

(口)

サカイリグリーnpark北千住第6
管 理 規 約

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 輪 場 使 用 細 則
ペ ッ ト 飼 育 細 則
管 理 費 等 一 覧 表

(2022年8月1日改訂)

目 次

管 理 規 約

第 1 章 総 則	1
第 1 条 目 的	
第 2 条 定 義	
第 3 条 規約等の遵守義務	
第 4 条 対象物件の範囲	
第 5 条 規約等の効力	
第 6 条 管理組合	
第 2 章 専有部分等の範囲	2
第 7 条 専有部分の範囲	
第 8 条 共用部分等の範囲	
第 3 章 敷地及び共用部分等の共有	2
第 9 条 共 有	
第 10 条 共有持分	
第 11 条 分割請求及び単独処分禁止	
第 4 章 用 法	2
第 12 条 専有部分の用途	
第 13 条 敷地及び共用部分等の用法	
第 14 条 バルコニー等の専用使用権	
第 14 条の 2 看板等の設置	
第 15 条 敷地及び共用部分等の第三者の使用	
第 16 条 専有部分の修繕等	
第 17 条 使用細則	
第 18 条 ペットの飼育	
第 19 条 専有部分の貸与等	
第 5 章 管 理	5
第 1 節 総 則	5
第 20 条 区分所有者の責務	
第 21 条 対象物件の管理	
第 21 条の 2 専有部分の特別管理	
第 22 条 窓ガラス等の改良	
第 23 条 必要箇所への立入り	
第 23 条の 2 事故等の調査	
第 24 条 損害保険	
第 2 節 費用の負担	7
第 25 条 管理費等	
第 26 条 承継人に対する債権の行使	
第 27 条 管理費	
第 28 条 修繕積立金	
第 29 条 使用料	
第 29 条の 2 地代	

第6章 管理組合	8
第1節 組 合 員	8
第30条 組合員の資格	
第31条 届出義務等	
第2節 管理組合の業務	9
第32条 業 務	
第33条 業務の委託等	
第34条 専門的知識を有する者の活用	
第3節 役 員	9
第35条 役 員	
第36条 役員の任期	
第37条 役員の誠実義務等	
第38条 理事長	
第39条 副理事長	
第40条 埋 事	
第41条 監 事	
第41条の2 防火管理者	
第4節 総 会	10
第42条 総 会	
第43条 総会の招集手続	
第44条 組合員の総会招集権等	
第45条 出席資格	
第46条 議決権	
第47条 総会の会議及び議事	
第48条 総会の議決事項	
第49条 議事録の作成、保管等	
第50条 書面による決議	
第5節 理事会	13
第51条 理事会	
第52条 理事会の招集手続	
第53条 理事会の会議及び議事	
第54条 理事会の議決事項	
第55条 専門委員会の設置等	
第7章 会 計	14
第56条 会計年度	
第57条 管理組合の収入、支出及び会計区分	
第58条 収支予算の作成及び変更	
第59条 会計報告	
第60条 管理費等の徴収	
第61条 管理費等の過不足	
第62条 預金口座の開設	
第63条 借入れ	
第64条 帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管	
第65条 消滅時の財産の清算	

第 8 章 雑 則	15
第 6 6 条 義務違反者に対する措置	
第 6 7 条 理事長の勧告及び指示等	
第 6 8 条 合意管轄裁判所	
第 6 9 条 市及び近隣住民との協定の遵守	
第 7 0 条 細則	
第 7 1 条 規約外事項	
第 7 2 条 規約原本等	

附 則	17
第 1 条 規約の発効	
別表第 1 対象物件の表示（第 4 条（対象物件の範囲）関係）	18
別表第 2 共用部分等の範囲（第 8 条（共用部分等の範囲）関係）	18
別表第 3 共用部分等の共有持分割合（第 1 0 条（共有持分）関係）	19
別表第 4 バルコニー等の専用使用権（第 1 4 条（バルコニー等の専用使用権）第 1 項関係）	20
別表第 5 役員報酬	20
別図第 1 給水管等の分界（第 7 条（専有部分の範囲）関係）	21
別図第 2 ガス管等の分界（第 7 条（専有部分の範囲）関係）	21
別図第 3 排水管等の分界（第 7 条（専有部分の範囲）関係）	22
別図第 4 電気設備の分界（第 7 条（専有部分の範囲）関係）	22
別図第 5 電話設備の分界（第 7 条（専有部分の範囲）関係）	23

使 用 細 則

使用細則	24
駐輪場使用細則	36
ペット飼育細則	40

添 付

管理費等一覧表

管 理 規 約

第1章 総 則

（目的）

第1条 この規約は、サカイグリーンパーク北千住第6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 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項の構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分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。（区分所有法第2条第2項）
- 三 占有者 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。（区分所有法第6条第3項）
- 四 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。（区分所有法第2条第3項）
- 五 共用部分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物並びにこの規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物をいう。（区分所有法第2条第4項）
- 六 敷 地 建物が所在する土地及びこの規約により建物の敷地とされた土地をいう。（区分所有法第2条第5項）
- 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。
- 十 包括承継人 被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。
- 十一 特定承継人 売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

（規約等の遵守義務）

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、使用細則（第17条（使用細則）及び第70条（細則）に定める使用細則をいう。以下同じ。）及び総会（第42条（総会）に定める総会をいう。以下同じ。）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、使用細則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（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（以下「対象物件」という。）とする。

（規約等の効力）

第5条 この規約、使用細則及び総会の決議は、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、使用細則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（目的）に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってサカイグリーンパーク北千住第6管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をサカイグリーンパーク北千住第6管理事務室内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章（管理組合）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、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 玄関扉及び玄関扉枠は、錠（ドアガードを含む。）、ドアクローザー、蝶番及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 面格子、外気に面する窓サッシェ（クレセントを除く。）、窓ガラス及び網戸は、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は専有部分とする。但し、共用部分内にあって専有部分から通じる専用の配線、配管の帰属については、別図第1から別図第5（専有部分の専用に供される設備の帰属）に掲げるとおりとする。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち、共用部分等の範囲は、別表第2（共用部分等の範囲）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、その所有する専有面積の床面積の割合によるものとし、別表第3（共用部分等の共有持分割合）に掲げるとおりとする。但し、専有面積の床面積の計算は、壁芯計算（外壁・界壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、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又は住宅兼事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない。特に、他人同士が共同生活を営むような寮ならびに不特定多数が出入りする事務所としての使用は禁止するものとする。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条（届出）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 住戸部分の区分所有者は、専有部分を住宅兼事務所として使用する場合は、当然のことながら住宅として使用することを主として、専ら事務所として使用することはできない。また、他の区分所有者等（第67条（理事長の勧告及び指示等）の区分所有者等をいう。以下同じ。）の平穏かつ良好な住環境を阻害する業種に使用してはならない。

4 住宅兼事務所として使用する場合に、認められない条件は次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 店舗として使用する場合。但し、1階部分を除く。
- 二 多量の物品（動物を含む）の搬出入に、敷地及び共用部分等を利用する場合。
- 三 塾、教室、講習会、イベントの会場等として使用し、多数の者が出入りする場合。（但し、区分所有者が知り合いを集めて開催する料理教室、洋裁教室等で他の区分所有者等に迷惑をかけない教室は除く）

四 媒体等に広告を掲出し又は宣伝等を行ない、外部より不特定の者を誘引して営業を行なう場合。(但し、住宅兼弁護士事務所等で公に認知された国家資格に基づく事務を行う業種は除く)

