

管理組合規約集

キャッスルマンション草加松原管理組合

目 次

1 キャッスルマンション草加松原管理組合規約

第 1 章	(総 則)	1
第 2 章	(専有部分及び共用部分の範囲)	2
第 3 章	(敷地及び共用部分等の共有)	3
第 4 章	(用 法)	3
第 5 章	(管 理)	5
第 6 章	(管理組合)	8
第 7 章	(会 計)	16
第 8 章	(雑 則)	18
別 表 第 1		23
別 表 第 2		23
別 表 第 3		24
別 表 第 4		25
2 使 用 細 則		27
3 店 舗 使 用 細 則		31
4 ペ ッ ト 飼 育 細 則		35

5 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則	41
6 駐車場使用細則	49
7 駐車場使用契約書	53
8 駐輪場使用細則	55
9 役員報酬等に関する細則	57
10 防犯カメラ運用細則	59

別記様式

キャッスルマンション草加松原管理組合 規約

「キャッスルマンション草加松原」の専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおりキャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「本規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 本規約は、キャッスルマンション草加松原（以下「本マンション」という。）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、良好な環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第 2 条 本規約において、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…一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、事務所、店舗その他建物としての用途に供することができる部分（規約により共用部分とされた部分を除く。）を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者…区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四 専有部分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分…専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物及び規約において共用部分とされた附属の建物をいう。
- 六 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
- 七 敷地…建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用する庭、通路その他の土地をいう。
- 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、本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、同居する者又はその事務所若しくは店舗に勤務する者に対して本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 本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 本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、区分所有者が本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管理組合を構成する。

2 管理組合の名称は、キャッスルマンション草加松原管理組合とする。

3 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

4 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 専有部分及び共用部分の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の増属については、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 玄関扉及びシャッターは、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。

四 店舗部分の給水管は、各店舗部分のメーターから専有部分側を専有部分とする。ただし、各店舗部分のメーター自体は専有部分

に含まれない。

- 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 各区分所有者の共用部分の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。

- 2 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとし、その床面積は別表第4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 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、書面により届け出て、理事長の承諾を得た場合には、他の居住者の迷惑とならない範囲において事務所として使用できる。

- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

(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 3 に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、ポーチ、ルーフテラス、専用使用駐車場、窓枠及び窓ガラス（以下本条、第 23 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、専用使用権を有することを承認する。

2 専用使用駐車場について専用使用権を有している者は、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、管理組合が管理する駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により管理組合と駐車場使用契約を締結している区分所有者は、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 区分所有者は、その所有する専有部分を貸与した占有者に対して駐車場を転貸することができるものとする。

4 駐車場使用契約期間中に、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。専有部分の貸与を受けた占有者が駐車場を使用する場合に、その占有者が専有部分から退去したときも同様とする。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第 16 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、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・水道・ガス等の共用施設……当該事業者

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 37 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面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53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 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。

（ペットの飼育）

- 第18条 ペットの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には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。
- 2 身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合については、身体障害者補助犬であることを証明する書面を理事長に提出しなければならない。

（使用細則等）

- 第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

- 第20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、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。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、本規約及び使用細則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。
 - 3 第1項の場合において、区分所有者は、専有部分の貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等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21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。

(専有部分の管理)

第 2 2 条 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 2 3 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 2 4 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、細則を定めることができる。

(必要箇所への立入り)

第 2 5 条 第 2 2 条から第 2 4 条の規定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 2 6 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 27 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した別表第 4 の金額とする。

3 専有部分 1 戸が数人の共有に属する場合、その専有部分の管理費等については不可分債務とする。

(承継人に対する債権の行使)

第 28 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 29 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 自治会費
- 十二 管理組合の運営に要する費用
- 十三 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 30 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て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31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、管理費に充てるほか、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32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33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34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50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な事項の調査に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 五 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 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払い等に関する業務
- 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35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36条 管理組合は、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37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名

二 副 理 事 長 1 名

三 会 計 担 当 理 事 1 名

四 理 事 7 名

(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)

五 監 事 1 名

2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員、組合員の配偶者及び一親等の親族の中から総会で選任する。

3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者又はその法人の代表者が指定する役員若しくは本マンションに現に居住する従業員をもって総会で選任することができる。

4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第 38 条 役員の任期は、その就任後 2 回目の会計年度に関する通常総会の終結の時までとし、毎年通常総会でその半数を改選する。ただし、再任をさまたげない。

2 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、総会により欠員理事を補充するほか、欠員理事の補充をせず他の理事が職務を兼ねることもできるものとする。ただし、欠員理事が理事定数の半数を超える場合には、必ず欠員理事を補充しなければならない。

3 補欠の役員の任期は、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、前条第 2 項及び第 3 項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第 39 条 役員は、法令、規約及び使用細則等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、総会の決議に基づき、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理 事 長)

第 40 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 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41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

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

- 2 会計担当理事は、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。なお、監事により招集された臨時総会においては、第44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。

- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

- 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3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45条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が定替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を發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發する

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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとする。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第一号、第二号若しくは第五号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

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

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

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

8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第46条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から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ヶ月と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 第1項又は第2項により招集された臨時総会においては、第44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 4 7 条 組合員及び役員のほか、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 4 8 条 組合員は、その所有する専有部分 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。

