

リーデンススクエア我孫子

管 理 規 約
使 用 細 則
駐 車 施 設 運 営 細 則
ミニバイク置場運営細則
自 転 車 置 場 運 営 細 則

管理規約の未確定事項について

(表)

本管理規約には、下記の未確定事項があります。

これらは、対象物件竣工後に確定されるため、お引渡し時に、○に数字または文字を記入した確定後の管理規約を改めてお渡しいたします。

ページ	条 項	未確定事項
P 8	第 3 5 条 第 1 項 (役員 の 任期)	役員 の 任期
P 13	第 5 4 条 (会 計 年 度)	会 計 年 度
P 17	附 則 第 1 条 (規 約 の 発 行)	管 理 規 約 の 発 行 日
P 17	附 則 第 2 条 (管 理 組 合 の 成 立)	管 理 組 合 の 成 立 日
P 17	附 則 第 3 条 (初 代 役 員)	初 代 役 員 の 任 期
	敷 地 配 置 図、各 階 平 面 図、立 面 図	敷 地 配 置 図、各 階 平 面 図、立 面 図

H17.1.20 改訂版

目 次

(頁)

管理規約

第1章 総 則

第 1 条 (目的)	1
第 2 条 (定義)	1
第 3 条 (規約の遵守義務)	1
第 4 条 (対象物件の範囲)	1
第 5 条 (規約の効力)	1
第 6 条 (管理組合)	2

第2章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)	2
第 8 条 (共用部分の範囲)	2

第3章 敷地および共用部分等の共有

第 9 条 (共有)	2
第 10 条 (共有持分)	2
第 11 条 (分割請求および単独処分の禁止)	2

第4章 用 法

第 12 条 (専有部分の用途)	3
第 13 条 (敷地および共用部分等の用法)	3
第 14 条 (バルコニー等の専用使用权)	3
第 15 条 (駐車施設の使用)	3
第 15 条の 2 (ミニバイク置場の使用)	3
第 15 条の 3 (自転車置場の使用)	3
第 16 条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)	4
第 17 条 (専有部分の修繕等)	4
第 18 条 (ペットの飼育)	4
第 19 条 (使用細則等)	5
第 20 条 (専有部分の貸与)	5

第5章 管 理

第1節 総 則

第 21 条 (区分所有者の責務)	5
第 22 条 (敷地および共用部分等の管理)	5
第 23 条 (必要箇所への立入り)	6
第 24 条 (損害保険)	6

第2節 費用の負担

第 25 条 (管理費等)	6
第 26 条 (承継人に対する債権の行使)	6
第 27 条 (管理費)	6
第 28 条 (修繕積立金)	7

第29条 (使用料)	7
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第30条 (組合員の資格)	7
第31条 (届出義務)	7
第2節 管理組合の業務	
第32条 (業務)	7
第33条 (業務の委託等)	8
第3節 役員	
第34条 (役員)	8
第35条 (役員の任期)	8
第36条 (役員の誠実義務等)	9
第37条 (理事長)	9
第38条 (副理事長)	9
第39条 (理事)	9
第40条 (監事)	9
第4節 総会	
第41条 (総会)	9
第42条 (招集手続)	10
第43条 (組合員の総会招集権)	10
第44条 (出席資格)	11
第45条 (議決権)	11
第46条 (総会の会議および議事)	11
第47条 (議決事項)	12
第48条 (総会の決議に代わる書面による合意)	12
第49条 (議事録の作成、保管等)	12
第5節 理事会	
第50条 (理事会)	13
第51条 (招集)	13
第52条 (理事会の会議および議事)	13
第53条 (議決事項)	13
第7章 会計	
第54条 (会計年度)	13
第55条 (管理組合の収入および支出)	13
第56条 (収支予算の作成および変更)	14
第57条 (会計報告)	14
第58条 (管理費等の徴収)	14
第59条 (管理費等の過不足)	14
第60条 (預金口座の開設)	14
第61条 (借入れ)	15

第62条 (帳票類の作成、保管)151条

第8章 雑 則

第63条 (義務違反者に対する措置)152条

第64条 (理事長の勧告および指示等)153条

第65条 (合意管轄裁判所)154条

第66条 (我孫子市および近隣住民等との協定の遵守)155条

第67条 (規約外事項)156条

第68条 (規約原本)161条

附 則

第1条 (規約の発効)174条

第2条 (管理組合の成立)175条

第3条 (初代役員)175条

第4条 (管理者)176条

第5条 (管理の代行)176条

第6条 (積立基金および管理基金)178条

第7条 (承継事項)178条

別表第1 (対象物件の表示)222条

別表第2 (共用部分の範囲)233条

別表第3 (敷地および共用部分等の共有持分割合ならびに議決権割合)243条

別表第4 (バルコニー等の専用使用権)263条

別表第5 (駐車施設、ミニバイク置場および自転車置場の使用)283条

使用細則

第1条 (総則)293条

第2条 (専有部分に関する事項)293条

第3条 (敷地、共用部分および附属施設に関する事項)303条

第4条 (ペットの飼育に関する事項)313条

第5条 (宅配ボックスに関する事項)323条

第6条 (バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、
サービススペースに関する事項)323条

第7条 (玄関ポーチ、アルコーブ、室外機設置箇所に関する事項)333条

第8条 (クリスタプラザに関する事項)333条

第9条 (防犯カメラに関する事項)353条

第10条 (インターネット接続サービスに関する事項)353条

第11条 (火災防止等に関する事項)363条

第12条 (届出事項等)363条

附 則

第1条 (使用細則の発効)373条

駐車施設運営細則

第 1 条 (総則)	3 8
第 2 条 (駐車施設)	3 8
第 3 条 (定義)	3 8
第 4 条 (使用契約の締結と使用料)	3 8
第 5 条 (使用契約者)	3 9
第 6 条 (使用者)	3 9
第 7 条 (空き区画の優先順位)	3 9
第 8 条 (契約期間と更新)	3 9
第 9 条 (契約の失効)	4 0
第 1 0 条 (契約の解除)	4 0
第 1 1 条 (解約の予告)	4 0
第 1 2 条 (希望者の受付)	4 0
第 1 3 条 (第三者への貸与)	4 0
第 1 4 条 (来客用駐車場の使用について)	4 0
第 1 5 条 (使用料の支払い方法)	4 1
第 1 6 条 (使用料の変更)	4 1
第 1 7 条 (証明書の発行)	4 1
第 1 8 条 (車両サイズ)	4 1
第 1 9 条 (車両等の届出)	4 2
第 2 0 条 (遵守事項)	4 2
第 2 1 条 (使用契約者の責任)	4 3
第 2 2 条 (免責事項)	4 3
第 2 3 条 (権利の譲渡の禁止)	4 3

附 則

第 1 条 (駐車施設運営細則の発効)	4 3
駐車場使用契約書 A	4 4
駐車場使用契約書 B	4 6

ミニバイク置場運営細則

第 1 条 (総則)	4 8
第 2 条 (施設)	4 8
第 3 条 (定義)	4 8
第 4 条 (使用契約の締結と使用料)	4 8
第 5 条 (使用契約者)	4 8
第 6 条 (使用者)	4 8
第 7 条 (空き区画の優先順位)	4 9
第 8 条 (契約期間と更新)	4 9
第 9 条 (契約の失効)	4 9
第 1 0 条 (契約の解除)	4 9

第11条 (解約の予告)	49
第12条 (希望者の受付)	49
第13条 (使用料の支払い方法)	50
第14条 (使用料の変更)	50
第15条 (サイズ)	50
第16条 (車両等の届出)	50
第17条 (遵守事項)	50
第18条 (使用契約者の責任)	50
第19条 (免責事項)	51
第20条 (権利の譲渡の禁止)	51

附 則

第1条 (ミニバイク置場運営細則の発効)	51
ミニバイク置場使用契約書	52

自転車置場運営細則

第1条 (総則)	54
第2条 (施設)	54
第3条 (定義)	54
第4条 (使用届の提出と使用料)	54
第5条 (使用届出者)	54
第6条 (使用者)	54
第7条 (空き区画の優先順位)	55
第8条 (使用届の無効)	55
第9条 (希望者の受付)	55
第10条 (使用料の支払い方法)	55
第11条 (使用料の変更)	55
第12条 (遵守事項)	55
第13条 (使用届出者の責任)	56
第14条 (免責事項)	56
第15条 (権利の譲渡の禁止)	56

附 則

第1条 (自転車置場運営細則の発効)	56
自転車置場使用届	57

別記様式

(駐車車両等 (変更) 届出書)	58
(工事施工願)	59
(第三者貸与届兼誓約書)	60
(組合員資格取得・喪失届)	61
(議決権行使書)	62

(委任状)	6 3
(届出事項変更届)	6 4
(入居届)	6 5
(退居届)	6 6
(ペット飼育届兼誓約書)	6 7
(ペット飼育終了届)	6 8
(共用施設使用届)	6 9

参考資料

ペットの体長について	7 0
親族の範囲	7 1

第1期管理費・修繕積立金(月額)、積立基金、管理基金 専用使用料(月額)、使用料(月額) 第2期～第10期修繕積立金(月額)

敷地配置図、各階平面図、立面図

敷地配置図

1階平面図

2階平面図

3階平面図

4階平面図

5階平面図

6階平面図

7階平面図

8階平面図

9階平面図

10階平面図

リーデンススクエア我孫子管理規約

第1章 総 則

第 1条 (目 的)

この規約は、リーデンススクエア我孫子の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2条 (定 義)

