

北砂四丁目住宅管理規約

北砂四丁目住宅管理組合

目 次

第1章 総 則

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)	2

第2章 専有部分等の範囲

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用

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禁止)	2

第4章 用 法

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)	3
第14条	(バルコニー等の専用使用権)	3
第15条	(駐車場の使用)	3
第16条	(敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第17条	(専有部分の修繕等)	3
第18条	(使用細則)	4
第19条	(専有部分の貸与)	4

第5章 管 理

第1節 総 則

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)	5

第2節	費用の負担	
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

第1節	組合員	
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	
第32条	(業 務)	7
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	
第35条	(役 員)	8
第36条	(役員の任期)	8
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)	9
第40条	(理 事)	9
第41条	(監 事)	9

第4節	総 会	
第42条	(総 会)	9
第43条	(招集手続)	9
第44条	(組合員の総会招集権)	10
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)	11
第48条	(決議事項)	11
第49条	(議事録の作成、保管等)	12
第50条	(書面による決議)	12

第5節	理事会	
第51条	(理事会)	13
第52条	(招 集)	13
第53条	(理事会の会議及び議事)	13
第54条	(議決事項)	13
第55条	(専門委員会の設置)	13

第7章 会 計

第56条 (会計年度)	14
第57条 (管理組合の収入及び支出)	14
第58条 (収支予算の作成及び変更)	14
第59条 (会計報告)	14
第60条 (管理費等の徴収)	14
第61条 (管理費等の過不足)	14
第62条 (預金口座の開設)	15
第63条 (借入れ)	15
第64条 (帳票類の作成、保管)	15
第65条 (消滅時の財産の清算)	15

第8章 雑 則

第66条 (義務違反者に対する措置)	15
第67条 (理事長の勧告及び指示等)	15
第68条 (合意管轄裁判所)	16
第69条 (区及び近隣住民との協定の遵守)	16
第70条 (細 則)	16
第71条 (規約外事項)	16
第72条 (規約原本等)	16

附 則

第1条 (規約ならびに細則に定めない事項)	17
第2条 (規約の発効)	17
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 敷地及び共用部分等の共有持分割合	19
別表第4 バルコニー等の専用使用部分の表示	20
別表第5 敷地及び共用部分等の第三者の専用使用の表示	20

北砂四丁目住宅管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、北砂四丁目住宅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北砂四丁目住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を北砂四丁目住宅内に置く。
- 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。
 - 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。

(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、別表第3に掲げるとおりとする。

(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権)

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、網戸、面格子、表札掛、集合郵便受、(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、専用使用権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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、対象物件内の駐車場について、駐車場使用細則に従って、駐車場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使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地及び共用部分等のうち別表第5の部分に掲げる者に使用させることができる。

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場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17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、又は不承認と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18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。

(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ことについて、細則を定めるものとする。

(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
- 二 修繕積立金

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、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 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。

(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、東京都住宅供給公社から交付を受けた設計図書と目録の管理
- 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 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 2名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）20名
 - 五 監事 2名
- 2 理事及び監事は、北砂四丁目住宅に現に居住する組合員またはその配偶者及び成人した一親等内の親族のうちから、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年とし、再任を妨げない。ただし、理事長は連続3年までとする。
- 2 補欠の役員任期は、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 役員がその資格を無くした場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

- 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応ずる必要経費の支払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、原則として理事長が務める。

(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46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2項により召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。

（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 各組合員は、その所有する住戸一戸につき各一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者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(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 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。

(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
- 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

(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捺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43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。

(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17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7月1日から翌年6月30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。

(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、別に指定する期日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。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。

- 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行することができる。
- 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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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。

第8章 雑 則

(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。

(合意管轄裁判所)

第68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48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69条 区分所有者は、管理組合が江東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70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71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72条 この規約を証するため、本規約制定総会の議長及び役員5名の記名捺印した規約1通に総会議事録を添付し、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、署名捺印した上で、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、変更規約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

（規約ならびに細則に定めない事項）

第1条 規約ならびに細則に定めない事項については、総会の決議によるものとする。

（規約の発効）

第2条 この規約は、平成20年6月22日から効力を発する。

（管理費等）

第3条 各区分所有者の負担する管理費等の額については、第25条第2項の規定に係わらず、総会においてその額が決定されるまでは管理費等負担額表のとおりとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		北砂四丁目住宅
敷 地	所 在 地	所在 東京都江東区北砂四丁目1395番地2 住居表示 東京都江東区北砂四丁目19番30号
	面 積	9,976.13m ²
	権 利 関 係	所有権
建 物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階建共同住宅 建築面積 3,060.36m ² 延床面積 31,300.530m ²
	専 有 部 分	住戸戸数526戸延べ面積25,409.420m ²
附 属 施 設	専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設 屋外駐車場、自転車置場、受水槽、防火水槽、フェンス、植込、リサイクル集積所 可燃ごみ集積所、不燃ごみ集積所、清掃員詰め所、バイク駐輪場、物置 等	

別表第2 共用部分の範囲

1. 建物共用部分（専有部分以外の建物部分）
ポーチ、エントランスホール、エレベーターホール、廊下、階段、電気室、エレベーター機械室、ポンプ室、バルコニー、屋上、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、等
2. 建物附属設備（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備）
エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防災設備、
共同視聴用アンテナ設備、集合郵便受、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、配管継手及び立て管）、等
3. 規約共用部分（規約により、共用部分となる部分）
管理事務室（含む管理員居室）、集会室及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸タイプ	住戸番号	持 分 割 合	
		敷地及び附属施設 (各戸分子)	共用部分 (各戸分子)
A 1. A 2 (237戸)	226～246 326～346 426～446 526～546 624～642 724～742 824～842 922～938 1022～1038 1122～1138 1220～1234 1320～1334 1420～1434	71,233	48,600
A 3 (13戸)	225・325 425・525 623・723 823・921 1021・1121 1219・1319 1419	87,331	60,600
B 1. B 2 (237戸)	201～221 301～321 401～421 501～521 601～619 701～719 801～819 901～917 1001～1017 1101～1117 1201～1215 1301～1315 1401～1415	78,478	54,000
B 3 (13戸)	222・322 422・522 620・720 820・918 1018・1118 1216・1316 1416	94,575	66,000
C (26戸)	223・224 323・324 423・424 523・524 621・622 721・722 821・822 919・920 1019・1020 1119・1120 1217・1218 1317・1318 1417・1418	83,669	58,725
合 計 (分母)		40,021,679	27,488,850

別表第4 バルコニー等の専用使用部分の表示

区 分 専 用 使 用 部 分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄関扉 窓 枠 扉 枠 窓ガラス 網 戸 面 格子 表 札 掛	各住戸に附属 する玄関扉、 窓枠、扉枠、 窓ガラス、網 戸、面格子、 表札掛、	通常の玄関 扉、窓枠、扉 枠、窓ガラ ス、網戸、面 格子、表札掛 としての用法	区分所有権存 続中	無 償	当該専有部分 の区分所有者
集合郵便受	1 階	通常の郵便受 としての用法	同 上	同 上	同 上
バルコニー	各住戸に直接 するバルコニ ー	通常のバルコ ニー、として の用法。 ただし、建造 物等を構築又 は設置しない こと。避難 の障害となる ものを置かな いこと	同 上	同 上	当該部分に直 接する専有部 分の区分所有 者

別表第5 敷地及び共用部分等の第三者の専用使用の表示

管理事務室 管理員室	1 階	通常管理事務室、管理員室としての用法	管理委託契約書による	無 償	業務委託を受けた者
電気室	1 階	通常電気室としての用法	電力供給事業遂行期間中	同 上	供給事業者
電波障害対策用 アンテナ設備 設置部分 避雷針	塔 屋	通常受信用アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	同 上	対象物件のため電波障害を受けている近隣住者
駐 車 場	敷 地 内	駐車場賃貸契約による	駐車場賃貸契約による	有 償	駐車場賃貸契約を締結した区分所有者等

北砂四丁目住宅使用細則

北砂四丁目住宅管理組合

目 次

建物使用細則	1
専有部分修繕等工事实施細則	4
窓ガラス等改良工事に関する細則	11
管理組合届出細則	16
役員選出細則	25
理事会運営細則	27
会計処理細則	28
集会室使用細則	33
バイク駐輪場使用細則	36
駐車場使用細則	41
臨時駐車に関する使用細則	50
自転車置場使用細則	52
ペットの飼育に関する細則	56
防犯カメラ運用細則	60

建物使用細則

(目的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第18条に基づき、対象物件に属する敷地、建物、付属施設の使用並びに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し、本細則を定めるものとする。

(専有部分及び専用使用部分の使用)

第2条 区分所有者並びに占有者(以下「組合員等」という。)は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- 一 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- 三 他の組合員等に迷惑又は危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。ただし、ペット飼育細則で飼育を認められた場合を除くものとする。
- 四 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
- 五 他の組合員等に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- 六 テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- 七 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- 八 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- 九 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること。
- 十 落下防止の処置を講じずに、バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物等を干すこと。
- 十一 バルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置をすること。
- 十二 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- 十三 バルコニー等に土砂を搬入すること。又は、大量の水を流すこと。
- 十四 出窓等を新設・改造すること。
- 十五 窓ガラス、玄関扉等に塗装、文字を書き込むこと。
- 十六 その他公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

(敷地及び共用部分の使用)

第3条 組合員等は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所及び危険な場所へ立入ること。
- 二 敷地又は、建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
- 三 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- 四 敷地内での不法駐車並びに所定の置場以外に自転車及びバイクを駐輪放置すること。
- 五 階段等緊急時の避難通路等(共用部分)となる場所へ私物を放置すること。
- 六 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- 七 エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。

(ゴミ処理)

第4条 組合員等は、一般ごみならびに資源の正しい分別、廃棄方法、及び廃棄の指定曜日、時間、場所の指定については、管理組合及び管理事務室等の指示に基づき、各自行わなければならない。