- 2 専有部分 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、次の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 当該組合員の配偶者又は一親等の親族
 - 二 当該組合員と同居する者
 - 三 当該組合員から当該専有部分を借り受けた者
 - 四 他の組合員、その配偶者又は一親等の親族
 - 五 他の組合員と同居する者
 - 六 組合員が法人の場合、その役員又は従業員
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面（委任状）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 4 9 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 4 7 条第 1 項の管理組合法人の設立
 - 四 区分所有法第 5 8 条第 1 項（使用禁止の請求）、第 5 9 条第 1

項（区分所有権の競売の請求）又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起

五 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

六 その他、総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 第1項から第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項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（議決事項）

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第30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30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23条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請

求)第2項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

- 十一 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51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52条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

(理 事 会)

- 第53条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

- 第54条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事3名以上が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45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。）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55条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。
ただし、第51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56条 理事会は、本規約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60条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第62条第3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
- 八 第69条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

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

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

（会計年度）

第58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59条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31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 6 0 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 5 8 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 2 9 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 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 6 1 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 6 2 条 管理組合は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料（別段の定めがあるものを除く。）について、管理組合の定める方法により第 6 4 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月 6 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 組合員及び占有者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 1 4 %（年 3 6 5 日の日割計算）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、その組合員及び占有者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進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、管理費に充当する。

5 組合員及び占有者は、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 6 3 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てるほか、総会の決議を経て修繕積立金として積み立てることができる。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、総会の決議を経て、組合員に対して第 2 7 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 6 4 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 6 5 条 管理組合は、第 3 0 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 6 6 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第 6 7 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 1 0 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 6 8 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 5 7 条から第 6 0 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 6 9 条 区分所有者若しくはその同居人又はその店舗若しくは事務所勤務者、又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人又はその店舗若しくは事務所勤務者（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店舗若しくは事務所勤務者、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又はその店舗若しくは事務所勤務者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 区分所有者等が本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、管理費に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第70条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代放、その他これに類する物件の掲示又は搬入。

二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。

三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、

ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は借受人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。

四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該貸与に係る契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した契約書を取り交わさなければならない。

3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、理事長は、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。

5 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その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。

6 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、管理費に充当する。

(合意管轄裁判所)

第71条 本規約に関する管理組合と組合員又は占有者間の裁判手続については、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50条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(容認事項)

第72条 区分所有者等は、次の各号に定める事項を容認し、本規約を定める。

一 本マンションの外壁にキャッスルマンション草加松原の館名板が設置すること。

二 本マンションの外壁に無償で[]の社名及びマーク等の標識を設置すること。

三 1階の店舗の区分所有者が本マンションの外壁に店舗の看板を設置し、その維持管理は当該店舗の区分所有者が負担すること。

四 本マンションの区分所有者は、自治会に加入すること。なお、管理組合は、管理費から一括して自治会から請求を受けた金額を自治会費として自治会に支払うこと。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第73条 区分所有者等は、管理組合が草加市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 7 4 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 7 5 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 7 6 条 本規約 1 通と本規約承認の総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。

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つたときは、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つたときは、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 本規約は、平成 2 7 年 9 月 1 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 昭和 6 3 年 9 月 1 日に発効した旧規約は、本規約発効をもって廃止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		キャッスルマンション草加松原
住 居 表 示		埼玉県草加市栄町一丁目1番3号
敷地	所 在 地	埼玉県草加市栄町一丁目676番1、677番3、678番3
	面 積	1841.98㎡ [登記簿記載面積]
	権利関係	区分所有権全員による共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階、塔屋1階建
	種 類	店舗付共同住宅1棟
	建築面積	660.07㎡
	延床面積	3,964.81㎡
	専有部分	総 戸 数 52戸 (住戸50戸、店舗2戸) 総専有面積 3,435.33㎡
附 属 施 設		塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、駐車場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、防火水槽、受水槽、ポンプ室等建物に附属する施設

別表第2

共用部分の範囲

1 専有部分に属さない建物の部分

エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、屋上、屋根、塔屋、自家用電気室、機械室、高架水槽、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー、ポーチ、ルーフテラス等専有部分に属さない建物の部分

2 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（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）等専有部分に属さない建物の附属物

3 規約共用部分

管理事務室及びその附属物

別表第3

バルコニー等の専用使用権

専用 使用部分	区分	1 位 置	2 専用使用権者	3 専用使用料
バルコニー		各住戸に接する バルコニー	当該専有部分の 区分所有者	無 償
玄 関 扉 シャッター 窓 枠 窓 ガラス ポ ー チ ルーラテラス		各専有部分に附 属する玄関扉、シ ャッター、窓枠、 窓ガラス、ポー チ、ルーラテラス	同 上	無 償
専用使用駐車場		101、102、 103、207、 306、308、 506号室に付 随する駐車場1 番から7番	同 上	有 償

【専用使用駐車場一覧表】

専用使用部分	部屋番号	駐車区画	専用使用料 (月額/戸)
専用使用駐車場	101号室	1 番	6,000円
	102号室	2 番	6,000円
	103号室	3 番	6,000円
	207号室	4 番	6,000円
	306号室	5 番	6,000円
	308号室	6 番	6,000円
	506号室	7 番	6,000円

