

西船橋住宅管理組合規約

(平成 17 年 8 月 6 日改正)

西船橋住宅管理組合

西船橋住宅管理組合規約

当西船橋住宅管理組合規約は、国土交通省が2004年（平成16年）1月23日に改正し「マンション標準管理規約」として公表された標準規約に準拠して、2005年（平成17年）8月6日に改正された。

西船橋住宅管理組合

目次

第1章 総則 (第1条～第6条)	.....	P. 1～P. 2
第2章 専有部分等の範囲 (第7条～第8条)	.....	P. 2
第3章 敷地及び共用部分等の共有 (第9条～第11条)	...	P. 2
第4章 用法 (第12条～第19条)	.....	P. 2 ～ P. 4
第5章 管理		
第1節 総則 (第20条～第24条)	.....	P. 4 ～ P. 5
第2節 費用の負担 (第25条～第29条)	.....	P. 5 ～ P. 6
第6章 管理組合		
第1節 組合員 (第30条～第31条)	.....	P. 6
第2節 管理組合の業務 (第32条～第34条)	.....	P. 6 ～ P. 7
第3節 役員 (第35条～第41条)	.....	P. 7 ～ P. 9
第4節 総会 (第42条～第50条)	.....	P. 9 ～ P. 12
第5節 理事会 (第51条～第55条)	.....	P. 12 ～ P. 13
第7章 会計 (第56条～第65条)	.....	P. 13 ～ P. 15
第8章 雑則 (第66条～第72条)	.....	P. 15 ～ P. 16
附 則	.....	P. 16
別表第1 対象物件の表示	.....	P. 17
別表第2 共用部分等の範囲	.....	P. 17
別図第1 給水管・ガス管等の分界	.....	P. 18
別図第2 排水管等の分界	.....	P. 18
別表第3 バルコニー等の専用使用権	.....	P. 19

注) 当規約の改正に当たって、条文の一部については「マンション標準管理規約」の中の条文作成例としてファックス、パソコン等の利用により「電磁的方法が利用可能でない場合」と「電磁的方法が利用可能な場合」の2通りの方法が示されていた。

しかし、当管理組合としては、電磁的方法を利用するための専用機器を有していないことやこれを操作する者の員数に制限があること等の理由により今回の改訂に当たっては「電磁的方法が利用可能ではない場合」の条文作成例を採用した。

ただし、組合員の中からは、いずれ電磁的方法を利用すべくその要望は高まることが予想される。これに対応するためには、管理組合理事会等でその要望に対応すべく協議を行い許容範囲内において受け入れて行く方向が期待される。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、西船橋住宅の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び総会決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続人）及び特定承継人（売買および交換等により権利を継承した者）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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって西船橋住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を西船橋住宅内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、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、壁心（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。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭（以下この条、第21条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐輪場の使用)

第15条 管理組合は、駐輪場および駐輪場所として指定した場所（以下「駐輪場等」という。）について、特定の区分所有者に駐輪場使用契約により駐輪場等を使用させることができる。

2 前項により駐輪場等を使用している者は、別に定めるところにより管理組合に駐輪場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐輪場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、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 電気室 東京電力会社株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐輪場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 区分所有者が、自己の責に帰すべき事由によって共用部分に損害を与えたときは、その損害を原状に復するため必要とする費用を負担しなければならない。

3 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合は、前項の工事をすみやかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が総会の決議を経て火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
 - 二 修繕積立金
- 2 管理費等の額については、均等割合とし、区分所有者が所有する戸数に応じて算出する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 共用設備の保守維持費及び運転費
- 二 備品費、通信費その他の事務費
- 三 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 四 経常的な補修費
- 五 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 六 委託業務費
- 七 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 八 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用（山野町町会費、居住者に対する香典等を含む）
- 九 管理組合の運営に必要な費用
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

(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充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

- 2 前項に関わらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）が設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 区分所有者は、第1項各号の経費に充てるため、管理組合が、総会決議を経て、臨時費用を徴収することを承認する。
- 5 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 第15条に定める駐輪場使用料、その他敷地および共用部分等に係る使用料は現金で徴収し、それらの管理に要する費用に充てる他、管理費として使用することができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

（業務）

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒、ごみ処理及び水質検査等
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、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 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の支援を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合の役員は次の役職により構成する。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1ないし2名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事 5ないし6名
 - 五 監事 2名
- 2 役員は西船橋住宅の組合員および留守宅管理者（占有者）の中から各階より1名を総会にて選任する。
- 3 第1項の役職は役員相互により選任する。
- 4 理事長は西船橋住宅に現に居住する組合員（区分所有者）の中から選任する。

