

シャトー文京管理規約

第1章 総則	4
第1条 (目的)	4
第2条 (定義)	4
第4条 (対象物件の範囲)	4
第5条 (規約の効力)	4
第6条 (管理組合法人)	4
第7条 (解散)	5
第8条 (残余財産の帰属)	5
第2章 専有部分の範囲	5
第9条 (専有部分の範囲)	5
第10条 (共用部分の範囲)	5
第3章 敷地及び共用部分等の共有	5
第11条 (共有)	5
第12条 (共有持分)	5
第13条 (分割請求及び単独処分の禁止)	6
第4章 用法	6
第14条 (専有部分の用途)	6
第15条 (敷地及び共用部分等の用法)	6
第16条 (バルコニー等の専用使用権)	6
第17条 (駐車場の使用)	6
第18条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	6
第19条 (専有部分の修繕等)	7
第20条 (使用細則)	7
第21条 (専有部分の貸与)	7
第5章 管理	7
第1節 総則	7
第22条 (区分所有者の責務)	7
第23条 (敷地及び共用部分等の管理)	7
第24条 (必要箇所への立入)	8
第25条 (損害保険)	8
第2節 費用の負担	8
第26条 (管理費等)	8
第27条 (承継人に対する債権の行使)	8
第28条 (管理費)	8
第29条 (修繕積立金)	9
第30条 (使用料)	9

第6章 管理組合法人	9
第1節 組合員	9
第31条 (組合員の資格)	9
第32条 (届出義務)	9
第2節 管理組合法人の業務	9
第33条 (業務)	9
第34条 (業務の委託等)	10
第3節 役員	10
第35条 (役員)	10
第36条 (役員任期)	10
第37条 (役員誠実義務等)	10
第38条 (理事長)	11
第39条 (副理事長)	11
第40条 (理事)	11
第41条 (監事)	11
第42条 (管理組合法人の代表理事)	11
第43条 空白	11
第44条 空白	11
第45条 (役員解任)	11
第46条 (監事の代表権)	11
第47条 (役員兼業禁止)	12
第48条 (役員自己契約の制限)	12
第49条 (役員登記)	12
第4節 総会	12
第50条 (総会)	12
第51条 (招集手続)	12
第52条 (組合員の総会招集権)	12
第53条 (出席資格)	13
第54条 (議決権)	13
第55条 (総会の会議及び議事)	13
第56条 (議決事項)	14
第57条 (総会の決議に代わる書面による合意)	14
第58条 (議事録の作成、保管等)	15
第5節 理事会	15
第59条 (理事会)	15
第60条 (招集)	15
第61条 (理事会の会議及び議事)	15
第62条 (議決事項)	15
第7章 会計	16

第63条	(会計年度)	16
第64条	(管理組合法人の収入及び支出)	16
第65条	(収支予算の作成及び変更)	16
第66条	(会計報告)	16
第67条	(管理費等の徴収)	16
第68条	(管理費等の過不足)	16
第69条	(預金口座の開設)	16
第70条	(借入)	17
第71条	(帳票類の作成、保管)	17
第8章	雑則	17
第72条	(義務違反者に対する措置)	17
第73条	(代表理事の勧告及び指示等)	17
第74条	(合意管轄裁判所)	17
第75条	(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)	17
第76条	(規約外事項)	18
第77条	(規約原本)	18
付則		18
第1条	(規約の発効)	18
第2条	(管理組合の設立)	18
第3条	(管理費等)	18
第4条	(経過措置)	18
管理規約改正履歴		19
別表		20
別表第1-1	対象物件の表示	20
別表第1-2	建物の専有部分と共用部分	20
別表第2	敷地及び共用部分等の共有持分割合	21
別表第3	バルコニー等の専用使用権	25
別表第4	議決権割合	26

第1章 総則

第1条 (目的)

この規約は、シャトー文京の管理又は使用に関する事項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 共用部分及び付属施設をいう。
- 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 WEB会議等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

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、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に対してこの規約及び使用細則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1に記載された敷地、建物及び付属施設（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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合法人)

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シャトー文京組合法人を構成する。

2. 管理組合法人の名称は、「シャト一文京管理組合法人」（以下「管理組合法人」という。）と称する。
3. 管理組合法人は、事務所を東京都文京区西片1丁目15番19号に置く。
4. 管理組合法人の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第7条 （解散）