別表第4

部屋タイプ別専有面積、管理費、修繕積立金等一覧表

タイプ	専有面積 (㎡)	管理費 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	合 計 (月額/円)
A	68.85	8,260	11,330	19,590
A	68.85	8,260	11,330	19,590
B	62.23	7,470	10,240	17,710
C	75.26	9,030	12,380	21,410
D	82.65	9,920	13,600	23,520
D	82.65	9,920	13,600	23,520
E	48.95	5,870	8,050	13,920
E	48.95	5,870	8,050	13,920
F	54.06	6,490	8,890	15,380
G	73.42	8,810	12,080	20,890
H	78.53	9,420	12,920	22,340
J	91.64	11,000	15,070	26,070
TA 店舗	168.97	20,280	27,800	48,080
TB 店舗	33.82	4,060	5,560	9,620

別表第 4 - 2

部屋タイプ・部屋番号一覧表

タイプ	部屋番号	戸数
A	201、301、401、501	4
A'	601	1
B	202、203、302、303、402、403、 502、503、602、603、701、702	12
C	204、304、404、504、604、703	6
D	205、305、405、505、704	5
D'	605	1
E	206、207、208、306、307、308、 406、407、408、506、606	11
E'	705、706	2
F	209、309、409	3
G	507、607	2
H	508、608	2
J	101	1
TA 店舗	103	1
TB 店舗	102	1
総 戸 数		52

使用細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、キャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第1条 組合員等は、次の行為をするときは、事前に理事長に申請し、その承諾を得なければならない。

- 一 他の組合員等に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事（専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則に定めるところによる。）
- 二 電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- 三 ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転

（ごみ処理）

第2条 組合員等は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。

- 一 各専有部分からの可燃物（紙屑・台所の生ごみ等）は、各組合員等自身で所定の袋にいれ、指定日にごみ集積所へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 二 各専有部分からの不燃物（プラスチックごみ、ビン、セトモノ類等）は、指定日にごみ集積所へ持参し、指定の場所へ置くこと。
- 三 ごみ集積所は、常に清潔に保ち悪臭が発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
- 四 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理事務室又は清掃局へ連絡してその指示に従い処理すること。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第3条 組合員等は、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 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 共用部分に影響を与える変更をすること。
- 三 建物の外観を変更すること。
- 四 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴

導犬)を使用する場合、並びに別に定める「ペット飼育細則」に基づき理事長が許可した犬・猫等の動物を飼育する場合を除き、動物を飼育、研究すること。

五 楽器等を夜間長時間演奏すること。

六 テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげること。

七 騒音、振動又は電波等により他の組合員等及び近隣居住者に迷惑をかけること。

八 構造体を損傷するおそれのある大型の金庫等の重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。

九 玄関扉、窓又はバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。(ただし、1階の店舗が設置する看板を除く。)

十 専用使用部分の材質、外観を変更すること。

十一 バルコニー等に造園のために大量の土量を持ち込んだり、サンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること。(ただし、空調用室外機の設置を除く。)

十二 バルコニー等に、避難の妨げになるおそれのある物を放置すること。

十三 バルコニー等又は窓から物等を投げ棄てること。

十四 バルコニー等に突風・強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。

十五 バルコニー等の手摺に植木鉢、靴類等の物品を載せること。

十六 トイレに水溶性の紙以外のものや衛生用品等を流したり、台所の排水口に野菜屑や油類を放流し排水を阻害すること。

十七 集合郵便受箱に住戸番号と氏名を明記しなかったり、施錠をしないこと。

十八 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

2 組合員等は、専用使用駐車場の使用にあたり、次の行為を遵守しなければならない。

一 自動車の駐車以外の目的で使用しないこと。

二 ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。

三 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。

四 車両進入禁止区域を走行しないこと。

五 敷地内は最徐行すること。

六 前各号に規定するもののほか、敷地及び共用部分の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。

(バルコニー等の適正な管理)

第 4 条 バルコニー等の専用使用者は、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 清掃、消毒及びごみ処理
- 三 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(敷地及び共用部分等の使用)

第 5 条 組合員等は、敷地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- 一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。
- 二 屋上に立入り、使用すること。
- 三 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 敷地及び共用部分等を不法に占有したり、物品を放置したりすること。
- 五 階段等緊急時（火災発生等）の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても物を置くこと。
- 六 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりすること。
- 七 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告又は標識の設置等工作物を築造すること。ただし、1 階の店舗が設置する看板等を除くこと。
- 八 共用部分等に傷をつけ若しくは文字、記号等を表示すること。
- 九 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(災害防止)

第 6 条 組合員等は、防犯・火災予防に関して、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 消防法に規定する共同防火管理協議会を結成し、組合員等の中から統括防火管理者を選出すること。
- 二 本マンション内における防犯・防火装置の操作方法を熟知すること。
- 三 防災・防火訓練に協力・参加すること
- 四 各専有部分に消火器を設置すること。
- 五 万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに所轄官署に通報すること。

(管理組合への届出事項)

第 7 条 組合員等は、次の行為をする場合は所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- 一 第三者に専有部分を占有させるとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき。
- 三 専有部分を 1 ヶ月以上不在にするとき。
- 四 引越しするとき。

(細則外事項)

第 8 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 昭和 63 年 9 月 1 日に発効した旧使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改廃)

第 3 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

店舗使用細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、キャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条の規定に基づき、店舗使用細則（以下「本細則」という）を次のとおり定める。