五 小売業、飲食業、風俗業、消費者金融業、動物を扱う業種、引火・発火の危険性の高い物品を扱う業種、騒音、臭気を発する業種、反社会的団体活動、その他対象物件の環境を著しく阻害する業種、法令又は公序良俗に反する業種、若しくは他の区分所有者等に迷惑を及ぼす業種に使用する場合。

5 前項に掲げるほか、前項第五号に定める業種に従事する者、若しくは他の区分所有者等の平穏かつ良好な住環境を阻害するおそれのある者、及び次の各号に定める者が出入りする業種に使用してはならない。

一 暴力団構成員又は準構成員。

二 反社会的政治結社構成員又は準構成員。

三 反社会的宗教団体構成員又は準構成員。

四 その他共同生活環境を侵害したり、社会秩序を乱したりする恐れのある者、組織及び団体。

6 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、飲食業、風俗営業、動物を扱う業種の営業、騒音・悪臭・煤煙等を発する業種の営業、その他公序良俗に反する業種の営業等、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす恐れのある用途に使用してはならない。

7 店舗の営業時間は、午前7時から午後11時までの時間内とし、それ以外の時間に営業してはならない。

8 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとするときは、予め理事長(第33条(役員)に定める理事長をいう。以下同じ)に書面により届け出なければならない。

9 店舗部分の区分所有者又はその占有者は、当該専有部分において営業の開始又は変更をしようとするときは、予めその営業内容、営業時間帯について書面により理事長に届け出をし、承認を得なければならない。

10 第1項、第2項及び第5項の規定は、第16条(専有部分の修繕等)第1項の承認があったときであっても同様とする。

(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(バルコニー等の専用使用権)に掲げるバルコニー、玄関扉、玄関扉枠、面格子、窓サッシュ、窓ガラス、網戸、表札(ネームプレートを除く)、メールボックスについて、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か者は、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。

(看板等の設置)

第14条の2 店舗部分の区分所有者又はその占有者は、営業上必要な看板等を、別表第4(バルコニー等の専用使用権)に掲げる敷地及び共用部分等の一部に設置することができる。

2 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等に充分配慮するものとし、取り付け、掲出又は撤去にあたっては、管理組合への書面による届け出を必要とする。

3 当該看板等の日常の維持管理、修繕、撤去等は、店舗部分の区分所有者又はその占有者がその責任と負担においてこれを行う。

4 管理組合は、当該看板等の取り付け等が、建物の美観を損ねると認めるときは、店舗部分の区分所有者又はその占有者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

5 当該看板等の撤去にあたっては、店舗部分の区分所有者又はその占有者は、当該看板等が設置されていた敷地及び共用部分等の原状回復を、その責任と負担において速やかに行わなければならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に無償で使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という）第2条第六号の「管理事務」をいう）を受託し、又は請け負った者。
 - 二 東電電気室 株式会社
 - 三 MDF室 株式会社
- 2 管理組合は、第32条（業務）第一号、同第十四号又は同第十六号に定める業務を行うにつき、敷地及び共用部分等の一部に、第三者の所有する設備を無償で設置させることができる。
- 3 前二項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる。
- （専有部分の修繕等）**
- 第16条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え（床仕上げ材の変更含む）又は建物の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、予め理事長にその旨を申請し、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、承認を受けようとする日の2週間前までに設計図、仕様書、工程表及びその他理事長が指定する書面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き共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合において、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条（理事会）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。但し、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼす恐れがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。
- 4 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工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。
- 5 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
- 6 前五項の規定は、区分所有者が第7条（専有部分の範囲）第2項に基づく設備等について、移設、変更及びその他の修繕等を行おうとする場合に準用する。この場合において、第1項の承認があったときであっても、当該区分所有者の責任と負担において、理事長の指定する業者によりこれを行わなければならない。
- 7 前各項に規定するもののほか、申請の手続き、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、使用細則で定める。
- （使用細則）**
- 第17条 対象物件の使用については、別に使用細則（使用細則、運営細則その他の細則を含む）を定めるものとする。
- （ペットの飼育）**
- 第18条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならない。但し、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。
- （専有部分の貸与等）**
- 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並びに総会の決議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、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの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。
- 3 第1項の場合において、区分所有者が第25条（管理費等）に定める費月を納入せず、管理組合が当該区分所有者の得るべき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。
- 4 前三項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。
- 5 区分所有者は、その専有部分を法人又は組織・団体等（以下「法人等」という。）に貸与する場合には、入居者を法人等に所属する者並びにその家族に限定するものとし、法人等の都合に

より入居者が変更になる場合には、その都度管理組合に所定の届出を行わなければならないものとする。

- 6 区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、対象物件の価値及び機能を損なうおそれのある者及び次の各号に定める者に譲渡又は貸与してはならない。
- 一 暴力団構成員又は準構成員
 - 二 反社会的政治結社構成員又は準構成員
 - 三 反社会的宗教団体構成員又は準構成員
 - 四 その他共同生活環境を侵害したり、社会秩序を乱したりする恐れのある者、組織及び団体
 - 五 住宅宿泊事業法第3条（届出）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用するもの

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。
- 2 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これを適正に管理しなければならない。

（対象物件の管理）

- 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。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの（窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレン等の清掃その他の管理をいう。）については、専用使用権を有する者（第14条（バルコニー等の専用使用権）第2項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者）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 第7条（専有部分の範囲）第3項に基づく設備等があるときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者の責任と負担において、常にその適正な管理を行わなければならない。
- 3 バルコニー等について専用使用権を有する者は、第1項但し書の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

（専有部分の特別管理）

- 第21条の2 次の各号に掲げる専有部分に帰属する設備等の管理（以下「専有部分の特別管理」という。）について、敷地及び共用部分等の管理と一体として行う必要があるとき又は専有部分の全部を対象として行う必要があるときは、総会の決議を経て管理組合がこれを行うことができる。
- 一 保守維持、清掃（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む）並びに塵芥処理その他これに準ずる管理。
 - 二 経常的な補修。
 - 三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕。
 - 四 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕。
 - 五 撤去、改造、取替等の変更。
 - 六 その他専有部分の管理に関し、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 専有部分の特別管理に要する費用については、前項第一号及び第二号の場合には管理費（第27条（管理費）の管理費をいう。以下同じ。）、前項第三号から第六号までの場合には修繕積立金（第28条（修繕積立金）の修繕積立金をいう。以下同じ）をもってその支払に充てることができるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第28条（修繕積立金）第3項の規定を準用する。
- 3 区分所有者は、正当な理由がなければ管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。但し、正当な理由の有無にかかわらず、その特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び区分所有者が納付した第25条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。

- 4 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第61条（管理費等の過不足）第2項の規定により区分所有者に対し必要な金額の負担を求めた場合には、区分所有者は、正当な理由の有無にかかわらずその支払を拒否することができない。

（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サッシ、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、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、第21条（対象物件の管理）の規定にかかわらず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、使用細則を定めるものとする。
- 3 前項により共用部分の開口部に係る工事（以下、本項において単に「工事」という）を行う区分所有者は、次の各号に定める事項を承認する。
- 一 工事により取替を行った部位の帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。
 - 二 使用細則に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、当該区分所有者は、その責任と負担においてこれを賠償する。
 - 三 工事を行った区分所有者以外の住戸に対し、管理組合が計画修繕として第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った区分所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することができない。
- 4 区分所有者は、その玄関扉について防犯のための補助錠の設置を行おうとするときは、管理組合が別に定める玄関扉補助錠設置細則に基づき、予め理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

