

ベイステージ元町使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、ベイステージ元町管理規約（以下「規約」という。）第16条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

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

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用権 規約第2条（定義）第八号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 四 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するベイステージ元町管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定する別表第3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、ピロティー、店舗部分入口をいう。
- 七 バルコニー等の専用使用権者 バルコニー等について専用使用権を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第31条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第38条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第47条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

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

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、臭気及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 規約第12条（専有部分の用途）に定める用途以外での使用
- 七 電気、ガス及び給排水等の諸施設の許容量に影響をおよぼす変更
- 八 動物の飼育及び他の区分所有者又は占有者の迷惑となる植物の栽培
- 九 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

（専有部分の貸与に係る誓約書の届出）

第5条 規約第17条（専有部分の譲渡・貸与）第2項の誓約書の様式は、様式2（誓約書）に掲げるとおりとする。

（資格得喪の届出）

第6条 規約第28条（届出義務）の書面の様式は、様式1（区分所有者変更届）に掲げるとおりとする。

（通知を受けるべき場所の届出）

第7条 規約第39条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に様式1（区分所有者変更届）による書面を提出してしなければならない。

（入居の届出等）

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を様式3（第三者使用届・転居届）による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第59条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成することができる。

3 区分所有者又は占有者は1か月以上不在とするときは、すみやか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3章 敷地及び共用部分等の使用

（敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為）

第9条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所（特にエントランスホール前）への駐車又は駐輪
- 五 エレベーター内、共用廊下、階段、地下室及びその他敷地及び共用部分での喫煙
- 六 各戸前の廊下又はエントランスホールへの出前容器等の放置
- 七 エントランスホールでの飲酒、食事及び喫煙
- 八 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

（バルコニー等の適正な管理）

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

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

（バルコニー等での禁止行為）

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

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

（原状回復義務等）

第12条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該バルコニー等の専用使用権者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2 義務者が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合にお

いて、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

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

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

5 規約第39条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第13条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。
- 三 ごみ及びタバコの吸殻等を放棄し、あるいは放痰すること。

（防火）

第14条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 各戸に家庭用消火器を備えること。
- 二 出火を発見した場合は直ちに非常ベルを押すと同時に119番へ通報すること。
- 三 避難の際には窓及び扉を閉じ延焼を防ぐこと。

第5章 雑則

（届出書類の保管等）

第15条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に保管するものとし、その保管期間は別に定めるものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

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

(事務の委託)

第16条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第17条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 対象物件の使用に関し、管理組合、他の区分所有者又は占有者に損害を与えたときは、区分所有者及び占有者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

(細則外事項)

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

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

附則

この細則は、平成28年10月27日から効力を発する。

様式 1

区分所有者変更届

送付先	大成有楽不動産 担当者行
-----	-----------------

管理組合代行
大成有楽不動産株式会社 行

(西暦)

年

月

日

現住所

届出者

印

連絡先

— —

今般都合により(西暦) 年 月 日付を以って下記の通り変更致しましたのでお届けします。
尚、下記事項については両者が合意したものです。

記

マンション名等			
棟名・号室	号棟	号室	
旧区分所有者	フリガナ		電話() —
	氏名	印	連絡先() —
	転居先住所	〒 —	
精算金振り込み先	銀行 金庫 組合	本店・営業部 支店・出張所	普通・当座 No. (カ) 名義
新区分所有者	フリガナ		電話() —
	氏名	印	連絡先() —
	連絡先住所	〒 —	
	請求書送付先住所	連絡先住所と同じ場合は、記入不要です。 〒 —	
管理費等負担年月	(西暦) 年	月分より新区分所有者が負担する。	

- (注) 1. 新区分所有者の方で、当マンションに居住しない方又は、請求書をマンション以外へ送付ご希望の方は、必ず請求書送付先住所を記入して下さい。
2. 弊社では、管理費等の日割り計算は致しません。精算金は必ず当事者間で精算して下さい。
3. 旧区分所有者の方の未納金は区分所有法第8条により、新区分所有者に継承されます。売買の際にご精算されるようお願い致します。
4. 施設(駐車場等)をご使用の方は、別途お手続きして下さい。この届出書では変更できません。

大成有楽不動産記入欄

備考

マンション会計センター	担	当	部	署
確認	入力	責任者	担当者	管理事務所
				年 月 日 受付 印

様式2

(旧区分所有者又は貸主用)