（専有部分の用途）

第1条 店舗部分の組合員及び占有者（以下「店舗使用者」という。）は、その専有部分を店舗として使用するものとする。

（営業種目の制限）

第2条 店舗使用者は、その店舗部分で、以下の業種を営業してはならない。ただし、本細則発効時点で既に営業しているものについては、この限りではない。

- 一 スナック、キャバレー、パチンコ店等風俗営業等取締法の適用される業種
- 二 中華料理店、焼肉店、焼鳥店等著しい臭気、おびただしい煙を発生する業種
- 三 カラオケ店等騒音を発生する業種
- 四 危険物を取り扱う業種
- 五 前各号のほか、他の組合員等の日常生活に支障となる業種

（営業時間）

第3条 店舗部分の営業時間は、午前9時00分から午後6時00分までの間に限るものとする。ただし、総会の決議により承認された店舗部分についてはこの限りでない。

（遵守事項）

第4条 店舗使用者は、店舗部分の使用にあたっては、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 営業に関する関連法規及び団体会則に従うこと。
- 二 専有部分の内部工事を行うについては、建築基準法、消防法、及びその他関係諸法令に従うこと。
- 三 専有部分内に営業用機械類を設置する場合は、危険防止に留意すること。
- 四 専有部分の清掃を確実に実施し、業務上発生したごみ等については、専門業者による処理等適切な処理を行うこと。
- 五 店舗付近の美観等良好な環境維持に努めること。
- 六 前各号に掲げるもののほか、騒音、悪臭の発散、振動、危険

な行為等他の組合員等の迷惑とならないよう十分留意すること。

(広告物の設置)

第 5 条 店舗使用者は、キャッスルマンション草加松原の敷地及び共用部分等の一部に看板等広告物を設置する場合は、あらかじめ理事長に届け出て、管理組合の指定する場所に設置するものとする。尚、設置にあたっては、次の要件を満たさねばならない。

- 一 キャッスルマンション草加松原の品位を損なわないものであること。
- 二 他の組合員等に迷惑を及ぼさないものであること。

(届出事項)

第 6 条 店舗使用者は、店舗部分において営業を開始する前に、営業種目及び非常連絡先を理事長に届け出るものとする。営業種目及び非常連絡先を変更する場合も同様とする。

(店舗使用者の責任)

第 7 条 店舗使用者は、当該営業行為一切について相当の注意をもってこれを行うものとし、万一他の組合員等に損害を与えた場合は、原状回復し、その損害を賠償しなければならない。

(組合員の責任)

第 8 条 店舗部分の組合員は、その所有する専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その使用方法について管理規約、本細則等の内容を当該組合員の責任において当該第三者に継承するものとする。

- 2 前項の義務を怠った為に生じる損害及び苦情の処理は、全て当該組合員の責任と負担において行うものとする。

(使用細則に関する規定の準用)

第 9 条 店舗部分に関しては、本細則に特別の定めがある場合を除き、性質に反しない限り、使用細則に定める規定を準用する。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

ペット飼育細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、キャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条及び使用細則第3条第四号に基づき、ペットの飼育に関し、次のとおりペット飼育細則（以下「本細則」という。）を定める。

（ペットの定義）

第1条 本細則に定めるペットとは、他の組合員等に危害を及ぼすおそれのない犬、猫等をいう。

- 2 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）は、本細則に定めるペットには含まれないものとする。

（飼育の限度）

第2条 キャッスルマンション草加松原で飼育を認められるペットは、原則として体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）50cm以下に限定する。

- 2 飼育できるペットの頭数は、一住戸一匹を限度とする。
- 3 本細則発効時において既に飼育し、第1項及び第2項の制限に抵触するペットについては、当該ペット一代に限り飼育を認めるものとする。

（飼育の承認）

第3条 ペットの飼育を希望する組合員等は、別に定める用紙により、理事長に飼育の申請をし、承認を得なければならない。

（飼育申請）

第4条 組合員等は、飼育の申請には、次の書類を提出しなければならない。

- 一 飼育申請書兼誓約書
- 二 犬の場合は法に定められた予防注射及び登録が確実に行われていることを証する書類

（飼育の明示）

第5条 ペットの飼育を認められた組合員等（以下「飼育者」という。）は、別に管理組合が発行するラベルを玄関に貼付し、又犬については保健所が交付するラベルもあわせて貼付し、ペットを飼育していることを明示しなければならない。

(予防注射等)

第 6 条 飼育者は、毎年、ペットに応じて、関係諸法令で定められた予防注射及び登録を確実にし、獣医師による定期的な健康診断を年 1 回以上受けなければならない。

2 前項のほか、犬、猫の場合には、排泄物の検査を受けるようにしなければならない。

3 健康診断及び排泄物の検査の結果、人又は他の動物に感染するおそれのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染のおそれなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(報告)

第 7 条 理事長は、必要に応じ、前条の予防注射及び登録並びに健康診断及び排泄物の検査の結果について、文書で報告を求めることができる。

(遵守事項)

第 8 条 飼育者は、通常の良識ある飼育に努めるとともに、次の行為を厳守しなければならない。

一 専有部分における飼育に限定されること。

二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理などをしないこと。

三 エレベーター、廊下等の共用部分等においては、ペットを必ず抱きかかえるか、ケージに入れて運ぶこと。

四 エレベーターを使用するときは、同乗者の了解を求めること。

五 マンションの敷地及び共用部分等で、ペットを遊ばせないこと。

六 窓を開けたまま、室内でブラッシングをしないこと。

七 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声などに十分注意をすること。

(飼育者の責任)