（必要箇所への立入り）

- 第23条 第21条（対象物件の管理）第1項、第21条の2（専有部分の特別管理）第1項及び前条（窓ガラス等の改良）により管理を行う者（第33条（業務の委託等）の場合における管理の委託等を受けた者を含む。）は、管理（建築基準法、消防法その他の法令に定めるところによる点検、整備等を含む。）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。但し、正当な理由の有無にかかわらずその立入りができないときは、当該専有部分の区分所有者又は当該専用使用部分の専用使用者の責任と負担において、その管理を行わなければならない。
- 3 前項本文の場合において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。

（事故等の調査）

- 第23条の2 対象物件における事故及び異常（以下「事故等」という）により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ）と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。
- 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ）については、事故等の原因箇所の如何にかかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。
- 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。
- 4 第38条（理事長）第4項の規定は、前二項の場合に準用する。
- 5 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第21条（対象物件の管理）第1項の規定による）は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 一 共用部分等の火災保険。
- 二 共用部分等（専用使用部分を除く）のガラス保険。
- 三 施設賠償責任保険。
- 四 昇降機賠償責任保険。
- 五 個人賠償責任保険。
- 六 その他、総会において決議された損害保険の付保。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金（個人賠償責任保険に関する保険金を除く）の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分等の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。
- 4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、その責任と負担において火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、共用部分等の管理並びに第21条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という）及び第29条（使用料）に定める使用料を、管理組合に納入しなければならない。第60条（管理費等の徴収）第1項但し書の場合の、臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても同様とする。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、別表第3（敷地及び共用部分等の共有持分）に掲げる各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて算出するものとする。算出された額の端数処理については、管理費は10円の位を四捨五入して100円単位とし、修繕積立金は1円の位を四捨五入して10円単位とする。
- 3 区分所有者は、その一切の責任と負担において占有者に管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料の納入を行わせることができる。但し、この場合においても理由の如何にかかわらず、区分所有者はその支払の責めを免れることができない。
- 4 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料の負担については、連帯債務とする。第60条（管理費等の徴収）第1項但し書の場合の臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担についても同様とする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料（管理組合が立て替えて支払をした専有部分の水道使用料、給湯暖房使用料その他の専有部分の専用に係る使用料を含む。）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。管理組合が第60条（管理費等の徴収）第1項但し書の場合の臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用について有する債権についても同様とする。

- 2 前項の規定は、第60条（管理費等の徴収）第2項の場合の遅延損害金に準用する。

(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 第33条（業務の委託等）の場合における管理委託費。
- 二 共用設備の保守維持費、清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要する費用を含む）並びにゴミ処理費その他これらに準ずる費用。（前号の費用として支用される場合を含む）
- 三 共用設備の運転等に必要な水道光熱費。

- 四 備品費、消耗品費、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及び管理組合が付保する専有部分に係る個人賠償責任保険料。
- 六 経営的な補修費。
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費。
- 八 専門的知識を有する者の活用に必要な費用。
- 九 地域コミュニティにも配慮した居住者（区分所有者及びサカイリグリーンパーク北千住第6に現に居住する者をいう、第32条（業務）においても同じ）町のコミュニティ形成に必要な費用。
- 十 管理組合が負担すべき第23条の2（事故等の調査）第2項及び同第3項の費用。（但し、著しく多額の費用を要するものを除く）
- 十一 会議費、役員活動費、専門委員会委員活動費、その他、管理組合の運営に必要な費用。
- 十二 その他、敷地及び共用部分等の通常管理に必要な費用。

（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必要な経費に充当する場合に限り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 災害、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕及び調査等。
 - 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（建替え決議）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（設立の認可）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（施行の認可）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が必要である場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という）は、第27条（管理費）に定める費用に充てるほか、第28条（修繕積立金）に定める修繕積立金として積み立てることができる。

（地代）

第29条の2 各区分所有者は、管理費等一覧に定めた地代を、管理組合に支払わなければならない。

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。

（届出義務等）

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の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理（第21条（対象物件の管理）第1項但し書の場合の管理を除く）
- 二 敷地及び共用部分等の修繕。
- 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。
- 五 適正化法第103条（設計図書の交付等）に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理。
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等。
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務。
- 八 区分所有者等が管理する専有部分又は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 管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料の収納、保管、運用、支出及び清算等に関する業務。
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務。
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務。
- 十四 防災（近隣地域を含めた防災訓練の実施、防災用備蓄品の整備・保管その他の事前対策を含む）に関する業務。
- 十五 広報及び連絡業務。
- 十六 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。
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算。
- 十八 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務。

（業務の委託等）

第33条 管理組合は、第32条（業務）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。

- 2 前項の規定は、第24条（損害保険）第1項、第49条（議事録の作成、保管等）第3項、第64条（帳票類、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）及び第72条（規約原本等）第2項及び第5項の場合に準用する。

（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、弁護士、建築士又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（区分所有管理士、マンション維持修繕技術者等をいう）に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、助言、指導その他の支援を求めることができる。

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 1名
- 二 副理事長 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、理事を含む。以下同じ） 2名以上
- 五 監事 1名

- 2 理事及び監事は、サカイグリーンパーク北千住第6に現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）のうちから総会で選任する。

- 3 理事長、副理事長及び理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

- 第36条 役員の任期は、選任された通常総会の日から1年後の通常総会終結をもって満了とする。但し、再任を妨げない。
- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

- 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 役員は、別表第5（役員報酬）に定めるところにより、役員としての活動に応じて報酬を受けることができる。

(理事長)

- 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則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をその業務として遂行する。
- 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、第42条（総会）第2項に定める通常総会において、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、災害及び事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第48条（総会の議決事項）第二号又は同第六号にかかわらず、第57条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に定める管理費会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、速やかにその旨を理事会に報告しなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(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。

(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。

(防火管理者)

- 第41条の2 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、組合員のうちから理事会で防火管理者を選任する。
- 2 第37条（役員の誠実義務等）の規定は、防火管理者に準用する。

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、必要と認めるとき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。

(総会の招集手続)

- 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。但し、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(総会の会議及び議事)第3項第一号、司第二号若しくは同第四号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領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なうための説明会を開催しなければならない。
- 7 第45条(出席資格)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は除く。)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等)

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条(議決権)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41条(監事)第2項及び前二項により招集された臨時総会においては、第42条(総会)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、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第46条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を予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、次のいずれかの者でなければならない。
- 一 組合員と同居する者。

- 二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者。
- 三 組合員が法人の場合には、その役員又は従業員。
- 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（議決権）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（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起。
 - 四 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧。
 - 五 第21条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く）の実施。
 - 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 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の建替え決議は、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項第二号に掲げる事項の決議を行うには、予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（総会の招集手続）第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

(総会の議決事項)

- 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、第29条（使用料）に定める使用料、第60条（管理費等の徴収）第1項但し書の場合の臨時に要する費用及び第61条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額並びに賦課徴収方法。
 - 四 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止。
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更。
 - 六 第28条（修繕積立金）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21条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理の実施。
 - 八 第24条（損害保険）第1項第六号の損害保険の付保。
 - 九 第28条（修繕積立金）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。
 - 十 修繕積立金の保管及び運用方法。
 - 十一 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、第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項及び第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項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。
 - 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧。

- 十三 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え。
- 十四 役員の避任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法。
- 十五 第33条（業務の委託等）の場合における管理委託契約の締結。
- 十六 第15条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）第3項の場合における敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の第三者の使用の承認。
- 十七 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。この場合において、議事は、その責任において他の理事に作成させることができる。
- 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、議事録及び次条（書面による決議）の書面を保管し、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、これら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、議事録及び次条（書面による決議）の書面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（議事録の作成、保管等）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。