管理組合法人は、次の事由によって解散する。

- 一 建物の全部の滅失。
 - 二 建物に専有部分がなくなったとき。
 - 三 管理組合法人総会の決議。
2. 前項第三号の決議は、組合員及び議決権の各4分の3以上で決する。

第8条 （残余財産の帰属）

解散した管理組合法人の財産は、区分所有法に規定されている場合を除き、第10条に定める割合と同一の割合で各組合員に帰属する。

第2章 専有部分の範囲

第9条 （専有部分の範囲）

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並びに管理組合法人が所有する地下1階部分の事務所、トランクルーム、駐車場及び15階部分のゲストルームとする。

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、鍵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施設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10条 （共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表1の2―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

第11条 （共有）

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。

第12条 （共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第2に掲げるとおりとする。

第13条 (分割請求及び単独処分の禁止)

区分所有者は敷地及び共用部分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

第14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。

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

第15条 (敷地及び共用部分等の用法)

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

第16条 (バルコニー等の専用使用权)

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、屋上テラス(以下本条、第23条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。(自転車は1階の指定した場所。それ以外の場所においてはならない)

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。

第17条 (駐車場の使用)

管理組合法人は、1階部分の駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者が、その所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第18条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

管理組合法人は、次に掲げる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、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設；

管理業務を受託、又は請け負った者

二 電気室:東京電力株式会社

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

第19条 （専有部分の修繕等）

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、あらかじめ代表理事（第42条に定める代表理事をいう。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代表理事に提出しなければならない。

3. 代表理事は、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、または不承認しようとするときは理事会（第59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. 第一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かかわる共用部分の工事を行うことができる。

5. 代表理事又はその指名を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入、必要な調査をすることができる。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。

第20条 （使用細則）

対象物件の使用に関しては、別に使用細則を定めるものとする。

第21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共に、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法人に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

第22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。

第23条 (敷地及び共用部分等の管理)

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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. 専有部分である施設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、管理組合法人がこれを行うことができる。

第24条 (必要箇所への立入)

前条により管理を行う者は、管理を行う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有使用部分への立入を請求することができる。

2. 前項により立入を請求された者は、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. 立入をした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第25条 (損害保険)

区分所有者は、共用部分に関し、管理組合法人が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 代表理事は前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

第26条 (管理費等)

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。）を管理組合法人に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 特別修繕費

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し、他の事情を一切勘案しない。

第27条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合法人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。

第28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 公租公課。
- 三 共用施設の保守維持費及び運転費。

- 四 備品費、通信費その他の事務費。
- 五 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料。
- 六 経常的な補修費。
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費。
- 八 管理委託費。
- 九 管理組合法人の運営に要する費用。
- 十 その他、敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用。

第29条 (修繕積立金)

管理組合法人は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2. 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 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。

3. 管理組合法人は、前項各号の経費に充てるため借入をしたときは、特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

4. 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理処理しなければならない。

第30条 (使用料)

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

第31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32条 (届出義務)

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法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

第33条 (業務)

管理組合法人は、次の各号に掲げる業務をおこなう。

- 一 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分（以下本条及び第56条において「組合法人管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理。
- 二 管理組合法人管理部分の修繕。
- 三 長期修繕計画の作成、又は変更に関する業務。
- 四 共用部分等に係る火災保険その他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法人が行うことが適当であると認められる管理行為。
- 六 敷地及び共用部分の変更及び運営。
- 七 修繕積立金の運用。
- 八 官公署、町内会等との渉外業務。
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務。
- 十 防災に関する業務。
- 十一 広報及び連絡業務。
- 十二 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34条 (業務の委託等)

管理組合法人は、前条に定める全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第3節 役員

第35条 (役員)

管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 代表理事 1名
- 二 副代表理事 2名以内
- 三 会計担当理事 2名以内
- 四 理事 5～10名以内

(代表理事、副代表理事、会計担当理事を含む。以下同じ)

- 五 監事 2名
2. 理事及び監事は、区分所有者、または区分所有者が承認した一親等内親族のうちから総会で選任する。
3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第36条 (役員任期)

役員任期は2年とする。又、役員は半数改選とする。

2. 補欠の役員任期は、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、引き続きその職務を行う。
4. 役員が組合員でなくなったとき、その役員はその地位を失う。

第37条 (役員誠実義務等)

役員は、法令、規約及び使用細則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。

第38条 (理事長)

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

- 一 規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
2. 理事長は区分所有法に定める管理者とする。
3. 理事長は通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
4. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第39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、その職務を行う。

第40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行う。

第41条 (監事)