5 留守宅管理者の中から選任された副理事長、会計担当理事、理事、監事の四役職は次の各権についての一切の権限を有しないものとする。

一 組合員相互の共有財産、敷地利用、地上権、その他財産等処分等に関する一切の権限

二 前号に関する拘束、差し止め、侵害、制裁、訴訟提起等に関する一切の法的権限。ただし、組合員および留守宅管理者等を含む西船橋住宅管理組合の正常なる運営を妨げる管理費その他未収問題等に関する訴訟提起等理事会の要請委任により、その代表者名義人になることは別途例外とし、これを認めるものとする。

6 前項にかかわらず、留守宅管理者が組合員よりその者の代理人として書面により委任を受けた事項についてはこの限りではない。

(役員任期及び拒否)

第36条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 任期中に役員欠員が生じた場合は、その補充は行なわない。

3 組合員である役員が組合員でなくなった場合および留守宅管理者が転居した場合は、その役員は役員地位を失う。

4 正当な理由なく、役員就任を拒否してはならない。やむを得ず拒否する場合は、理由を明記した書面を管理組合理事会に提出し、承認を受けなければならない。

5 正当な理由なく役員就任を拒否する場合、その代償として、管理組合に細則で定める金員を支払うものとする。

(役員誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払を受けることができる。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、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業務を遂行する。

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、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 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管理し、必要に

応じて理事会に報告する。

2 理事は、広報、厚生、自転車等管理組合の業務を担当し、必要に応じて理事会に報告する。

(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。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、総会に出席した組員の議決権の過半数をもって、組員のなかから選出する。

6 前項により議長を選出することができない場合は、総会に出席した組員の過半数の承認により、理事長が議長を務める。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組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員及び前項の届出のない組員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

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

一 建替えを必要とする理由

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

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積立てられている金額

- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、議長は第42条第5項により、総会に出席した組合員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る者は、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、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、会議の目的につき利害関係を有する場合には、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第46条 各組合員の議決権は、その所有する住戸1戸につき各1の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
 - 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

- 第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項（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によって共同生活上の障害が著しく、その行為の禁止等の措置を請求しても応じない場合は、専有部分の使用の禁止を請求することができる。）第59条第1項（第58条第1項に規定する措置によっても共同生活の維持が困難であるときは、区分所有権および敷地利用権の競売を請求することができる。）または第60条第1項（第58条第1項および第59条第1項に規定する措置は、占有者が起した同様の行為に対しても適用し、占有者が占有する専有部分の使用または賃貸契約の解除およびその専有部分の引渡しを請求することができる。）その訴えの提起
 - 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第3項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
 - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議をすべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

- 第51条 理事会は、第35条第1項の役員をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第52条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 役員が2分の1以上の役員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 理事会の招集手続きについては、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議は、役員半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員過半数で決する。

- 2 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した役員」と読み替えるものとする。

（議決事項）

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

（会計年度）

第56条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費は、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により別に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員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、遅延損害金および違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して訴訟その他法的措置を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条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

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

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

2 管理費等の残余額については、均等割合により各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

- 第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
 - 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
 - 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
 - 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する千葉地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が船橋市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、規約承認時の理事長および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、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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

(規約の効力)

第1条 この規約は、2005年8月6日から効力を発する。

第2条 第36条2項（役員任期及び拒否）5項に基づく代償として支払う金員の額は、細則で定められるまでは、96,000円（1年分）とする。

別表第1 対象物件の表示（第4条（対象物件の範囲）関係）

物件名		西船橋住宅	
敷地	所在地	地番	船橋市山野町103-1
		地目	宅地
地	面積	980.67㎡	
	権利形態	所有権の共有	
建物	構造等	構造 5階まで 鉄筋鉄骨コンクリート造 6階以上 鉄筋コンクリート造 地上1.1階 塔屋2階建共同住宅 建築面積627.72㎡ 延べ面積6,878.44㎡	
	専有部分	住戸数107戸	
附属施設	塀、門扉、共用水道、外灯設備、植樹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（共用部分の範囲）関係）

