反社会的団体及び不良入居者の排除責任)

第69条

区分所有者は、共同生活環境を侵害する恐れがある者及び風俗関係、極左、極右、カルト教並びに暴力団等の反社会的団体及びその構成員に対して、当該専有部分を譲渡または貸与してはならない。また、自ら反社会的団体の構成員となり、その専有部分を事務所または宿泊所として使用し、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 対象物件への反社会的組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、ピラ、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示もしくは配布または搬入
 - 二 対象物件内に反社会的団体の構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
 - 三 対象物件内または当マンションに隣接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、横領、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤・拳銃・刀剣類の保持または製造、火薬類等に関する犯罪の実行、または区分所有者等と関係のある者のこれらの犯罪の実行
 - 四 対象物件内または当マンションに隣接する場所において粗野または乱暴な言動をして他の区分所有者、占有者及び当マンションに勤務する管理要員、出入者等に迷惑、不安感、不快感を与える行為
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が反社会的団体もしくはその構成員であることが判明したとき、または前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何らの催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書と取り交わし、その賃貸借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。
- 3 区分所有者が第1項から第2項までの規定に違反したときは、当該区分所有者はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 4 区分所有者が第1項から第2項までの規定に違反したときは、総会の決議により、当該区分所有者に対してその専有部分の全面的な使用禁止を請求することができる。
- 5 前項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用も含め、一切を区分所有者の負担とする。

(合意管轄裁判所)

第70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さいたま地方(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。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第71条 区分所有者は、管理組合が官公庁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72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73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74条 この規約を証するため、この規約1通とこの規約が承認された総会の議事録1通を編綴し、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、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者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及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）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25年4月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名		キャッスルメジェール鶴瀬	
敷 地	所在地	埼玉県富士見市鶴馬 2丁目14番地40	
	面積	実測面積	2,383.06㎡
	権利関係	専有面積割合による共有持分	
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造	地上4階
		共同住宅	1棟
		建築延床面積	3,779.53㎡
		建築面積	1,023.86㎡
附属施設		清掃用具置場, 自転車・バイク置場, 中庭の外灯	

別表第2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール, 廊下, 階段, 電気室, 内外壁, 界壁, 床スラブ, 基礎部分, ベランダ等専有部分に属さない「建物の部分」
2. 電気設備, 給排水設備, ガス配管設備, 集合アンテナ, 避雷設備, 塔屋, 集合郵便受箱等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 附属施設 (別表第1を参照)

別表第3 バルコニー等の専用使用権

	位置	用法	専用使用権者	期間	条件
バルコニー	各住戸に接するバルコニー	通常のバルコニーとしての用法	当該専有部分の区分所有者又は占有者（同居者含む）	区分所有権存続中	無償
玄関扉 窓枠 窓ガラス	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラス・面格子としての用法	当該専有部分の区分所有者（同居者含む）	区分所有権存続中	無償
専用庭	1階住戸に接する専用庭並びにテラス	通常の専用庭としての用法	当該専有部分の区分所有者（同居者含む）	区分所有権存続中	無償
自転車・バイク置場	中庭に設置の自転車・バイク置場	自転車置場・バイク置場使用規定による	使用申込届出者	使用申込期間の間	有償
集合郵便受	1階メールコーナーに設置の集合郵便受	通常の集合郵便受としての用法	郵便受の番号と同一の室番号の区分所有者又は占有者（同居者含む）	区分所有権存続中	無償

リフォーム施工届書

平成 年 月 日

キャッスルメジェール鶴瀬管理組合

理事長 _____ 殿

私が所有する専有部分について、管理規約第16条に該当する工事を申請いたします。

区分所有者	号 室	氏 名	㊦
連絡先 (TEL)	自宅	勤務先	
施 行 内 容	場 所	部 位	
使 用 製 品 施 工 方 法	メーカー及び型番		
工事予定期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
作 業 時 間	午前・午後 時 分 ~ 午前・午後 時 分		
施 工 会 社	会社名		
	担当責任者名	TEL	
添 付 書 類	設計図・仕様書及び工程表		

誓約事項

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

- ・上記工事において、施工工事中及び施工後、近隣住戸もしくは階下住戸等又は第三者に迷惑を及ぼさないよう十分な注意を払い施工し、十分な配慮を施し生活するものと致します。
- ・施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関し、理事会又は総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
- ・当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する事項も承継させます。

管理組合確認欄

上記届出に関し、承認します。

条件付きにて承認します。(条件).....

承認できません。(理由).....