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。

第42条 (管理組合法人の代表理事)

管理組合法人の代表理事は1名とし、理事長をこれにあてる。

2. 前項の代表理事は、登記簿上の役員となり、管理組合法人を代表し、総会及び理事

会の決議に基づいて管理組合法人の業務を執行する。

第43条 空白

第44条 空白

第45条 (役員解任)

組合員は、出席組合員の3分の2以上の決議により役員を解任することができる。

第46条 (監事の代表権)

管理組合法人と理事と利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

第47条 (役員兼業禁止)

理事(代表理事を含む)は監事を、監事は理事(代表理事を含む)を兼ねてはならない。

第48条 (役員自己契約の制限)

役員は、総会の承認を得た場合を除き、管理組合法人と取引をしてはならない。

第49条 (役員登記)

管理組合法人の代表理事に変更がある場合、変更した日から14日以内に、東京法務局に登記しなければならない。

第4節 総会

第50条 (総会)

管理組合法人総会は、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. 代表理事は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始後2カ月以内に招集しなければならない。

4. 代表理事は、必要と認める場合には、理事会の決議を得て、何時でも臨時総会を招集する事ができる。

5. 総会の議長は、代表理事が務める。

第51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2週間前までに会議の日時、場所及び目的を示した通知を組合員に発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合法人に対し組合員が届出をした宛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、対象物件の所在地宛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無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55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同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の

要領を通知しなければならない。

5. 第53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、所定の場所に掲示しなければならない。

6. 第1項に拘わらず、緊急を要する場合には、代表理事は、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52条 (組合員の総会招集権)

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第54条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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請求した場合には、代表理事は、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. 代表理事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50条第5項の規程にかかわらず、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。

第53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、あらかじめ代表理事にその旨を通知しなければならない。

第54条 (議決権)

各組合員の議決権の割合は、別表第4に掲げる専有住居1戸につき1個の議決権を有する。但し、管理組合法人所有部については所有者として議決権を行使する。

2. 住戸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見なされた者は、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代表理事に届けなければならない。

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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた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代表理事に提出しなければならない。

第55条 (総会の会議及び議事)

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. 次の各号に掲げる集会の議事は、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 規約の変更。
 - 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58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起。
 - 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 管理組合法人共用財産の取得及び処分。
 - 六 区分所有法第55条第1項第3号による管理組合法人の解散。
 - 七 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、出席組合員と見なす。
6. 第3項一号において、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項二号において、敷地及び共用部分の変更が、専有部分又は、専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又は専用使用部分の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51条第1項によりあらかじめ通知した事項のみ、決議することができる。

第56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又は変更。
- 五 長期修繕計画の作成又は変更。
- 六 第29条第2項に定める特別の管理の実施並びにこれらに充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し。
- 七 第23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ものの選任。

- 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 区分所有法第62条第1項の場合の建て替え。
- 十一 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法。
- 十二 組合法人管理部分に関する管理業務委託契約の締結。
- 十三 管理組合法人所有財産の取得及び処分。
- 十四 区分所有法第55条第1項第3号による管理組合法人の解散。
- 十五 その他管理組合法人の業務に関する重要事項。

第57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58条 (議事録の作成、保管等)

総会及び理事会の議事については、議長は、議事録を作成及び全区分所有者に配付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理事がこれに署名しなければならない。
3. 代表理事は、議事録及び前条の書面を保管し、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、場所を指定することができる。
4. 代表理事は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

第59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、代表理事が務める。

第60条 (招集)

理事会は、代表理事が招集する。

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、代表理事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51条(第4項及び第5項を除く)の規程を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第61条 (理事会の会議及び議事)

(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)

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58条（第4項を除く）の規定を準用する。

第62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、収支予算案及び事業計画案。
- 二 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 その他の総会提出議案。
- 五 第19条に定める承認又は不承認。
- 六 第73条に定める勧告又は指示。
- 七 総会から付託された事項。

第7章 会計

第63条（会計年度）

管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第64条（管理組合法人の収入及び支出）

管理組合法人の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は、第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

第65条（収支予算の作成及び変更）

代表理事は、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、代表理事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66条（会計報告）

代表理事は、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67条（管理費等の徴収）

管理組合法人は、第26条に定める管理費等及び第30条に定める使用料について組合員が各自開設する預金口座から自動振替及び振込の方法により第69条に定める口座に受け入れることとし、当月分を前月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おいて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おいて、管理組合

法人は、その未払い金額について年利15%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3. 前項の遅延損害金は、第28条に定める費用に充当する。
4. 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。