誓約書

私は、_____とのベイステージ元町_____号室の（譲渡に係る契約・貸与に係る契約）の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

1. 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを誓約することを契約に定めること。
2. 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、当該契約を解約することを契約に定めること。
3. 私が前項の解約権を行使しないときは、管理組合が私を代理して解約権を行使することを承諾し、当該内容を契約に定めること。
4. 契約の相手方に管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議等を誠実に遵守させること。

以上

平成_____年_____月_____日

ベイステージ元町管理組合殿

（旧区分所有者・貸主）_____印

(新区分所有者又は借主用)

誓約書

私は、ベイステージ元町_____号室の（譲渡に係る契約・貸与に係る契約）の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

1. 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないこと。
2. 管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議等を誠実に遵守すること。

以上

平成_____年_____月_____日

ベイステージ元町管理組合殿

（新区分所有者・借主）_____印

様式 3

1 第 三 者 使 用 届

2 転 居 届

送 付 先	大 成 有 楽 不 動 産
	担 当 者 印

管理組合代行
大成有楽不動産株式会社 行

(西暦)

年

月

日

現 住 所

届 出 者

印

連 絡 先

— —

今般都合により(西暦) 年 月 日付を以って下記の通り変更致しましたのでお届けします。

記

マンション名等	
棟 名 ・ 号 室	号棟 号室

旧 居 住 者	フリガナ		電 話 () —
	氏 名	印	連絡先 () —
	転居先住所	〒 —	
転 居 日	(西暦)	年 月 日	
精算金振り込み先	銀行 金庫 組合	本店・営業部 支店・出張所	普通・当座 No (加) 名義

新 居 住 者	フリガナ		電 話 () —
	氏 名	印	連絡先 () —
	緊急時の住所	〒 —	連絡先 () —
入 居 日	(西暦)	年 月 日	
* 水道料等負担者	(西暦)	年 月 日 より	が負担する。

- (注) 1. 水道料等負担者の*印欄は弊社より公共料金の請求がある方のみご記入下さい。
2. 旧居住者の方の水道料金等の最終請求は、転居後1～2ヵ月を要する場合があります。口座振替の方は、口座等の変更がある場合は管理事務所又は弊社までご連絡願います。

大 成 有 楽 不 動 産 記 入 欄

備 考

マ ン シ ョ ン 会 計 セ ン タ ー		担 当 部 署	
確 認	入 力	責 任 者	担 当 者
			年 月 日 受付 印

(お問い合わせ先) 大成有楽不動産株式会社

専有部分の修繕等に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ベイステージ元町管理規約（以下「規約」という。）第16条（使用細則）の規定に基づき、規約第16条の2（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するベイステージ元町管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第16条の2（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- 五 理事長 規約第31条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第38条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第47条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、様式1（専有部分修繕等工事申請書）による申請書を理事長に提出してしなければならない。

2 申請書には、規約第16条の2（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
- 二 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。

三 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

四 第5条第1項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかなきとき。

(承認又は不承認の決定)

第5条 理事長は、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。

二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。

三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らかであること。

2 理事会は、前項の承認に条件を付して決定することができる。

3 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、書面を交付して行うものとする。

4 承認の場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、様式2（専有部分リフォーム工事のお知らせ・リフォーム工事工程表）に準じた書面を掲示するものとする。

(施工基準等)

第6条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、次の各号に定めるもののほか、別に定めることができる。

一 工事を実施する際に必要な手続き等は、別紙1（工事実施の手続き等）に定める。

二 建物の保存に影響を及ぼすおそれのない共用部分の穿孔等は、別紙2（床スラブ・戸境壁等へのアンカーボルト等の打ち込み）に定める。

(承認の取消し等)

第7条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第61条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。

二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。

三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。

四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。

五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第8条 理事長は、第3条及び第5条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に5年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、区分所有者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、届出書類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。

(事務の委託)

第9条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第10条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

(細則外事項)

第11条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第12条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第13条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

附 則

この細則は、平成28年10月27日から効力を発する。

工 事 実 施 の 手 続 き 等

1. 工事騒音が軽微な工事

- (1) 対象の工事の例 : 壁や天井のクロスや床シートの貼替え等
- (2) 管理組合への届出 : 不要
- (3) 掲示板への掲示 : 工事期間が 7 日以上の場合は様式 2 により掲示