この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権〔1棟の建物に構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができる建物の部分を目的とする所有権〕をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者〔区分所有権を有する者〕をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者〔区分所有者以外の者で専有部分を占有する者（賃借人等）〕をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分〔区分所有権の目的たる建物の部分〕をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分〔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および公正証書または規約設定合意書等により共用部分とされた建物の部分および附属の建物〕をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地〔区分所有者が建物および建物が所在する土地と一体として管理または使用する土地で、公正証書または規約設定合意書等により建物の敷地とされた土地〕をいう。
- 七 共用部分等 共用部分および附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地およ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および共用部分等の部分をいう。

第 3条 (規約の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則ならびに駐車施設運営細則、ミニバイク置場運営細則、自転車置場運営細則を誠実に遵守しなければならない。（以下、使用細則と各運営細則を総称して「使用細則等」という。）

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約および使用細則等に定める事項を遵守させなければならない。

第 4条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第 5条 (規約の効力)

この規約は、区分所有者の包括承継人（相続人、合併法人等他人の権利義務を一括して承

継する者) および特定承継人(売買、交換、贈与による譲受人、競売による買受人等他人の権利義務を個々に取得し承継する者) 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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第16条 (管理組合)

1 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リーデンススクエア我孫子管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所をリーデンススクエア我孫子内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

第7条 (専有部分の範囲)

1 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠および内部仕上部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラスおよび網戸(窓ガラス内側の網戸は除く)は、専有部分に含まれないものとする。ただし、窓の鍵は専有部分とする。

3 第1項または第2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。

第8条 (共用部分の範囲)

1 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 敷地および共用部分等の共有

第9条 (共有)

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条 (共有持分)

1 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、PS(パイプスペース)、MB(メーターボックス)および出窓下室外機置場を含む壁芯計算(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。)によるものとする。

第11条 (分割請求および単独処分の禁止)

区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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

第12条 (専有部分の用途)

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。なお、専有部分において、良好な住環境を阻害する行為をおこなってはならない。

第13条 (敷地および共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地およ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。

第14条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有者は、別表第4に掲げるルーフバルコニー、バルコニー、テラス、アルコーブ、サービススペース、玄関ポーチ(門扉を含む。)、面格子、SK(スロップシンク)、物干金物、室外機設置箇所、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、集合郵便受(以下この条、第22条第1項および別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、使用の有無にかかわらず別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。なお、713号室、910号室、1107号室に附随するルーフバルコニーについては、その形状と用途性を考慮し、使用料を無償とする。
- 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。

第15条 (駐車施設の使用)

管理組合は、末尾添付の図に示す駐車施設のうち駐車場について、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 駐車施設の使用契約を締結した区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車施設使用料を納入しなければならない。
- 3 駐車施設の運営・使用については別に駐車施設運営細則を定め、それに従うものとする。なお、来客用駐車場については、駐車施設運営細則第14条に従い無償で使用することができる。

第15条の2 (ミニバイク置場の使用)

管理組合は、末尾添付の図に示すミニバイク置場について、ミニバイク置場運営細則に基づき特定の区分所有者にミニバイク置場使用契約により使用させることができる。

- 2 ミニバイク置場の使用契約をした区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合にミニバイク置場使用料を納入しなければならない。
- 3 ミニバイク置場の運営・使用については別にミニバイク置場運営細則を定め、それに従うものとする。

第15条の3 (自転車置場の使用)

管理組合は、末尾添付の図に示す自転車置場について、自転車置場運営細則に基づき特定の区分所有者に自転車置場使用届により使用させることができる。

- 2 自転車置場の使用届を提出した区分所有者は、別に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。
- 3 自転車置場の運営・使用については別に自転車置場運営細則を定め、それに従うものとする。

第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)

管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に有償または無償で使用させることができる。

- 一 管理室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設および備品等：管理業務を受託し、または請け負った者（無償）
 - 二 電気室およびケーブル等埋設用地：東京電力株式会社（無償）
 - 三 東電支線設置用地：東京電力株式会社（有償）
- 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、敷地および共用部分等（専用使用部分、駐車施設、ミニバイク置場、自転車置場を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第17条 (専有部分の修繕等)

区分所有者は以下に掲げる行為をおこなおうとするときは、あらかじめ、理事長（第34条に定める理事長をいう。以下に同じ。）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。

- 一 専有部分について、修繕、模様替えまたは、建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）をするとき
 - 二 大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、据付け、移動等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき
- 2 前項第一号の場合において、区分所有者は工事着工予定の3週間前までに、設計図、仕様書および工程表を添付した書面（別記様式「工事施工願」）を理事長に提出しなければならない。なお、当該工事は他の専有部分に影響を及ぼさず、かつ、建築基準法、消防法、その他関係法令に適合したものでなければならない。
- 3 理事長は、第1項第一号の申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときで、その工事が共用部分に影響をおよぼすと認められる場合は、理事会（第50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おこなうことができる。
- 5 理事長また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、必要な調査をおこなうことができる。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。
- 6 第1項第一号の修繕等に対し他の区分所有者または占有者から苦情があった場合は、本人の責任と負担により解決するものとする。

第18条 (ペットの飼育)

対象物件で飼育できる動物は次に掲げるものとし（以下総称して「ペット」という。）、これら以外は飼育できない。また、万一他の区分所有者および占有者または近隣居住者に危

害を加えたり、迷惑をかけるような行為等があった場合は、飼育禁止を含めた管理組合の指示に従わなければならない。

一 社会通念上一般家庭において、専ら愛玩または伴侶の目的で飼育されると認められるもので、原則として以下の基準とする。なお、以下に該当する動物であっても、人の身体に危害を加えたことのある動物、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、毒を有する動物は飼育できない。

イ 体重10kg相当までの犬および猫（成長した状態で、体長（胸骨端～座骨端まで）50cm相当まで）

ロ ケージ内で飼育するウサギ、リス、フェレット、ハムスター、水槽で飼育するカメ（成長した状態で甲長30cm相当まで）

ハ 小鳥・観賞魚（熱帯魚・金魚等）

二 身体障害者補助犬法に定める身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬および聴導犬）

2 ペットを飼育できるのは住戸の専有部分内のみとし、前項第一号イおよびロに定めるペットについては、原則として1住戸につき、イおよびロの分類毎に2匹までとする。

第19条（使用細則等）

対象物件の使用、運営については、別に使用細則等を定めるものとする。

第20条（専有部分の貸与）

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、この規約およ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。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約およ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、契約の相手方にこの規約および使用細則等に定める事項を遵守させる旨の書面（別記様式「第三者貸与届兼誓約書」）を管理組合に提出しなければならない。

3 第1項の場合、その第三者に違反行為があったことにより生じた損害の賠償および紛争等の処理については、当該区分所有者はその第三者と連帯してその責を負うものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理をおこなうよう努めなければならない。

2 区分所有者は反社会的な行為をおこなう組織および個人またはその組織に属する者に譲渡または貸与してはならない。

第22条（敷地および共用部分等の管理）

敷地およ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おこなうものとする。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おこなう必要があるときは、管理組合がこれをおこなうことができる。

第23条 (必要箇所への立入り)

前条により管理をおこなう者は、管理をおこな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また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。

第24条 (損害保険)

区分所有者は、管理組合が次の業務をおこなうことを承認する。

一 対象物件に対する次の保険契約の締結

イ 共用部分等の火災保険

ロ 個人賠償責任保険

ハ 施設管理者賠償責任保険

ニ その他必要と思われる損害保険

二 理事長は、前号（ロを除く）の契約に基づく保険金額の請求および受領をおこなう。

- 2 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第25条 (管理費等)

区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。なお、使用頻度等の事情は一切勘案しない。

第26条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が次の各号について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対してもおこなうことができる。

一 管理費等

二 第29条に定める使用料

三 管理組合が区分所有者のために立て替えた工事代金等

四 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権

第27条 (管理費)

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 共用設備の保守維持費および運転費

三 備品費、通信費その他の事務費

- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- 七 管理委託費
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 九 近隣住民用テレビ共視聴設備の維持管理、取替および撤去費用
- 十 藤和防犯カメラサービス業務委託費
- 十一 その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用

第28条 (修繕積立金)

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

- 一 一定年数の経過ごとに計画的におこなう修繕
 - 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 敷地および共用部分等の変更
 - 四 その他敷地およ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 管理組合は、前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。
- 3 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。

第29条 (使用料)

専用使用箇所の使用料、駐車施設使用料、ミニバイク置場使用料、自転車置場使用料ならびにその他敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に充当または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

第30条 (組合員の資格)

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。

第31条 (届出義務)

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、直ちにその旨を書面（別記様式「組合員資格取得・喪失届」）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

第32条 (業務)

管理組合は、次の各号に掲げる業務をおこなう。

- 一 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第47条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- 四 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
- 五 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おこなうことが適当であると認められる管理行為
- 六 敷地および共用部分等の変更および運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会（自治会）等との渉外業務
- 九 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報および連絡業務
- 十二 ケーブルテレビ加入契約の締結
- 十三 集合住宅用インターネット接続サービスに関わる契約の締結、利用料の徴収および支払業務
- 十四 藤和防犯カメラサービス業務委託契約の締結および業務委託費の支払業務
- 十五 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

第33条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

第34条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 7名
 - 五 監事 1名
- 2 理事および監事は、リーデンススクエア我孫子に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第35条（役員任期）

役員任期は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までの1年とする。ただし、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選任補充できるものとし、その役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了また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

その職務をおこなう。

- 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。

第36条 (役員)の誠実義務等)

役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けすることができる。

第37条 (理事長)

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、使用細則等または総会も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、または解雇すること
 - 三 理事会の承認を得て、共用部分等について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受領をおこなうこと。
- 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。

第38条 (副理事長)

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おこなう。

第39条 (理事)

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

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務をおこなう。
- 3 理事のなかから、互選により消防法第8条に定める防火管理者を選任する。ただし、理事会において理事以外の区分所有者のなかから防火管理者を選任することを妨げない。

第40条 (監事)

監事は、管理組合の業務の執行およ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および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

第41条 (総会)