（理事会の招集手続）

- 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（（総会の招集手続）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。但し、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ならないが、その議事は出席理事の過半数で決する。
- 2 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認めるものとする。
- 3 議事録については、第49条（（議事録の作成、保管等）第4項を除く）の規定を準用する。但し、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。

（理事会の議決事項）

- 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。
 - 一 規約の変更及び使用細則の制定又は変更に関する案。
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案。

四 其他の總會提出議案。

五 第16条（専有部分の修繕等）第3項本文の場合の承認又は不承認。

六 第55条（専門委員会の設置等）に定める専門委員会の設置等。

七 第60条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む）及びこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む）に充てるための第57条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める管理費会計の取崩し。

八 第67条（理事長の勧告及び指示等）に定める措置等。

九 總會から付託された事項。

（専門委員会の設置等）

第55条 理事会は、理事会の諮問機関として区分所有者等を構成員とする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 専門委員会は理事会の求めに応じて、調査又は検討した結果及び途中の経過等を理事会に報告しなければならない。

3 理事会は、第1項に定める課題の調査又は検討が終了したとき若しくは必要がなくなったと判断したときは、当該専門委員会を解散させることができる。

4 理事会は、専門委員会の委員（以下「委員」という。）の選任及び解任をすること並びに人数及び任期を定めることができる。

5 委員が区分所有者等でなくなった場合及び辞任により退任した場合には、その委員はその地位を失う。

6 第37条（役員の誠実義務等）の規定は、委員に準用する。

第7章 会 計

（会計年度）

第56条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

（管理組合の収入、支出及び会計区分）

第57条 管理組合の会計は、次の各号により管理費会計と修繕積立金会計とし、各々区分して経理するものとする。

一 管理費会計における収入は第25条（管理費等）第1項第一号に定める管理費及び第29条（使用料）に定める使用料によるものとし、その支出は第27条（管理費）に定める諸費用に充当する。

二 修繕積立金会計における収入は第25条（管理費等）第1項第二号に定める修繕積立金によるものとし、その支出は第28条（修繕積立金）に定める諸費用に充当する。

（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總會に提出し、その承認を得なければならない。但し、会計年度終了後その通常總會終結までの間における管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料の収納並びに第27条（管理費）に掲げる管理に要する経費の支出については、この限りではない。

2 収支予算を変更（小額の場合を除く。）しようとするときは、理事長は、その案を臨時總會に提出し、その承認を得なければならない。

3 第1項本文及び前項の規定は、第23条の2（事故等の調査）第2項及び同第3項、第38条（理事長）第4項並びに第54条（理事会の議決事項）第七号の規定の適用を妨げない。

（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總會に報告し、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（管理費等）に定める管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料について、区分所有者又は占有者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（預金口座の開設）に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日まで一括して徴収する。但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合若しくは区分所有者又は占有者につき特別な事情がある場合には、別に定めるところによる。

- 2 区分所有者又は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、その期日の翌日から起算して支払日まで年利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、その区分所有者又は占有者に対して請求することができる。
- 3 理事長は、第1項の期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者又は占有者に対し、第53条（理事会の会議及び議事）第1項の理事会の決議を経て、管理組合を代表して、支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の中立て並びに訴訟等の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、第27条（管理費）に定める費用に充当する。
- 5 区分所有者及び占有者は、納付した管理費等及び第29条（使用料）に定める使用料について、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、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 会計に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対して第25条（管理費等）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、金融機関に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21条の2（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）及び第28条（修繕積立金）第1項に定める特別の管理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、管理関係諸資料及び什器備品等の保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、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、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、相当の口時、場所等を指定することができる。

- 2 理事長は、敷地及び共用部分等の鍵等その他の什器備品等並びに竣工図その他の管理関係諸資料を保管する。

- 3 理事長は、区分所有者、利害関係人、宅地建物取引業者及び住宅金融支援機構適合証明交付者等の書面による請求があったときは、前項の什器備品等及び管理関係諸資料の貸出し又は閲覧をさせることができる。この場合において、貸出し又は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

（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（共有持分）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ずるおそれがある場合には、区分所有法第1章第7節（（義務違反者に対する措置）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、使用細則又は総会の決議に違反したとき、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、使用細則又は総会の決議に違反したとき、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、前項の措置等に要する費用並びに第48条（総会の議決事項）第十一号及び第54条（理事会の議決事項）第七号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む）を当該区分所有者等に対し、当然に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（管理費）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（総会の招集手続）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（総会の議決事項）第十一号に関する訴訟等及び第54条（理事会の議決事項）第七号に関する訴訟等についても、前項と同様とする。
- （市及び近隣住民との協定の遵守）**
- 第69条 区分所有者は、管理組合（建物竣工以前においては分譲者）が足立区又は近隣住民等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、規約承認時の理事長及び理事2名の区分所有者が記名押印した規約を1通作成し、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、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、2022年8月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

名 称	サカイリグリーンパーク北千住第6	
所 在 地	（住居表示）東京都足立区千住1丁目1番9号	
	（地 番）東京都足立区千住1丁目4番地2	
敷 地	面 積	205.53㎡
	権 利 関 係	建物専有面積に割合による借地権の準共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上11階、塔屋1階建共同住宅 建築面積161.07㎡（建築確認面積） 延床面積1,306.01㎡（建築確認面積）
	専 有 部 分	住戸20戸・店舗1戸
附属施設	塙、フェンス、自転車置場、植栽、散水栓、外灯設備等建物に附属する施設	

別表第2 共用部分等の範囲（第8条（共用部分等の範囲）関係）

一 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）	外壁、屋内及び屋外階段、開放廊下、エントランスホール、エレベーターホール、ごみ置場、屋上、エレベーター機械室、建物の共用部分の専用使用部分（バルコニー）等、専有部分に属さない「建物の部分」
二 専有部分に属さない建物の附属物	電気設備、照明設備、共同視聴設備、給排水衛生設備、ガス設備、空調換気設備、消火設備、防犯防災設備、避難設備、集合郵便受け、電話配管設備、避雷針、エレベーター設備、インターホン設備、専有部分に属さない「建物の附属物」
三 規約共用部分	なし

別表第3 共用部分等の共有持分割合（第10条（共有持分）関係）

タイプ	部屋番号	戸数	専有面積 (㎡)	共有持分割合（分母 =119,044）
A	101	1	79.00	7,900
A1	202	1	60.27	6,027
A2	302・402・502	3	55.05	5,505
A3	602・702・802・902・1002・1102	6	55.05	5,505
B1	201	1	60.27	6,027
B2	301・401・501	3	55.05	5,505
B3	601・701・801・901・1001・1101	6	55.05	5,505
合計		21	1,190.44	119,044

※ 上記の専有面積は壁芯計算によるものであり、登記は「建物の区分所有等に関する法律」及び「不動産登記法」その他関連法令に基づく内法面積となるため、数値が相違します。