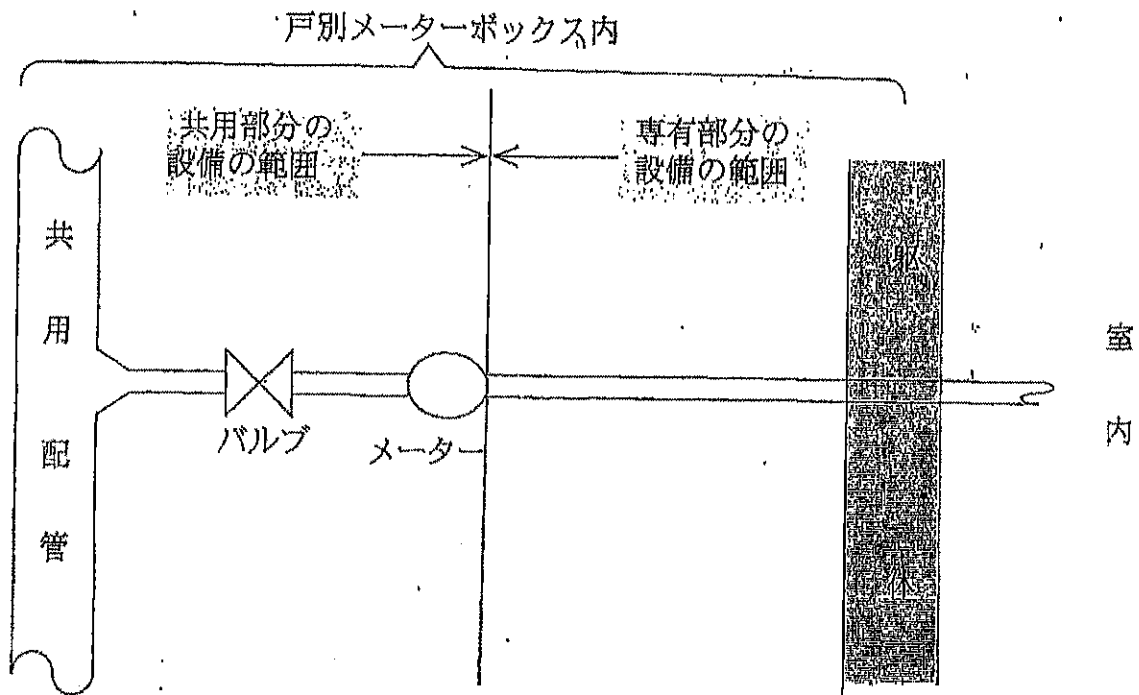
1. 建物部分

建物の躯体部分、屋上、外周壁、玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、集会室、駐輪場、配電盤室、倉庫、階段下倉庫、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー、1階テラス、地下受水槽、高架水槽等専有部分に属さない部分

2. 建物の附属物

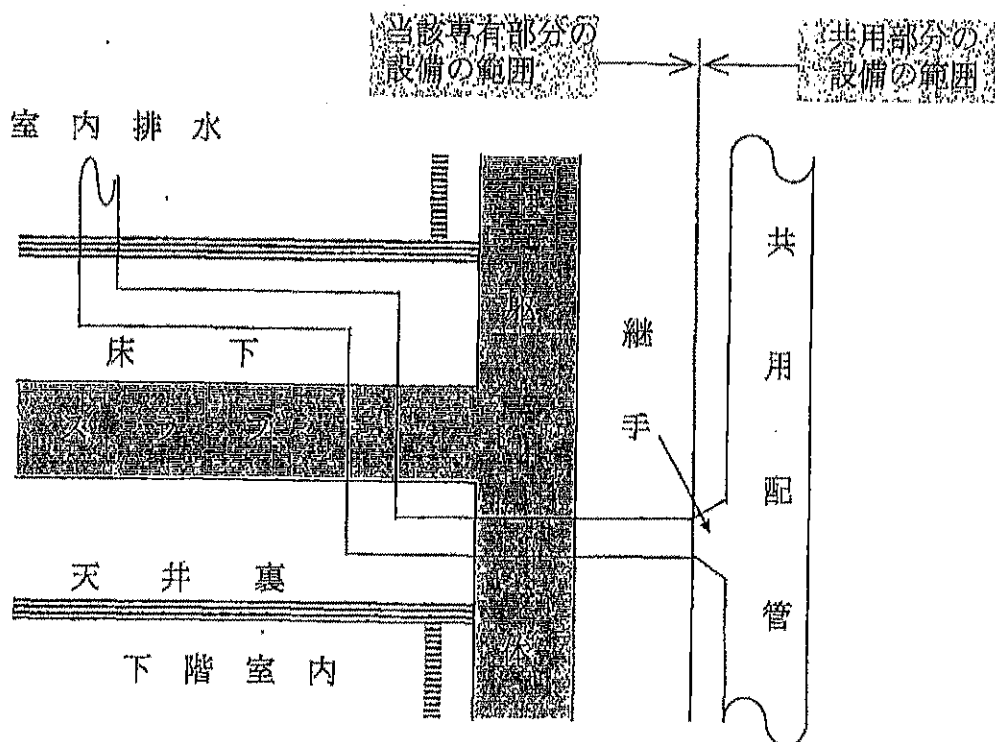
エレベーター2基及び機械設備、電気設備、給排水衛生設備、ルーフファン9基、ガス配管設備、火災警報設備、連結送水管設備、避雷設備、共同集合アンテナ設備、インターネット通信設備、集合郵便箱、掲示板等専有部分に属さない部分