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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ヵ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。

第42条 (招集手続)

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員およ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46条第3項第一号、第二号もしくは第四号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第46条第4項の建替え決議であるときは、次の事項をも通知しなければならない。また、この場合の通知は、第1項にかかわらず、総会の会日より少なくとも2ヶ月前に発しなければならない。

一 会議の目的たる事項

二 議案の要領

三 建替えを必要とする理由

四 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または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするに要する費用の額およびその内訳

五 長期修繕計画およびその他建物の修繕に関する計画の内容

六 修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的が第46条第4項の建替え決議であるときは、第5項に定める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おこなうための説明会を、総会の会日より少なくとも1ヶ月前までに開催しなければならない。なお、説明会の開催手続きについては、第1項ないし第3項および第7項の規定を準用する。

7 第44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。

第43条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上および第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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。

第44条 (出席資格)

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

第45条 (議決権)

各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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(別記様式「議決権行使書」)また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、次のいずれかでなければならない。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 その組合員の配偶者または2親等以内の親族
 - 三 他の組合員またはその組合員と対象物件において同居する者
 - 四 その組合員の専有部分を借り受けた者
 - 五 組合員が法人の場合においては、その法人の役員または従業員
 - 六 その他理事長が代理人と認めた者
- 6 代理人は、代理権を証する書面(別記様式「委任状」)を理事長に提出しなければならない。

第46条 (総会の会議および議事)

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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
- 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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の変更
 - 二 敷地および共用部分等の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
 - 三 区分所有法第58条第1項〔使用禁止の請求〕、第59条第1項〔区分所有権の競売の請求〕または第60条第1項〔占有者に対する引渡請求〕の訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上でおこなう。
- 5 第1項から第4項の場合において、書面また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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、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、敷地および共用部分等の変更が、専有部分また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またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議をおこなうには、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、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42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。

第47条 (議決事項)

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 収支決算および事業報告
- 二 収支予算および事業計画
- 三 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- 四 規約の変更および使用細則等の制定または変更
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- 七 第22条第2項に定める管理の実施
- 八 区分所有法第57条第2項〔共同の利益に反する行為の停止等の請求〕および前条第3項第三号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起する者の選任
- 九 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 建物の建替え
- 十一 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払い方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

第48条 (総会の決議に代わる書面による合意)

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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第49条 (議事録の作成、保管等)

総会の議事については、議長は、書面により議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載しなければならない。なお、総会の議事が第46条第3項第四号および第4項の決議の場合、議事録には各区分所有者の賛否をも記載しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録には、議長および議長の指名する2名の総会に出席した理事または組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 4 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを見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。

- 5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

第50条 (理事会)

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。

第51条 (招集)

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42条第1項、第2項、第3項および第8項の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第52条 (理事会の会議および議事)

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第49条(第5項を除く。)の規定を準用する。

第53条 (議決事項)

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、収支予算案および事業計画案
- 二 規約の変更および使用細則等の制定または変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認または不承認
- 六 第39条第3項に定める防火管理者の選任
- 七 第58条第3項に定める遅延損害金の減免
- 八 第64条に定める勧告または指示等
- 九 総会から付託された事項

第7章 会 計

第54条 (会計年度)

管理組合の会計年度は毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

第55条 (管理組合の収入および支出)

管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等および第29条に定める使用料によるものとし、その支出は、第27条および第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

第56条 (収支予算の作成および変更)

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。

第57条 (会計報告)

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。

第58条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第25条に定める管理費等および第29条に定める使用料について、組合員が各自開設するUFJ銀行、三井住友銀行または千葉銀行の預金口座から自動振替（ただし、組合員が法人等で自動振替がおこなえない場合は振込みの方法による。なお、振込み手数料は当該組合員の負担とする。）の方法により第60条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の28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 管理組合は、第26条に定める立替金について、その組合員に対して立替金の額を通知し、その通知した月の28日に前項の管理費等および使用料と一括して自動振替の方法により徴収する。
- 3 組合員が第1項または第2項の期日までに納付すべき管理費等、使用料または立替金を納付しない場合には、組合員は、その未払金額について遅延開始日から支払日まで年14%（1年を365日とする。）の遅延損害金および管理組合が未払金の徴収に要した一切の費用（以下「諸費用」という。）を管理組合に支払うものとする。
- 4 前項の諸費用は次に掲げるものとする。
 - 一 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費および事務手数料
 - 二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費および弁護士費用（日本弁護士連合会報酬等基準が定める標準額および消費税）または手続従事者日当
 - 三 その他督促徴収に要した費用
- 5 管理費等、使用料または立替金の納付の遅延が6ヶ月を超え、配達証明付内容証明郵便による督促にも応じない場合には、理事長は総会の決議を経ることなく、理事会決議をもって支払督促申立、小額訴訟または支払請求訴訟の提起等の法的措置をとることができる。
- 6 第3項の遅延損害金および諸費用は、第27条に定める費用に充当する。
- 7 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることはできない。

第59条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当または修繕積立金として積み立てる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第60条 (預金口座の開設)

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。

第61条 (借入れ)

管理組合は、第28条第1項に定める業務をおこな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。

第62条 (帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

第63条 (義務違反者に対する措置)

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第64条 (理事長の勧告および指示等)

区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則等に違反したときまたは対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為をおこなったときは、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または指示もしくは警告をおこなうことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為をおこなった場合には、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 区分所有者がこの規約もしくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為をおこなったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除もしくは原状回復のための必要な措置または費用償還もしくは損害賠償の請求をおこなうことができる。
- 4 理事長はその職務に関して、組合員のために訴えを提起することができる。

第65条 (合意管轄裁判所)

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裁判所または簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第47条第八号および第64条第4項に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第66条 (我孫子市および近隣住民等との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が我孫子市および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。

第67条 (規約外事項)

規約およ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、使用細則等また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

第68条 (規約原本)

この規約を証するため、区分所有者全員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、区分所有者また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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第 1 条 (規約の発効)

この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

第 2 条 (管理組合の成立)

管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとする。

第 3 条 (初代役員)

初代役員の任期は、第 3 5 条第 1 項にかかわらず平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとする。

第 4 条 (管理者)

初代役員が選任され、理事の互選により理事長が選任されるまで、藤和コミュニティ株式会社（東京都中央区新川一丁目 8 番 8 号）が管理者となることを承認する。

第 5 条 (管理の代行)

区分所有者は、管理組合が管理委託契約を締結するまでの間、藤和コミュニティ株式会社が管理組合の業務を代行することを承認する。

第 6 条 (積立基金および管理基金)

積立基金および管理基金は、藤和不動産株式会社および株式会社エス・ディー・マネジメント（以下本条および第 7 条において「分譲業者」という。）から対象物件を購入した区分所有者（第一次取得者）が負担するものとし、管理組合成立時をもって積立基金は第 2.5 条第 1 項第二号に定める修繕積立金として積み立て、管理基金は第 2.5 条第 1 項第一号に定める管理費に充当する。なお、管理組合成立時、分譲業者に未分譲、未引渡しの住戸があった場合、分譲引渡しの都度、第一次取得者が積立基金および管理基金を管理組合に納めるものとする。

第 7 条 (承継事項)

区分所有者は、本項各号に掲げる事項を承継、承諾し、これを遵守しなければならない。

一 対象物件の設備、構造等について

イ 対象物件の D1・D2・D2r、G・Gt、H・Ht、I・It、Kr タイプのバルコニーに面する、リビング・ダイニングの F I X 窓について、破損等によりガラスの交換が必要になった場合、エレベーターを使用しての 1 枚ガラスでの搬入が困難なため、クレーン車その他の特殊な装置を利用して搬入することになる。そのため、当該ガラスについては、エレベーターを使用して搬入できる複数枚の強化ガラスへの交換を可能とする。なお、窓ガラスは共用部分であるが、当該複数枚のガラスに交換する行為は共用部分の変更に該当しないものとする。

ロ 住戸内に設置されている住宅情報機器（自動火災感知機、インターホン）については、一括集中管理されているため、機種変更等をおこなうことはできない。また、管理組合および管理受託会社等が、必要に応じて保守点検等をおこなう場合には、それに協力すること。

ハ 対象物件のテレビ共視聴設備は、有線による共同受信設備を利用するため、分譲業者と株式会社ジェイコム関東東関東局（以下、本項目において「事業者」という。）との間で締結するサービス提供に関する契約を管理組合で承継すること。区分所有者には当該契約に

ついて、以下の事項を承諾すること。

1. 無料（NHK受信料は別途負担。）で視聴できる番組は以下とおり。

VHF：NHK総合、NHK教育、日本テレビ、TBSテレビ、フジテレビ、
テレビ朝日、テレビ東京

UHF、その他：千葉テレビ、J-COMチャンネル、ショップチャンネル、QVC

（上記番組についてはアナログ放送。また、放送内容については、平成16年12月現在のもの、将来変更になる場合がある。）

また、上記番組視聴以外のサービスを利用する場合は、別途個別契約をおこなうものとし、月額基本料金、加入時費用等を負担すること。

2. 事業者はサービス提供に際し、対象物件建物内の施設を無償で利用できるものとする。

また、事業者または事業者の指定する業者が施設の設置工事・検査・修理等をおこなうため、対象物件内への出入り、施設の設置・保有について協力を求めた場合は、区分所有者は無償でこれを認め便宜の提供をおこなうものとする。

3. 当該契約の有効期間は対象物件一斉引渡日から10年間とし、その後事業者・管理組合相互からの申し出がない限り1年毎の自動更新となる。

ニ BS放送、CS放送については屋上に設置された共視聴アンテナよりチューナーを利用して受信することができる。（チューナーおよび加入料、受信料等は別途負担。）ただし、CS放送については受信できない番組がある。