第68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する。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は、組合員に対して第26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69条 (預金口座の開設)

管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

第70条 (借入)

管理組合法人は、第29条第2項に定める業務を行うため、必要な範囲内において、借入をすることができる。

第71条 (帳票類の作成、保管)

代表理事は、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。

第8章 雑則

第72条 (義務違反者に対する措置)

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。

第73条 (代表理事の勧告及び指示等)

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、代表理事は、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、その是正等のために明渡し訴訟その他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に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者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、代表理事は理事会の決議を経て、その差し止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第74条 (合意管轄裁判所)

この規約等に関する管理組合法人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東京地方(簡易)裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。(訴訟による弁護士費用その他訴訟に要する費用について実費相当額を請求するものとする。)

2. 第56条第八号に関する訴訟についても前項と同様とする。

第75条 (官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合法人が官公庁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。

第76条 (規約外事項)

規約及び使用細則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。

第77条 (規約原本)

この規約を証するため、規約承認時の理事長及び4名の区分所有者が書面に署名若しくは記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は代表理事が保管し、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. 代表理事は、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。

付則

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成10年(1998年)9月1日から効力を発する。

第2条 (管理組合の設立)

管理組合は、平成10年(1998年)9月1日に成立したものである。

第3条 (管理費等)

各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第26条第2項に規定する方法により算出された別紙現況の額とする。

第4条 (経過措置)

この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が隣シャトー管理との間で締結した1階駐車場使用契約は、この契約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

管理規約改正履歴

施行	平成10年(1998年)	09月01日	
改正	平成21年(2009年)	12月13日	管理組合法人設立総会、管理規約改正
改正	令和03年(2021年)	7月11日	役員資格
改正	令和05年(2023年)	04月16日	民泊禁止、役員資格拡充、理事会運営柔軟化
改正	令和06年(2024年)	11月24日	規約原本、役員資格、別表

別表第1-1 対象物件の表示

物件名		シャトー文京
敷地	所在地	(地番) 東京都文京区西片1丁目28番4号 (地目) 宅地
	権利関係	所有権(共有)
	面積	1,385.08 m ²
建物	所在 構造	東京都文京区西片1丁目15番19号 SRC造 地上17階、地下1階、塔屋2階建 事務所付共同住宅1棟
	建築延面積	10,366.33 m ²
	建築面積	748.53 m ²
附帯	組合法人所有	地下駐車場・トランクルーム・事務所、15階ゲストルーム
	付属施設	庭樹(植え込み)、屋外駐車場、児童遊園地 管理事務室、ゴミ集積場

別表第1-2 建物の専有部分と共用部分

1	(1) 専有部分 住宅部分、事務所部分、地下駐車場、トランクルーム、ゲストルーム
	(2) 附帯設備専有部分 暖房、給湯機械設備、メインパイプ及びメーター
2	(1) 建物共用部分 エントランス、ピロティ、ロビー、共用廊下、階段室、エレベーター室、機械室、電気室、コントロール室、ポンプ室、屋上ペントハウス(機械・パイプ、ダクトスペースのみ)、パイプシャフト、ダクトスペース、ダストシュート室、シャワー室、洗い場共同便所等の1,102.348 m ² 窓枠、外気に接する窓ガラス、基礎、外壁、界壁、床、天井スラブ建物等躯体
	(2) 附帯共用部分 エレベーター設備、受電・変電・配電設備、上記(1)建物共用部照明器具、一般雑換気設備、揚水ポンプ・排水ポンプ・受水槽・貯水槽・汚水槽等の給排水衛生設備、消火器・避雷針・自動火災報知機・非常警報装置等の防火・警報・通報設備、ダストシュート・メールボックス・配線・配管ダクト機械・機械一式、管理室及び什器備品、BSアンテナ、バルコニー
	(3) 規約共用部分 本規約において管理上、共用部分と定める管理室及びその什器・備品 管理組合法人が所有する地下駐車場・トランクルーム・事務所・ゲストルーム
	(4) 附属施設共有部分 庭樹(植え込み)、児童遊園地等の附属施設