- 2 処理の方法が不明なもの、判断できないものは、必ず管理事務室に相談すること。勝手に廃棄、投棄をしないこと。

- 3 自治体等から、ごみの分別・指定曜日等の変更があった場合、管理組合及び管理事務室はすみやかに居住者全員に通知することとする。居住者は通知を受けた場合、すみやかにその指示に従うものとする。

(災害防止)

第5条 組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は、被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- 一 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- 二 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- 三 バルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため、物置などは絶対に設置しないこと。
- 四 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ通報すること。
- 五 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼をふせぐこと。
- 六 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- 七 カーテン、ジュタン、人工芝等は極力防災性のものを使用すること。
- 八 ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 九 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- 十 各戸においては、家庭用消火器を備えること。

(事前承認並びに連絡事項)

第6条 組合員等は、建物の保全及び住宅内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承認を得なければならない。

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

(注意事項)

第7条 組合員等は、次の事項については注意協力して共同生活を行わなければならない。

- 一 各戸においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- 二 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力し行うこと。(特に出前の空容器は室内に置くこと。)
- 三 木造家屋に比べて気密性が非常に高く結露しやすいので室内の換気には充分注意すること。
- 四 エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又異状の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- 五 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- 六 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付き添うこと。
- 七 エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
- 八 エレベーター内に自転車を乗せてはいけない。
- 九 バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- 十 キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- 十一 トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
- 十二 階段・廊下は、極力騒音の発生しないようにすること。
- 十三 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

(その他事項)

第8条

- 一 盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは警察に通報するか、管理事務室（勤務時間内）に連絡すること。
- 二 来訪者には、インターホン又はドアチェーンをかけて応対すること。
- 三 管理員に私的雑用を依頼してはならない。
- 四 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部品又は備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。
- 五 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- 六 他の組合員等及び近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

(建物使用細則の改廃等)

第9条 本建物使用細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

専有部分修繕等工事实施細則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第17条に基づき、区分所有者が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若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとする場合の基準および手続きについて定めるものとする。

(禁止事項)

第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築(出窓の新設を含む)。
- 二 バルコニーの改築、あるいはバルコニーを利用した物置の設置。
- 三 その他建物の主要構造部(建築構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニーおよび庇をいう。)に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為。
ただし、専用部分内部の壁面への家庭用エアコン設置は除く。

(承認事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「専有部分修繕等工事申請書」別紙1により、理事長に申請しなければならない。

- 一 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替。
 - 二 床のフローリング工事(遮音等級L-45以上の材質を使用する。)
 - 三 大規模な修繕(木製扉・襖・障子・敷居等の木製造物等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く。)
 - 四 電気容量、電話回線数の増加。
 - 五 給排水設備、ガス設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け(給排水設備に係る浄水器・洗浄便座・コンベック等設備機器の交換・取替工事を除く。)
 - 六 電気設備、テレビ設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け。
- 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。
- 一 設計図
 - 二 仕様書
 - 三 工程表
- 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い申請者に別に定める「専有部分修繕等工事承認書」(別紙2)を交付しなければならない。
- 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。
- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」(別紙3)を、理事長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧しまたは弁償するものとする。

- 一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- 二 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。
- 三 共用部分に材料または残材を放置しないこと。
- 四 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意する。

五 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

一 第2条に定める禁止事項に違反したとき。

二 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。

三 第4条に定める遵守事項に違反したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第67条第4項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第6条 理事長又はその指定を受けた者は、本細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第17条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第7条 区分所有者以外の居住者が、本細則所定の工事を実施する場合には、当該区分所有者が申請するものとする。

(本細則の改廃等)

第8条 本細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

専有部分修繕等工事申請書

北砂四丁目住宅管理組合

理事長_____殿

私は、北砂四丁目住宅管理規約第 17 条第 1 項及び専有部分修繕等工事実施細則
(以下「細則」という。) 第 3 条第 1 項の規定に基づき、この申請書により承認申請をし
ます。

平成 年 月 日 申請

申 請 者	氏 名 (区 分 所 有 者)	印
	住 所	〒 _____ (電話) _____
対象住戸		号室
工事内容		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (又は着工予定日・完成予定日)		
予定工事期間 (又は工事時間帯)		(午前・午後) _____ 時 _____ 分 ～ (午前・午後) _____ 時 _____ 分
施 工 業 者	名称(商号)	
	担当責任者名	
	事務所の所在地	〒 _____ (電話) _____
承認申請に付帯する申請等		
添付書類		

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定め
による場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

専有部分修繕等工事承認書

北砂四丁目住宅

_____号室_____殿

北砂四丁目住宅管理組合

理事長_____印

平成____年____月____日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定しましたので、専有部分修繕等工事实施細則第3条第3項の規定により通知します。

☐ 不承認

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 (以下のとおり)

※ 決定内容及び該当事項は、☐にチェックのあるもの。

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

専有部分修繕等工事完了報告書

北砂四丁目住宅管理組合

理事長_____殿

住戸番号

号室

氏 名

印

記

平成 年 月 日付で承認をいただいた、本住戸に関する専有部分の修繕等の
工事については、平成 年 月 日を以て完了致しましたのでご報告いたします。

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定め
による場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

対象住戸		号室
専有部分の修繕などの名称 (工事名)		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (又は着工予定日・完成予定日)		
予定工事期間 (又は工事時間帯)		(午前・午後) _____ 時 _____ 分 ～ (午前・午後) _____ 時 _____ 分
施 工 業 者	名称(商号)	
	担当責任者名	
	事務所の所在地	〒 _____ (電話) _____ — _____ — _____
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示年月日		
・この書面は、専有部分修繕等工事実施細則により掲示したものです。 ・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申し立てをするときは、この書面の掲示日から14日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。 ・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。 「 連絡先 」 (電話) _____ — _____ — _____		

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

参考 II

専有部分の修繕等に係る調査等申立書

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、専有部分修繕等工事実施細則に基づき、この申請書により
次のとおり申立てます。

平成 年 月 日 申立て

申 立 人	氏 名	印
	住戸番号	_____ 号室
	申立資格 (○で囲むもの)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 その他 (_____)
	連絡先	〒 — (電話) _____ — _____ — _____
専有部分の修繕等の 該当住戸		_____ 号室
申立事項		
申立理由		

※ この申立ては、専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ掲示の日から 14 日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第22条第2項に基づき、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。

(定義および適用)

第2条 窓ガラス等改良工事とは、共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。

2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であって、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。

(禁止事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- 一 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事
- 二 外観や景観が変更される工事
- 三 その他北砂四丁目住宅に不適切と理事会が判断する工事

2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。

(承認事項)

第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」(別紙1)により、理事長に申請しなければならない。

- 一 防音、断熱等のため窓および窓ガラスを二重窓等に変更する場合
- 二 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合
- 三 その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合

2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。

- 一 仕様書
- 二 工程表
- 三 工事業者の連絡先

3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」(別紙2)を交付しなければならない。

4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」(別紙3)を理事長に提出しなければならない。

(費用負担)

第5条 改良にかかわる費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担および援助は行わないものとする。

2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金ならびに管理費等の減免は行わない。

3 前2項の場合において管理組合総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。

(遵守事項)

- 第6条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧し又は弁償するものとする。
- 一 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること
 - 二 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと
 - 三 共用部分に材料または残材を放置しないこと
 - 四 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること
 - 五 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること

(違反に対する措置)

- 第7条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。
- 一 第3条に定める禁止事項に違反したとき
 - 二 第4条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき
 - 三 第6条に定める遵守事項に違反したとき
- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。
- 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第67条第4項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

- 第8条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第17条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

- 第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。
- 2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。

(事故による責任)

- 第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

- 第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。
- 第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

窓ガラス等改良工事申請書

北砂四丁目住宅管理組合

理事長_____殿

下記により、窓ガラス等改良工事を実施することとしたいので、北砂四丁目住宅、窓ガラス等改良工事に関する細則第4条の規定に基づき申請します。

平成 年 月 日 申請

申請者	氏名 (区分所有者)	印
	連絡先	〒 _____ (電話) _____
対象住戸		号室
窓ガラスの修繕などの名称 (工事名)		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (又は着工予定日・完成予定日)		
予定工事期間 (又は工事時間帯)		(午前・午後) _____時_____分 ～ (午前・午後) _____時_____分
施工業者	名称(商号)	
	担当責任者	
	事務所の所在地	〒 _____ (電話) _____
承認申請に付帯する申請等		
添付書類		

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事承認書

平成 年 月 日

_____ 殿

平成 年 月 日に申請のありました _____ 号室における

窓ガラス等改良工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしましたので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

以 上

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事完了報告書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅

理事長 _____ 殿

住戸番号 号室

氏 名 印

記

平成 年 月 日付で承認をいただいた、本住戸に関する窓ガラス部分の
修繕等の工事については、平成 年 月 日を以て完了致しましたのでご報
告いたします。

記

工事内容

施工業者

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定め
による場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。
1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

管理組合届出細則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第70条に基づき、管理組合への届出事項等に関して必要な事項を定めるものとする。

(各種届出)

第2条 組合員等は、専有部分の使用にあたり、次のとおり届出をしなければならない。

一 専有部分の貸与に係る誓約書の届出

組合員が専有部分を第三者に貸与する場合には、貸与に係る契約の相手方に対し、規約第19条(専有部分の貸与)第2項の規定により、誓約書を管理組合に提出させなければならない。誓約書の様式は、別に定めるとおりとする(別紙1)。

二 区分所有権の取得および喪失に係わる届出(区分所有者の変更)

新たに組合員の資格を取得または喪失したものは、規約第31条(届出義務)の規定により、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない(別紙2)。

三 通知を受けるべき場所の届出「送付先住所」

組合員は、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、変更または廃止について、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない(別紙3)。

四 入居および転居の届出等(占有者を含む)

組合員等が新たに入居または転居したときは、速やかにその旨を別に定め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(別紙4・5)。

五 長期不在の届出

組合員等が長期(1ヵ月以上)不在となる場合は、予めその旨を別に定める書面により管理組合に届出なければならない(別紙6)。

六 その他届出

前各号のほか、届出について規約および使用細則等に定めがある場合は、その定めに従うものとする。

(名簿の作成)