ホ 対象物件には藤和不動産株式会社（以下、本項目において「事業者」という。）が提供する集合住宅用インターネット接続サービス「ウィズイー・ネットサービス」（以下、本項目において「本サービス」という。）が導入されている。本サービスの利用に関して、区分所有者には以下の事項を承諾すること。なお、本サービスの詳細および電気通信法に規定する説明事項（本サービスの内容および制限、問合せ先、接続回線内容、解約時手続き等）については、別紙「With e Net（ウィズイー・ネット）サービスのご提供条件」を参照すること。

1. 本サービスの利用について、管理組合は事業者とウィズイー・ネットサービス利用契約を締結すること。また、区分所有者は利用契約の内容を遵守するものとする。

2. 本サービスには基本サービス（インターネット常時接続サービス、インターネットホスティングサービス、ヘルプデスクサービス、故障修理サービス）とオプションサービスがある。区分所有者は本サービスの利用の有無にかかわらず、基本サービスの利用料として、1戸あたり月額2,415円（消費税等を含む。）を管理費とは別に負担するものとし、管理組合より一括して事業者を支払うものとする。なお、オプションサービスを利用する場合は、区分所有者は個別に申込みものとし、事業者の定める方法により別途利用料等を支払うものとする。（金額は平成16年12月現在）

3. 本サービスの提供のため、対象物件内に事業者が所有する通信設備を設置する。なお、通信設備の稼動に伴う電気料金は管理組合で負担。また、維持管理のため事業者またはその関係者が必要に応じて対象物件内に立入る場合がある。

ヘ 対象物件の共用部分の防犯設備強化のため、藤和防犯カメラサービス（以下、本項目において「本サービス」という。）として、藤和コミュニティ株式会社（以下、本項目において「業務受託会社」という。）が防犯カメラ、レコーダー、モニターテレビ等（以下、

本項目において「機器」という。)を設置し、操作、管理業務をおこなう。管理組合は本サービスに関して業務受託会社と業務委託契約を締結すること。また、レコーダー、モニターテレビは管理室に設置し、防犯カメラの画像はモニターに映し出され、一定期間レコーダーに録画される。業務委託契約の主な内容は以下のとおり。

1. 業務受託会社がおこなう業務

- 一 管理組合への機器の貸与および設置ならびに維持管理
- 二 機器の操作。なお、画像はレコーダーに記録されるのみで、モニターテレビによる監視業務はおこなわない。
- 三 契約更新時における防犯予防性の向上にかかわる提案

2. 管理組合は本サービスの業務委託費として、月額51,240円(消費税等を含む。)を支払うこと。また、機器の運転や点検整備にかかわる電気料金は管理組合の負担とする。(金額は平成16年12月現在)

3. 本サービスの契約期間は、対象物件一斉引渡日より5年間とし、契約期間満了3ヶ月前に管理組合または業務受託会社のいずれかより解約通知がない場合、更に1年更新し、以後同様とする。なお、契約期間内に管理組合の事由もしくは責めにより業務委託契約を解約する場合は、管理組合は残存契約期間分の業務委託費を業務受託会社に支払うこと。

4. 本サービスの契約期間満了、解約に伴う機器の撤去と原状回復に必要な費用は、業務受託会社の責め、都合により解約となった場合を除き、全て管理組合の負担とする。

5. 業務受託会社は本サービスをおこなうため、対象物件への立入りおよび管理室等の無償使用ができるものとし、また、共用部分に本サービスのステッカーを貼付けることができるものとする。

ト 対象物件の電気室およびケーブル等埋設用地を東京電力株式会社が無償で使用する。また、対象物件敷地内に東京電力株式会社の支線が設置されている。このため、設備の維持管理のために対象物件に関係者が立入る場合がある。また、引渡時まで、分譲業者と東京電力株式会社との間で、当該設備設置のため、対象物件の敷地または共用部分等の使用に関して契約等を締結する場合には、これを管理組合にて引き継ぐものとする。

チ 対象物件のごみ収集に際し、ごみ収集車が本物件敷地内に立入り、ごみ置場付近に停車し作業をおこなうものとする。

二 周辺居住者との約定について

イ 対象物件が原因となり近隣住民等に電波障害が発生した場合、その防除策として分譲業者が敷地の内外部に設置するテレビ共視聴設備(共視聴アンテナ、保安器、配線等の附属設備)は、近隣住民等が無償で使用できるものとし、対象物件引渡後の維持管理、取替または撤去費用は、管理組合で負担すること。

ロ 近隣住民のプライバシー保護等のため、以下の措置を講じるものとする。

1. G・G tタイプおよび3・4階のAタイプ住戸の北西側に面する窓、4階Oタイプ住戸の北側に面する窓、J・J tタイプおよび3・4階のFタイプ住戸の南東側に面する窓、4階のLタイプ住戸の南側に面する窓に不透明な型板ガラスを設置する。
2. 対象物件敷地内の一部に、高木を植樹する。(位置については末尾図面等を参照。)
3. 対象物件南側隣地境界の一部に、防風柵を設置する。また、敷地北側の機械式駐車場

の背面に高さ約1mのコンクリート立ち上がり壁を設置する。

これらは将来にわたりその形状を変更することができないものとし、高木、防風柵およびコンクリート壁については管理組合が、型板ガラスについては当該住戸の区分所有者が維持管理をおこなうものとする。

上記の他、今後対象物件引渡しまでに近隣住民等に対するプライバシー保護の必要が生じた場合、住戸の窓、バルコニー、共用廊下、階段等に、型板ガラスまたは目隠しスクリーン等を設置することがある。その場合も、将来にわたりその形状を変更することはできず、維持管理については設置箇所に応じ、該当住戸の区分所有者または管理組合でおこなうものとする。

三 行政指導等について

イ 対象物件は建築基準法第52条第5項による「共用廊下等」の容積率不算入の措置の適用を受けている。このため、住戸部分および「共用廊下等」の用途を変更することはできない。なお、対象物件引渡後、管理組合は特定行政庁より住戸部分および「共用廊下等」の用途の状況等について、定期報告を求められる場合がある。

ロ 対象物件敷地内に設置された防火水槽は消防水利の指定を受けており、標識板が設置されるほか、管轄消防署等が周辺地域における火災等の消火活動にも利用するため、緊急時および保守点検等の際に関係者が敷地内に立入り、作業をおこなう場合がある。なお、当該設備の内容は消防署の許可なく変更することはできないものとし、管理組合にて維持管理をおこなうものとする。（位置については末尾図面等を参照。）

ハ 対象物件敷地内に我孫子市および管轄消防署との協議により消防活動空地が設けられており、火災等の際に消防車の通行、駐車スペースとして使用されるため、緊急時に救助活動を妨げることをないよう、常にスペースを確保しておくこととする。

ニ 各専有部分およびバルコニー、テラス等の専用使用箇所に設置された消防用設備等の維持管理、点検のため、専有部分に関係者が立入る場合がある。

ホ 対象物件の避難通路は緊急時の対象物件居住者の通路となるため、当該箇所に避難の妨げになるものを置くことはできない。

ヘ 対象物件の緑地は我孫子市との協議により設けられているため、将来にわたり緑地として維持管理をおこなうこと。

ト 対象物件には、我孫子市との協議により雨水流出抑制施設として雨水貯留槽を設置している。区分所有者には当該施設に関し、次の事項を承諾し承継すること。

1. 雨水流出抑制施設についてはその機能を損なわないよう、ゴミ、土砂等の清掃を定期的におこない、常に維持管理に努めること。また、雨水流出抑制施設が破損した場合には、原型に復旧すること。

2. 対象物件引渡後、雨水流出抑制施設の変更、敷地面積の拡張および建物の増築等をおこなうときは、事前に我孫子市と協議すること。

チ 対象物件の建築に際し、我孫子市景観条例に基づき景観に配慮し、我孫子市に対し大規模行為の届出をおこなっている。なお、対象物件引渡後、増改築、大規模修繕もしくは模様替え、屋根もしくは外壁面の色彩の変更、広告物の表示、樹木の伐採または植栽等、景観形成に大きな影響を与えるものとして我孫子市の定める行為で一定規模以上のものをおこなおうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要となる。

リ 対象物件内に、我孫子市が所有および管理する公設柵および公設管が設置されている。
当該部分の維持管理のため、関係者が対象物件敷地内に立入る場合がある。

ヌ 今後、都市計画法・建築基準法その他の関連法規および都市計画等が、改正・変更または新たに施行される場合がある。なお、それに伴い将来対象物件の敷地に対象物件と同一の建物が建築できなくなる場合がある。

四 対象物件敷地内には従前に建築されていた建物の杭が埋設されている。

五 対象物件の専用使用箇所（玄関ポーチ、テラス、ルーフバルコニー、アルコーブ等）およびドライエリア、ルーフバルコニー外側、植栽、その他の共用部分等には、対象物件の維持管理のため、関係者が立入る場合がある。また、これらのうち共用部分からは入ることのできない箇所の維持管理にあたっては、専有部分に立入る場合がある。

なお、玄関ポーチ内にはメーターボックスが設置されており、検針等をおこなう者が立ち入るため、また、一部玄関ポーチ内に設置された共用施設の維持管理の際関係者が立入るため、門扉に施錠することはできない。