第 9 条 飼育者は、他の組合員等とのトラブルに対して責任を負わなければならない。

2 ペットによる汚損、破損、傷害などが発生した場合は、理由の如何を問わず飼育者は全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告等)

第 10 条 飼育者が、本細則に違反した場合、理事長は、理事会の決議を経て、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。

(飼育の禁止)

第 11 条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長は、理事会の決議を経て、ペットの飼育を禁止することができる。

2 ペットの飼育を禁止された者（以下「飼育禁止者」という。）は、

新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置をとらなければならない。

3 飼育禁止者は、再度ペットを飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第 12 条 死亡、譲り渡し等によりペットの飼育が終了したとき、飼育者は、理事長に飼育終了の届出をしなければならない。

(細則外事項)

第 13 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

飼育申請書兼誓約書

平成 年 月 日

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 殿

号室 氏名 印

私は、下記のペットを飼育したいので、ペット飼育細則に従い必要費額を添付の上申請致します。

また、私はペットの飼育に当たっては、法定事項及びペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。万一違反した場合はペット飼育を禁止されてもこれに従うことを誓います。

種 類

名 前

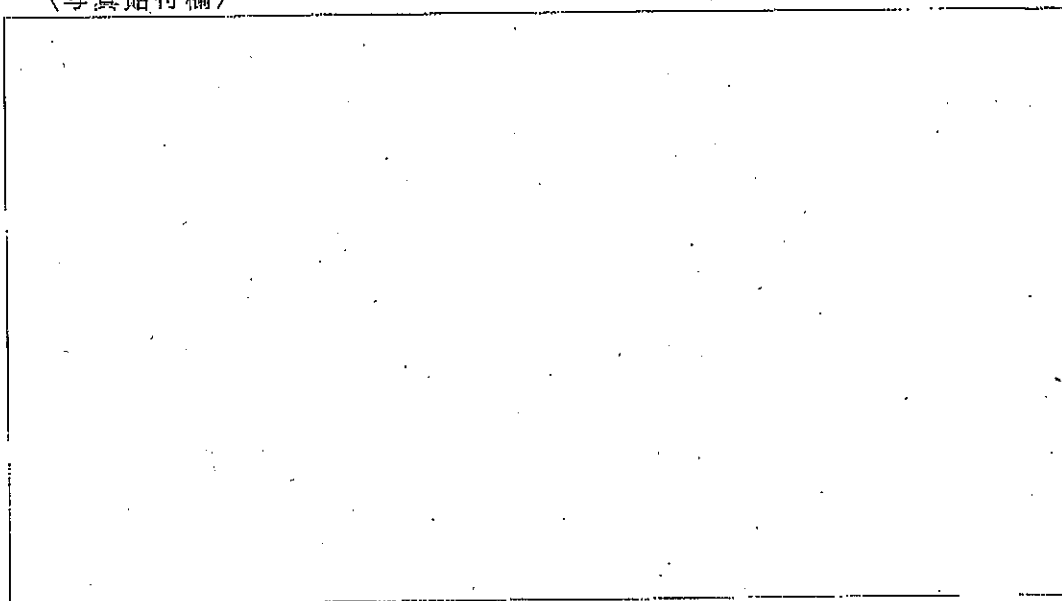
性 別

生後年月数

大きさ（重さ）

色

〈写真貼付欄〉



※最近1か月以内のものを貼ること。また、子供の場合は成長後に再度写真を提出すること。

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

号室 氏名 殿

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 印

平成 年 月 日に貴殿より申請のありましたペットの飼育につき、
次のとおり決定しましたので、通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 殿

号室 氏名 _____ 印

私は、ペット飼育細則第12条の規定に基づき、次のとおりペットの飼育の
終了を届け出ます。

1. ペットの種類

2. 飼育の終了年月日

3. 飼育終了の理由

専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、キャッスルマンション草加松原管理組合規約第19条に基づき、次のとおり専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目 的）

第 1 条 本細則は、専有部分の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

（禁止事項）

第 2 条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為。

（承認事項）

第 3 条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

一 ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替え及び大規模な修繕（木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）

二 床のフローリング施工

- 2 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級 L-4.5 以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

（申請手続）

第 4 条 工事の申請をする場合、組合員は、原則としてその工事の実施1ヶ月前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- 一 専有部分修繕等工事申請書（書式1） 1通
- 二 設計図 1通
- 三 仕様書 1通
- 四 工程表 1通

- 2 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事を行う場合でも、当該専有部分の組合員が申請しなければならない。

(工事の承認又は不承認)

第 5 条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会決議に基づき、承認又は不承認の決定を書面(書式2)により通知しなければならない。

- 2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 6 条 理事長は、前条の承認又は不承認の決定に際し、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者(以下「専門的知識を有する者」という。)の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときには、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は事前調査を依頼することができる。

- 2 前項の意見聴取又は事前調査に係る費用は、理事会の決議を経て、組合員に事前調査負担金請求書(書式3)により事前調査負担金を請求することができる。

- 3 組合員は、前項の事前調査負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。

- 4 組合員は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査負担金について返還を請求することはできない。

- 5 組合員が、第2項により指定された日までに事前調査負担金の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求め又は事前調査依頼をしなければならない。

(施工周知)