2. 工事期間中に騒音が発生し、他の居住者に迷惑を及ぼすおそれのある工事

- (1) 対象の工事の例 : 浴室、キッチン流し台、洗面化粧台等の取替え等
- (2) 管理組合への届出 : 様式 1 により届出
- (3) 掲示板への掲示 : 様式 2 により掲示

3. 床材の貼替工事・間取り変更を伴う工事等

- (1) 対象の工事の例 : フローリング貼替工事、間取り変更工事、専有部分内の水周り設備
の位置が変わる工事等
- (2) 管理組合への届出 : 様式 1 により届出
- (3) 掲示板への掲示 : 様式 2 により掲示

4. 機器類の故障により速やかに実施する必要がある修理・修繕作業

- (1) 対象の工事の例 : 電気温水器、空調機等の故障による取替え工事等
- (2) 管理組合への届出 : 不要
- (3) 掲示板への掲示 : 工事期間が 7 日以上の場合は様式 2 により掲示

床スラブ・戸境壁等へのアンカーボルト等の打ち込み

床スラブや戸境壁等の躯体部分へのアンカーボルトやピン（釘）等を打ち込む下記 1. の施工方法による内装材を躯体に固定させる工事は、工事実施に際して必要最小限の範囲で適用できるものとする。

記

1. 施工方法

- (1) エアコン・各種のダクト・二重天井等を支持するためのアンカーボルト固定用の穴あけ及びアンカーボルトの締め込み
- (2) 給排水管・給湯管・電気配線・コンセントやスイッチ、ロッカー等を固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- (3) 間仕切り壁を固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- (4) カーペットを固定するために用いるグリッパーの打ち込み
- (5) キッチン吊り戸等の家具類を固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み
- (6) ピクチャーレール・カーテンレールを固定するために用いるビスやピン（釘）の打ち込み

2. 理由

前項に記載する各部位の工事には、新築工事の際にもアンカーボルト・ビス・ピン（釘）・グリッパー等を用いて内装材を躯体へ固定する施工方法が採られており、リフォーム工事の際にも、同等の施工方法を用いる必要があるため

3. 留意事項

- (1) アンカーボルトについては、極力、既存のアンカーボルトを使用し、新たなアンカーボルトの打ち込みを行わないよう努めること
- (2) 建物の隠蔽部分には構造体（鉄筋等）及び、配線・配管等が存在しており、工事に伴い障害が発生した場合は、施工主は速やかに理事長に届出なければならない

以上

様式 1

＜専有部分修繕等工事申請書＞

平成 年 月 日

ベイステージ元町管理組合
理事長 殿

ベイステージ元町 号住戸
氏 名 印

私は、この度下記の専有部分の修繕等の工事を実施したいので、管理規約第16条の2及び専有部分の修繕等に関する細則第3条の規定に基づき申請します。

申 請 内 容									
1. 改修・改装項目									
2. 工事期間(工程表)	月 日 ～ 月 日 (詳細は別添)								
3. 工事時間	時 分 ～ 時 分								
4. 工事業者	<table border="1"> <tr> <td>社 名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>責任者役職氏名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住 所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電 話</td> <td></td> </tr> </table>	社 名		責任者役職氏名		住 所		電 話	
社 名									
責任者役職氏名									
住 所									
電 話									
5. 設 計 図	別 添 (フローリング変更工事の場合は変更箇所の図面)								
6. 仕 様 書	別 添								
7. 誓 約 事 項	(1) 工事にあたっては、別に定める細則を遵守いたします。 (2) 工事中及び工事完了後、本工事に起因する騒音、その他の問題が発生した場合、自己の責任と負担において、調査及び処理・解決いたします。 (3) 工事の実施により、共用部分を毀損若しくは汚損させた場合又は他の居住者や第三者に損害を与えた場合は、速やかに理事長に報告するとともに、自己の責任と負担において原状回復又は補償いたします。 (4) 本工事に関する理事会の決議がなされた場合は、その決議に従います。								

・この申請書は、専有部分についての壁・床・天井の改修・改装を含む工事を行おうとするとき、原則として着手4週間前までに提出して下さい。

様式2

年 月 日

ベイステージ元町にお住まいの皆様へ

専有部分リフォーム工事のお知らせ

拝啓、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、下記のとおり、専有部分のリフォーム工事を実施させていただくことになりましたので、ご案内申し上げます。工事期間中は、資機材の搬出入や施工業者の社員等の出入り、工事騒音の発生などのご迷惑をお掛けせぬよう、十分に配慮いたしますが、何卒、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。