六 501、515、701、713、801、901、910、1001号室の天井裏には共用の通気管が設置されている。また、MB（メーターボックス）、PS（パイプスペース）は共用部分であり、共用の各設備管および共用設備が設置されている。なお、専有部分内の、PSおよび天井裏の共用管の維持管理のため、関係者が専有部分内に立入る場合がある。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		リーデンススクエア我孫子		
敷 地	所 在 地	千葉県我孫子市我孫子字北飯塚1 2 2 番1		
	面 積	登記面積：4,440.00 m ² 建築確認対象面積：4,440.00 m ² ※対象物件南西側公道、対象物件南側および北側隣地の一部との境界確定が不調のため、実測面積は表示できない。		
	権利関係	区分所有者全員の所有権の共有		
建 物	住 所	千葉県我孫子市我孫子1 2 2 番地の1 (〇〇〇〇号)		
	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上9階、地下2階建、共同住宅1棟 ※対象物件は建築確認申請上、地上9階地下2階建となるが、登記上は地上11階建となる予定。なお、パンフレット上は登記上の階数にあわせて表記している。		
		建築面積：1,864.95 m ² 建築延面積：11,337.74 m ²		
	専有部分	住 戸	1 1 1 戸	9,047.44 m ² (総専有面積)
附属施設		駐車場、来客用駐車場、ミニバイク置場、敷地境界壁（フェンス等）、擁壁、植栽、外灯設備、カーブミラー等		

別表第2 共用部分の範囲

- 1 基礎、外壁、界壁、床スラブ、屋根、柱、梁等の建物構造部分、風除室、エントランスホール、サブエントランス、メールコーナー、共用廊下、階段、PS(パイプスペース)、MB(メーターボックス)、バルコニー、サービススペース、ルーフバルコニー、テラス、ドライエリア、アルコーブ、玄関ポーチ、管理室、クリスタプラザ、湯沸室、便所、物入、自転車置場、ゴミ置場等専有部分に属さない建物部分
- 2 電気設備、給排水設備(受水槽、ポンプ、雨水貯留槽等)、ガス配管設備、換気設備、防火消防設備(消火水槽、防火水槽、補給水槽、屋内消火栓設備等)、エレベーター設備、セキュリティ設備(オートロックシステム等)、テレビ共視聴設備、インターネット設備、避雷設備、SK(スロップシンク)、宅配ボックス、集合郵便受等専有部分に属さない建物の附属物
- 3 電気室およびそれらの附属物

※ 規約共用部分(公正証書により共用部分と定める箇所)

クリスタプラザ、自転車置場、ゴミ置場、電気室

※ 規約共用部分とする箇所は、管轄法務局の指導により変更となる場合がある。

なお、当該部分の登記上の名称は、末尾添付図の名称とは異なる場合がある。

別表第3 敷地および共用部分等の共有持分割合ならびに議決権割合（分母：904,603）

（面積単位：㎡）

部屋番号	タイプ	専有面積	持分、 議決権割合	部屋番号	タイプ	専有面積	持分、 議決権割合
101	Gt	84.13	8,413	414	O	77.94	7,794
102	Ht	84.64	8,464	501	A	81.10	8,110
103	It	84.64	8,464	502	B	80.63	8,063
104	H	84.64	8,464	503	C1	80.68	8,068
105	Jt	94.51	9,451	504	C2	80.68	8,068
201	G	84.13	8,413	505	D1	80.63	8,063
202	H	84.64	8,464	506	D2	80.63	8,063
203	I	84.64	8,464	507	C2	80.68	8,068
204	H	84.64	8,464	508	C1	80.68	8,068
205	J	94.51	9,451	509	E	80.05	8,005
301	A	81.10	8,110	510	F'	85.32	8,532
302	B	80.63	8,063	511	L	81.31	8,131
303	C1	80.68	8,068	512	M	77.42	7,742
304	C2	80.68	8,068	513	N	77.42	7,742
305	D1	80.63	8,063	514	N	77.42	7,742
306	D2	80.63	8,063	515	O	77.94	7,794
307	C2	80.68	8,068	601	Br	80.63	8,063
308	C1	80.68	8,068	602	C1	80.68	8,068
309	E	80.05	8,005	603	C2	80.68	8,068
310	F'	85.32	8,532	604	D1	80.63	8,063
401	A	81.10	8,110	605	D2	80.63	8,063
402	B	80.63	8,063	606	C2	80.68	8,068
403	C1	80.68	8,068	607	C1	80.68	8,068
404	C2	80.68	8,068	608	E	80.05	8,005
405	D1	80.63	8,063	609	F	85.86	8,586
406	D2	80.63	8,063	610	L	81.31	8,131
407	C2	80.68	8,068	611	M	77.42	7,742
408	C1	80.68	8,068	612	N	77.42	7,742
409	E	80.05	8,005	613	Pr	89.57	8,957
410	F'	85.32	8,532	701	B	80.63	8,063
411	L	81.31	8,131	702	C1	80.68	8,068
412	M	77.42	7,742	703	C2	80.68	8,068
413	N	77.42	7,742	704	D1	80.63	8,063

別表第3 敷地および共用部分等の共有持分割合ならびに議決権割合（分母：904,603）

（面積単位：㎡）

部屋番号	タイプ	専有面積	持分、 議決権割合	部屋番号	タイプ	専有面積	持分、 議決権割合
705	D2	80.63	8,063	1004	C1	80.68	8,068
706	C2	80.68	8,068	1005	E	80.05	8,005
707	C1	80.68	8,068	1006	F	85.86	8,586
708	E	80.05	8,005	1007	L	81.31	8,131
709	F	85.86	8,586	1008	Qr	89.57	8,957
710	L	81.31	8,131	1101	D2r	80.63	8,063
711	M	77.42	7,742	1102	C2	80.68	8,068
712	N	77.42	7,742	1103	C1	80.68	8,068
713	Nr	77.42	7,742	1104	E	80.05	8,005
801	Clr	80.68	8,068	1105	F	85.86	8,586
802	C2	80.68	8,068	1106	L	81.31	8,131
803	D1	80.63	8,063	1107	Mr	77.42	7,742
804	D2	80.63	8,063				
805	C2	80.68	8,068				
806	C1	80.68	8,068				
807	E	80.05	8,005				
808	F	85.86	8,586				
809	L	81.31	8,131				
810	M	77.42	7,742				
811	Pr	89.57	8,957				
901	C2r	80.68	8,068				
902	D1	80.63	8,063				
903	D2	80.63	8,063				
904	C2	80.68	8,068				
905	C1	80.68	8,068				
906	E	80.05	8,005				
907	F	85.86	8,586				
908	L	81.31	8,131				
909	M	77.42	7,742				
910	Nr	77.42	7,742				
1001	Kr	92.78	9,278				
1002	D2	80.63	8,063				
1003	C2	80.68	8,068				
				合計		9,046.03	904,603

別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分	位 置		専用使用者	期 間	使用料
バルコニー、テラス、アルコーブ、サービススペース、玄関ポーチ（門扉を含む。）、面格子、SK（スロップシク）、物干金物	各住戸に附随するSK（スロップシク）、 該当住戸に附随するバルコニー、テラス、アルコーブ、サービススペース、玄関ポーチ（門扉を含む。）、面格子、物干金物		各住戸区分所有者または該当住戸区分所有者	区分建物存続中	無 償
室外機設置箇所	該当住戸の出窓下の一部		該当住戸区分所有者	区分建物存続中	無 償
玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸	各住戸に附随する玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸（窓ガラスの内側の網戸は除く。）		各住戸区分所有者	区分建物存続中	無 償
集合郵便受	メールコーナー		各住戸区分所有者	区分建物存続中	無 償
ルーフバルコニー	601号室に附随するルーフバルコニー	42.06 m ²	601号室区分所有者	区分建物存続中	有 償
	613号室に附随するルーフバルコニー	31.30 m ²	613号室区分所有者		
	713号室に附随するルーフバルコニー	3.74 m ²	713号室区分所有者		無 償
	801号室に附随するルーフバルコニー	43.66 m ²	801号室区分所有者		有 償
	811号室に附随するルーフバルコニー	31.30 m ²	811号室区分所有者		
	901号室に附随するルーフバルコニー	43.66 m ²	901号室区分所有者		
	910号室に附随するルーフバルコニー	3.74 m ²	910号室区分所有者		無 償

	1001号室に附随する ルーフバルコニー	33.81 m ²	1001号室区分所有者	区分建物存 続中	有 償
	1008号室に附随する ルーフバルコニー	32.56 m ²	1008号室区分所有者		
	1101号室に附随する ルーフバルコニー	43.66 m ²	1101号室区分所有者		
	1107号室に附随する ルーフバルコニー	3.74 m ²	1107号室区分所有者		無 償

※713号室、910号室、1107号室に附随するルーフバルコニーについては、その形状と用途性を考慮し、使用料を無償とする。

別表第5 駐車施設、ミニバイク置場、自転車置場の使用

使用部分	位 置	使用契約者 または使用届出者	期 間	使用料
駐 車 施 設	平置（屋外） 1台	駐車施設運営細則 第5条による	駐車施設運営細則 第8条および 使用契約による	有 償
	昇降横行ピット式 地上3段・地下2段 38台			
	昇降ピット式 地上1段・地下1段 4台			
	昇降横行ピット式 地上2段・地下2段 54台			
	昇降横行ピット式 地上3段・地下1段 14台			
ミニバイク置場	屋 外 22台	ミニバイク置場運営 細則 第5条による	ミニバイク置場運営 細則 第8条および 使用契約による	有 償
自転車置場	2段式（屋内） 222台	自転車置場運営細則 第5条による	自転車置場運営細則 第8条による	有 償

リーデンススクエア我孫子使用細則

リーデンススクエア我孫子（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、敷地、建物および附属施設の管理または使用について、管理規約第19条に基づき次のとおり使用細則を定める。

第1条（総 則）

区分所有者は、本マンションの快適な共同生活を維持し、良好な住環境を確保するため、本使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者および占有者ならびに来訪者に対して本使用細則に定める事項を遵守させなければならない。
3. 本使用細則において、以下に掲げる者を総称して「居住者等」という。
 - 一 本マンションに居住する区分所有者およびその同居人
 - 二 本マンション占有者およびその同居人