第 7 条 組合員等は、工事1週間前までに、上階3軒(直上階及び直上階両隣)、下階3軒(直下階及び直下階両隣)及び両隣の組合員等に対し、工事の内容及び着工を伝えるものとし、その結果を書面(書式4)により、理事長に報告しなければならない。

(注意事項と弁償)

第 8 条 組合員等は、工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもつて復旧し又は弁償するものとする。

・ 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。

二、 敷地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと。

三 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

四 午前9時00分～午後5時00分の工事時間帯以外の時間帯
と日曜日及び祝祭日の工事禁止Hに作業を実施しないこと。

(調 査)

第 9 条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条第1項各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第 10 条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

(施工後のトラブル)

第 11 条 組合員等が理事長の承諾又は要望に基づき施工したのにかかわらず、施工中又は施工後に騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決をはかるものとし、組合員等は、管理組合に責任を迫及できないものとする。

(細則外事項)

第 12 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成27年9月1日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

書式1

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 殿

号室 氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第3条の規定に基づき申請します。

言已

- 1 対象専有部分 _____号室
- 2 工事内容（具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製品名、遮音等級まで記載すること。）
- 3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
作業時間 時 分～ 時 分
休業日 日曜日及び祝祭日
- 4 施工業者名 会社名
住 所
TEL 担当者名
- 5 添付書類 設計図、仕様書、及び工程表
(カタログ添付可)

原則として工事予定日の1ヶ月前迄にご提出下さい。

決定通知書

平成 年 月 日

号室 殿

キャッスルマンション草加松原管理組合
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、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第5条の規定により通知します。

1. 申請のとおり承認します。
2. 申請については、下記の条件により承認します。
3. 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

事前調査負担金請求書

平成 年 月 日

号室 殿

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から申請のありました専有部分修繕等工事申請に対して、理事会において検討したところ、申請のありました修繕等工事について事前調査を実施することを決定致しました。

つきましては、専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則第6条の定めに基づきこの業務を専門家に依頼することとし、その費用を下記の通り請求致します。指定期日までに指定の管理組合口座にお支払い下さいますようお願い致します。

なお、期日までにお支払いがない場合は、申請は無効となりますので、念のため申し添えます。

1. 事前調査負担金請求額

円

2. 支払口座

3. 支払期日

巻式 4

工事説明報告書

平成 年 月 日

キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 殿

号室における の修繕等の工事の内容及び着工について、「専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則」第7条に基づき、下記の者に説明を行ったことを報告致します。

号室	氏 名

号室

申 請 者

印

施工会社名
担 当 者

印

馬主車場使用細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、キャッスルマンション草加松原内の駐車場を管理運営するため、キャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第 1 条 駐車場の使用者は、キャッスルマンション草加松原に現に居住する組合員（組合員が単身赴任等により一時的に別の場所に居住して、組合員の家族がキャッスルマンション草加松原に現に居住している場合を含む。）及び組合員から専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。なお、占有者による駐車場の使用は、組合員から転貸を受けることによるものとする。
- 2 駐車場に駐車できる車両は、道路交通法に定める普通自動車とし、隣接の車両の駐車に支障がなくその全体を駐車場区画内に収容することができるものでなければならない。

（申込及び決定）

- 第 2 条 駐車場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。なお、組合員から専有部分の貸与を受けた占有者が使用を希望する場合も当該組合員が申し込むものとする。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、駐車場の使用者を決定する。

（駐車場使用契約）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者の居住する住戸の組合員（以下「使用契約者」という。）と別に定める駐車場使用契約を締結する。

（届出義務）

- 第 4 条 使用契約者は、駐車場に駐車する車両及び駐車場を専有部分を貸与した占有者に使用させる場合には当該占有者を理事長に届け出るものとする。
- 2 使用契約者は、駐車場に駐車する車両に変更を生じた場合には、速やかにその旨を書面により届け出るものとする。

（証明書発行）

- 第 5 条 理事長は、使用契約者及び使用者から「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づく自動車の保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

（使用期間）

第 6 条 駐車場使用契約の期間は、1 年間とする。

2 使用者は、前項の使用期間満了前でも 1 ヶ月前に書面により予告して駐車場使用契約を解約することができる。

3 第 1 項の契約期間満了 1 ヶ月前までに、理事長又は使用者の更新しない旨の意思表示がないときは、期間満了日の翌日より 1 年間同一条件をもって更新するものとし、以後も同様とする。

（駐車時間）

第 7 条 駐車時間は 1 日 24 時間全日制とし、車両は随時所定の場所に駐車することができる。

（駐車場使用料）

第 8 条 駐車場使用料は別表に定めるとおりとし、使用者は、毎月 6 日までに、当月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。

2 既に納付済みの駐車場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により 1 ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料の改定をすることができ、使用契約者は総会決議による金額を支払うものとする。

（譲渡、転貸の禁止）

第 9 条 使用契約者は、駐車場使用契約締結時に専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、駐車場使用权を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

（遵守事項等）

第 10 条 使用契約者は、駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守し、占有者に使用させる場合は遵守させなければならない。

一 自動車の駐車以外の目的で使用しないこと。

二 必ず指定された場所に駐車し、隣接の車両等に支障を及ぼさないようにすること。

三 駐車場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスベアタイヤ等の物品を放置しないこと。

四 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。

五 車両進入禁止区域を走行しないこと。

六 敷地内は最徐行し、標識の指示に従うこと。

七 車両を離れるときに、サイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、貴重品を車両内に放置しないこと。