別図第1 給水管・ガス管等の分界（別表第2（共用部分等の範囲）関係）



※給水及びガス管縦管及び各メーター部分まで共用部分

別図第2 排水管等の分界（別表第2（共用部分等の範囲）関係）



※雑排水縦管、汚水管縦管及び各継手まで共用部分

別表第3 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）関係）

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉・ 窓枠・ 窓ガラス	1階に面する庭	バルコニーの 物入れの扉
1. 位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属す る玄関扉・窓枠・ 窓ガラス	現況に依る	各住戸に接する バルコニー
2. 専用使用 権者	当該専有部分の 区分所有者	同 左	101、104 105、106 107、108 号室住戸	4～8号室系統 の住戸の区分所 有者

西船橋住宅管理規約 細則集

- 1 各細則に共通する用語の意義
- 2 西船橋住宅使用細則
- 3 駐輪場等使用細則
- 4 専用庭使用細則
- 5 ペット飼育細則

1. 各細則に共通する用語の意義

この細則集におさめられた各細則に共通する用語の意義はそれぞれ以下に定めるものとする。

(定義)

- 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 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。
- 三 共用部分等 規約第2条(定義)第五号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 管理組合 規約第6条(管理組合)第1項に規定する西船橋住宅管理組合をいう。
- 七 理事長 規約第35条(役員)に規定する理事長をいう。
- 八 総会 規約第42条(総会)に規定する総会をいう。
- 九 理事会 規約第51条(理事会)に規定する理事会をいう。
- 十 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。

2. 西船橋住宅使用細則

目 次

第 1 章 総 則	
第 1 条 (趣旨)	1
第 2 条 (定義)	1
第 3 条 (使用細則の効力及び遵守義務)	1
第 4 条 (対象物件内での共通の禁止行為)	1
第 2 章 専有部分等の使用	
第 5 条 (専有部分の貸与に係る誓約書の届出)	1
第 6 条 (資格得喪の届出)	1
第 7 条 (入居・転居等届出)	1
第 3 章 敷地及び共用部分等の使用	
第 8 条 (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)	2
第 9 条 (バルコニー等の適正な管理)	2
第 10 条 (バルコニーでの禁止行為)	2
第 11 条 (原状回復義務等)	2
第 4 章 その他の共通の利用調整等	
第 12 条 (ごみ処理)	3
第 5 章 雑 則	
第 13 条 (届出書類の保管等)	3
第 14 条 (事務の委託)	3
第 15 条 (紛争解決等の責任)	3
第 16 条 (細則外事項)	4
第 17 条 (細則の改廃)	4
第 18 条 (細則原本)	4
付 則	
別記様式第 1 誓約書 (第 5 条関係)	5
別記様式第 2 区分所有者変更届 (第 6 条関係)	6
別記様式第 3 の 1 区分所有者転居届 (第 7 条関係)	7
別記様式第 3 の 2 (入居・転居)届 (第 7 条関係)	8
別記様式第 4 区分所有者不在届 (第 7 条関係)	9

西船橋住宅使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、西船橋住宅管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者等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 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、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 二 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3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。

(使用細則の効力及び遵守事項)

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 区分所有者等は、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 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者等の迷惑となる行為

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）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3.1条（届出義務）の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(入居・転居等届出)

第7条 区分所有者が転居したときは、速やかにその旨を別記様式第3の1による書面により管理組合に届け出なければならない。

2 占有者が入居及び転居したときは、速やかにその旨を別記様式第3の2による書面に

より管理組合に届け出なければならない。

- 3 区分所有者が転勤等により不在になる場合には、速やかにその旨を別記様式第4により管理組合に届け出なければならない。
- 4 理事長は第6条及び第1項の書面に基づき、規約第64条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

第3章 土地及び共用部分等の使用

（土地及び共用部分等でのその他の禁止行為）

第8条 区分所有者等は、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 所定の駐車場及び駐輪場等以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用
- 六 第一号から第五号については理事会の承認を受けた場合はその限りではない。