第2条（専有部分に関する事項）

騒音について

- 一 他の居住者等の迷惑となる騒音、振動を発生させる行為をしてはならない。（飛び跳ね、ドアの開閉、大声を出す等）なお、床の仕上げにフローリング材を使用している部分は、生活音等が伝わり易いので他の居住者等の迷惑とならないよう特に注意する。
 - 二 ピアノその他楽器の演奏は、午前10時から午後8時までとし、演奏音が他の居住者等の迷惑にならないよう音量および振動等に充分気をつける。
 - 三 ステレオ、テレビ、カラオケ等の音量を、著しく上げてはならない。特に深夜、早朝においては、充分気をつける。
 - 四 音の感じ方については個人差があるため、他の居住者等から苦情が出ないように充分気をつける。また、常時楽器の演奏を行ったり、大きな音でステレオ、テレビ、カラオケ等を使用したりする場合は、防音、防振設備を施す等の配慮をおこなう。万一他の居住者等から苦情があった場合は、両者誠意を持って解決に向けて協議をおこなう。
2. 給排水設備等について
 - 一 トイレに配管のつまりや悪臭の発生原因となる、水洗用トイレトペーパー以外の新聞紙、ティッシュペーパー、綿、布、紙オムツ等を流してはならない。
 - 二 排水管のつまりの原因となる、天ぷら油等の廃油を流してはならない。
 - 三 台所、浴室、洗面室および洗濯機等からの排水については、溢水して下層階に迷惑をかけないように充分注意する。なお、排水等に異常があった場合には、速やかに必要な措置を講じなければならない。
 - 四 ユニットバス、防水パン以外の部分は防水処理をしていないので、水を流さないように注意する。
 - 五 給排水管の点検には協力する。
 - 六 ガス臭を感じた時は、ガス会社および管理員（在室時）に連絡をする。

3. 防犯について

- 一 本マンションは、マスターキー（合鍵）を用意していないので、鍵の管理には充分注意する。
- 二 長期間の留守の場合は連絡先を定め、必ず管理員または隣戸に連絡をする。

4. その他

- 一 悪臭を放つ物および発火性または引火性の高い物を持ち込んだり、保管したりしてはならない。
- 二 その他、他の居住者等の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。

第3条（敷地、共用部分および附属施設に関する事項）

敷地、共用部分および附属施設の使用について

- 一 共用廊下等に出前の食器類や空ビン、新聞雑誌、ベビーカーおよび自転車等を放置してはならない。
- 二 原則として規定の室名札以外の物を玄関扉や共用廊下に取り付けたり貼ったりしてはならない。
- 三 共用廊下、階段、エントランスホール、エレベーター等の共用部分において飲食・喫煙をしてはならない。
ただし、クリスタプラザは飲食においてこの限りではない。
- 四 エレベーターや駐車場等を子供の遊び場として使用させてはならない。
- 五 引越等の荷物の搬出入にエレベーターを使用するときは、ダンボール等で保護して傷をつけないようにし、また、他の居住者等の迷惑にならないよう注意する。
- 六 敷地および共用部分を汚損しないよう常に心がけ、各戸前の共用廊下は清潔に保つようにする。
- 七 大声を出したり、騒音を生じさせたりしないよう注意する。
- 八 敷地内、共用部分（専用使用箇所含む）では、火気を使用してはならない。

2. 掲示板について

- 一 理事長の許可なく掲示板を使用してはならない。無許可で掲示したものは撤去する。
- 二 掲示板には、管理組合からの通知事項等が掲示されるので常に注意する。

3. ゴミ処理について

- 一 ゴミ処理の区分及び収集等については、管轄の清掃局等の指示に従い各自協力する。
- 二 引越しゴミおよび粗大ゴミの処理は、各自の責任と負担においておこなわなければならない。
- 三 ゴミは定められた収集日の朝に所定場所（ゴミ置場）にだすものとする。

4. その他

- 一 電気室、屋上等の立ち入り禁止場所および危険な場所に立ち入ってはならない。
- 二 管理員または清掃員に私用や雑用を依頼してはならない。
- 三 駐車場等の敷地内および周辺路上への不法駐車をしてはならない。
- 四 その他、他の居住者等の迷惑となる公序良俗に反する行為をしてはならない。
- 五 共用部分における事故、盗難、その他の事由により使用者またはその関係人に損害が生じても、管理組合は一切その責めを負わないものとする。

第4条（ペットの飼育に関する事項）

本マンションで管理規約第18条に定めるペットの飼育を希望する区分所有者および占有者は、別に定める書式〔別記様式「ペット飼育届兼誓約書」（以下「飼育届」という。）〕を、事前に管理組合に提出しなければならない。なお、身体障害者補助犬については、身体障害者補助犬法第十六条第一項による国の指定法人の認定を受けている旨を証するもの（ただし、盲導犬については、盲導犬使用者証の写しでかえることができる）を添付するものとする。ただし、観賞魚（熱帯魚・金魚等）についてはこの限りではない。

管理組合に飼育届を提出した区分所有者および占有者は管理組合が発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

また、犬については保健所等が交付するラベルを、各住戸の玄関扉等の見やすい位置に貼り付けなければならない。

2. ペットを繁殖させたり、販売したりする等の営業行為をしてはならない。
3. エレベーター、階段、共用廊下等の共用部分および敷地内では、ペットに首輪・引紐をし、抱きかかえるか、または移動用のケージ等に入れ移動させなければならない。またエレベーター使用の際は同乗者の同意を得なければならない。ただし、身体障害者補助犬についてはこの限りではない。
5. バルコニー・ルーフバルコニー・テラス等の専用使用箇所およびその他共用部分および敷地内では、ペットを遊ばせたり、ペットの洗毛・給餌・排尿・排便およびブラッシングをしたりしてはならない。
6. ウサギ・リス・フェレット・ハムスターについては必ずケージ内で、カメについては水槽内で飼育するものとし、専有部分外へ逃げ出さないよう充分注意する。
7. 窓を開けたまま、ペットのブラッシング等をおこない、毛を外に飛散させたりしてはならない。
8. 脱臭剤等を使用し、常に消臭に留意する。
9. 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。
10. ペットが居住者等または近隣居住者に対して迷惑になる行為をしたり、共用部分を破損・汚損したりした場合、その損害については、当該ペットの飼育者の責任と負担で解決する。

管理組合は、ペットを飼育する区分所有者または占有者に対し、一定の時期にそのペットの最新状況の写真の提出を求めることができるものとし、管理組合から要請があった場合には、区分所有者または占有者はそれに応じなければならない。

11. 犬または猫を飼育する区分所有者および占有者は、獣医による健康診断を年一回以上ペットに受けさせなければならない。また、犬については、狂犬病予防法に基づく予防注射を毎年確実に接種させなければならない。なお、管理組合は必要に応じ、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ものとする。
12. 飼育者が継続して飼育することが出来なくなった場合、およびペットが死亡した場合は飼育者の責任と負担において適切な措置をとらなければならない。

また、管理組合に対して飼育終了の届出（別記様式「ペット飼育終了届」）をおこなわなければならない。

第5条（宅配ボックスに関する事項）

宅配ボックスは、居住者等が不在時の配達小荷物を居住者等に代わって一時保管し、受取するために使用を限るものとする。

2. 次に掲げるものは保管できない。
 - 一 腐敗しやすい食料品等
 - 二 定められた重量以上の荷物
 - 三 発火、引火、爆発等の危険物、劇薬および悪臭を発する不潔な物品
 - 四 現金および株券、債権等の有価証券類、宝石、貴金属類
 - 五 動物、植物
 - 六 犯罪の用に供される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの
 - 七 宅配ボックスを汚損または破損する恐れのあるもの
 - 八 その他保管に適さないと認められるもの
3. 小荷物が前項に該当する疑いのある時は、管理組合が開扉し中を確認のうえ、廃棄等適切な処置をとることができるものとする。
4. 保管期間は保管日から原則として3日間とし、保管期間経過後保管品の引取りがない場合は、管理組合が開扉し中を確認のうえ、別途保管、廃棄等の処置をとることができるものとする。
5. 管理組合は一定期間ごとに清掃、メンテナンス等で開扉することがある。
6. 居住者等が故意または過失により当ボックスを破損した場合は、当該居住者等はその損害を賠償しなければならない。
7. 保管品の盗難、破損、変質等および配送業者等とのトラブルについては、管理組合はその責任を一切負わないものとする。
8. 本マンションを譲渡、貸与等により区分所有者および占有者が変更する場合ならびに専用カードを紛失、破損等で再発行する場合は、カード再発行の費用は当該区分所有者および占有者が有償にて負担しなければならない。
9. 宅配ボックスに貼付されている使用上の注意事項を遵守しなければならない。

第6条（バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、サービススペースに関する事項）

避難時に支障となる恐れのある場所、特に隣戸との隔板付近、避難ハッチ付近等避難経路となる部分には、物を置いてはならない。

2. 洗濯物、敷物、寝具類等を干す時は、よく止めて落下しないよう充分気をつける。
また、手摺には絶対に寝具類等をかけてはならない。
3. サンプルーム、物置、温室、池等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更してはならない。
4. 大量の水を流してはならない。（特にバルコニーは防水工事が施されていないので注意する。）また、植木鉢等を置く場合は、水やりの際、下層階住戸の迷惑にならないように注意する。
5. バーベキュー、その他の煤煙、臭気を発生させる行為をおこなってはならない。
6. 多量の土砂を搬入してはならない。

7. 物を投げたり、落下させたりしてはならない。
8. 強風、突風の際に、飛散または落下する恐れのある物を放置してはならない。
9. 排水口はゴミがたまりやすく、強降雨時などに雨水管にゴミ等がつまると、住戸内へ浸水する恐れもあるため、随時清掃するように心がける。
10. 衛星放送、無線等のアンテナをバルコニーの手摺、立ち上がりに固定したり、バルコニーから張り出して設置したりしてはならない。
11. スロップシンクが設置されている住戸は、スロップシンクに土や砂を流さないよう注意する。