尚、ご不明な点などがございましたら、お手数ですが、下記の工事担当者までご連絡くださいますよう併せてお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 工事場所 号室
2. 工事期間 年 月 日 () ～ 年 月 日 ()
3. 作業時間 : ～ : (片付け : まで)
4. 作業内容
5. 施工業者

会 社 名	
住 所	
電 話	
担 当 者 名	

以 上

様式 2

ベイステージ元町〇〇〇号室リフォーム工事工程表

工事内容	〇月	1 月	2 火	3 水	4 木	5 金	6 土	7 日	8 月	9 火	10 水	11 木	12 金	備 考
仮設・撤去工事		○						お 休 み						養生、既設クロス等撤去
設備工事		○							○					便器・洗濯機パン脱着
クロス貼替工事		○	○	○	○									天井・壁
床貼替工事						○	○							カーペット、トイレ、洗面室床
カーテン取付工事												○		
クリーニング										○	○			
予備日													○	

施工業者

△ △ △ △ 株 式 会 社

防犯カメラ運用細則

（趣旨）

第1条 この細則は、ベイステージ元町管理規約（以下「規約」という。）第16条（使用細則）の規定に基づき、防犯カメラの設置、運用等に関し規定するとともに、組合員等の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めるものとする。

（目的）

第2条 防犯カメラの設置は、ベイステージ元町内における犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図り、防犯性の確保及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。

（組合員等の権利及び義務）

第3条 組合員及び管理組合に届出のあった占有者（以下、「組合員等」という。）並びにそれらの同居人は、この細則に基づく権利を有し、義務を負うものとする。

（設置等）

第4条 防犯カメラの新設、増設、全面撤去、一部撤去又は取付位置の変更については、総会の決議を経るものとする。

2 防犯カメラ設置角度の変更については、理事会の決議を経るものとする。

3 防犯カメラの映像の記録の範囲は共用部分等及び敷地とする。

（録画及び記録映像の保存）

第5条 防犯カメラによる録画は、保守点検又は故障等の場合を除き、常時行うものとする。

2 防犯カメラによる記録映像は、2週間程度で上書保存により消去されるものとする。

（保守）

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器を適正に保守するものとする。

2 管理組合が前項の業務を第三者に委託する場合には、その委託契約において、適正な保守が確保される旨を定めるものとする。

（記録映像の閲覧）

第7条 理事会は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理事会の決議を経て、防犯カメラの記録映像を閲覧することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合

- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合
- 三 その他、管理組合、組合員等又はそれらの同居人が警察署に届け出た事項であって、理事会が必要と認めた場合

- 2 前項の防犯カメラの記録映像を閲覧する場合には、理事長、理事長以外の1名以上の役員及び理事会が必要と認める関係者の立会いのもとで行う。
- 3 前項の規定に基づき、防犯カメラの記録映像を閲覧した者は、映像内容及び関連情報について知り得た事項についての守秘義務を負う。

(組合員等からの閲覧申請)

第8条 組合員等が、自らの所有物等に前条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、様式1（防犯カメラの閲覧に係る申請書）による申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、申請の適否について理事会の決議を経なければならない。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断によることができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。
- 3 前項において、理事長は、前条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、前条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要がないと判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。
- 4 第5条第2項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。
- 5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。
- 6 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、前条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 7 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。
- 8 第2項の適否の通知は、様式1（防犯カメラの閲覧に係る決定通知書）によるものとする。

(記録映像の閲覧又は複製提供)

第9条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。

(事務の委託)

第10条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することが

できる。

(細則外事項)

第11条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第12条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第13条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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

附則

この細則は、平成28年10月27日から効力を発する。

様式 1

防犯カメラの閲覧に係る申請書

私は防犯カメラ運用細則第8条第1項の規定に基づき、下記のとおり防犯カメラ映像の閲覧を申請します。

記

1. 閲覧申請理由
2. 映像の月日と時間帯
3. 映像場所
4. 閲覧を希望する同居者の有無
5. 警察署への届出の有無
※ 有の場合は所轄の警察署

以上

平成_____年_____月_____日

ベイステージ元町管理組合殿

(申請者) _____ 号室 _____ 印

防犯カメラの閲覧に係る決定通知書

平成_____年_____月_____日付で貴殿から申請のあった防犯カメラ映像の閲覧については、下記のとおり決定しましたので、防犯カメラ運用細則第8条第8項の規定に基づき、通知します。