第3条 理事長は、前条の書面(一号および六号を除く)に基づき、組合員名簿を作成する。

(届出書類の保管)

第4条 理事長は、第2条に掲げる書面を管理事務室または、管理組合が定めた保管場所に保管するものとし、その保管の責任は理事長が負うものとする。なお、保管期間については、理事会の決議によるものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、確実な方法によって廃棄するものとする。

(その他)

第5条 理事長は、次に掲げるもののほか、北砂四丁目管理規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、届出書類を開示できるものとする。

一 捜査機関が捜査のために必要とする場合

二 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

(細則の改廃等)

第6条 本管理組合届出細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。
第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

誓 約 書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅管理規約第 19 条第 2 項の規定に基づき、北砂四丁目住宅
区分所有者 _____ との _____ 号室の貸与に係る
契約に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 _____ 印

記

北砂四丁目住宅管理規約及び対象物件の使用方法に関し総会で決議された
事項（北砂四丁目住宅使用細則を含む。）を誠実に遵守すること。

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定め
による場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

組 合 員 変 更 届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 殿

私は、北砂四丁目住宅管理組合届出細則に基づき、北砂四丁目住宅管理組合員の資格(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。

届出者氏名 _____ 印
記

1、対象住戸 号室

2、組合員の変更日 平成 年 月 日

3、組合員変更の原因(○で囲むもの)

(1) 特定継承(売買、贈与、競売による売却等) (2) 包括継承(相続等)

4、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を記入する)

電話 _____

5、組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先

氏名 _____
住所(移転先)

電話 _____

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合

2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

通 知 受 領 場 所 届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅管理組合届出細則に基づき、北砂四丁目住宅管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

記

1、対象住戸 _____ 号室

2、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に変更)

3、通知を受けるべき場所

4、組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等

氏名 (名称)

住所 (所在地) 〒 —

電話 _____

※ 住所が外国の場合は、国内の連絡場所を記載する

以 上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合

2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

入 居 届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目管理組合届出細則に基づき、北砂四丁目住宅の入居について
次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、対象住戸

住戸番号	号室	入居日	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 の 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	〒 _____ 住所 _____ (電話) _____

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定め
による場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

転 居 届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅管理組合届出細則に基づき、北砂四丁目住宅の転居について、次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、対象住戸

住戸番号	号室	転居年月日	平成 年 月 日
転居区分 (○で囲む)	1. 世帯全員 (名) ・ 2. 世帯の一部 (名) その他 ()		
移 転 先 (移転先が国外の方は国内の連絡先)		〒 住所 — (電話) — —	
転居理由	1. 売却 2. 売却予定 3. 賃貸に出す 4. 賃貸借契約の終了 5. その他 ()		
移転先形態	1. 持家「戸建・マンション・実家・その他 ()」 2. 賃貸「戸建・マンション・実家・その他 ()」		

1. 売却または売却予定の方はご記入ください。

所有権移転日	平成 年 月 日	新所有者名	
仲介業者名	電話 — — (担当者名)		

2. 賃貸に出す方のみご記入ください。

仲介業者名	電話 — — (担当者名)
-------	----------------

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

長 期 不 在 届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅「管理組合届出細則」第2条第5号の規定に基づき、北砂四丁目住宅 _____ 号室を長期(1ヵ月以上)不在となることについて、下記のとおり届出ます。

記

1. 不在となる期間

平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

2. 不在となる理由

3. 不在時の緊急連絡先

氏 名(名 称) _____

住 所 _____

電 話 (— —)

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

別紙 7 北砂四丁目住宅 組合員名簿

部屋番号	組合員名	郵便番号	区分所有者住所	電話番号	備 考
201					
202					
203					
204					
205					
206					
207					
208					
209					
210					
211					
212					
213					
214					
215					
216					
217					
218					
219					
220					
221					
222					
223					
224					
225					
226					
227					
228					
229					
230					
231					
232					
233					
234					
235					
236					
237					
238					
239					
240					
241					
242					
243					
244					
245					
246					
301					
302					
303					
304					
305					
306					
307					
308					
309					
310					
311					
312					
313					
314					
315					
316					
317					
318					
319					

役員選出細則

(目的)

- 第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下、「規約」という。）第35条に基づき、総会で選任される役員の選出と役員の補充を円滑に行うため、その基準を定めるものとする。

(選出)

- 第2条 役員は立候補によるものとし、「役員立候補届」により届出を行う。
- 2 立候補者が定数を超えた場合、互選により決定し、総会への付議を行う。
 - 3 立候補者が定数に満たない場合、現理事会の責任において次の各号の方法で補充し、直近の総会で選任を受けるものとする。
 - 一 立候補
 - 二 推薦
 - 三 指名
 - 4 前項二号及び三号については、各階からの選出も採用されるものとする。

(選出委員会)

- 第3条 役員の任期が満了する50日前までに、役員選出委員会をその都度設置する。役員選出委員会の委員は、役員の中から理事長が指名する。委員の定数は3名とし、委員長は互選により選出する。
- 2 役員選出委員会は、総会の選任を受けるべき役員の改選に必要な事務及び広報活動を行う。役員の総会への付議も行う。
 - 3 役員の欠員の補充についても第1項、第2項を準用する。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。
- 第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

北砂四丁目住宅管理組合総会 に伴う役員立候補届

私は、北砂四丁目住宅管理組合（ 理事 監事 ） 役員に立候補いたします。

平成 年 月 日

組 合 員

配 偶 者

成人親族【一親等内】

※組合員・配偶者・成人親族に
○をして下さい。

住 所 江東区北砂4丁目19番30号_____室

立 候 補 者 ふりがな
氏 名 _____ 印

電話番号 _____

※住所・氏名・電話番号については、個人情報の趣旨から目的以外には使用致しません。

理事会運営細則

(目的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第70条に基づき、理事会の運営に関して必要な事項を定めるものとする。なお、理事会運営について、規約第6章第5節「理事会」に定める事項についてはこれに従う。

(理事会の出席資格)

第2条 理事および監事の代理人の出席は、これを認めない。

2 理事および監事のほか、理事長が必要と認めた者は、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。

(理事の引継)

第3条 理事の引継は次の場合に行うものとする。

- 一 理事が交代するとき
- 二 その他管理組合が必要と認めたとき

2 前項の引継のうち、理事長および会計担当理事については引継内容を記録するものとし、その他の理事については、必要に応じて引継内容を記録するものとする。

(細則の改廃等)

第4条 本理事会運営細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

会計処理細則

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下、「規約」という。）第70条に基づき、管理組合が行う業務の会計に関する基準を定め、管理組合の適正な運営を図ることを目的とする。

(会計の原則)

第2条 管理組合の会計は、管理組合の経理状況を明らかにするため、公正、妥当な処理の基準に従って行わなければならない。

(会計区分等)

第3条 管理組合の会計は一般会計と特別会計に区分して処理する。

2 特別会計は特定の事業にかかわる収支、又は特定の収入をもって特定の支出にあてられる場合の収支を経理するものとする。

3 管理組合の会計は収支別勘定科目に基づき、収入及び支出に区分して経理するものとする。

(会計担当者)

第4条 会計担当者は、会計担当理事がこれにあたる。

2 会計担当者は、管理費等の収納、支払いの経理、金銭の出納、物品及び不動産、予算、決算その他の会計にかかわる管理を行う。

3 会計担当者は、理事会の決議を得て会計担当補助者を任命し、前項の事務を補助させることができる。

第5条 会計担当者に異動があったときは、新旧担当理事は、預貯金通帳、関係帳簿、書類について照合し、確認し、別に定める会計引継書に両名記名押印の上、理事長の確認及び押印を得るものとする。

(帳簿及び書類の保存及び処分)

第6条 会計に関する帳簿、伝票及び書類の保存期間は、別表・帳簿保存期間一覧表に定めるところによる。

(実施手続き及び運用)

第7条 この細則に定めのない会計処理事務については、理事会の決議を得てこれを行うものとする

第2章 帳 簿

(帳簿の種類)

第8条 帳簿は次のとおりとする。

- 一 現金出納簿
- 二 預金出納帳
- 三 収入支出基本台帳
 - イ、収入の部
 - ロ、支出の部
- 四 備品台帳
- 五 固定資産台帳
- 六 有価証券台帳
- 七 積立金台帳
- 八 敷金預り金台帳

(帳簿への記入)

第9条 取引はすべてその取引の正当なことを証すべき証拠書類によって、取引が発生した都度伝票を起こし、理事長の決裁を得たうえ、関係帳簿へ記載しなければならない。

第3章 収入及び支出

(取扱金融機関)

第10条 管理組合の預金口座を設ける金融機関は、理事会の決議を得て、理事長が指定する。ただし、規約第48条(議決事項)第八号「修繕積立金の保管及び運用方法」は、総会決議による。

(納付の請求)

第11条 会計担当者は、債務者に支払いの請求をする必要があるときは、請求書により債務者に対し請求をするものとする。

(管理費等の徴収)

第12条 会計担当者が管理組合員から、管理費等の徴収、各種使用料等を徴収するときは、各々定める方法により管理組合員に請求しなければならない。

2 会計担当者は、前項の様式に基づき、当月分の管理費等及び各種使用料を別途指定する期日までに徴収しなければならない。

3 会計担当者は、有料の共用部分を使用した者から徴収した使用料を管理しなければならない。

(収入金の処置)

第13条 収入した金銭は、遅滞無く、取扱金融機関に預け入れなければならない。

(督促)

第14条 会計担当者は、納入期限までに払込みをしないものに対し、払込みを督促し、収入の確保をはからなければならない。

(領収書の徴収)

第15条 会計担当者は、支払いをするときは直ちに相手方から領収書を徴しなければならない。

(支払)

第16条 会計担当者は、支払いをする時は、理事長の承認を得て、銀行振込にて支払うものとする。

ただし、小額の支払いにおいては、現金にて行うことができる。

(管理会社の業務)

第17条 管理会社に出納収納業務を行わせる場合は、別途、事務取扱方法を定める。

(小口現金)