八 駐車違反、無届け駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること。

九 駐車場内で煙草を吸わないこと。

十 退場車を優先すること。

十一 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。

2 敷地内の駐車違反、無届け駐車等の車両には、理事会の定めるステッカー等を貼付し、警告をすることができる。

(駐車場使用契約の解除等)

第 1 1 条 理事長は、使用契約者が本細則の条項に違反したときは、駐車場使用契約を解除することができる。

2 使用者が組合員である場合に、その組合員が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去(単身赴任等により一時的に退去するが、組合員の家族がキャスルマンション草加松原に居住している場合を除く。)したときは、その組合員の駐車場使用契約は効力を失う。使用者が専有部分の貸与を受けた占有者である場合に、その占有者がその専有部分から退去したときも同様とする。

(駐車場の明け渡し)

第 1 2 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、使用契約者及び占有者が使用する場合は占有者(以下「使用契約者等」という。)は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第 1 3 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用契約者等に損害が生じても、管理組合は、使用契約者等に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用契約者等が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用契約者等は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 1 4 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

別表

駐車区画 (番)	駐車場使用料 (／区画)
8～11、16～20、 21～24、33～36	月額 6,000 円
12	月額 7,000 円
13～15、25～32	月額 8,000 円
37	月額 5,000 円

※ 21 番は常時空き。

駐車場使用契約書

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「甲」という。）と _____
（以下「乙」という。）とは、駐車場使用細則第3条に基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（使用目的）

第 1 条 乙は、駐車場のうち後示指定位置を、自動車の駐車のために使用する。

（届出事項）

第 2 条 乙は、駐車する自動車（以下「駐車車両」という。）及び駐車場を占有者に使用させる場合にはその占有者を管理組合に届け出なければならない。

2 乙は、駐車車両に変更を生じた場合には、速やかにその旨を書面により届け出るものとする。

（使用期間）

第 3 条 使用期間は後示のとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に書面により予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

（使用料）

第 4 条 使用料は後示のとおりとし、乙は、甲の定める方法により、毎月6日までに当月分の使用料を甲に支払うものとする。

2 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

3 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

（譲渡、転貸の禁止）

第 5 条 乙は、本契約締結時にその所有する専有部分の占有者に転貸する場合を除き、駐車場の使用权を他に譲渡し、又は転貸することができない。

（遵守事項）

第 6 条 乙は、駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、駐車場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。また、占有者に使用させる場合は遵守させなければならない。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。また、占有者に使用させる場合は守らせなければならない。

(契約の解除等)

第 7 条 甲は、乙が第 4 条の使用料を延滞する等本契約及び駐車場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 使用者が乙である場合に、乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去(単身赴任等により一時的に退去するが、乙の家族がキャッスルマンション草加松原に居住している場合を除く。)したときは、本契約は効力を失う。使用者が専有部分の貸与を受けた占有者である場合に、その占有者がその専有部分から退去したときも同様とする。

(駐車場の明け渡し)

第 8 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、乙及び占有者が使用する場合には占有者(以下「乙ら」という。)は無条件にて直ちに駐車車両を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第 9 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により乙らに損害が生じても、甲は乙らに対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 乙らが場内の施設、機器及び標識等を被損又は汚損したときは、乙らは、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

(その他)

第 10 条 本契約に定めのない事項については、駐車場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指定位置	第 番	
駐車車両	車 名	
	登録番号	
使用期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで	
使用料	月 額	円
占有者に使用させる場合にはその氏名		

上記契約の証として、本契約書 2 通を作成し、署名押印の上、甲乙各 1 通を保持する。

平成 年 月 日

甲 キャッスルマンション草加松原管理組合
理事長 印

乙 部屋番号 号室
氏 名 印

駐輪場使用細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、キャッスルマンション草加松原内の駐輪場を管理運営するため、キャッスルマンション草加松原管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり駐輪場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第 1 条 駐輪場の使用者は、キャッスルマンション草加松原に現に居住する組合員及び組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。
- 2 駐輪場に駐輪できる車両は、自転車及びバイク（以下「自転車等」という。）とし、自転車には子供用自転車も含み、バイクには原動機付自転車を含むものとする。

（使用申込及び決定）

- 第 2 条 駐輪場の使用希望者は、理事長に対して書面により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、駐輪場の使用者を決定する。

（ステッカー）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき使用者を決定した場合、その使用者に対し、駐輪する自転車等ごとにステッカーを交付する。ただし、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。
- 2 ステッカーの費用は理事会で定める。
- 3 ステッカーの有効期限は理事会の定めた日から2年間とする。
- 4 第1項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪する自転車等の後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。
- 5 駐輪場に駐輪されている自転車等にステッカーの貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱い、適法手続による処分若しくは損害金を請求することができる。

（ステッカー貼付車の破棄、紛失、盗難の届出義務）

- 第 4 条 使用者は、ステッカー貼付車の破棄（処分）、紛失、盗難があった場合は、速やかに理事長に報告を行うものとする。

（譲渡、転貸の禁止）

- 第 5 条 使用者は、駐輪場使用权を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

（使用者の義務）

- 第 6 条 使用者は、駐輪場の使用にあたり、理事長の指示に従うものとする。

- 2 理事長は、本細則の違反者に対して、是正のための勧告をすることができる。

(駐輪場使用の禁止等)