（バルコニー等の適正な管理）

第9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

（バルコニーでの禁止行為）

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニーにおいて、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 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11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、当該区分所有者等（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」が第8条、第9条、第10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他の区分所有者等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、理事会の決議を経て、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（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12条 区分所有者等は、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。

第5章 雑則

（届出書類の保管等）

- 第13条 理事長は、第5条から第7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。）を集会室、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、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14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15条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者等との間に紛争が生じたときは、当該区分所有者等は、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16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17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18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18年6月1日から効力を発する。

誓 約 書

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理 事 長 殿

私は、西船橋住宅管理規約第19条2項の規定に基づき、西船橋住宅の区分所有者
_____との _____号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓
します。

占有者 (借主) 氏名 _____ 印

記

- 一、西船橋住宅管理規約、西船橋住宅使用細則その他の使用細則に定める事項を誠
に遵守すること。

以 上

区分所有者変更届

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理事長 殿

この度、_____号室の所有名義を変更しましたので、管理組合規定により組合員資格の取得・喪失についてお届けします。

なお、管理費等については、_____年_____月分(前月27日振替分)から新組合員の負担とします。

1. 届出者氏名		
2. 所有者名義変更年月日	年	月 日
3. 新旧区分所有者氏名(組合員)	フリガナ (新)	
	フリガナ (旧)	
4. 新組合員の入居日及び同居人	入居日	年 月 日
	同居人	(有・無) 人
5. 新組合員の緊急連絡先 TEL	TEL	
6. 新組合員が入居しない場合 の連絡先	住 所：〒	
	電 話：	
	勤務先：	
	電 話：	
7. 売買の仲介を依頼した 不動産業者等	会社名：	担当者：
	住 所：〒	
	電 話：	

(注) この届出書は、西船橋住宅管理組合の円滑な運営を図るためのみ活用するものであり、その他の目的には一切使用するものではありません。

別記様式第3の1 (第7条関係)

区分所有者転居届

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理事長 殿

私は使用細則第7条の規定により、お届け致します。

号室	フリガナ 区分所有者氏名	
転居日	年 月 日	
転居先住所	〒	
	連絡先TEL	
※ 総会議案書等は上記住所に送付してください。		

(入居・転居)届

年 月 日

西船橋住宅管理組合

理事長 殿

私は下記の通り使用細則第7条の規定によりお届けします。

部屋番号		号室
入 居	フリガナ 氏 名	
	入 居	年 月 日
	自宅TEL	
	緊急連絡先TEL	
	同居人	有 (人) ・ 無
転 居	フリガナ 氏 名	
	転 居	年 月 日
	連絡先TEL	

区分所有者不在届

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理事長 殿

私は下記の通り 年 月 日から 年 月 日まで転勤等のため不在となりますので使用細則第7条によりお届けします。 ○

なお、管理規約に定められた管理費等の支払は私が支払うことを誓約します。

号室	フリガナ 区分所有者氏名	
理由(該当事項に○印をつけて下さい。)	1. 転勤 2. 長期出張 3. その他	
不在中の連絡先	〒	
	TEL	
※総会議案書、その他書類等の送付先(海外転勤の場合は、国内の親戚等)		
その他連絡事項		

3. 駐輪場等使用細則

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（駐輪場等への駐輪義務等）	1
第5条（使用の申込み等）	1
第6条（使用の承認）	1
第7条（使用料）	1
第8条（禁止事項）	2
第9条（撤去等）	2
第10条（保管等の責任）	3
第11条（細則外事項）	3
第12条（細則の改廃）	3
第13条（細則原本）	3
附 則	3
別記様式 使用申込書（第5条第1項関係）	4

駐輪場等使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、西船橋住宅管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、西船橋住宅の自転車等の置場である駐輪場等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 自転車等 自転車、三輪自転車、原動機付自転車、自動二輪車をいう
- 二 駐輪場等使用者 管理組合からステッカーの交付を受けて駐輪場等を使用する区分所有者等をいう。
- 三 ステッカー 駐輪場等の使用の承認を受けたことを証する駐輪場等使用標章をいう。

(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。

(駐輪場等への駐輪義務等)

第4条 区分所有者等は、その保有する自転車等を駐輪場等以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。ただし、駐輪場等に駐輪することのできる自転車等は、一の専有部分につき2台に限る。

(使用の申込み等)

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

- 2 前項の規定は、次条の承認を受けて駐輪場等を使用することのできる期間（以下「使用期間」という。）が終了する場合において、駐輪場等使用者が駐輪場等の使用を継続しようとするときに準用する。駐輪場等使用者が駐輪場等に駐輪する自転車等を変更しようとするときも、同様とする。