第18条 会計担当者は、日々の現金支払いにあてるため、小口現金を置くことができる。

2 小口現金は、所要額を勘案して、15万円を上限とする必要の限度内に止めるものとする。

(出納の保管)

第19条 会計担当者は、現金、預金又は貯金通帳、預り証書その他これらに類する証書、もしくは証券を厳重に保管しなければならない。

2 印鑑及び預金通帳は、安全のために各々異なる場所に厳重に保管する。

(収入及び支出に関する臨時措置)

第20条 この章に定めのない収入及び支出に関する事項の措置については、会計担当者は理事長の指示により、これを行うものとする。

第4章 予算及び決算

(予算の作成)

第21条 会計担当者は、毎会計年度の予算案を作成し、会計年度開始1カ月前までに理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、毎会計年度の予算案を、毎会計年度開始前に理事会の決議を得て、総会に提出し、その決議を受けなければならない。

(予算の編成)

第22条 予算は、本細則第3条に定めた会計の区分にしたがって編成する。

(予算の流用)

第23条 大・中科目については、その相互間においては、予算を流用することはできない。
ただし、予備費については、理事長が必要と認めたときは、理事会の決議を得て予算を流用することができる。

(予算の実行)

第24条 予算の実行は、会計担当者が、理事長の指示に基づいて、その事務を行う。

(決算)

第25条 会計担当者は、毎会計年度の管理組合の決算書を作成し、新会計年度開始以後2ヶ月以内の通常総会が招集される1ヶ月前までに理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、前項の決算書に監事の意見書を付し、理事会及び総会に提出し、その承認を受けなければならない。

3 会計帳簿の締め切りは、必要な手続き完了後、すみやかに行うものとする。

(会計担当者の責任)

第26条 会計担当者は、管理者としての義務を怠り、その保管にかかわる現金、有価証券、物品等を亡失し、または毀損したときは、規約の定めるところにより、損害弁償の責を負うものとする。

(会計慣行の持続)

第27条 管理組合の会計事務に関する書式並びに手続きは、毎年度これを持続し、みだりにこれを変更してはならない。

第5章 会計監査

(監査機関)

第28条 会計監査の実施は、規約第41条に規定する監事がこれにあたる。

(監事の監査権限)

第29条 監事は監査のため、理事長・会計担当者に対して、現金、預金通帳、証拠書類の呈示、事実の説明、資料の提出、その他監査に必要な事項を要求することができる。

第6章 雑則

(証拠書類の整理)

第30条 収入及び支出に関する証拠書類は、日付順に月ごとに区分して整理し、保管しなければならない。

(細則の改廃)

第31条 本細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

別表 帳簿保存期間一覧表

期 間	項 目
1. 永久保存	(1) 予算及び決算報告書 (2) 業務委託契約書、駐車場使用契約書等の契約書類 (3) その他理事長が必要と認める書類
2. 10 年間保存	(1) 現金出納帳 (2) 預金出納帳 (3) 収入支出基本台帳 イ、収入の部 ロ、支出の部 (4) 備品台帳 (5) 固定資産台帳 (6) 有価証券台帳 (7) 積立金台帳 (8) 敷金預り金台帳 (9) 支出に関して受け取った領収書 (1 0) 組合が発行した領収書控え (1 1) その他理事長が必要と認める書類
3. 5 年間保存	(1) 収入伝票、支出伝票 (2) 伝票の附属書類 (3) その他理事長が必要と認める書類

會 計 引 繼 書

引継完了日 平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

第 期会計担当理事（引渡者）

印

印

〔引〕繼事項〕

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

第 期理事長

印

第 期会計担当理事 (引受者)

印

印

〔引継資料〕

☐ 収支決算報告書☐預金通帳

(銀行 支店 普通口座)

印鑑

☐ その他

集会室使用細則

(目的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約(以下「規約」という。)第18条に基づき、集会室の円滑な運営と良好な環境を維持するために必要な事項を定めるものとする。

(使用の原則)

第2条 理事会は、管理組合が業務上使用する場合を除き、集会室を組合員(同居する者、または占有者も含む)の次の各号に掲げる目的のため使用に供するものとする。
ただし、特定の政治活動及び宗教活動その他これらに類する行為及び個人での使用は認めないものとする。

- 一 組合員が会議または行事を行うために使用する場合。
- 二 組合員が親睦を目的として使用する場合。
- 三 電力会社、ガス会社等公益な事業を営む者が組合員に対するサービスを目的として使用する場合。
- 四 各前号に掲げる場合のほか、理事会がとくに必要と認めた場合。

(使用料)

第3条 集会室の使用料は理事会で別に定めることとする。

(使用時間)

第4条 集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後9時とする。

(使用料金の徴収)

第5条 理事会は、本細則第3条に規定する使用料を本細則第7条の規定により集会室の使用を承認したときに、使用責任者から徴収するものとする。

ただし理事会は、本細則第3条の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、使用料を徴収しない。

- 一 管理組合及び自治会が業務上使用する場合。
- 二 本細則第2条第一号および第二号に掲げる場合。

2 管理組合の判断により、使用料金を減免できるものとする。

(申込受付の原則)

第6条 集会室は、その使用目的により、原則としてそれぞれ次の各号に定める基準にて、使用責任者もしくは代表者による申し込みを受け付ける。

- 一 集会室を使用する場合、使用する2日前までに受け付けるものとする。
- 二 同一の期日または時間に2件以上の申し込みがあったときは、先に申し込みを行った者を優先する。
- 三 理事会が必要と認めた場合は、その優先順位を変更することが出来ることとする。

(使用の承認等)

第7条 理事会は集会室の使用を希望する者に対し、あらかじめ所定の集会室使用申込書(別紙1)を提出させることとし、その内容が適当と認められる場合には、集会室使用承認書(別紙1)を使用責任者に交付することとする。

2 理事会は、承認書を交付した後においても、その使用目的が申込書の記載に反すると認めた場合は、当該使用承認を取り消し、即時使用を中止させることができることとする。

(使用日程表)

第8条 理事会は集会室の使用計画について、月ごとに使用日時、使用目的、使用責任者等所要事項を日程表に記載し、集会室使用希望者が閲覧できるよう常時整備しておくこととする。

(鍵の貸与及び返却)

第9条 理事会は使用責任者に対し、集会室の鍵を貸与し、また集会室の使用終了後はすみやかに鍵を返却させるものとする。この場合、鍵の貸与および返却の状況を所定の鍵貸出簿に記載しなければならない。

(集会室使用上の注意)

第10条 理事会は集会室の利用者に対し、集会室の使用について次の各号を遵守させることとする。

- 一 使用責任者は、使用後、使用前の現状を復帰し、施錠を確認すること。とくに、消灯、ガスの元栓、電気器具電源を確認すること。
- 二 使用責任者は、故意または過失により集会室の建物、備品等を損傷した場合、すみやかに理事会に報告を行い、その修復の費用を負担することとする。

(細則の改廃)

第11条 本細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

集 会 室 使 用 申 込 書

使用者 (使用責任者または代表者)	氏 名			
	住所 (組合員は室番号)			
	電 話			
使用月日	年 月 日 曜日	人数 人		
使用時間 (区分に○をつける)	1. 午前 9時～13時まで	2. 午後 13～17時まで	3. 夜間 17時～21時まで	
使用目的 (くわしく)				
持込み器具 材料等				
備考				

(上記太線内は申込者が記入すること)

処理	受付月日	月 日 時 分	使用料	円
				免 除

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

集 会 室 使 用 承 認 書

使 用 者 氏 名		使用月日 及び区分	年 月 日 曜日 午前・午後・夜間
使 用 料	円 月 日	受領しました。 ㊞	
上記のとおり、使用を承認します。時間は厳守し、原状に復して鍵を返却すること。			

バイク駐輪場使用細則

(目的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下、「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内のバイク駐輪場の円滑な運営を図ることを目的とし、本細則を定めるものとする。

従って、本細則は共用部分の適正な専用使用に対するもので、保管について保障するものではない。

(駐輪の制限・箇所)

第2条 当住宅居住者が所有するすべてのエンジン付二輪車等（以下、「バイク等」とする。）は、管理組合に登録し、定められた場所に駐輪することとする。

また、当住宅居住者以外の所有するバイク等は登録できず、来客者以外は当住宅敷地内に駐輪することはできない。

2 バイク駐輪場に駐輪できるものは、原付二輪車、自動二輪車、三輪原付車、側車付自動二輪車とする。ただし、側車付自動二輪車については、全幅0.9m以下に限り、全幅0.9mを超えるものは、自動車駐車場に駐輪することとする。自動車駐車場については駐車場使用細則に基づくこととする。

3 本細則から除外されたエンジン付乗用玩具は各居室内で保管し、決して共用部分に放置しないこと。また、それらの玩具に当住宅敷地内で乗車することを禁止する。

4 駐輪箇所の指定は、定められたバイク置場内に駐輪するものとする。但し、特に理事会で指定箇所を設ける必要を認めた場合、理事会の決議を得て、実施できるものとする。

5 当住宅居住のバイク所有者は、当住宅脇の歩道及び路上には、決して駐輪しないこと。

(使用の申込及び承認)

第3条 バイク駐輪場の使用を希望する者は、別紙「各種申し込み要領」のとおり手続きを行うこと。

2 理事会は、バイク駐輪場の使用申込みがあった場合、提出書類を審査し、内容が適当と認められる場合、使用を承認するものとする。

(使用の期間)

第4条 バイク駐輪場の使用期間は、バイク駐輪場使用の登録日から登録年度末までとする。

2 バイク駐輪場の使用登録年度は、その年の7月1日から翌年6月30日までとする。

(使用の解約・解除)

第5条 バイク駐輪場の使用が不用となった場合は、すみやかに管理事務室に届け出るとともに、使用者各自の責任において、当該バイク等を処分しなければならないものとする。

(各種申込)

第6条 バイク駐輪場の使用に関する各種申し込みについては、別紙「各種申し込み要領」のとおりとする。

(使用料)