別表第2 敷地及び共用部分等の共有持分割合

	敷地及び附属施設	共有部分
地下駐車場	1385080分の16162	1385080分の16162
地下倉庫	1385080分の2209	1385080分の2209
地下店舗	1385080分の1771	1385080分の1771
101号室	1385080分の51155	1385080分の51155
201号室	1385080分の12540	1385080分の12540
202号室	1385080分の9355	1385080分の9355
203号室	1385080分の8545	1385080分の8545
204号室	1385080分の7556	1385080分の7556
205号室	1385080分の10756	1385080分の10756
206号室	1385080分の9860	1385080分の9860
207号室	1385080分の10756	1385080分の10756
208号室	1385080分の7556	1385080分の7556
209号室	1385080分の8545	1385080分の8545
210号室	1385080分の9355	1385080分の9355
211号室	1385080分の10600	1385080分の10600
301号室	1385080分の12540	1385080分の12540
302号室	1385080分の9355	1385080分の9355
303号室	1385080分の8545	1385080分の8545
304号室	1385080分の7556	1385080分の7556
305号室	1385080分の10756	1385080分の10756
306号室	1385080分の9860	1385080分の9860
307号室	1385080分の10756	1385080分の10756
308号室	1385080分の7556	1385080分の7556
309号室	1385080分の8545	1385080分の8545
310号室	1385080分の9355	1385080分の9355
311号室	1385080分の10600	1385080分の10600
401号室	1385080分の12540	1385080分の12540
402号室	1385080分の9355	1385080分の9355
403号室	1385080分の8545	1385080分の8545
404号室	1385080分の7556	1385080分の7556
405号室	1385080分の10756	1385080分の10756
406号室	1385080分の9860	1385080分の9860
407号室	1385080分の10756	1385080分の10756
408号室	1385080分の7556	1385080分の7556
409号室	1385080分の8545	1380800分の8545
410号室	1385080分の19955	1385080分の19955
501号室	1385080分の12540	1385080分の12540
502号室	1385080分の9355	1385080分の9355

	敷地及び付属施設	共有部分
503号室	1385080分の8545	1385080分の8545
504号室	1385080分の7556	1385080分の7556
505号室	1385080分の10756	1385080分の10756
506号室	1385080分の9860	1385080分の9860
507号室	1385080分の10756	1385080分の10756
508号室	1385080分の7556	1385080分の7556
509号室	1385080分の8545	1385080分の8545
510号室	1385080分の9355	1385080分の9355
511号室	1385080分の10600	1385080分の10600
601号室	1385080分の12540	1385080分の12540
602号室	1385080分の9355	1385080分の9355
603号室	1385080分の8545	1385080分の8545
604号室	1385080分の18312	1385080分の18312
605号室	1385080分の9860	1385080分の9860
606号室	1385080分の10756	1385080分の10756
607号室	1385080分の7556	1385080分の7556
608号室	1385080分の8545	1385080分の8545
609号室	1385080分の9355	1385080分の9355
610号室	1385080分の10600	1385080分の10600
701号室	1385080分の12540	1385080分の12540
702号室	1385080分の9355	1385080分の9355
703号室	1385080分の8545	1385080分の8545
704号室	1385080分の18312	1385080分の18312
705号室	1385080分の9860	1385080分の9860
706号室	1385080分の10756	1385080分の10756
707号室	1385080分の7556	1385080分の7556
708号室	1385080分の8545	1385080分の8545
709号室	1385080分の9355	1385080分の9355
710号室	1385080分の10600	1385080分の10600
801号室	1385080分の12540	1385080分の12540
802号室	1385080分の9355	1385080分の9355
803号室	1385080分の8545	1385080分の8545
804号室	1385080分の18312	1385080分の18312
805号室	1385080分の9860	1385080分の9860
806号室	1385080分の10756	1385080分の10756
807号室	1385080分の7556	1385080分の7556
808号室	1385080分の8545	1385080分の8545
809号室	1385080分の9355	1385080分の9355
810号室	1385080分の10600	1385080分の10600