(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、使用料の納入を確認した後遅滞なく、駐輪場等の使用を承認する。

- 2 前項の承認は、理事会が定める様式のスレッカーを駐輪場等使用者に交付することにより行う。
- 3 使用期間は、承認の時期にかかわらず、毎年4月から翌年の3月までの1年間とする。
- 4 ステッカーの交付を受けた駐輪場等使用者は、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)

第7条 該当する使用期間の使用料は下表のとおりとし、あらかじめ駐輪場等使用者が一括して管理組合に納入しなければならない。使用期間が、その申込み又は承認の時期のため、1年に満たない場合は、月割り計算とする。

名称	単位	年額	月額
自転車（子供用自転車を含む）	1台	1,200円	100円
三輪自転車	1台	6,000円	500円
電動自転車	1台	3,600円	300円
自動二輪車（スクーターを含む）	1台	6,000円	500円

2 前項の規定にかかわらず、使用料の額、賦課徴収方法その他の駐輪場等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。

3 使用料は、規約第27条（管理費）に定める費用に充当するものとする。

(禁止事項)

第8条 駐輪場使用者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- 一 駐輪場等を他の用途に使用すること。
- 二 駐輪場等を損傷するような行為をすること。
- 三 駐輪場等以外に自転車等を放置すること。
- 四 住宅環境を乱す悪臭、騒音等を発すること。
- 五 他の使用者又は居住者に迷惑をかける行為をすること。
- 六 駐輪場等の自転車を汚損又は破損する恐れのある行為をすること。
- 七 引越し、移転による置き去り行為及び不要自転車等を放置駐輪すること（期間を問わず）
- 八 前各号のほか、管理上の必要により管理組合の禁止した行為をすること。

(撤去等)

第9条 駐輪場等使用者は、使用期間が満了し、その後、駐輪場等の使用を継続しない場合は、使用期間が終了する日までに、駐輪場等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、かつ、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、あらかじめ駐輪場等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、駐輪場等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。

- 5 管理組合は、前三項の規定による措置等の実施に備えるため、第3条、第4条、第8条及び本条に規定する事項を駐輪場等及び所定の掲示場所にあらかじめ掲示しておかなければならない。

(保管等の責任)

第10条 駐輪場等における自転車等の保管等については、駐輪場等使用者の責任において行わなければならない。

- 2 駐輪場等における盗難及び自転車等相互の接触または衝突その他の人的事故によって生じた損害、並びに天災地変その他の不可抗力による損害について、管理組合は一切の賠償の責を負わない。

(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、理事会で協議する。

(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18年6月1日から効力を発する。

別記様式 使用申込書（第5条第1項関係）

駐輪場等使用申込書

年 月 日

西船橋住宅管理組合

理事長殿

私は、駐輪場等使用細則第5条の規定に基づき、この申込書により、次とおり駐車場等の使用（使用期間が終了する場合における駐輪場等の使用の継続及び駐輪場等に駐輪する自転車等の変更を含む。）の申込みをします。

申込者氏名 _____ 印

一、申込区分

住 戸 番 号	号室
申込資格 (○で囲むもの。)	区分所有者 ・ 賃借人 その他 ()

二、自転車等の明細

種類 (○で囲む)	1. 自転車 2. 三輪自転車 3. 電動自転車	
	4. 自動二輪車 (スクーターを含む)	総排気量 c c 車両登録番号

※駐輪することのできる自転車等は、一の専有部分につき2台に限る。

4. 専用庭使用細則

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（禁止行為）	1
第5条（専用庭の適正な管理）	1
第6条（原状回復義務等）	1
第7条（事務の委託）	2
第8条（細則外事項）	2
第9条（細則の改廃）	2
第10条（細則原本）	2
附 則	2

専用庭使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、西船橋住宅管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、専用庭の使用に関し、区分所有者等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 専用庭 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8（バルコニー等の専用使用権）に掲げる一階に面する庭をいう。
- 二 専用庭の専用使用権者 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3（バルコニー等の専用使用権）に掲げる一階に面する庭について専用使用権を有する区分所有者等をいう。

(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。

(禁止行為)

第4条 専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他工作物（地下又は高架の工作物を含む。）の設置又は築造
- 二 専用の配線、配管、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
- 三 コンクリートの打設及び多量の土砂の搬入又は搬出
- 四 他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等
- 五 配線、配管、フェンスその他の共用部分等の保存に影響を及ぼすおそれのある掘削又は使用
- 六 その他専用庭の通常の用法以外の使用

(専用庭の適正な管理)