第7条 バイク駐輪場の使用料は、別紙「各種申し込み要領」のとおりとする。

2 使用料の改定は、規約第48条第1項三号により改定するものとする。

(反則処分)

第8条 管理組合は、本細則第2条に反し、放置が確認され、注意勧告後も放置が続いた場合、不正な使用が行われた場合及び遵守事項が守られない場合は、バイク等の所有者に対し、文書をもって勧告を行い、さらに通告の上、当該バイク等を処分できることとする。また、その処分について、管理組合はいかなる不服申し立て及び損害賠償請求にも応じないこととする。

不正な使用が行われた場合及び遵守事項が守られない場合については、管理組合は当該者に対し、当該不正登録バイク等の年間使用料相当額を反則金として申し受けることとする。

(遵守事項)

第9条 バイク置場を使用する者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 登録するバイク等は、当住宅居住者が生活の用に供し保有するものであること。
- 二 バイク駐輪場の使用者は、理事会から指定された場所以外を使用してはならない。
- 三 バイク駐輪場の使用者は、バイク駐輪場の器物等を損傷させた時は、すみやかに理事会に届け出ること。
- 四 バイク駐輪場の使用者は、善良なる管理者の注意をもって管理を行うこと。
- 五 バイク等は、必ず指定区分内に駐輪し、他の利用者の通行の妨げにならないように使用すること。
- 六 バイク駐輪場には、バイク等及びそのカバーのみを置くこと。オイル、工具等を置くことは禁止する。
- 七 バイク駐輪場の使用者は、近隣に対し、騒音、とくに深夜のエンジン音に充分注意すること。敷地内ではエンジンを止め、バイクを押してバイク駐輪場に入ること。

(バイク駐輪場の鍵について)

第10条 バイク駐輪場入り口の鍵(以下「鍵」とする。)の取り扱いについては、以下のとおりとする。

- 一 鍵は、不定期に変更することがある。その場合、鍵は変更当日中に利用者の居室新聞受けに投入する。鍵の変更によって、バイク駐輪場に進入できない場合、暫定的に来客用バイク置場に仮置きし、居室まで鍵を取りに行き、すみやかにバイク駐輪場内に移動すること。
なお、古い鍵については、管理事務室にて回収することとする。
- 二 鍵を複製すること及び他人に貸与することを厳禁する。このような事実が判明した場合、バイク駐輪場の適正な管理を阻害したとして、管理組合は当該者に対して、以下のとおり反則処罰を行なう。
 - ① 当該者のバイク駐輪場使用承認及び登録を抹消し、以後6ヶ月間は、当該者及びその関係者からの登録を受け付けない。
 - ② 当該者に対し、新しい鍵一式の購入費用を実費請求する。
 - ③ 反則金として、当該バイクの年間使用料相当額を申し受ける。

(使用の責任)

第11条 使用者は自己の責任においてバイク等を駐輪することとし、地震、集中豪雨等の天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず、使用者が被った損害について、管理組合は一切責を負わないものとする。

- 2 使用者及びその関係者は、故意または過失によりバイク駐輪場の諸設備、他のバイク等、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合及び被害者に対し、賠償しなければならない。

(細則の改廃)

第12条 本細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成20年10月1日から効力を発する。

第3条 本細則第2条第4項、第4条第2項、別紙「各種申し込み要領」は、平成22年8月30日通常総会において可決承認され、同日付で改定実施する。

〔別紙〕

各種申し込み要領

1. バイク駐輪場使用についての各種申し込み要領について

- 〔1〕 当住宅居住者が所有するバイク等は、すべて管理組合に登録することとする。また、当住宅居住者以外の所有するバイク等は管理組合に登録できず、当住宅敷地内に駐輪することはできない。
- 〔2〕 登録年度は、その年の7月1日から翌年の6月30日までとする。
- 〔3〕 各種申請の受付期間および時間は、下記項目2.「登録の方法」に示すとおりとする。管理事務室、管理員居室および管理組合理事の居室への投函等は無効とし、書類等は遺失物扱いとする。

2. 登録の方法

〔1〕 新規登録

- ① 所定の用紙に必要事項を記入の上、登録書または保険証書の写し、ナンバーを明確に写した写真、使用料金とともに管理事務室に提出する。
- ② 使用料は、1台につき、バイク125ccまでは月額1,000円、バイク126cc以上は月額1,300円とし、登録月から当該登録年度末分までを原則として一括前納とする。
- ③ 登録申請は随時、管理事務室営業時間内に行うこととする。
- ④ 管理組合は、バイク駐輪場の鍵を、翌日中に申請者の居室新聞受けに投函する。それまでは当該バイク等は暫定的に来客用バイク置き場に仮置きとし、鍵取得後は速やかに所定の位置に当該バイク等を移動すること。
- ⑤ 管理組合の台帳には、部屋番号と登録日、ナンバーが記載される。
- ⑥ 新規登録者は、鍵代として使用料とは別途に1,000円を申し受けるものとする。

〔2〕 更新登録（前年度に登録済みのバイク等の登録）

- ① 予め告知された期間及び時間内に、所定の用紙に必要事項を記入の上、登録書または保険証書の写し、ナンバーを明確に写した写真、使用料金とともに管理事務室に提出する。
- ② 使用料は、1台につきバイク125ccまでは年額12,000円、バイク126cc以上は年額15,600円とし、原則として一括前納とする。
- ③ 管理組合は、前年度戸別登録台帳と提出書類等を照合する。差異がある場合、更新登録申請者に対し、確認を行う。
- ④ バイク駐輪場入り口の鍵を変更する場合は、順次、申請者の居室新聞受けに投函する。
- ⑤ 更新登録期間終了後、管理組合は、更新登録の確認を行うこととする。

〔3〕 バイク駐輪場入り口の鍵の再交付

- ① 紛失した場合若しくは破損した場合、再交付を受けることができる。
- ② 所定の用紙に記入し、再交付料金（鍵再作成実費）とともに、管理事務室に提出する。
- ③ 管理組合は、戸別登録台帳と照合する。
- ④ 管理組合は、鍵を翌日中に申請者の居室新聞受けに投入する。それまでは、暫定的に来客用バイク置き場に仮置きとし、鍵取得後は速やかに所定の位置に当該バイク等を移動すること。

〔4〕 登録バイク等の自主処分

- ① 登録年度途中でバイク等を処分する場合は、処分を証明する書類を管理事務室へ提出することによってバイク等を処分したことの届出とする。
- ② その場合、申請者は登録料の返還を、申請翌月から登録年度末までの分について請求できることとする。返還は現金にて行い、受け取り者は返還金受け取り書に押印することとする。
- ③ 管理組合は、バイク等の処分の依頼は一切受けないこととする。

〔5〕 登録バイク等の買い替え

登録バイク等を買い替える場合は、項目4. 自主処分の手続きを行ったうえ、項目3. 再交付と同様とする。

〔6〕 登録バイク等の盗難

- ① 登録したバイク等が盗難にあった場合、速やかに警察に盗難届け出をし、被害届けの写しを持参の上、管理事務室に届け出ること。
- ② 当住宅内所定の置き場にて盗難にあった場合、管理組合は警察の捜査に協力を行うが、当該バイク等の保障は行わない。
- ③ 当該バイク等が発見され、管理事務室に報告があった場合には台帳は復する。
- ④ 管理組合に盗難の届出をし、新しくバイク等を購入する場合、新規登録と同様の手続きを行い、当該被盜難バイク等は台帳から抹消される。
この場合、盗難が当住宅所定の置き場にてあった届出に限り、登録料を免除する。
- ⑤ 上記手続き後に盗難されたバイク等が発見された場合で、そのバイク等を保有する場合は、新規登録として手続きを行うが、この場合の登録料金は免除しない。

バイク駐輪場使用届（登録・変更・抹消）

該当するものに○印をお付けください。

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

記入日 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 号室 氏名 _____ 印 電話番号 _____ (_____)

_____ 年 _____ 月 _____ 日をもって、_____ 年 _____ 月～ _____ 年 _____ 月までのバイク駐輪場の
使用についての（登録・変更・抹消）を致します。

バイク駐輪場の使用に当たっては、使用細則第 10 条の内容について遵守履行致します。

	台数	使用料	登録番号	区画番号
登 録	台	円		1 台目
変 更	台	-----		2 台目
抹 消	台	-----		3 台目

◎登録番号・区画番号欄は管理組合で記入致します。

-----< きりとりせん >-----

バイク駐輪場使用届（登録・変更・抹消）受付票

受付日 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ 号室 氏名 _____ 様

_____ 年 _____ 月～ _____ 年 _____ 月までのバイク駐輪場の使用についての（登録・変更・抹消）を
受け付けました。

	台数	使用料	登録番号	区画番号
登 録	台	円		1 台目
変 更	台	-----		2 台目
抹 消	台	-----		3 台目

北砂四丁目住宅管理組合

受付者 _____ 印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合、
ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

駐車場使用細則

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下、「規約」という。）第15条に基づき、対象物件の駐車場（以下「本駐車場」という。）を円滑かつ有効に利用するため、本細則を定めるものとする。

(本駐車場の駐車区画数)

第2条 現在の64区画と北側空地に設置できる区画数を加算した区画台数とする。全区画屋外平地式。

(車両の制限)

第3条 本駐車場の使用できる車両は、自家用車であり主に乗用に供する、白色のナンバー、軽自動車においては、黄色ナンバーを有するものとする。さらに別表1に定める条件に適合するもの。

2 車両運行法等の基準に適合するもの。違法改造車は認めない。

(使用者の資格及び順位)

第4条 本駐車場を使用できる者は、次に定めるとおりとし、その優先順位は以下記載順とする。

(1) 対象物件に居住する区分所有者、及び同居している親族で、前条所定の制限に反しない車両を所有しているか、または本駐車場使用締結後1箇月以内に所有しようとする者。ただし、1住居につき1契約1台とする。

以下の者は、空き区画がある場合

(2) 区分所有者より、その専用部分を受けて居住する者。もしくはその同居する家族。

(3) 区分所有者が法人の場合は、前項第3号と同順位とするが、使用者が変更になった場合、利用権の継承はできないこととする。

2 使用者の資格及び順位を決定する台帳は、北砂四丁目住宅管理組合及び管理事務室に各々1通を保管する。

(使用者の決定)