第7条（玄関ポーチ、アルコーブ、室外機設置箇所に関する事項）

物置等の建造物を設置したり、その他構造や外観を変更したりしてはならない。

2. 出前の食器類やごみ等、建物の外観や環境を損なう物を放置してはならない。
3. 強風、突風の際に飛散する恐れのある物を放置してはならない。
4. 室外機設置箇所に室外機を設置する際は、所定の範囲内に設置するものとし、他の居住者等が共用廊下を通行する妨げとならないよう注意する。なお、室外機以外の物を置いてはならない。

第8条（クリスタプラザに関する事項）

クリスタプラザでは次に掲げる事項を遵守する。

- 一 大声を出したり騒音を生じないように注意する。
 - 二 公序良俗に反する行為をおこなってはならない。
 - 三 危険物を持ち込んではいない。
 - 四 禁煙とする。
 - 五 万一、備品や器具等を破損したり、紛失したりしたときは、その修復や購入に要する費用を負担すること。
2. クリスタプラザは通常のロビーとしての使用の他、第3項に掲げる目的にて、使用することができる。当該使用目的の場合のクリスタプラザを「集会スペース」というものとし、管理運営は理事会おこなう。なお、集会スペースとして使用されている場合は（ただし、第3項第三号の場合を除く）、ロビーとしての使用はできないものとする。
 3. 集会スペースとして使用する場合は、次の目的のためとする。
 - 一 理事会等の会議その他管理組合の業務のために使用する時
 - 二 居住者等の親睦、教養の向上等を目的としておこなう会合等に使用する時
 - 三 居住者等の子供の遊び場等として使用する時
 - 四 その他居住者等の利便に供するとして理事会が認めた時
 4. 集会スペースとしての使用のうち、第3項第一、二、四号に定める使用にあたっては、所定の使用届（別記様式「共用施設使用届」）により、管理室に申し込むこと。管理室で原則として使用希望日の2ヶ月前より先着順に申し込みを受付け、それに従い使用できる。ただし、理事会その他管理組合の会議等で緊急を要する場合には、理事会が既に申し込まれた日取りや時間を変更することがある。
 5. 集会スペースとしての使用のうち第3項第一、二、四号に定める使用申し込みは、区分

所有者または居住者がおこなうものとし、原則として未成年者による申込みは受け付けない。

6. 集会スペースとしての使用のうち第3項第三号に定める使用の場合は、使用前にクリスタプラザ使用ノートに必要事項を記入のうえ使用すること。ただし、第3項第一、二、四号に定める使用申し込みのある時間については使用することができない。
7. 使用時間は、次のとおりとする。なお、やむを得ない事由で時間を延長するときは、事前に理事長の許可を得ること。ただし、クリスタプラザに宿泊することはできない。
 - 一 理事会等の会議その他管理組合の業務のために使用するとき
午前8時から午後10時までとする。
 - 二 居住者等の親睦、教養の向上等を目的として行う会合等に使用するとき
午前8時から午後6時までとする。
 - 三 居住者等の子供の遊び場等として使用するとき
午前8時から午後6時までとする。
 - 四 その他居住者等の利便に供するとして理事会が認めたとき
午前8時から午後6時までとする。
8. 集会スペースとして使用するときの利用者は、次の事項を遵守しなければならない。
 - 一 使用責任者を決めて届け出る。使用責任者は本マンションに居住する成年者とし、第3項第三号に定める使用にあたっては原則使用責任者が付き添うこと。（未就学児の場合は、成年者が付き添うこと。）
 - 二 クリスタプラザに調理器具等を持ち込んで調理をおこなうことはできない。また、飲食についても軽食に限るものとする。
 - 三 使用責任者はクリスタプラザの使用後、備品の整理整頓等をおこない、火の始末、戸締り等を確認して、理事会または管理室に報告すること。
9. 次に掲げる事項に該当する場合には、集会スペースとしての使用を禁止する。また、使用中であってもその使用を中止させる。
 - 一 無届けで使用をしているとき
 - 二 特定の政治、思想、宗教活動を目的とするとき
 - 三 使用届に記載した使用目的が不明瞭なとき、または記載した使用目的以外の用途に使用したとき
 - 四 危険物を持ち込む恐れがあるとき
 - 五 公序良俗に反する恐れがあるとき
 - 六 周辺の居住者等に騒音等迷惑をかける行為をおこなったとき
 - 七 営利を目的とするとき。ただし、理事会が居住者等に有益と認めた場合はこの限りではない。
 - 八 その他使用目的、使用頻度、使用時間等を勘案し、管理運営上支障があると理事会が判断したとき
10. 集会スペースの使用にあたって使用料は無償とする。また、集会スペースの使用にあたって使用料を徴収するときは、使用目的や使用時間等を総合的に勘案のうえ、理事会でその額や徴収方法等についての規準を決定することができる。
11. クリスタプラザ(集会スペースとしての使用も含む)における事故、盗難、その他の事

由により使用者またはその関係人に損害が生じても、管理組合は一切その責めを負わない。

12. その他クリスタプラザの使用(集会スペースとしての使用も含む)に関する管理運営の詳細については、理事会にて協議し決定する。

第9条 (防犯カメラに関する事項)

防犯カメラは、共用部分の防犯設備強化のため設置するものであり、運用は理事会でおこなうものとする。

2. 防犯カメラによる録画画像の閲覧の目的は本マンション内で発生した事件等の真相究明のためおよび警察署等からの依頼によるもののみとする。ただし、防犯カメラサービス業務受託会社(以下、本条において「業務受託会社」という。)が防犯カメラ、レコーダー等の維持管理のために録画画像を閲覧する必要がある場合はこの限りではない。
3. 録画画像の閲覧は原則として区分所有者または占有者のみ可能とする。録画画像の閲覧を必要とする区分所有者または占有者は、理由を記載した書面で理事長に申し出るものとし、閲覧理由が適正である場合、理事長は申請者に閲覧を許可する。ただし、緊急の場合または警察署等からの依頼があった場合については、理事長は閲覧理由を確認したうえで口頭の申し入れにて閲覧を許可できるものとする。なお、理事長が不在で緊急の場合は、他の理事が本項および第4項、第6項の業務を代行することができる。
4. 録画画像の閲覧に際しては、理事長がその日時を指定するとともに、1名以上の理事がそれに立ち会うものとする。なお、レコーダー等の操作は業務受託会社がおこなう。
5. 閲覧理由以外の目的で画像を閲覧することが発覚した場合は、立会いをした理事はその許可を取消することができるものとする。また、閲覧途中であっても同様に画像再生を即座に中止する。
6. 事件解決の為に、止むを得ず録画画像を警察署等の第三者に貸与しなければならない場合は、理事会の承認を得なければならない。ただし、緊急を要する場合は、理事長の承認にてこれをおこない、理事長は事後その旨を理事会に報告するものとする。なお、録画画像の取り出し操作は業務受託会社がおこなう。
7. 区分所有者および占有者は、防犯カメラの位置等を第三者に口外してはならない。
8. 録画画像を閲覧した区分所有者および占有者ならびに理事は、閲覧したことにより知りえた情報を他の居住者等および第三者に口外してはならない。

第10条 (インターネット接続サービスに関する事項)

本マンションに導入されているWith e Net(ウィズイー・ネット)サービス(以下本条において「本サービス」という。)の通信設備は本マンション全体で共同利用する設計のため、居住者等は、不当に回線帯域を圧迫したりネットワークに過大な負荷をかける行為などにより、他の居住者等、管理組合および本サービスの提供者(以下本条において「事業者」という。)または第三者(以下本条において総称して「他の利用者等」という。)に迷惑を及ぼし、または不都合を生じさせる行為をおこなってはならない。

2. 居住者等は、自己の保有するパーソナルコンピュータ等の機器について、自己の責任でコンピュータウイルス対策を行い、他の利用者等に迷惑を及ぼさないよう努めなければ

ばならない。

3. 居住者等は、本サービスを通じて他の利用者等の知的財産権を侵害したり、他の利用者等を誹謗中傷し、名誉、信用を傷つけるような行為をしてはならない。
4. 本サービス用の共用部分の通信設備は、特定の区分所有者の事情による設定機能の変更はできない。
5. 居住者等および管理組合の利便性向上のため、管理組合が本サービスを通じて組合運営に関する詳細な情報を公開する場合があるため、区分所有者が専有部分を譲渡または貸与する場合は、事業者に所定の届け出をおこない、本サービスの利用する者を明確にしなければならない。
6. 居住者等は、本条各項のほか、事業者が定める利用規定等を遵守しなければならない。

第11条（火災防止等に関する事項）

本マンションで火災を発生させることは、自分だけでなく他の居住者等全員に迷惑をかけ損害をおよぼすことになるので、平素から火災防止を心がけ、万一の場合でも最小限の被害にとどめるよう各自協力する。

- 一 火災発生時には、非常ベルを押して他の居住者等に知らせると同時に、119番に通報する。
- 二 災害時には、延焼を防ぐため、窓、玄関扉を閉めて避難する。
- 三 自然発火、引火、爆発の恐れのあるものや、火薬類その他の危険物を持ち込んだり、貯蔵したりしてはならない。
- 四 カーテン、じゅうたん等は、なるべく燃えにくいものを使用する
- 五 ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けなければならない。
- 六 防災防火訓練がおこなわれる時は、これに参加し、各戸においては消火器を置く等防火に努める。