第5条 専用庭の専用使用権者は、その責任と負担において専用庭の清掃、除草及びごみ処理その他の専用庭の通常の使用に伴う管理を行わなければならない。ただし、専用庭の外周にあるフェンス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。

(原状回復義務等)

第6条 専用庭の使用により配線、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、当該区分所有者

等（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 義務者が第4条、第5条本文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他の区分所有者等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、理事会の決議を経て、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（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。
（事務の委託）

第7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8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9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10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18年6月1日から効力を発する。

5. ペット飼育細則

目 次

第 1 条	(趣旨)	1
第 2 条	(定義)	1
第 3 条	(使用細則の効力及び遵守義務)	1
第 4 条	(飼育を認められる動物)	1
第 5 条	(飼育を認められない動物)	1
第 6 条	(届出の方式)	1
第 7 条	(届出の添付書類)	2
第 8 条	(健康診断等)	2
第 9 条	(遵守事項)	2
第 10 条	(飼育動物の虐待防止)	2
第 11 条	(飼育による損害賠償責任)	2
第 12 条	(理事長の勧告及び指示等)	3
第 13 条	(飼育の禁止)	3
第 14 条	(飼育終了の届出)	3
第 15 条	(動物が死亡した場合の処理)	3
第 16 条	(細則の改廃)	3
第 17 条	(細則原本)	3

付 則

別記様式第 1	ペット飼育届出書 (第 6 条第 2 項関係)	4
別記様式第 2	誓約書 (第 7 条第 2 項関係)	5
別記様式第 3	ペット飼育終了届 (第 14 条第 2 項関係)	6
別紙	特定動物の範囲	7

ペット飼育細則

(趣旨)

第1条 この細則は西船橋住宅管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、西船橋住宅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 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。
- 二 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）に掲げるうち、バルコニー、一階に面する庭をいう。
- 三 盲導犬 道路交通法施行令第8条第2項で規定する盲導犬をいう。
- 四 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。ただし、小鳥及び観賞用魚類はこの限りでない。

(飼育を認められない動物)

第5条 この細則で飼育を認められない動物は次の各号に掲げる事項の一に該当する動物とする。

- 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50cm以上である動物
- 二 特定動物（別紙のとおり）
- 三 人の身体に危害を加えたことのある動物
- 四 人に伝染するおそ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（鳩、蛇など）

(届出の方式)

第6条 動物の飼育を希望する者は、届出書を理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び観賞用魚類はこの限りでない。

- 二 前項の届出の様式は、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、届出者がこれに記名押印しなければ

ばならない。

(届出書の添付書類)

第7条 届出書には、誓約書を添付しなければならない。ただし盲導犬はこの限りではない。

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 盲導犬の飼育を届出する場合、届出者は盲導犬使用者証の写しを添付しなければならない。

(健康診断等)

第8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9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 ペット飼育は専有部分で行うこと。(バルコニー、専用庭は専有部分ではない。)

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

三 盲導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 中庭・廊下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10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「犬及びねこの飼養及び保管に関する基準」(昭和50年総理府告示第28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11条 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、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12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13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14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3に掲げるとおりとする。

（動物が死亡した場合の処理）

第15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16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17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18年6月1日から効力を発する。

別記様式第1 ペット飼育届出書（第6条第2項関係）

ペット飼育届出書

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育細則第6条1項の規定に基づき、この届出書により次のとおり動物の飼育を届出します。

_____号室 届出者氏名 _____印

記

1. 動物の種類
2. 性別
3. 生後年月数
4. 成長時の予測体長

別記様式第2 誓約書（第7条第2項関係）

誓 約 書

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理 事 長 殿

_____号室 届出者氏名 _____印

私は、西船橋住宅管理規約及びペット使用細則を遵守し、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。

別記様式第3 ペット飼育終了届（第14条第2項関係）

ペット飼育終了届

年 月 日

西船橋住宅管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育細則第14条1項の規定に基づき、次の通り動物の飼育の終了を届出します。

_____号室 届出者氏名 _____印

記

1. 動物の種類
2. 飼育終了の年月日： 年 月 日
3. 飼育終了の理由

別紙

特定動物の範囲

東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりです。

区 分		特 定 動 物
ほ 乳 類	そ う 類	そう科全種
	く ま 類	くま科全種
	大型のねこ類	ライオン、とら、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんぴょう
	中型以下のねこ類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルキャット、ぼるねおやまねこ、コドコド、あんですやまねこ、ボブキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ
	ハイエナ類	ブチハイエナ、カッシュヨクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ
	お・お かみ類	ディンゴ、コヨーテ、ジャツカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドル、リカオン
	大型のさる類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ
	中型のさる類	おながざる科全種、グレザ科全種、てながざる科全種
鳥 類	わしたか類	くまたか、えほしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじぶとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし
は 虫 類	わ に 類	クロコダイル科全種、アリゲーター科全種、ガビアル
	どくとかげ類	あめりかどくとかげ、めきしこどくとかげ
	へ び 類	へび科の有毒へび全種、くさりへび科全種、コブラ科全種、あみめにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとにしきへび、アナコンダ