別表第4 バルコニー等の専用使用権（第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項関係）

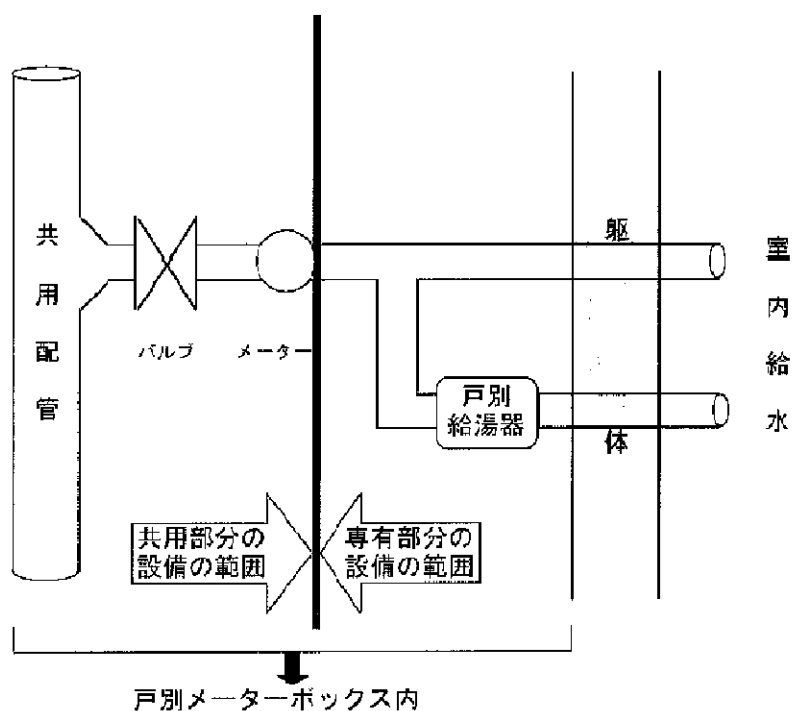
専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉枠	窓サッシ 窓ガラス 網戸 面格子
1 位置及び部位	各専有部分に接するバルコニー及びサービスバルコニー	各専有部分に附属し外気に接する玄関扉、玄関扉枠	各専有部分に附属し外気に接する窓サッシ、窓ガラス、網戸、面格子
2 用法	通常のバルコニー、空調室外機置場としての用法	通常の玄関扉、玄関扉枠としての用法	通常の窓サッシ、窓ガラス、網戸、面格子としての用法
3 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条件	無償	無償	無償
5 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者又は占有者	各専有部分の区分所有者又は占有者	各専有部分の区分所有者又は占有者

専用使用部分 区分	表札	メールボックス
1 位置及び部位	各専有部分に接する専有部分毎の表札	1階共用エントランスの集合郵便受けのうち各専有部分のメールボックス
2 用法	通常の表札としての用法	通常の郵便受けとしての用法
3 期間	区分所有権存続中	区分所有権存続中
4 条件	無償	無償
5 専用使用権者	各専有部分の区分所有者又は占有者	各専有部分の区分所有者又は占有者