第5条 新たに本駐車場の使用を希望する者は、別紙1「駐車場使用申込書」に所定事項を記載の上、管理組合に提出するものとする。

2 使用者の決定については、契約の満了半年前にその抽選を行う。

3 契約が終了した区画が発生した場合には、管理組合は、前条所定の優先順位に基づき、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。

4 使用者は、決定された駐車区画を変更できないこととする。

(使用契約の決定)

第6条 管理組合は前条により使用者を決定したときは、その使用者と別紙2「駐車場使用契約書」をすみやかに締結する。

2 使用者は契約締結までの間に、自動車検査証の写しと契約者の住民票を管理組合に提出するものとし、万一、当該車両が第3条に定める制限に反しているときは、契約は無効とする。

3 「駐車場使用契約書」締結後1箇月以内に車両を所有する予定の契約者は、所有車両が決定次第、すみやかに自動車検査証の写しと契約者の住民票を管理組合に提出するものとし、当該車両が第3条に定める制限に反しているときは、契約は無効とする。

(使用契約の有効期間)

第7条 本駐車場の使用契約有効期間は3年間とする。

- 2 契約期間の途中で契約を終了した区画に、新たに契約する場合、その契約する期間は前契約の残存期間とする。

(契約の解約)

第8条 契約者が使用契約有効期間内に解約をしようとする場合は、別紙3「駐車場使用契約解約届」を解約希望日の前月10日までに、管理組合に提出しなければならない。

- 2 前項の解約届けの提出が無い場合、契約者は翌月分の使用料を支払うものとし、管理組合は当該契約者に対し請求を行う。

(契約の解除)

第9条 契約者が次の各号に該当したときは、管理組合は当該契約を解除することが出来る。

- (1) 契約者が、前条の解約の届けを行わずに対象物件から転居したとき。
 - (2) 契約者が専有住戸を第三者に譲渡、または転貸したとき。
 - (3) 契約者が使用料の納入期限を1箇月経過しても支払わないとき。
 - (4) 本細則に反したとき。
 - (5) 契約者が契約後1箇月を経過しても使用に供さないとき。または、1箇月にわたり使用しないとき。
- 2 前項により、管理組合が契約を解除するときは、契約者に対し書面にてその旨を通知することとし、契約者は通知受領後ただちに当該契約区画を明け渡さなければならない。
 - 3 契約者が上記内容に反した場合、管理組合は当該契約者及びその関係者に対し、再契約を3年間停止する。

(使用料)

第10条 駐車場使用料は、駐車場使用契約書に定めるとおりとする。

- 2 使用料の改定は、規約第48条により、総会の決議を経て改定するものとする。

(使用料の徴収)

第11条 駐車場使用料は、別に指定する期日までに、管理組合が指定する収納口座に、口座振替等の方法により納入する。解約による当月分の既納入金の返還は行わない。

- 2 本細則第9条の規定により、駐車場契約の解除を行う場合も第1項に順ずる。

(駐車場使用証明書)

第12条 契約者が、「自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要とするときは、管理組合に所定の用紙を提出しなければならない。(別紙4)

- 2 契約者に、管理費、修繕積立金、使用料、または管理組合に納入すべきものに滞納がある場合には、管理組合は、前項の証明書は発行しないものとする。

(遵守事項)

第13条 使用者は、駐車場の使用に当たっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 「駐車場使用契約書」に表示した以外の車両を長期にわたり駐車しないこと。なお、契約車両を変更するときは、あらかじめ別紙5「駐車場使用契約変更届」と自動車検査証の写しと契約者の住民票を事前に管理組合に提出すること。
- (2) 管理組合から自動車検査証の写し、契約者の住民票等が請求された場合、契約者はすみやかに提出すること。
- (3) 管理組合の指示、ならびに場内標識に従うこと。
- (4) 駐車にあたっては、指定された区画に正確に駐車し、他の区画及び他の交通に支障のないように心がけること。

- (5) 敷地内においては、警笛、エンジンの空ぶかし、長時間のアイドリング等を行わず、騒音の防止に努めること。
- (6) 常に歩行者を優先し、敷地内では徐行を徹底すること。
- (7) 駐車場に引火物、危険物等の持込をしないこと。
- (8) 駐車場内では喫煙しないこと。
- (9) 駐車場、及びその付近には紙くず、タバコの吸殻等のごみは捨てないこと。
- (10) 駐車車両内には貴重品を放置せず、自動車から離れるときは、必ず施錠すること。
- (11) 駐車場内ならびに敷地内の施設、機器類に損傷、汚損を与えた時は、すみやかに管理組合に申し出て、その指示に従うこと。

(使用者の責任)

第14条 使用者は自己の責任において車両を保管し、天変地異、盗難、事故その他の理由の如何を問わず使用者が被った損害について、管理組合は一切責任を負わないものとする。

2 使用者及びその関係者は、故意または過失により、駐車場の諸設備、他の車両、歩行者等他の交通に損害を与えたときは、管理組合または被害者に対して一切の賠償をしなければならない、

(細則の改廃)

第15条 本細則の改廃は、規約第48条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成21年7月1日から施行をする。

2 但し、平成21年7月及び8月についての料金は、旧契約に順ずるものとする。

3 初回の抽選は、平成24年1月に行うものとする。

第3条 本細則第2条、第3条第1項、第4条第1項は、平成23年8月28日通常総会において可決承認され、同日付で改定実施する。

駐車場使用申込書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅の駐車場使用をしたく、ここに申し込みます。
当該自動車については、北砂四丁目住宅駐車場細則に、合致していることを誓います。

北砂四丁目住宅	号室
---------	----

申込者氏名（使用者）	印
------------	---

※理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

駐車場使用契約書

賃貸人（以下「甲」という。）は、貸借人（以下「乙」という。）との間に、下記の条件のもと、北砂四丁目住宅管理規約および細則に基づき、次のとおり北砂四丁目住宅契約駐車場の賃貸借契約を締結する。

（駐車する自動車）

- 第1条 乙が駐車場に駐車する自動車（以下「契約車」という。）は、本契約書に記載するものに限る。
2 乙は、北砂四丁目住宅使用細則の駐車場使用変更届（別紙6）により、契約自動車を変更することができる。

（契約期間）

- 第2条 契約期間は、下記のとおりとする。
ただし、乙が規約第15条第3項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は、貸与があった時にこの契約は効力を失う。

（駐車場使用料）

- 第3条 乙は、駐車場使用料として下記に定める金額を甲に支払わなければならない。
2 駐車場使用料については、月極にて支払うものとする。
支払いの方法については、区分所有者およびその同居する家族については管理費等とともに、それ以外の者については別途手続きを行い、口座振替にて支払うものとする。

（契約の変更）

- 第4条 駐車場使用料の額、支払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。）等について総会の決議があったときは、駐車場使用者はこれに従わなければならない。

（責 任）

- 第5条 駐車場における契約車の保管については、乙の責任においてすべて行われなければならない。
2 甲は、北砂四丁目駐車場使用細則第14条に基づき、乙の駐車場使用における損害について一切の保障は行わない。
3 北砂四丁目住宅の敷地内において、契約車の運行によって事故及び紛争が発生したときは、乙は、誠実にその解決および処理を行わなければならない。

（契約に定めなき事項）

- 第6条 この契約書に定めのない事項については、規約又は細則の定めるところによるものとする。
2 本契約に疑義が生じた場合は、甲、乙は誠意を持って協議を行い、管理組合理事会の承認を得た上で解決することとする。

記

1. 賃貸人（甲）
北砂四丁目住宅管理組合
理事長 _____ 印
2. 貸借人（乙）
北砂四丁目住宅 _____ 号室
氏 名 _____ 印
3. 駐車場の区画
No. _____
4. 契約車
登録番号 _____
5. 使用料
金15,000円（月額）
6. 契約の期間
平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ～ 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

甲と乙は、以上のとおり駐車場使用契約を締結したことを証するため、この契約書を2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
北 砂 四 丁 目 住 宅 管 理 組 合

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

駐車場使用契約解約届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、この駐車場使用契約を解約したいので、駐車場使用細則第8条に基づき、この解約届により、次のとおり解約の申し入れをします。

申入者氏名 _____ 印

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
---------------	-----

解 約 日	平成 年 月 日
-------	----------

※理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

保管場所使用承諾証明書発行依頼書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号 室

使用者 _____ 印

次のとおり「保管場所使用承諾証明書」の発行を依頼します。

1.

駐車場の表示（区画の番号）

第 番

2.