	敷地及び付属施設	共有部分
901号室	1385080分の12540	1385080分の12540
902号室	1385080分の9355	1385080分の9355
903号室	1385080分の8545	1385080分の8545
904号室	1385080分の18312	1385080分の18312
905号室	1385080分の9860	1385080分の9860
906号室	1385080分の10756	1385080分の10756
907号室	1385080分の7982	1385080分の7982
908号室	1385080分の8545	1385080分の8545
909号室	1385080分の9355	1385080分の9355
910号室	1385080分の10600	1385080分の10600
1001号室	1385080分の12540	1385080分の12540
1002号室	1385080分の9355	1385080分の9355
1003号室	1385080分の8544	1385080分の8544
1004号室	1385080分の18312	1385080分の18312
1005号室	1385080分の20190	1385080分の20190
1006号室	1385080分の7982	1385080分の7982
1007号室	1385080分の17900	1385080分の17900
1009号室	1385080分の10600	1385080分の10600
1101号室	1385080分の12540	1385080分の12540
1102号室	1385080分の9355	1385080分の9355
1103号室	1385080分の8545	1385080分の8545
1104号室	1385080分の18312	1385080分の18312
1105号室	1385080分の20190	1385080分の20190
1106号室	1385080分の7982	1385080分の7982
1107号室	1385080分の8545	1385080分の8545
1108号室	1385080分の9355	1385080分の9355
1109号室	1385080分の10600	1385080分の10600
1201号室	1385080分の18718	1385080分の18718
1202号室	1385080分の18312	1385080分の18312
1203号室	1385080分の9860	1385080分の9860
1204号室	1385080分の18312	1385080分の18312
1205号室	1385080分の18718	1385080分の18718
1301号室	1385080分の15056	1385080分の15056
1302号室	1385080分の4071	1385080分の4071
1303号室	1385080分の17152	1385080分の17152
1304号室	1385080分の9860	1385080分の9860
1305号室	1385080分の19501	1385080分の19501
1306号室	1385080分の15056	1385080分の15056
1401号室	1385080分の15056	1385080分の15056

	敷地及び附属施設	共有部分
1402号室	1385080分の19501	1385080分の19501
1403号室	1385080分の8217	1385080分の8217
1404号室	1385080分の15839	1385080分の15839
1405号室	1385080分の3662	1385080分の3662
1406号室	1385080分の15056	1385080分の15056
1501号室	1385080分の11758	1385080分の11758
1502号室	1385080分の4044	1385080分の4044
15階洗濯場	1385080分の369	1385080分の369
合計	1385080分の1385080	1385080分の1385080

別表第3 バルコニー等の専用使用权






専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス
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
2 専用使用权者	当該専有部分の区分所有者	同左

別表第4 議決権割合

住戸番号	議決権	住戸番号	議決権	住戸番号	議決権
地下駐車場	1票	507号室	1票	908号室	1票
地下倉庫		508号室	1票	909号室	1票
地下店舗	1票	509号室	1票	910号室	1票
101号室	1票	510号室	1票	1001号室	1票
201号室	1票	511号室	1票	1002号室	1票
202号室	1票	601号室	1票	1003号室	1票
203号室	1票	602号室	1票	1004号室	1票
204号室	1票	603号室	1票	1005号室	1票
205号室	1票	604号室	1票	1006号室	1票
206号室	1票	605号室	1票	1007号室	1票
207号室	1票	606号室	1票	1009号室	1票
208号室	1票	607号室	1票	1101号室	1票
209号室	1票	608号室	1票	1102号室	1票
210号室	1票	609号室	1票	1103号室	1票
211号室	1票	610号室	1票	1104号室	1票
301号室	1票	701号室	1票	1105号室	1票
302号室	1票	702号室	1票	1106号室	1票
303号室	1票	703号室	1票	1107号室	1票
304号室	1票	704号室	1票	1108号室	1票
305号室	1票	705号室	1票	1109号室	1票
306号室	1票	706号室	1票	1201号室	1票
307号室	1票	707号室	1票	1202号室	1票
308号室	1票	708号室	1票	1203号室	1票
309号室	1票	709号室	1票	1204号室	1票
310号室	1票	710号室	1票	1205号室	1票
311号室	1票	801号室	1票	1301号室	1票
401号室	1票	802号室	1票	1302号室	1票
402号室	1票	803号室	1票	1303号室	1票
403号室	1票	804号室	1票	1304号室	1票
404号室	1票	805号室	1票	1305号室	1票
405号室	1票	806号室	1票	1306号室	1票
406号室	1票	807号室	1票	1401号室	1票
407号室	1票	808号室	1票	1402号室	1票
408号室	1票	809号室	1票	1403号室	1票
409号室	1票	810号室	1票	1404号室	1票
410号室	1票	901号室	1票	1405号室	1票
501号室	1票	902号室	1票	1406号室	1票
502号室	1票	903号室	1票	1501号室	1票
503号室	1票	904号室	1票	1502号室	1票
504号室	1票	905号室	1票	15階洗濯場	1票
505号室	1票	906号室	1票		
506号室	1票	907号室	1票	合計	123票