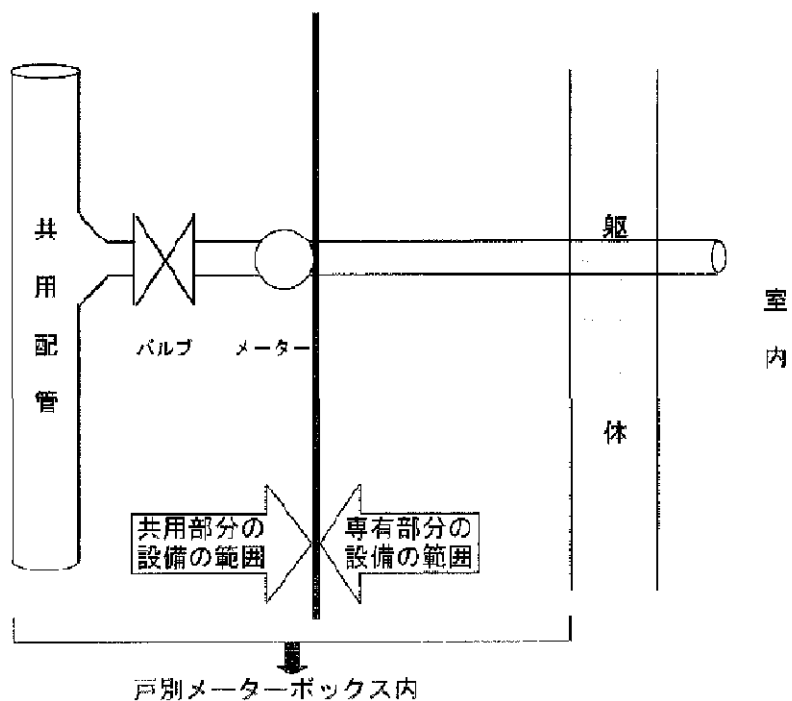
別表第5 役員報酬（第37条（役員の誠実義務等）第2項関係）

役職	報酬（年額）
理事長	50,000円
副理事長	10,000円
理事	10,000円
監事	10,000円

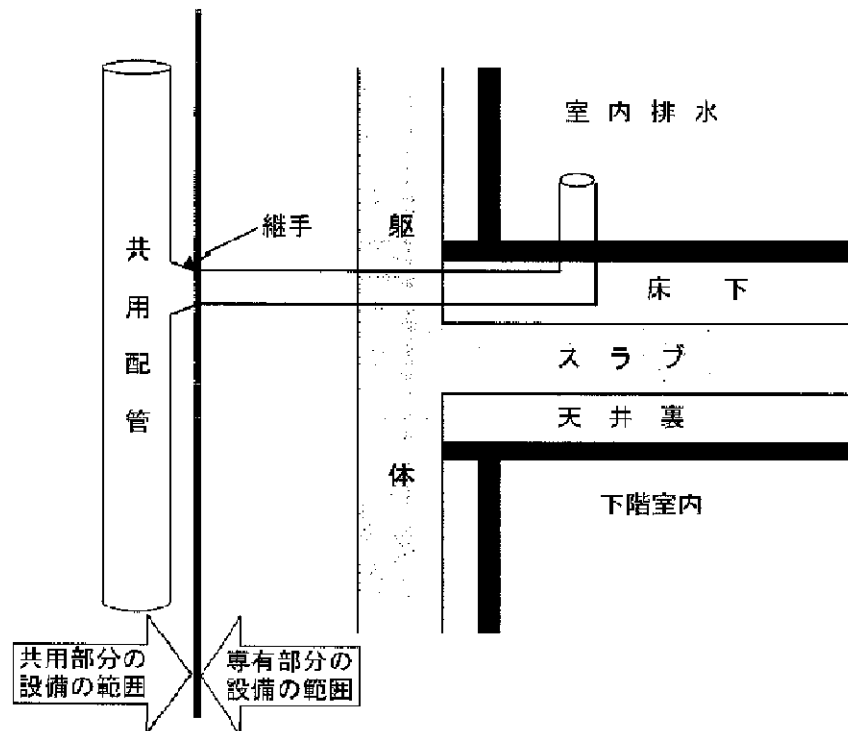
別図第1 給水管等の分界（専有部分の専用に供される設備の帰属）



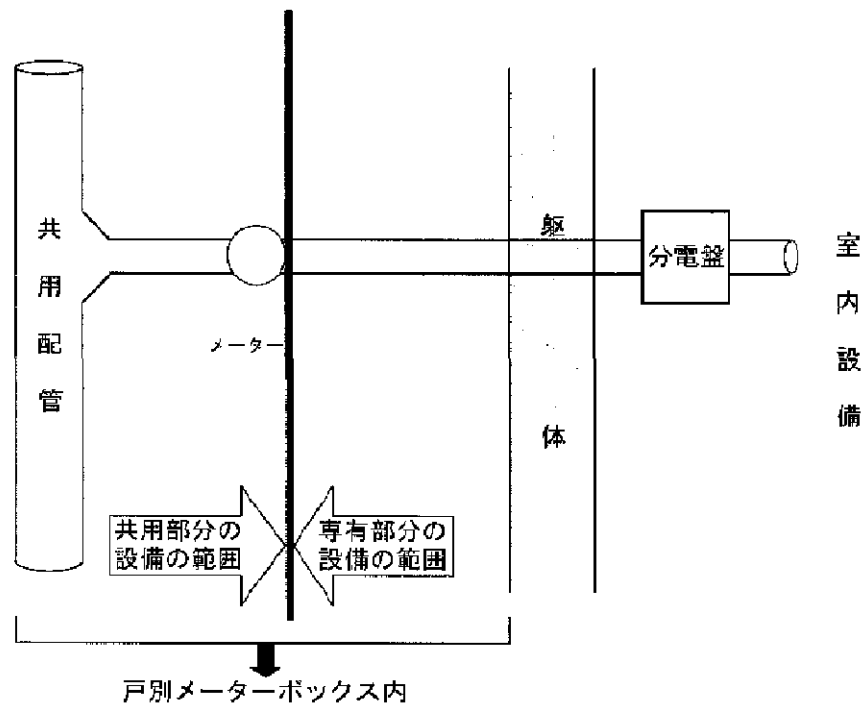
別図第2 ガス管等の分界（専有部分の専用に供される設備の帰属）



別図第3 排水管等の分界（専有部分の専用に供される設備の帰属）



別図第4 電気設備の分界（専有部分の専用に供される設備の帰属）



サカイリググリーンパーク北千住第6
使 用 細 則

使 用 細 則
自 転 車 置 場 使 用 細 則
ペ ッ ト 飼 育 細 則

使 用 細 則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

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

- 一 占 有 者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用権 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項に規定するサカイリグリーンパーク北千住第6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4（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、窓ガラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用権者 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4（バルコニー等の専用使用権）に掲げる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35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 九 総 会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 十 理 事 会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

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

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

(対象物件内での共通の禁止行為)

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

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等が発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発の恐れのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油（天ぷら油等）、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 トイレに水溶性の紙以外のものを流す行為
- 五 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 六 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
- 七 キッチンの流しに生ゴミ粉碎機（ディスポーザー）の取り付け
- 八 規約第12条（専有部分の用途）に規定する用途としての通常使用限度を超える電力、ガス、水道、通信回線の使用
- 九 敷地及び共用部分等での喫煙
- 十 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第19条（専有部分の貸与等）第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第31条(届出義務等)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第43条(総会の招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出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、速やかにその旨を別記様式第4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 区分所有者又は占有者が長期に不在するときは、その旨を別記様式第5若しくは別記様式第6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。

3 理事長は、前二条及び第1項、第2項の書面に基づき、規約第64条(帳票類の作成、管理関係諸資料及び什器備品等の保管)の組合員名簿を作成する。

(専有部分の修繕等の承認申請)

第9条 規約第16条(専有部分の修繕等)第1項の書面の様式は、別記様式第7に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第10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恐れのある共用部分の穿孔、切削又は改造。
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用。
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用。
- 四 所定の自転車置場以外の場所への駐輪。
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用。

(バルコニー等の適正な管理)

第11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12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

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

(原状回復義務等)

第13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、当該占有者又は区分所有者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. 占有者又は区分所有者（以下、この条において「義務者」という）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、且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、予め義務者に通知を発しなければならない。
4. 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
5. 規約第43条（総会の招集手続）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

（エレベーターの使用）

第14条 区分所有者は、エレベーターを使用する場合は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 重量物又は多量の物品を運搬するため継続的に使用する場合は、事前に管理組合に申し出てその指示に従うこと。
- 二 幼児のみの使用は避けさせ、子供がエレベーターを遊び場にしないように注意すること。
- 三 エレベーター内で喫煙しないこと。
- 四 エレベーター内部及び扉に損傷を与えたり、悪戯をしたりしないこと。
- 五 その他、エレベーターの通常の用法以外の使用。

（ごみ処理）

第15条 区分所有者は、対象物件内のごみ処理において、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の指定区画に出すこと。
- 二 生ごみは、指定されたごみ袋に入れ、汚水漏れのないよう水気を十分に切って出すこと。
- 三 ガラス類、空ビン、空き缶、電球、乾電池等の危険物及び有害物等は、生ごみ等とは区分して出すこと。
- 四 新聞・雑誌等は、紐で結んで出すこと。
- 五 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。

（注意事項）

第16条 区分所有者は、建物等における日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- 一 専有部分に設置されている消火器等の消防設備を適正に管理並びに保管すること。
- 二 ガス器具の持込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- 三 専有部分の建築材料等については不燃性のものを使用すること。
- 四 地震発生時においては、火気使用を中止すること。
- 五 室内は気密性が高く結露しやすいため、室内換気には充分注意すること。
- 六 料理等で熱源を利用するときは、必ず厨房排気ファンを運転すること。
- 七 各戸玄関扉・窓等の施錠や鍵の保管に注意すること。
- 八 各戸玄関扉・窓等の開閉は静かに行うこと。
- 九 専有部分内での作業等による騒音を発生させないこと。
- 十 フローリング部分は階下に音が伝わりやすいため、その発生に対して充分に配慮すること。
- 十一 楽器演奏は午前10時から午後8時までとし、演奏中も他の区分所有者に迷惑をかけること。
- 十二 テレビ・ステレオ等の音量には充分に配慮すること。
- 十三 夜間における階段・通路等での話し声に注意すること。
- 十四 各戸玄関前の衛生・美観に配慮すること。

第5章 雑則

(届出書類の保管等)

- 第17条 理事長は、第5条から第9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）を管理室、その他の保管場所に5年間保管するものとする。
- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときはこの限りでない。

(事務の委託)

- 第18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19条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

- 第20条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

- 第21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。但し、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ならない。

附 則

(細則の発効)

- 第1条 この細則は、2010年8月1日から効力を発する。

第三者貸与届

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合

理事長 殿

届 出 日	年 月 日
住 戸 番 号	号室
所 有 者 名	印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約第19条第2項の規定に基づき、専有部分を第三者に貸与するにあたり、下記のとおり届け出ます。

なお、第三者に貸与するにあたり、管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を貸与契約に明記のうえ遵守させます。また、万一貸与人に管理組合に対する債務が生じたときは、私が直ちに支払います。

貸与先	フリガナ		電話	自 宅	—	—
	氏 名			勤 務 先	—	—
	現 住 所	〒				
	勤 務 先 名					
	勤 務 先 住 所	〒				
	区分所有者との関係	1. 親 族 2. 賃貸人 3. 従業員 4. その他（ ）				
	貸与期間	年 月 日～ 年 月 日		入居予定日	年 月 日	

所有者の連絡先	住 所	〒				
	電 話	自宅	—	—	勤務先	—

※仲介業者に依頼している場合、下記にご記入下さい。

仲 介 業 者	名 称		担 当 者	
	住 所	〒	電 話	— —

誓 約 書

上記のとおり貸借するにあたり、管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を誠実に遵守することを誓約致します。

年 月 日 (入居者) 氏 名

印

組合員資格変更届

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合

理事長 殿

届 出 日	年 月 日
届 出 者	印

1. 私は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約第31条の規定に基づき、サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合の組合員の資格（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。
2. 区分所有権の取得者は、管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を誠実に遵守すると共に、区分所有法第8条に基づき喪失者の債務を承継します。
3. 新組合員は、管理規約第60条の規定に基づき、各自開設する預金口座から自動振替の方法により、管理費等を支払います。

対象住戸番号	号室
--------	----

※喪失者・取得者とも必ず押印してください。

喪失者	氏 名	印	電 話	— —
	新 住 所	〒		
取得者	フリガナ		自 宅 電 話	— —
	氏 名	印	その他連絡先	— —
	住 所	〒		
	フリガナ		自 宅 電 話	— —
	共 有 者 氏 名		その他連絡先	— —
	住 所	〒		
居 住 者	1.本人 2.共有者 3.その他()		入居予定日	年 月 日