第 7 条 理事長は、使用者が本細則の条項に違反したときは、駐輪場の使用を禁止することができる。

- 2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくは専有部分から退去したときは、その組合員等は駐輪場を使用できないものとする。

(駐輪場の明け渡し)

第 8 条 前条の場合、使用者は無条件にて直ちに自転車等を搬出し、駐輪場を明け渡さなければならない。

- 2 前項の場合において、使用者が駐輪場を明け渡さないときは、理事会は使用者の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき使用者は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第 9 条 駐輪場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

- 2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 10 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 管理規約、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。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

役員報酬等に関する細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という。）は、キャッスルマンション草加松原管理組合同規約第74条の規定に基づき、次のとおり役員報酬等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

（目的）

第1条 本細則は、役員活動に応ずる交通費等並びに役員活動に対する報酬について定める。

（報酬等）

第2条 報酬等は次のとおりとする。

- 一 役員活動に応ずる交通費等については実費を支払うものとする。
- 二 報酬は次のとおりとする。

役職	期間	報酬金額
理事長／人	年間	5,000円
理事／人	年間	5,000円
監事／人	年間	5,000円

（任期途中退任）

第3条 報酬額については、役員就任期間や理事会欠席等の事情により、理事会決議に基づき減額することができる。

附 則

（細則の発効）

第1条 本細則は、平成27年9月1日から効力を発する。

（細則の改廃）

第2条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

防犯カメラ運用細則

キャッスルマンション草加松原管理組合（以下「管理組合」という）は、キャッスルマンション草加松原（以下「本マンション」という）に設置された防犯カメラの管理、運用に関し、キャッスルマンション草加松原管理組合規約第19条の規定に基づき、次のとおり防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という）を定める。

（目 的）

第 1 条 防犯カメラは、本マンションにおける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に配慮するものとする。

（運用主体）

第 2 条 防犯カメラシステムの管理運用は、理事会が行う。

（防犯カメラ等の設置・使用）

第 3 条 防犯カメラ等の設置場所は、総会の決議により別に定めるものとする。

2 理事会は、防犯カメラ等の取扱説明書を精読し、防犯カメラ等を前項の設置場所において本来の用途に従い、善良な管理者の注意をもって管理使用するものとする。

（画像データの取り扱い）

第 4 条 ハードディスクに記録された画像データ（以下「画像データ」という。）は、2週間で自動的に消滅される。ただし、居住者から事件発生の報告を受けた場合は他の記録媒体に保存する。

（画像データの視聴手続）

第 5 条 画像データは、理事会決議に基づき、以下の場合に視聴することができる。

- 一 犯罪・事故などの確認をする必要が生じた場合
- 二 居住者から要請があり、理事会においても再生の必要があると認めた場合

2 画像データの視聴には、理事長を含む理事2名が立ち会うものとするが、必要に応じ理事長が指名する者も立ち合わせることができる。

3 画像データは公開しないものとするが、警察に被害届を提出した居住者は、視聴する場合に同席させることができる。

4 画像データを視聴した者は、画像データの視聴により知り得た情報を、正当な理由なく他人に漏らしてはならない。

5 画像データの視聴により、犯罪行為その他公序良俗に反する行為、

他の居住者に迷惑・危害等を及ぼす行為が発見された場合、理事会は所轄官署に通報するほか、法令及び管理規約・使用細則等に基づき必要な措置をとることができるものとする。

(画像データ・記録媒体の保管・処分)

第 6 条 画像データは、管理事務室に保管し、警察等に提出するなどの正当な理由がない限り、本マンション外に持ち出してはならない。又第 4 条但書に定める場合を除いては、複製を作成してはならない。

2 画像データを保存した記録媒体は、理事長立会にて処分するものとする。ただし、録画を消去するなど、画像データが外部に漏洩しないよう必要な措置をしてから処分しなければならない。

(保守業務の特例)

第 7 条 機器故障・作動不良等が生じた場合には、速やかに点検業者に通知する。

2 第 5 条の規定にかかわらず、点検業者はそのエンジニアが録画状態点検等のメンテナンス実施の際に画像データを一部視聴することができるものとする。

(原状回復)

第 8 条 故意又は過失により、防犯カメラ等に障害(損傷、記録障害等)を発生させた場合、加害者の負担により速やかに原状回復を行わなければならない。

(運用解釈)

第 9 条 本細則に定めのない事項または運用解釈に疑義が生じたときは、理事会で協議の上解決を図るものとする。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 27 年 9 月 1 日から効力を発する。

(細則の改廃)

第 2 条 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、本細則の変更が管理規約の変更を必要とする事項であるときは、管理規約の変更を経なければ、することができない。

規約改正履歴一覧表

改正年月 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2018. 1. 20 臨時総会	第12条 3・4・5 項追加	住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、書面により届け出て、理事長の承諾を得た場合には、他の居住者の迷惑とならない範囲において事務所として使用できる。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。	住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとする。ただし、書面により届け出て、理事長の承諾を得た場合には、他の居住者の迷惑とならない範囲において事務所として使用できる。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。 3 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。 4 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。 5 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。
2019. 5. 20 臨時総会	使用細則 第5条 十項追加		十 敷地及び共用部分等で喫煙をすること。

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2019年5月20日

キャッスルマンション草加松原管理組合

理事長