管理規約第77条に基づき規約承認時の理事長及び4名の区分所有者が書面に署名・押印
をする。

2024年12月26日

理事長	北井宣晴	
理事	生野世子子	
理事	森大輔	
理事	河原崎義雄	
理事	山澤優大	

シャト-文京管理規約 新旧対照表

新	旧	備考欄
<p>第35条 (役員)</p> <p>2. 理事及び監事は、区分所有者、または区分所有者が承認した一親等内親族のうちから総会で選任する。</p> <p>第77条 (規約原本)</p> <p>この規約を証するため、規約承認時の理事長及び4名の区分所有者が書面に署名者しくは記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p>	<p>第35条 (役員)</p> <p>2. 理事及び監事は、シャト-文京に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。 但し、欠員が生じたときは、理事会で補充する。</p> <p>第77条 (規約原本)</p> <p>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。</p>	

シャトー文京管理細則

1. エレベーター

家具備品等の搬入・搬出及び引越しの場合、エレベーターを傷つけぬよう最善の努力をすること。

尚、引っ越し等の家具移動の際にはエレベーター使用料として1万円を管理組合に支払うこと。

2. 屋上

屋上は下駄履きで歩いたり、球技、ローラースケート等、下階に迷惑を及ぼすようなことはご遠慮ください。

3. 物干し場

洗濯物は、特に日光による場合は屋上の指定の場所で干すようにし、ベランダ、その他の場所には決して干さないで下さい。

4. 駐車場

自動車は別に定める駐車場賃貸借契約書により所定の場所に駐車して頂きます。

5. 自転車

自転車は指定した場所以外には駐輪してはならない。

6. ペットの飼育

ペットの飼育は他の居住者の迷惑となりますのでご遠慮下さい。

なお、家族の一員として、同居させる場合は、予め管理室に届け出て許可を得てからにして下さい。

その際の条件として鳴き声などにより、他に迷惑をかけないように充分注意を払って下さい。散歩などの場合、フン尿・汚物の始末を厳重にして下さい。

万一多数の居住者が異口同音にそのペットに対して迷惑を唱えとか、住民の方々にかみつく等の不慮の出来事があった場合は残念ですが、そのペットに速やかに撤去を命じます。(他所に移すとか、万一止むを得ない場合は注射器によって薬殺する等、その所有者は厳重にペットの処理を行うものとする。)尚、所有者によって処置が出来ない場合には管理組合が、所轄の保健所に依頼しその処置ができる。又、それに係る費用は所有者の負担とする。

7. 共用部の私物について

共用部分に私物を置く行為は、管理規約及び消防法において禁止されているためご遠慮ください。

理事会が私物放置者に対して通告をしても撤去されない場合は、撤去・処分することにする。

撤去・処分をした場合は、処分費+作業費 3,000 円（3,000 円以上の可能性も有）を請求できることとする。

修繕等実施細則

この要綱は、シャトー文京管理組合法人が管理規約第 20 条に基づき専有部分の修繕および改装（以下「修繕等」という。）に関し、一定の基準を定め居住者全員が快適な共同生活を維持することを目的とする。

1. 修繕等を行う者（以下「修繕者」という。）は、事前に修繕等工事届出書を管理組合へ提出するものとする。
2. 修繕者は次の掲げる事項を遵守するものとする。
 - (1) 修繕等の施工にあたり、材料等の運搬には、共用部分等を毀損しないこと。
 - (2) 修繕等に伴う材料および残材を共用部分に放置しないこと。
 - (3) 他の組合員及び居住者に迷惑を及ぼさないよう工事作業員の言動等を教育すること。
 - (4) 修繕において、既存設備を新規に交換等する場合は、著しく外観及び形状等を変更してはならない。
3. 修繕等がフローリングの場合は、フローリング施工規程に従い、ユニットフロアと併せて遮音等級が LL-4 5 以上の性能を有する製品等同程度の遮音性能が得られる製品および構造で施工すること。（但し、下階に住戸がない場合は除く）
4. 前項の他、修繕等が床材を含む場合は、竣工時の遮音性能を損なわないようにすること。
5. 修繕者は、修繕等によるトラブル等があった場合、責任をもって処理すること。
6. 本要綱に定めのない事項については、使用細則を遵守するとともに管理組合の指示に従うものとする。