※取得者の管理費等負担開始は、喪失者と取得者の両者合意の上必ずご記入下さい。

取得者の管理費等開始	年 月分より	所 有 権 移 動 年 月 日	年 月 日
所有権移動理由	1. 売 買 2. 相 続 3. 贈 与 4. その他()		

※仲介業者に依頼している場合、下記にご記入下さい。

仲 介 業 者	名 称		担 当 者	
	住 所	〒	電 話	— —

通知受領場所届

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

私は、使用細則第7条の規定に基づき、管理組合の総会の招集を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員（区分所有者）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

※区分所有者が転居する場合（①又は②のいずれかを○で囲む）

①別記様式第5（転居届）の転居先記載場所

②別記様式第5（転居届）の転居先記載以外の場所（以下記載）

住所（所在地） _____

連絡先（電話） _____

※区分所有者が長期に不在する場合（①又は②のいずれかを○で囲む）

①別記様式第6（長期不在届）の緊急連絡先記載場所

②別記様式第6（長期不在届）の緊急連絡先記載以外の場所（以下記載）

住所（所在地） _____

連絡先（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



入 居 届

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

届出日 年 月 日

届出者 _____ 印

住 戸 番 号		入居年月日	年 月 日
---------	--	-------	-------

項 目	氏 名	年 齢	続 柄	性 別
世 帯 主			本人	
同 居 者				

※緊急連絡先（勤務先等及び電話）無記入の場合は、日常連絡先へのみ連絡となります。

日常連絡先	自宅 ()	携帯電話 ()
緊急連絡先	勤務先	Tel. ()
	その他	Tel. ()

※入居者が区分所有者でない場合は、下欄もご記入下さい。

所 有 者 名		所有者との関係
連 絡 先	Tel. ()	1. 親 族 2. 従 業 員 3. 賃 借 人 4. ()

別記様式第5 (使用細則第8条第2項関係)

轉居屈

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

— 52 —

屈臣氏

私は、サカリリグリーンパーク北千住第6使用細則第8条第2項の規定に基づき、転居するにあたり、下記のとおり届け出ます。

33

1. 転居先住所

2. 電話番号

3. 転居予定日 年 月 日

4. 連絡事項

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

以上

長期不在届

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

_____号室

届出者 _____印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6使用細則第8条第2項の規定に基づき、_____年
月_____日付をもって、居住する_____号室を留守にしますので、下記のとおり届け出ます。

記

1. 留守にする期間（○で囲むもの）

- ① 1ヶ月未満（2週間以上）
- ② 3ヶ月未満
- ③ 1年未満
- ④ 1年以上（_____年_____月頃までの間）

2. 留守にする期間の移転先住所

〒
新住所 _____

電話番号 _____

3. 緊急連絡先（上記2（移転先住所）以外の連絡先がある場合に記入する。）

住 所	
名 称	
電 話	
その他連絡事項	

以上

別記様式第7（使用細則第9条関係）

専有部分修繕工事等届出書

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

_____号室

届出者 _____印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6使用細則第9条の規定に基づき、専有部分内の修繕工事等を実施するにあたり、下記のとおり届け出ます。

なお、修繕工事等の実施にあたっては、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守します。

記

1. 工事内容
2. 工事期間 自： 年 月 日
至： 年 月 日
3. 施工業者
4. 添付資料 仕様書、施工図及び工程表

以上

専有部分修繕工事等承認書

年 月 日

_____号室 _____殿

_____年____月____日付で貴殿から届け出のあった専有部分の修繕工事等につきまして、下記の条件で承認します。

記

1. 条 件

以上

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合

理事長

印

駐輪場使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用細則）の規定に基づき、サカイリグリーンパーク北千住第6の駐輪場の管理又は使用に関し、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項に規定するサカイリグリーンパーク北千住第6管理組合をいう。
- 四 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 五 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 六 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 七 区分所有者等 規約第67条（理事長の勧告及び指示等）第1項において規定する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をいう。
- 八 駐輪場使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて、駐輪場を使用する区分所有者等をいう。
- 九 ステッカー 駐輪場の使用登録の承認を受けたことを証する自転車置場登録標章をいう。

(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。

(駐輪場の使用制限)

第4条 駐輪場に駐輪できる自転車又はバイクは、一の専有部分につき1台に限る。但し、駐輪場に空き区画があるときは、一の専有部分につき2台以上の使用を認める。

- 2 ステッカーが貼り付けられた自転車以外は、駐輪場に駐輪することはできない。
- 3 第1項により駐輪場には空き区画がある場合には、管理組合は駐輪場の使用希望者を募集することができる。
- 4 駐輪場の使用希望者を募集するときは、管理組合は所定の掲示板に締切日の1週間前迄に掲示し、応募者の中より理事会が定める抽選等の方法により駐輪場使用者を決定しなければならない。

(使用の申し込み等)

第5条 区分所有者等は、駐輪場を使用しようとするときは、予め理事長に別記様式第1による書面を提出して申込みをしなければならない。

- 2 前項の申込を受けた場合、理事長は前条及び適合するサイズか否かを確認の上、ステッカーを発行しなければならない。

バイクの場合

排気量
50ccまで

- 3 使用者は、理事長より発行されたステッカーを、駐輪を許可された自転車又はバイクに貼り付けなければならない。

(使用の承認)

第6条 理事長は、前条の申込みが規約及びこの細則の規定に違反しないときは、遅滞なく駐輪場の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式のステッカーを駐輪場使用者に交付することにより行う。

- 3 自転車又はバイクの駐輪区画の指定は、理事会が定める方法により決定する。
- 4 ステッカーの交付を受けた駐輪場使用者は、駐輪する自転車等の車体の見やすい位置にこれをはり付けて表示しなければならない。

(使用料等)

第7条 駐輪場使用者は、駐輪場使用料を管理組合の定める方法により支払うものとする。

- 2 使用料は、別途定めるとおりとする。但し、使用開始がその申込み又は取り消し等により1月に満たない場合であっても、使用料の清算は行わず一律とする。
- 3 使用料等の額、賦課徴収方法その他の駐輪場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐輪場使用者はこれに従わなければならない。
- 5 使用料等は、規約第27条（管理費）に定める費用に充当するものとし、駐輪場使用者は、納付した使用料等の返還請求をすることができない。

(解約届)

第8条 駐輪場の解約を希望する者は、1ヶ月前迄に管理組合に対して文書をもって申し出なければならない。また、解約は月の途中では出来ないものとし、解約を申し出た月の翌月末日迄の使用料は、解約前の使用者が負担するものとする。

(遵守事項)

第9条 駐輪場使用者は、駐輪場を使用する場合において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 駐輪場に自転車等の部品その他の物品を放置しないこと。
- 二 施設器具及び他の自転車又はバイクへの損傷等には、充分に注意すること。
- 三 使用を取り消した自転車及び不要自転車等を放置しないこと。
- 四 その保有する自転車等を、指定区画以外の敷地及び共用部分等に駐輪しないこと。
- 五 その他、管理組合から告知する事項。

(撤去等)

第10条 駐輪場使用者は、その駐輪場の使用を終了する日までに、駐輪場からその保有する自転車等を撤去しなければならない。

- 2 区分所有者等が第4条、前条及び前項の義務を履行しない場合において、本項から第4項まで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、且つその不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、自ら自転車等及び残置物の移動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、駐輪場及び所定の掲示場所に掲示して警告しなければならない。
- 4 当該区分所有者等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、理事会の決議を経て、当該措置をする時期を示して、予め駐輪場及び所定の掲示場所に掲示することにより通知するものとする。

(保管等の責任)