記

1. 申請を承認します。 閲覧場所：

閲覧日時：平成_____年_____月_____日 _____時

2. 申請を承認しません。

以上

平成_____年_____月_____日

(申請者) _____ 号室 _____

ベイステージ元町管理組合 理事長 印

自転車置場使用細則

（目的）

第1条 ベイステージ元町（以下「本物件」という。）の区分所有者等は、ベイステージ元町管理規約（以下「管理規約」という。）に基づいて本物件自転車置場の施設（以下「施設」という。）の円滑かつ安全な使用を目的としてベイステージ元町自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者の制限）

第2条 施設は、原則として本物件区分所有者等の所有する自転車等に限るものとする。

（使用の制限）

第3条 使用者は、施設に自転車および原動機付自転車（50cc に限る）以外のものを駐輪してはならない。

（使用時間）

第4条 使用時間は、24時間昼夜駐輪制とする。

（使用料）

第5条 使用料は、無償とする。

（管理者）

第6条 管理規約第31条第3項により選任された理事長は、管理者として施設の管理を行う。

（管理者の職務権限）

第7条 管理者は、施設の円滑かつ安全な使用と本物件の良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれに従わなければならない。

（損害賠償）

第8条 使用者は、本人またはその家族が故意または過失により、施設もしくは施設に駐輪中の他の自転車等に損害を与えたときは、自己の責任と負担においてその損害を相手方に対し賠償しなければならない。

（禁止事項）

第9条 使用者は、次の行為をしてはならない。

- （1）本物件内の道、通路、その他施設以外の共用部分に自転車を放置すること。
- （2）施設内に自動二輪車等を駐輪すること。

(3) 第三者に本施設を使用させること。

(4) その他管理者が指示する事項。

(施行)

第10条 本細則は平成 年 月 日より効力を生ずる。

パネルハウス使用細則

(管理規約第16条)

(目的)

第1条 ベ이스テージ元町（以下「当マンション」という。）管理組合（以下「管理組合」という。）は、当マンションのパネルハウスの円滑かつ安全な使用に関し、当マンションの管理規約（以下「管理規約」という。）第16条（使用細則）に基づき、本細則を定める。

(管理者)

第2条 管理規約第31条（役員）第3項により選任された理事長は、管理者としてパネルハウスの管理を行う。

(管理者の職務権限)

第3条 管理者は、パネルハウスの円滑かつ安全な使用と当マンションの良好な居住性を高めるため、使用者の指導監督を行うものとし、使用者はこれに従わなくてはならない。

(使用の原則)

第4条 当マンションの区分所有者（家族及び同居人を含む。以下併せて「使用者」という。）は、第8条（使用申込み）の手続きの上、使用することができる。

- (1) 使用者が集いや懇親会を行う為に使用する場合。
- (2) 使用者が親睦を目的として行う囲碁、将棋、懇談会及びサークル活動等に使用する場合。
- (3) 使用者が友人、知人等とパーティーの為に使用する場合。
- (4) 使用者が子供会、PTA等の懇親会の為に使用する場合。
- (5) 上記各号に掲げる場合のほか、管理者が特に必要であると認めた場合。

2 管理組合は、管理組合活動の一環として使用する場合、パネルハウスを使用することができる。

(使用の禁止)

第5条 パネルハウスとしての使用目的が次の各号のいずれかに該当する場合は、パネルハウスを使用できないものとする。

- (1) 特定の政治活動及び宗教活動、その他これらに類する場合。
- (2) 営利目的及びこれらに類する場合。
- (3) 管理者がパネルハウスの使用目的に反すると判断した場合。

2 管理者は、パネルハウスの修繕、設備機器の点検・修理等のため、一定期間パネルハウスの使用を禁止することができる。

(使用の優先)

第6条 パネルハウスを第4条（使用の原則）第2項で使用する場合は、その他に優先してパネルハウスを使用することができる。

(使用時間)

第7条 パネルハウスは、原則として9：30～16：30まで使用することができる。

2 パネルハウスを使用する場合は、1回の使用時間は前項の時間内で6時間までとする。

《使用申込み》

第8条 パネルハウス使用申込みの受付は、その使用内容により、原則として次の各号に定める基準により行う。

- (1) 使用申込み方法は、管理事務室にて管理員勤務時間内に所定のパネルハウス使用願（以下「使用願」という。）を提出することにより行うこと。
- (2) 使用申込みは、使用する1ヵ月前からできること。
- (3) 使用希望者がいない時間帯においては、当日でも管理事務室にて使用申込みができること。