附則

- ・本細則は 2024 年 11 月 24 日から効力を発する。

シャトー文京 1 階駐車場使用細則

1. 1 階駐車場はシャトー文京管理組合が所有し、シャトー文京管理組合が管理にあたります。
2. 1 階駐車場はシャトー文京管理組合と、使用に当たって賃貸借契約を締結の上、御利用いただきます。
3. 登録されている車の変更の際は、前もって管理組合に届け出て下さい。
4. 駐車にあたっては、必ず指定の場所に駐車してください。
5. 駐車にあたっては、他の出入車や駐車に支障のないようにご注意下さい。
6. 管理組合の承認なしで、登録者以外の車を一時といえども駐車しないで下さい。
7. 他車との接触。衝突事故が起きた場合には、速やかに管理組合に届け出て、その相手方と話し合ってください。
8. 駐車場改築等の場合は、管理組合の指示どおりご協力下さい。

ペット飼育細則

「シヤトー文京」管理組合

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 (承認申請の方式) 2

第6条 (申請書の添付書類) 2

第7条 (承認申請の承認又は不承認の審議) 2

第8条 (承認又は不承認の通知) 2

第9条 (資料の提出) 2

第10条 (飼育の明示) 2

第11条 (健康診断等) 3

第12条 (遵守事項) 3

第13条 (飼育動物の虐待防止) 3

第14条 (飼育による被害賠償責任) 3

第15条 (理事長の働き及び指示等) 3

第16条 (飼育の禁止) 4

第17条 (飼育終了の届出) 4

第18条 (動物が死亡した場合の処理) 4

第19条 (細則の改定) 4

第20条 (細則原本) 4

附 則 4

別 表 第1 特定動物の種類 5

別記様式 第1 ペット飼育申請書 (第5条第2項関係) 6

別記様式 第2 誓約書(第6条第2項関係) 7

別記様式 第3 ペット飼育承認書(第8条第2項関係) 8

別記様式 第4 ペット飼育修了届 (第17条第2項関係) 9

「シヤトー文京」ペット飼育細則

(趣 旨)

第1条 この細則は、「シヤトー文京」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、「シヤトー文京」における動物の飼育に関し、必要な事項を定めらるものとする。

(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3号に規定する区分所有者以外の占有部分の賃借者をいう。
- 二 専有部分 規約第2条（定義）第4号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷 地 規約第2条（定義）第6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7項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条第3（バルコニー等の専用使用権）に掲げるうち、バルコニーなどをいう。
- 六 理事長 規約第36条（理事長）に規定する理事長をいう。
- 七 旨済犬 道路交通法施行令第8条第2項で規定する旨済犬をいう。
- 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於いても、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、1号専有部分につき犬及び猫に於いては、いずれか1頭を限度とする。ただし、小動物（種で飼育されるもので1種以内）、小鳥（1種以内）及び観賞用魚類は、この限りではない。

(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。

第2条 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。ただし、盲導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 盲導犬の飼育を申請する場合、申請者は盲導犬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、理事長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いずれ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 成程時の体長(哺乳類の場合は、胸骨端から坐骨端までの長さが50cm以上である動物)

二 特定動物(別記第1による。)

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、理事長は盲導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、毎年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「盲導犬予防法」(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

た予防注射の実施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。

(飼育の開始)

第10条 動物を飼育する者(以下「飼育者」という。)は、別に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。

(健康診断等)

第11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原体が検出されたとき、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12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、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 飼育は専ら部分で行うこと

二 バルコニー等で給餌、排泄、排便、ブラッシング、抜け毛の処理をしないこと

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クーラーに入れて運ぶこと

四 共用廊等の敷地及び壁上等、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、音階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13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「犬及びネコの保護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14条 飼育動物による汚損、破壊、損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。

(理事長の報告及び指示等)

第15条 飼育者が、この細則に違反した場合、理事長は、その是正率のため、

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

シヤトー文京管理組合
理事長 殿

私は、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。

号室 _____ 申請者氏名 _____ 印

- 1. 動物の種類
- 2. 性別
- 3. 生後年月数
- 4. 成長時の予測体長

記

誓約書

平成 年 月 日

シヤトー文京管理組合
理事長 殿

私は、シヤトー文京管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑を掛けぬことを誓います。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。

号室 _____ 申請者氏名 _____ 印

別紙様式第3 ペット飼育承認書 (第8条 第2項関係)

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

号室 限

シヤトー文京管理組合
理事長 殿

平成 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

別紙様式第4 ペット飼育終了届 (第17条 第2項関係)

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

シヤトー文京管理組合
理事長 殿

私は、ペット飼育規則第17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 申請者氏名 _____ 印

1. 動物の種類
2. 飼育終了の年月日
3. 飼育終了の理由