第11条 自転車置場における自転車の保管等については、駐輪場使用者の責任において行わなければならない。

(事務の委託)

第12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13条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の附属規程の定めるところによる。

(細則の改廃)

第14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。但し、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ならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2023年9月1日から効力を発する。

別記様式第1（駐輪場使用細則第5条第1項関係）

駐輪場使用申込書

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

_____号室

申込者氏名 _____印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6駐輪場使用細則第5条第1項の規定に基づき、この申込書により、次のとおり駐輪場の使用（駐輪場に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

一、申込区分

申込資格 (○で囲む)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ その他 ()
----------------	-----------------------

二、自転車又はバイクの種類

自転車・バイク	台
---------	---

※ 駐輪することのできる自転車又はバイクは、一つの専有部分につき1台に限ります。

※ 管理組合記入欄（以下は記入しないで下さい）

三、駐輪場の番号

区画番号	No.
------	-----

別記様式第2（駐輪場使用細則第8条第1項関係）

駐輪場解約申入書

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

申入者（駐輪場使用者）

号室

氏 名 _____ 印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6の駐輪場を使用中のところ、この駐輪場を解約したいので、駐輪場使用細則第8条に基づき、この申入書により、次のとおり解約の申入れをします。

駐輪場の区画番号	No.
----------	-----

解約日	年 月 日
-----	-------

ペット飼育細則

(趣旨)

第1条 この細則は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）及び第18条（ペットの飼育）の規定に基づき、サカイリグリーンパーク北千住第6における動物の飼育に関し、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、次の各号に掲げる用語の意義は、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 専有部分 | 規約第2条（定義）第四号に規定する専有部分をいう。 |
| 三 敷地 | 規約第2条（定義）第六号に規定する建物の敷地をいう。 |
| 四 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。 |
| 五 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4（バルコニー等の専用使用権）に掲げるうち、バルコニー、一階に面する底及び屋上テラスをいう。 |
| 六 理事長 | 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。 |
| 七 身体障害者補助犬 | 身体障害者補助犬法第2条で規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）をいう。 |
| 八 特定動物 | 東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。 |

(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。

(飼育を認められる動物)

第4条 この細則で飼育を認められる動物は、一の専有部分につき2頭羽を限度とする。但し、小鳥及び観賞用魚類はこの限りでない。

(承認申請の方式)

第5条 動物の飼育を希望する者は、申請書を理事長に提出しなければならない。但し、小鳥及び観賞用魚類はこの限りでない。

2 前項の申請書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとし、法令、規約及びこの細則を遵守することを証するため、申請者がこれに記名押印しなければならない。

(申請書の添付書類)

第6条 申請書には、誓約書を添付しなければならない。但し、身体障害者補助犬はこの限りでない。

2 前項の誓約書の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

3 身体障害者補助犬の飼育を申請する場合、申請者は使用者証の写しを添付しなければならない。

(承認申請の承認又は不承認の審査)

第7条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。

この場合において、次の各号に掲げる事項の一に該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。

- 一 成長時の体長（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が40cm以上である動物。
- 二 特定動物。
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物。
- 四 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物。
- 五 毒を有する動物。
- 六 他の居住者に不快感を催させる動物。

2 前項にかかわらず、理事長は身体障害者補助犬飼育についての申請書を受け取ったときには、無条件で承認しなければならない。

(承認又は不承認の通知)

第8条 理事長は、承認又は不承認を決定した場合には、遅滞なくペット飼育承認書を申請者に送付するものとする。

2 前項の承認書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

(資料の提出)

第9条 飼育が承認された場合、申請者は理事会が定める一定の時期にその動物の最新の状況の写真を理事長に提出しなければならない。

2 飼育を承認された動物が犬の場合には、申請者は毎年、「狂犬病予防法」(昭和25年法律第247号)第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射が確実に行われていることを証明する書類を理事長に提出しなければならない。

(健康診断等)

第10条 飼育者は、動物に獣医師による健康診断を年1回以上受けさせなければならない。

2 理事長は必要に応じ、前項の健康診断の結果について文書で報告を求めることができる。

3 健康診断の結果、人又は他の動物に感染する恐れのある病気が発見されたとき、飼育者は、伝染の恐れがなくなるまで、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。

(遵守事項)

第11条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

一 飼育は専有部分で行うこと。

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

三 身体障害者補助犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分等では、必ず動物を抱きかかえるかケージに入れて運ぶこと。

四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと。

五 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等に注意すること。

(飼育動物の虐待防止)

第12条 飼育者は、「動物の保護及び管理に関する法律」(昭和48年法律第105号)及び「家庭動物等の飼養及び保管に関する基準」(平成14年環境省告示第37号)に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第13条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由の如何を問わず飼育者が全責任を負わなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第14条 飼育者がこの細則に違反した場合、理事長は、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15条 飼育者が、前条の勧告及び指示等に従わない場合、理事長はその動物の飼育を禁止することができる。

2 動物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、再度動物を飼育してはならない。

(飼育終了の届出)

第16条 死亡、譲り渡し等により動物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。

2 前項の届出書の様式は別記様式第4に掲げるとおりとする。

(動物が死亡した場合の処理)

第17条 動物が死亡した場合、飼育者は動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則の改廃)

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、2010年8月1日から効力を発する。

別記様式第1 ペット飼育申請書(第5条第2項関係)

ペット飼育申請書

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

号室 申請者 印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、次のとおり動物の飼育を申請します。

動物の種類	① 犬 ② 猫 ③ () ※番号に○印をつける。		
性別	① オス ② メス ※番号に○印をつける。	種別	種
成長時の予測体長	cm ※肩から尻尾の付根までの長さ	生後年数	年 ヶ月
登録年月日	年 月 日 登録番号	色	
予防注射年月日	年 月 日		
その他参考事項	※身体障害者補助犬の場合は、その旨を記入してください。		
写真貼付欄 (1版89 ³ / ₄ ×127 ¹ / ₂)			

別記様式第2 誓約書(第6条第2項関係)

誓 約 書

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合
理事長 殿

号室 申請者 印

私は、サカイリグリーンパーク北千住第6管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけないことを誓います。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。

ペット飼育承認書

年 月 日

_____号室

_____殿

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合

理事長

印

年 月 日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、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

別記様式第4 ペット飼育終了届(第16条第2項関係)

ペット飼育終了届

年 月 日

サカイリグリーンパーク北千住第6管理組合理事長 殿

私は、ペット飼育細則第16条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

_____号室 申請者 _____ 印

1. 動物の種類

2. 飼育終了の年月日

3. 飼育終了の理由

--

サカイリグリーnpark北千住第6
管 理 費 等 一 覧

サカイリグリーンパーク北千住第6 管理費等一覧表

(単位：円)

室番号	タイプ	管理費	地代	修繕積立金	合計
101	A	39,650	12,800	12,000	64,450
201	B1	17,200	5,960	10,000	33,160
202	A1	17,200	5,960	10,000	33,160
301	B2	15,600	5,420	10,000	31,020
302	A2	15,600	5,420	10,000	31,020
401	B2	15,600	5,420	10,000	31,020
402	A2	15,600	5,420	10,000	31,020
501	B2	15,600	5,420	10,000	31,020
502	A2	15,600	5,420	10,000	31,020
601	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
602	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
701	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
702	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
801	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
802	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
901	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
902	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
1001	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
1002	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
1101	B3	15,600	5,420	10,000	31,020
1102	A3	15,600	5,420	10,000	31,020
合計		354,850	122,280	212,000	689,130

自転車 (単位：円)

月額使用料
250

バイク (単位：円)

月額使用料	台数	排気量
400	2台	50ccまで