《使用の承認等》

第9条 管理者は、パネルハウスの使用を希望する者に対し、その内容が適当と認められる場合には、所定のパネルハウス使用許可証（以下「許可証」という。）を使用者に交付する。

- 2 管理者は「使用願」が使用細則に反していない場合には、管理組合から管理業務を受託し、又は請け負った者（以下「管理受託者」という。）に使用の承認を代行させることができる。
- 3 管理者は、「許可証」を交付した後において、使用内容が「使用願」の記載に反したり、又はその使用がパネルハウスの維持管理上支障をきたすと認められる場合及び第6条（使用の優先）の優先使用の必要が生じた場合には、その使用許可を取り消し又は使用を中止させることができる。

《使用料》

第10条 使用料は次のとおりとする。

種 別	使 用 内 容	使用料
第1種	第4条（使用の原則）第2項に定める場合	無 料
第2種	第4条（使用の原則）第1項に定める場合	1,000円

（注）使用料金は1回（6時間まで）の料金とする。

- 2 使用料の変更については、総会において定める。

《使用料の徴収等》

第11条 使用料は、原則として、パネルハウスを使用した月の翌月27日に管理費等の支払いと合わせて、管理者の指定する金融機関の口座に自動振替方式をもって支払うものとする。

- 2 使用料は、原則として返還しないものとする。ただし、第6条（使用の優先）の規定に基づく他の者の優先使用による場合、及び当該使用許可の取り消し、中止又は変更が使用期日の3日前までになされたときはこの限りではない。

《使用料の使途》

第12条 使用料は、管理規約第26条（使用料等）第3項に基づきパネルハウスの管理に要する費用に充当する。

《補修及び購入費用》

第13条 パネルハウスの修繕、備品等の消耗品費及び修繕用購入備品の費用は、管理費又は修繕費立金から支出するものとする。

(使用日程表)

第14条 管理者は、パネルハウスの使用計画について月ごとにパネルハウス使用日程表を作成し、日時、内容、使用者等所要事項を記載し、使用者が常時閲覧できるよう整備する。

(鍵の受領、返却)

第15条 使用者は、使用の当日に管理事務室にて許可証を提示のうえ鍵を受領し、使用后、管理事務室に鍵を返却すること。

(原状回復義務)

第16条 使用者が故意又は過失によりパネルハウスを損傷し、備品等を破損し若しくは紛失した場合は、使用者は、使用者の負担において修復し、若しくはその修復に要する費用を負担する。

(注意事項)

第17条 使用者は、善良なる管理者の注意をもってパネルハウスを使用し、他の者に迷惑を及ぼしたり、公衆道徳に反する等の行為をしてはならない。又、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) パネルハウス内は喫煙をしないこと。
- (2) パネルハウスに設置された備品類は、丁寧に扱うこと。
- (3) パネルハウス使用終了後、移動した備品類は所定の場所に戻すこと。又、パネルハウス内の清掃、点検を行い、照明器具・空調機等のスイッチを必ず切ること。

2 管理者は、前項の定めを遵守しない使用者に対して、パネルハウスの使用を中止させ、又は以後の使用をさせないことができる。

(その他)

第18条 本細則に定めのない事項については、管理者の指示に従うものとする。

(細則の改廃)

第19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。

(施行)

第20条 本細則は、2012年6月6日から効力を発する。

パネルハウス使用願

年 月 日

ベイステージ元町管理組合
理事長

殿

ベイステージ元町
氏 名

号 室
印

今般、パネルハウスを使用したいので、使用料金を添えて、パネルハウス使用細則第8条（使用申込み）の規定により申込みます。

尚、使用にあたっては、使用細則の規定を遵守いたします。

			No.	
使用年月日	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分			
使用目的 具体的に記入				
使用者氏名		TEL		
使用料金	¥1,000.-	受付者	印	

キリトリ

パネルハウス使用許可証			No.	
別紙により申込みのあったパネルハウスの使用を下記により許可します。				
使用年月日	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分			
使用目的 具体的に記入				
使用者氏名		TEL		
使用料金	¥1,000.-	受付者	印	
年 月 日 ベイステージ元町管理組合 理事長 印				