規約改正履歴一覧表

改正年月日 総会名	旧条文	新条文
H25(2013)/05/19 第40期通常総会		防犯カメラ運用細則制定 添付資料参照
H27(2015)/03/15 第42期臨時総会	<p>管理規約 (専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合の役員は次の役職により構成する。</p> <p>一 理事長 1名 二 副理事長 1ないし2名 三 会計担当理事 1名 四 理事 5ないし6名 五 監事 2名</p> <p>2 役員は西船橋住宅の組合員および留守宅管理者(占有者)の中から各階より1名を総会にて選任する。</p> <p>3 第1項の役職は役員の内選により選任する。</p> <p>4 理事長は西船橋住宅に現に居住する組合員(区分所有者)の中から選任する。</p> <p>5 留守宅管理者の中から選任された副理事長、会計担当理事、理事、監事の四役職は次の各種についての一切の権限を有しないものとする。</p> <p>一 組合員相互の共有財産、敷地利用、地上権、その他財産等処分等に関する一切の権限 二 前号に関する拘束、差し止め、侵害、制裁、訴訟提起等に関する一切の法的権限。ただし、組合員および留守宅管理者等を含む西船橋住宅管理組合の正常なる運営を妨げる管理費その他未収問題等に関する訴訟提起等理事会の要請委任により、その代表者名義人になることは別途例外とし、これを認めるものとする。</p> <p>6 前項にかかわらず、留守宅管理者が組合員よりその者の代理人として書面により委任を受けた事項についてはこの限りではない。</p> <p>(議決権)</p> <p>第46条 各組合員の議決権は、その所有する住戸1戸につき各1の議決権を有する。</p> <p>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、これら共有者を含わせて一の組合員とみなす。</p> <p>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。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人により議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借りうけたもの、又は他の組合員若し</p>	<p>管理規約 (専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 区分所有者は、その専有部分の管理を不動産業者等の第三者に委託する場合は、その旨を管理組合に届け出なければならない。</p> <p>4 前項の場合において、区分所有者は、この規約及び使用細則に定める事項を契約の相手方(以下、管理委託受託者と記載)に遵守させると共に管理委託受託者に対し仲介した占有者にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させるよう指導しなければならない。</p> <p>5 前項4の場合において、区分所有者は、その管理に係る契約にこの規約及び使用細則を遵守する旨の条項を定めるとともに、管理委託受託者にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守すること及び仲介した占有者に遵守させる旨の誓約書を交わしたことを管理組合に提出しなければならない。</p> <p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合の役員は次の役職により構成する。</p> <p>一 理事長 1名 二 副理事長 1ないし2名 三 会計担当理事 1名 四 理事 5ないし6名 五 監事 2名</p> <p>2 役員は西船橋住宅の組合員、親合員の配偶者及び一親等の親族、並びに留守宅管理者(占有者)の中から各階より1名を総会にて選任する。</p> <p>3 第1項の役職は役員の内選により選任する。</p> <p>4 理事長は西船橋住宅に現に居住する組合員(区分所有者)、組合員の配偶者及び一親等の親族の中から選任する。</p> <p>5 留守宅管理者の中から選任された副理事長、会計担当理事、理事、監事の四役職は次の各種についての一切の権限を有しないものとする。</p> <p>一 組合員相互の共有財産、敷地利用、地上権、その他財産等処分等に関する一切の権限 二 前号に関する拘束、差し止め、侵害、制裁、訴訟提起等に関する一切の法的権限。ただし、組合員および留守宅管理者等を含む西船橋住宅管理組合の正常なる運営を妨げる管理費その他未収問題等に関する訴訟提起等理事会の要請委任により、その代表者名義人になることは別途例外とし、これを認めるものとする。</p> <p>6 前項にかかわらず、留守宅管理者が組合員よりその者の代理人として書面により委任を受けた事項についてはこの限りではない。</p> <p>(議決権)</p> <p>第46条 各組合員の議決権は、その所有する住戸1戸につき各1の議決権を有する。</p> <p>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、これら共有者を含わせて一の組合員とみなす。</p> <p>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。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人により議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借りうけたもの、又は他の組合員若し</p>