第12条（届出事項等）

次に掲げる事項については、事前に管理組合に書面で届出または申請しなければならない。この場合、届出または申請にあたっては所定の様式によるものとする。

- 一 専有部分を貸与するとき。（別記様式「第三者貸与届兼誓約書」）
- 二 専有部分を譲渡するとき、または譲り受けるとき。（別記様式「組合員資格取得・喪失届」）
- 三 届出事項が変更したとき。（別記様式「届出事項変更届」）
- 四 入居するとき、または退去するとき。（別記様式「入居届」、「退去届」）
- 五 管理規約第17条第1項第一号に定める修繕等を行おうとするとき。（別記様式「工事施工願」）
- 六 ペットの飼育を開始するとき、終了したとき。（別記様式「ペット飼育届兼誓約書」、「ペット飼育終了届」）
- 七 共用施設の使用を申し込むとき。（別記様式「共用施設使用届」）
- 八 その他上記事項に準ずる行為で管理組合が定めた行為をするとき。

附 則

第1条（使用細則の発効）

本使用細則は、管理規約発効の日より効力を発する。

リーデンススクエア我孫子駐車施設運営細則

第1条（総 則）

リーデンススクエア我孫子の管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件内の駐車場、来客用駐車場（以下総称して「駐車施設」という。）の運営に関し、管理規約第19条により本細則を定める。

第2条（駐車施設）

対象物件内の駐車施設は以下のとおりとする。

① 駐車場：平置 屋外 1台 (No.111)

機械式（屋外）

昇降横行ピット式	地上3段・地下2段	38台	(No.1～38)
昇降ピット式	地上1段・地下1段	4台	(No.39～42)
昇降横行ピット式	地上2段・地下2段	54台	(No.43～96)
昇降横行ピット式	地上3段・地下1段	14台	(No.97～110)

② 来客用駐車場：平置 屋外 1台 (No.112)

第3条（定 義）

本細則および駐車場使用契約書において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 同居人等

ア. 区分所有者の同居人。

イ. 区分所有者がその所有する住戸に居住していない場合に、当該住戸に居住する区分所有者の親族。

ウ. 区分所有者が法人で、その所有する住戸を役職員のための住宅として利用する場合、当該住戸に居住する者。

二 借受人等

ア. 区分所有者から、その所有する住戸を貸借契約（有償・無償共）により、借り受けた者。

イ. ア. の同居人。

ウ. ア. が借り受けた住戸に居住していない場合に、当該住戸に居住するア. の親族。

エ. ア. が法人で、借り受けた住戸を役職員のための住宅として利用する場合、当該住戸に居住する者。

※ 親族：六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族（民法第725条） 資料参照

第4条（使用契約の締結と使用料）

管理組合は、駐車施設（来客用駐車場を除く）について次条に定める特定の区分所有者に駐車場使用契約（以下本細則において「使用契約」という。）により使用させることができる。使用契約を締結した区分所有者は、管理組合に使用料を納入しなければならない。（以下、本細則において当該区分所有者を「使用契約者」という。）なお、来客用駐車場の使用については第14条に従うものとし、使用料は無償とする。

第5条（使用契約者）

前条の特定の区分所有者は、全区分所有者の中から定めるものとし、原則として使用契約は1住戸につき上限を1台とする。

第6条（使用者）

駐車施設（来客用駐車場を除く）を使用できる者は対象物件居住者に限るものとし、使用契約者は、自ら使用のほか次の各号に定める者に駐車施設を使用させることができる。（以下、本細則および駐車場使用契約書において駐車施設を使用する者を「使用者」という。）

駐車場

- ア. 使用契約者の同居人等
- イ. 使用契約者が所有する住戸の借受人等

第7条（空き区画の優先順位）

管理組合は、使用契約の期間終了・失効・解除・解約により生じた空き区画の駐車場において、第5条にかかわらず全区分所有者の中から次の優先順位で使用契約者を選定できるものとする。また、この場合も使用者は対象物件居住者とする。

- 一 本人またはその同居人等が使用するため、1台目を希望する区分所有者
 - 二 所有する住戸の借受人等が使用するため、1台目を希望する区分所有者
 - 三 本人またはその同居人等が使用するため、2台目を希望する区分所有者
 - 四 所有する住戸の借受人等が使用するため、2台目を希望する区分所有者
 - 五 本人もしくはその同居人等または所有する住戸の借受人等が使用するため、3台目を希望する区分所有者
- 2 前項の選定において、同順位の区分所有者が複数いる場合は抽選をおこなうものとする。なお、次条第1項Bの使用契約が会計年度終了日に終了し、空き区画の新たな使用契約者を選定する場合には、会計年度終了日の2ヶ月前までに管理組合に申し出た者の中から選定するものとし、従前の使用契約者が継続して使用を希望する場合には、当該従前の使用契約者を同順位区分所有者の中で最優先とする。

第8条（契約期間と更新）

使用契約期間および更新については、原則以下のとおりとし、別に定める使用契約に従うものとする。

駐車場

使用契約A. 1台目の使用契約の場合

- …契約日より会計年度（契約日の属する年度）の終了日まで
- ただし、契約期間の満了1ヶ月前までに解約の申し出がない場合は、更に1年更新し、その後も同様とする。

使用契約B. 2台目以上の使用契約の場合

- …契約日より会計年度（契約日の属する年度）の終了日まで
- 更新は原則ないものとし、会計年度終了までの期間が3ヶ月未満となる日が使用契約の開始日となる場合は、次期会計年度の終了日まで契約期間を延長する。

第9条（契約の失効）

駐車場使用契約について、前条の契約期間にかかわらず、使用契約者がその所有する住戸を譲渡したときは、当該譲渡の日をもって契約は失効する。ただし、譲渡の相手方が同居人等である場合はこの限りではない。なお、身障者用駐車場については、前記に加えて使用契約者が第5条第1項③に定める該当区分所有者でなくなったときも、契約は失効する。

第10条（契約の解除）

使用契約者が使用料を2ヶ月以上滞納した場合、その他使用者が使用契約に違反した場合は、管理組合は何等の通知催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。この場合使用契約者は駐車施設を管理組合に明け渡さなければならない。

第11条（解約の予告）

駐車場使用契約者が、契約期間中に解約しようとする場合は、その1ヶ月前に管理組合に対し所定の解約届で予告するものとし、予告せずに即時解約する場合は1ヶ月分の使用料を支払わなければならない。

第12条（希望者の受付）

管理組合は、空き区画の駐車場について、希望者の申し出を常時受け付けるものとし、使用契約の期間終了・失効・解除・解約により空き区画の生じた都度、第7条のとおり新たな使用契約者を決定する。

第13条（第三者への貸与）

管理組合は、空き区画の駐車場について、募集のうえ希望する者がいない場合、第4条および管理規約第16条第2項にかかわらず、管理規約第46条第2項の決議を得たうえ、対象物件区分所有者以外の第三者に貸与することができる。なお、その場合の駐車場の運営は理事会にておこなうものとし、理事会の決議により賃貸条件等の詳細を定めることができるものとする。

第14条（来客用駐車場の使用について）

来客用駐車場の管理運営は理事会がおこなう。ただし、使用の受付等は管理室にておこなうものとする。

- 2 来客用駐車場の使用は、対象物件の居住者への来客用に限るものとする。
- 3 来客用駐車場の使用にあたっては、所定の使用届（別記様式「共用施設使用届」）により、その旨を管理室に申込むこと。管理室で原則として使用希望日の3ヶ月前より使用希望日前日の管理員在室時間内までの間先着順に申込みを受け付け、それに従い使用できる。ただし、使用希望日前日の管理員在室時間終了後、使用予定者がいない場合は、管理室に備え付けられた使用ノートに記載した者が先着順に使用することができる。
- 4 来客用駐車場を使用する際には、各住戸区分所有者に配布された「来客用駐車場駐車証」を駐車する車両のフロントガラスの目立つところに掲示すること。

- 5 来客用駐車場の使用にあたっては第19条に定める事項を遵守する。
- 6 来客用駐車場の使用時間は24時間可能とし、過度の連続使用はできないものとする。
- 7 来客用駐車場の使用に際して他の居住者から使用差し止めの要望があり、理事会が認めた時はこれに従うこと。また、使用差し止めの要望が重なり改善が見られない場合は、理事会は来客用駐車場の使用を制限する場合があること。
- 8 来客用駐車場における事故、盗難、その他の事由により来客用駐車場を使用する者またはその関係人に損害が生じても、管理組合は一切その責めを負わない。
- 9 その他来客用駐車場の管理運営の詳細については、理事会にて協議し決定する。

第15条（使用料の支払い方法）

使用料は、毎月28日までに翌月分を管理規約に定める方法により支払うものとする。なお、使用契約の失効・解除・解約が、月の途中の場合でも、使用料は返還しないものとする。

第16条（使用料の変更）

管理組合は、施設の改善または一般物価の高騰により必要と認める場合は、契約期間内といえども総会の決議を経たうえで1ヶ月の予告期間をもって使用料を変更することができる。

第17条（証明書の発行）

管理組合は、使用契約者より依頼があった時は、「自動車の保管場所確保等に関する法律」第4条第1項の規定に基づく自動車の保管場所の確保を証する書面に所定の証明をおこなう。

第18条（車両サイズ）

駐車施設に駐車できる自動車は、普通自動車（道路交通法施行規則に基づく車両区分による）とする。駐車可能な車両のサイズ等は、後記の数値以下で、且つドアの開閉に支障のない車両に限定する。

駐車場（平置）・来客用駐車場

奥行	約5m	幅	約2.9m
----	-----	---	-------

（機械式）

全長	5,050mm	全幅	1,850mm
全高	2,100mm 1,550mm 注1)	重量	2,000kg 2,200kg 注2)

注1) 昇降横行ピット式（地上3段地下2段）：地下1段目、地上2段目

昇降横行ピット式（地上2段地下2段）：地下1段目

昇降横行ピット式（地上3段地下1段）：地上2段目

注2) 昇降ピット式（地上1段地下1段）：地下1段目、地上1段目

※機械式駐車場のサイズについては、自動車検査証に記載の規定寸法を表すものとする。（ド