依頼理由

（1）新規購入のため

（2）買換えのため

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

駐車場使用契約変更届

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 _____ 殿

私は、北砂四丁目住宅の駐車場使用契約を締結して使用中のところ、駐車する自動車を変更（又は新たに保有）したので、駐車場使用細則（以下「細則」という。）第13条第1項の規定に基づき、この書面より、次のとおり届け出ます。

届出者（駐車場使用者）氏名 _____ 印

駐車場の表示（区画の番号）	第 番
---------------	-----

一 変更前の自動車登録番号	
二 変更後の自動車登録番号	

※理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 検査機関が捜査のため必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

別表 I 車両寸法表及び駐車場略図

(車両寸法表)

区画番号	形態	車長	車幅
1番～64番	屋外平地式	5,000mm以下	2,000mm以下

(駐車場略図)

62	63	64	37	36	35	34
61						
60						
59						
58	29	30	31	32	33	
57						
56						
55	28	27	26	25	24	
54						
53	19	20	21	22	23	
52						
51						
50	18	17	16	15	14	
49						
48						
47						
46						
45	9	10	11	12	13	
44						
43	8	7	6	5		
42						
41						
40						
39						
38	1	2	3	4		

臨時駐車に関する細則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下「規約」という。）第16条第2項に基づき、対象物件内の共用部分を円滑かつ有効に利用するため、臨時駐車について本細則を定める。

(臨時駐車に供する場所)

第2条 臨時駐車に供する場所は以下のとおりとする。

- (1) 南北エレベーターホール前の車両通路（片側）
- (2) 管理組合が特に指定する場所

(臨時駐車制限)

第3条 臨時駐車ができる者（以下「利用者」という。）は、次に定めるとおりとする。

- (1) 区分所有者およびその同居する家族
- (2) 区分所有者からその専有部分の貸与を受けて居住する者およびその同居する家族
- (3) 当住宅に用務のある者
- (4) 管理組合が特に臨時駐車が必要を認めたもの

(臨時駐車申請の方法)

第4条 臨時駐車申請については、以下の要領を遵守すること

- (1) 利用者は、事前に管理事務室に申し出、必要事項を所定の用紙に記入し、予め駐車票および進入のための鍵を受け取り、駐車場所の指定を受けること。
- (2) 臨時駐車場利用申請は、管理事務室営業時間内に行うこと。
- (3) 利用終了後は、直ちに駐車票および鍵を管理事務室に返却すること。
返却が管理事務室の営業時間外となる場合は、申請時に申し出、担当者に返却の方法の指示を受けること。

(臨時駐車料金)

第5条 利用者は、臨時駐車料金（以下「料金」という。）を、別表のとおり、管理組合に対して支払うこと。

2 料金は、申請時に支払うこととし、支払われた料金の返還はしないこととする。

(料金の免除)

第6条 管理組合は、次の各号において料金を免除することができる。

ただし、手続きについては、緊急車両を除き本細則第4条に定めるとおりとする。

- (1) 緊急車両、福祉関係車両
- (2) 居住者の冠婚葬祭に関わる車両
- (3) 管理組合が、免除を特に認めた車両

(臨時駐車時間)

第7条 臨時駐車時間は次のとおりとする。

- (1) 臨時駐車開始および終了は、常時可能とする。
- (2) 臨時駐車時間は、申請内容に関わらず、必要最低限に留めること。
- (3) 利用者は、臨時駐車申請について、誠意をもって行うこと。

(臨時駐車の特例措置)

第8条 管理組合は、必要に応じ、臨時駐車の特例措置を行うことが出来ることとする。

ただし、その措置の内容について、2週間以上前に公示しなければならない。

(利用者の責任)

- 第9条 利用者は、自己の責任において臨時駐車時の車両を管理することとする。
管理組合は、臨時駐車時に発生したいかなる損害についても、その責任を負わないものとする。
- 2 利用者は、臨時駐車時において、故意又は過失により管理組合が管理する施設・設備、他の車両、歩行者等に損害を与えた場合、速やかに管理組合および管理事務室に申し出て、該当者に賠償を行わなければならない。

(罰 則)

- 第10条 管理組合は、臨時駐車時における違反行為について、次の各号のと通りの罰則および措置をとることが出来るものとする。
- (1) 本細則に反して臨時駐車を行った場合および申請に虚偽不正があった場合は、その利用者および家族、関係者に対し、利用料追加・以後の臨時駐車禁止などの措置をとることが出来る。
- (2) 利用者が指定された場所以外に臨時駐車を行った場合、管理組合は利用者に対し警告・当該車両の撤去などの措置をとることが出来る。
- 2 上記の罰則および措置において受けた損害などについて、管理組合は一切の保障は行わない。

(注意・特記事項)

- 第11条 利用者及び同乗者は、次の各号について注意・留意すること。
- 1 管理組合の指示および警告、場内標識等に従うこと
- 2 他の交通・車両の妨げにならないよう駐車すること
- 3 当住宅敷地内にて次の行為は行わないこと。
- (1) 警笛、エンジンの空ぶかし、長時間のアイドリング
- (2) カーオーディオを鳴らすこと
- (3) 飲食・喫煙
- (4) 大声での会話、談笑
- (5) ごみの廃棄
- (6) 速度超過走行(敷地内は最徐行とする。)
- (7) その他、居住者および近隣に迷惑となること

(細則の改廃等)

- 第12条 本細則の改廃は、規約第48条によるものとする。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

- 第2条 この細則は、平成21年9月1日から施行をする。

別表 臨時駐車料の料金

時 間	料 金
3時間未満	200円
3時間以上6時間未満	500円
6時間以上12時間未満	800円
12時間以上24時間未満	1,000円

自転車置場使用細則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内の自転車置場の円滑な運営を図ることを目的とし、本細則を定める。

従って、本細則は共用部分の適正な専用使用に対するもので、保管について保障をするものではない。

(駐輪の制限・箇所)

第2条 当住宅居住者及び占有者が所有するすべての自転車等は、管理組合に登録し、定められた場所に駐輪することとする。

また、当住宅居住者以外の自転車は登録できず、来客者以外は、当住宅敷地内に駐輪することはできない。

2 自転車置場に駐輪できるものは、大人用自転車、子供用自転車、モーター付自転車とする。三輪車・車輪付玩具・車椅子等本細則から除外された物については、各自専有部分内に保管するものとし、共用部分には決して放置しないこと。

3 駐輪箇所の指定は、定められた自転車置場内に駐輪するものとする。但し、特に理事会で指定箇所を設ける必要を認めた場合、理事会の決議を得て、実施できるものとする。

(使用の申込及び承認)

第3条 自転車置場の使用を希望する者は、所定の用紙にて管理組合に登録することとする。

第4条 理事会は、自転車置場の使用申し込みがあった場合、提出書類を審査し、内容が適当と認められる場合、自転車置場の使用を承認し、使用許可証（以下「ステッカー」という。）を交付するものとする。

(使用の期間)

第5条 自転車置場の使用期間は、登録日から登録年度末までとする。

2 登録年度は、その年の7月1日から翌年6月30日までとする。

(使用の契約・解除)

第6条 自転車置場の使用が不用となった場合は、速やかに管理事務室に届けるとともに、使用者各自の責任において、自転車等を処分しなければならないものとする。

(各種申込)

第7条 登録及び自転車置場の使用に関する申し込みについては、別紙「各種申し込み要領」のとおりとする。

(使用料)

第8条 自転車置場の使用料は、別紙「各種申し込み要領」のとおりとする。

2 使用料の改定は、規約第48条により改定するものとする。

(許可証の明示)

第9条 自転車置場の使用者は、理事会からステッカーの交付を受けた際に、自転車等の所定の位置に貼付しなければならない。

2 ステッカーを貼付していない自転車等は、未登録とみなし放置自転車とする。

(反則処分)

第10条 管理組合は文書によって、次の項目に該当する自転車等の所有者に対し一定期間の勧告を行い、さらに通告の上、該当自転車等を区役所に通報し、排除・処分できるものとする。

また、その処分について、管理組合はいかなる不服申し立ておよび損害賠償請求にも応じないこととする。

(1) 本細則第2条に反し、放置が確認され、放置注意勧告後も放置が続いた場合。

- (2) 不正な登録が行われた場合。この場合、管理組合は該当者に対し、当該不正登録自転車等の年間登録相当額を反則金として申し受けることとする。

(遵守事項)

第11条 自転車置場を使用するものは、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 登録する自転車は、組合員等が生活の用に供し保有するものであること。
- (2) 自転車置場の使用者は、管理組合から指定された場所以外を使用してはならない。
- (3) 自転車置場の使用者は、自転車置場の器物等を損傷させた場合は、速やかに管理組合に届け出ること。
- (4) 自転車置場は、他の居住者の通行の妨げにならないように使用すること。
- (5) 自転車置場の使用者は、善良なる管理者の注意をもって管理を行うこと。

(使用の責任)

第12条 使用者は、自己の責任において自転車等を駐輪し、地震・集中豪雨等の天災地変・盗難・事故その他の事由の如何を問わず、使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。

- 2 使用者及びその関係者は、故意又は過失により自転車置場の諸設備、他の自転車等、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合及び被害者に対し、賠償しなければならない。

(細則の改廃等)

第13条 本細則の改廃は、規約第48条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成21年9月1日から施行をする。

第3条 別紙「各種申し込み要領」は、平成22年8月30日通常総会において可決承認され、同日付で改定実施する。

〔別紙〕

各種申し込み要領

1. 自転車置場使用についての各種申し込み要領について

- 〔1〕 当住宅の居住者が所有する自転車等は、すべて管理組合に登録することとする。
また、当住宅居住者以外の所有する自転車等は管理組合に登録できず、当住宅敷地内に駐輪することはできない。
- 〔2〕 登録年度は、その年の7月1日から6月30日までとする。
- 〔3〕 各種申請の受付期間及び時間は、下記項目2.「登録の方法」に示すとおりとする。
管理事務室及び管理組合理事の居室への投函等は無効とし、書類等は遺失物扱いとする。
- 〔4〕 使用料の返還は、理由を問わず行わないこととする。
- 〔5〕 登録できる自転車等は、各戸5台を上限とする。上限を超える申請があった場合、別途管理組合理事会で協議することとする。

2. 登録の方法

〔1〕 新規登録

- ① 所定の用紙に必要事項を記入の上、使用料とともに管理事務室に提出する。
- ② 使用料は、1台につき年額200円とし、当該登録年度末分までを前納とする。
- ③ 登録申請は随時、管理事務室営業時間内に行うこととする。
- ④ 管理組合は、登録証明書（以下「ステッカー」という。）を、翌日中に申請者の居室新聞受けに投函する。申請者はステッカーが届いたら、速やかに、ステッカーを泥除け・フレーム等の、自転車を後輪側から見て、見えやすい位置に貼ること。それまでは当該自転車等は暫定的に来客用自転車置場に仮置きとし、ステッカーを貼付後は速やかに所定の位置に当該自転車等を移動すること。
- ⑤ 管理組合の台帳には、部屋番号と登録日、戸別登録台数が記載される。