平成 年 月 日

キャッスルメジェール鶴瀬管理組合理事長 _____ ㊦

誓 約 書

私は、 (賃借人) とのキャッスルメジエール鶴瀬 号室 (以下「対象物件」という。) の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては、キャッスルメジエール鶴瀬管理規約及び同使用細則等並びに総会の決議を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

キャッスルメジエール鶴瀬管理組合

理事長 _____ 殿

住所

氏名 _____ ㊟

キャッスルメジエール鶴瀬使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、キャッスルメジエール鶴瀬管理規約（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、区分所有者及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、それぞれ当該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 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条（定義）第八号に規定する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。
- 四 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。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するキャッスルメジエール鶴瀬管理組合をいう。
- 六 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、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 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。
- 八 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、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、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。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、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、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

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5条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、規約別紙2に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第31条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第43条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第2による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居及び退去したときは、すみやかにその旨を別記様式第3による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第64条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第9条 区分所有者は、敷地及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の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用

- 四 所定の自転車置場以外の場所への駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及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、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

第11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、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第12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、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、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2 義務者が前三条及び前項の義務を履行しない場合又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、その不履行又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、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

5 規約第43条(招集手続)第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

(ごみ処理)

第13条 区分所有者は、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 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第5章 雑則

(届出書類の保管等)

第14条 理事長は、第5条から第8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「届出書類」という。)を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に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15条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第16条 対象物件の使用に関し、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、区分所有者及び占有者は、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。

- 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17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18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。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、することができない。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及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、区分所有者又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

この細則は、平成25年4月1日から効力を発する。

別記様式第1 組合員変更届 (第6条関係)

組 合 員 変 更 届

平成____年____月____日

キャッスルメジエール鶴瀬管理組合
理事長 殿

私は、キャッスルメジエール鶴瀬管理組規約第30条の規定に基づき、キャッスルメジエール鶴瀬の管理組合の組合員の資格の取得及び喪失について、下記の通り届け出ます。

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 (○で囲むもの)

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. 組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等

氏名_____

連絡先 (対象住戸以外の場合に記入する)

住所_____

電話_____

五. 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_____

(移転先)

電話_____

以上

通 知 受 領 場 所 届

平成____年____月____日

キャッスルメジェール鶴瀬管理組合
理事長 殿

私は、キャッスルメジェール鶴瀬使用細則第7条の規定に基づき、キャッスルメジェール鶴瀬管理組合の総会の通知を受けるべき場所について、下記の通り届け出ます。

組合員 (区分所有者) 氏名 _____ 印

記

一. 対象住戸 _____ 号室

二. 届出の事由 (○で囲むもの)

1. 設定 2. 変更 3. 廃止 (専有部分の所在地宛てに変更)

三. 通知を受けるべき場所

氏名 (名称) _____

住所 (所在地) _____

電話 _____

※住所が外国の場合は日本国内の連絡場所を記載する

以上

別記様式第3 入居・転出届（第8条関係）

入 居 ・ 転 出 届

平成____年____月____日

キャッスルメジエール鶴瀬管理組合
理事長 殿

私は、キャッスルメジエール鶴瀬使用細則第8条1項の規定に基づき、キャッスルメジエール鶴瀬の入居及び転出について、下記の通り届け出ます。

届出者氏名_____印

一. 対象住戸

〔住戸番号_____号室〕 〔入居日 平成____年____月____日 〕
〔転出日 平成____年____月____日 〕

〔入居資格（○で囲む）〕

区分所有者・賃借人・使用借人その他（_____）

二. 連絡先

自宅電話番号			
その他連絡先	連絡先名称又は氏名	届出者との関係	電話番号

三. 入居者

氏名	続柄	勤務先・学校等
	届出者	

四. 貸主（区分所有者）の氏名及び連絡先（貸借の場合のみ記入）

氏名	
連絡先	〒 (電話)

以上

使用細則(別表) タイプ別管理費等内訳表

タイプ	合計額(円)	個数	内訳			号室
			管理費	組合費	修繕積立金	
A	12,400	4	3,500	400	8,500	101.201.301.401
B	12,900	12	3,800	400	8,700	102.103.104.202.203.204.302 .303.304.402.403.404
C	10,800	4	2,600	300	7,900	105.205.305.405
D	13,500	4	4,200	400	8,900	106.206.306.406
E	12,100	4	3,400	400	8,300	107.207.307.407
F	12,500	8	3,600	400	8,500	108.109.208.209.308.309.408.409
G	12,000	8	3,300	400	8,300	110.111.210.211.310.311.410.411
H-I	11,400	24	2,900	400	8,100	112.113.114.115.116.117.212.213.214.215.216.217. 312.313.314.315.316.317.412.413.414.415.416.417.
J	10,200	4	2,200	300	7,700	118.218.318.418