〔2〕 更新登録（前年度に登録済みの自転車等の登録）

- ① 予め告知された期間及び時間内に、所定の用紙に、所有するすべての自転車を記入し、使用料とともに管理事務所に提出する。
- ② 使用料は、1台につき年額200円とし、登録年度末分までを前納とする。
- ③ 管理組合は、前年度戸別登録台帳と料金を照合する。差異がある場合、更新登録申請者に対し、確認を行う。
- ④ ステッカーは、順次、申請者の居室新聞受けに投函する。申請者はステッカーが届いたら、速やかにステッカーを泥除け・フレーム等の、自転車を後輪側から見て、見えやすい位置に貼りかえること。
- ⑤ 更新登録期間終了後、管理組合は、更新登録の確認を行うこととする。

〔3〕 ステッカーの再交付

- ① 登録自転車等のステッカーが、剥がれるなどによって紛失した場合若しくは著しく汚損した場合、再交付を受けることができる。
- ② 所定の用紙に記入し、再交付料金100円（ステッカー代）とともに、管理事務室に提出する。
- ③ 管理組合は、戸別登録台帳と照合する。
- ④ 管理組合は、ステッカーを翌日中に申請者の居室新聞受けに投入する。
申請者はステッカーが届いたら、速やかに、所定の位置に貼ること。

〔４〕 登録自転車等の自主処分

- ① 登録年度途中で自転車等を処分する場合は、処分を証明する書類（粗大ゴミ処分料金の領収書などの写し）を管理事務室へ提出することによって自転車等を処分したことの届出とする。
- ② その場合、登録料の返還は行わないこととする。
- ③ 管理組合に処分を依頼するときは、「廃棄依頼書」とともに、廃棄料金（粗大ゴミ処分料）を支払うものとする。

〔５〕 登録自転車等の買い替え

登録自転車等を買い替える場合は、「自主処分の手続き」を行ったうえ、「再交付」と同様とする。

〔６〕 登録自転車等の盗難

- ① 登録した自転車等が盗難にあった場合、速やかに警察に盗難届け出をし、被害届けの写しを持参の上、管理事務室に届け出ること。
- ② 当住宅内所定の置き場にて盗難にあった場合、管理組合は警察の捜査に協力を行うが、当該自転車等の保障は行わない。
- ③ 当該自転車等が発見され、管理事務室に報告があった場合には台帳を復する。
- ④ 管理組合に盗難の届け出をし、新しく自転車等を購入する場合、新規登録と同様の手続きを行い、当該被盜難自転車等は台帳から抹消される。この場合、盗難が当住宅所定の置き場にあった届出に限り、使用料を免除する。
- ⑤ 上記手続き後に盗難された自転車等が発見された場合で、その自転車等を保有する場合は、新規登録として手続きを行うが、この場合の使用料は免除しない。ただし、この保有は、登録台数上限を超えてはならない。

ペットの飼育に関する細則

(目 的)

第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下「規約」という。）第1条および第18条に基づき、良好な住環境を維持するため、本細則を定める。

(原 則)

第2条 北砂四丁目住宅（以下「当住宅」という。）において、動物の飼育を禁止する。
ただし、次の各号に該当する動物はこの限りではない。

また、動物を預かる場合においても、期間の長短に関わらず、同様とする。

(1) 小規模水槽内にて飼育できる両生爬虫類、昆虫類、観賞魚等

(2) 盲導犬等の介助犬

(3) 平成21年7月7日に現在飼育中の動物

2 前項の(1)に該当する動物で、有毒なもの、鳴き声の大きなもの、人に危害を与える可能性があるもの、条例等により飼育を禁止されているものは除外する。

3 第一項の(3)に該当するその動物のみ一代限りとし、以降の飼育は認めない。
また、追加することも認めない。

4 第一項の(2)及び(3)に該当する動物は、全て申請を行い、管理組合の承認を得て、飼育すること。

(本細則の効力および遵守、義務)

第3条 本細則は、当住宅に居住する区分所有者およびその同居者に対して効力を有するものとする。

2 区分所有者からその専有部分の貸与を受けて居住する者およびその同居者についても第1項と同一とする。

また、貸与する区分所有者は、貸与を受ける者に本細則を遵守させる義務を負う。

3 当住宅居住者は、動物飼育の有無に関わらず、相互に本細則を遵守させる義務を負うものとする。

4 管理組合は、本細則の効力を有するものに対し、遵守の勧告、指示、警告等を行うことが出来る。

(飼育の申請)

第4条 本細則第2条第4項に基く申請は以下のとおりとする。

(1) 申請の方式

申請者は、飼育の事前に、別記に掲げる所定の書式に必要事項を書き込み、必要書類を添付のうえ、管理組合に提出する。

現在飼育中の動物については、速やかに申請を行う。

(2) 添付書類

・申請書

・誓約書

・写真

・飼育に制限があるものは、その許可証

(3) 申請の審査

管理組合は、飼育の申請があった場合、遅滞なく理事会において審査決議を行い、その結果を申請者に通達し、承認された場合は承認証を交付する。

(飼育中の遵守事項)

第5条 本細則に基き承認された動物の飼育については、以下の事項を遵守すること。

(1) 承認を得た申請者（以下「飼育者」という。）は、毎年および管理組合から要請があった場合、飼育動物の最新の資料を提出しなければならない。

- (2) 飼育者は、管理組合が承認時に交付した承認証を、玄関表札に明示すること。
- (3) 飼育者は、繁殖に留意し、可能な動物は去勢を行うこと。
- (4) 飼育者は、飼育動物の健康に最大限の注意を払うものとする。
飼育動物が犬の場合、狂犬病予防接種証明を、毎年、管理組合に提出すること。
感染症等が発見された場合は、速やかに適切な処置を行い、管理組合に報告すること。
- (5) 飼育者は、飼育動物を適法かつ適正に管理を行い、他の居住者に迷惑となる行為を行わないよう、次の事項を遵守すること。
- ・飼育は、居住室内で行う。
 - ・ベランダでの給餌、排泄およびその処理、ブラッシング、毛の処理を行わない。
 - ・盲導犬などの介助犬を除き、エレベーターや廊下等の共用部分では、必ず抱くか、ケージに入れて運ぶこと。
エレベーターに同乗する場合は、その旨を伝え、同意を確認すること。
上記の方法が不可能な場合、エレベーターの乗り換え、階段の使用、進行方向を変えるなどを行うこと。
 - ・大きな鳴き声を発する動物に関しては、近隣の迷惑にならないよう、十分な措置をとること。
特に留守中について、充分配慮すること。

(飼育の責任)

- 第6条 飼育中の動物により、施設・設備、人、車両等に、汚損、破損、危害を生じた場合、飼育者は速やかに管理組合に申し出、被害者に賠償を行うこと。
また、その場合、管理組合は、その飼育者に対し当該飼育動物の飼育を終了させることとする。

(飼育の終了)

- 第7条 飼育者は、飼育動物の死亡、譲渡および売買、管理組合の指示などによって、飼育を終了した場合、速やかにその旨を書面を以て管理組合に届け出、承認証を返却しなければならない。

(罰 則)

- 第8条 本細則が効力を有する者が、本細則に反して動物を飼育した場合、管理組合は警告などを行い、当該者が飼育するすべての動物の飼育を終了させることとする。
- 2 上記の場合、当該者からの以降の飼育申請については、承認しない。
当該者が専有部分の貸与を受けている者の場合、貸与した区分所有者、さらにその区分所有者から再貸与を受けた者についても同様とする。

(細則の改廃等)

- 第9条 本細則の改廃は、規約第48条によるものとする。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。
- 第2条 この細則は、平成21年9月1日から施行する。

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長

殿

私は、ペット飼育細則第5条第1項に基づき、この申請により
次のとおり動物の飼育を申請します。

居 室： _____ 号室

申請者氏名： _____ 印

記

1) 動物の種類： _____

2) 性別： _____

3) 生後年月数： _____

4) 成長時の予測体長： _____

(ここに写真を貼り付けてください)

ペット飼育誓約書

平成 年 月 日

北砂四丁目住宅管理組合

理事長 殿

私は、北砂四丁目住宅管理規約及びペット飼育細則を遵守し、
他に被害・迷惑をかけないことを宣誓します。

万一違反した場合には、飼育を禁止されても異議は申し立てません。

居 室： _____ 号室

申請者氏名： _____ 印

防犯カメラ運用細則

(目 的)

- 第1条 この細則は、北砂四丁目住宅管理規約（以下、「規約」という。）第18条に基づき、入居者の防犯、および管理組合の共有財産の維持保全に資することを目的とし、必要な事項を定めるものとする。運用・管理については、プライバシーに十分配慮するものとする。

(映像の閲覧)

- 第2条 防犯カメラの映像閲覧は、次の事由が発生した場合に限定し、理事会の承認を必要とする。但し、緊急時においては、理事長判断により実施するものとし、この場合は、事後理事会に報告するものとする。
- (1) 犯罪行為、事件が発生した場合および予防保全措置が必要な場合
 - (2) 共有財産が侵害された場合および予防保全措置が必要な場合
 - (3) 警察からの要請があった場合
 - (4) 理事会が必要と認めた場合、

(映像閲覧の立会)

- 第3条 映像閲覧の確認立会者は下記の者とする。
- (1) 当該映像対象者
 - (2) 事件、事故関係者
 - (3) 理事会（理事長を含む理事2名以上）
 - (4) 警察官（警察より要請があった場合）

(立会者の守秘義務)

- 第4条 前条による立会者は、映像内容および関連情報について守秘義務を負うものとする。

(映像の貸与)

- 第5条 警察および公的機関より映像（データ）の貸与を求められた場合は、理事会の承認を得るものとし、利用目的、返却等についての書面を受領するものとする。

(映像の保存・取扱い)

- 第6条 映像の保存期間は原則として30日以内とする。保存期間が終了した映像データは、自動的に新たなデータを上書きする方法により消去するものとする。

(保 守)

- 第7条 防犯カメラの機器、映像データの保守管理は、理事会責任の基に実施する。第三者への業務委託をする際は、適切な管理が行われるよう書面による取り決めを行うものとする。

(細則の改廃)

- 第8条 本細則の改廃は、規約第48条第1項四号によるものとする。

附 則

- 第1条 規約ならびにこの細則に定めない事項は総会の決議によるものとする。
- 第2条 この細則は、平成22年9月1日から施行をする。