

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	リブレ川口一番街
総戸数	465 戸
総棟数	7 棟
対象棟の戸数	138 戸
物件所在地	〒332-0015 埼玉県川口市川口3-2-6
対象住戸	6号棟 201号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	リブレ川口一番街管理組合
管理組合の組織	団地建物所有者全員で組織する団地管理組合（又は街区管理組合）
管理組合役員数	理事 22 名 監事 2 名
管理組合役員の選任方法	部会委員会が定める7日間以上の立候補受付期間経過後立候補がない場合輪番制
総会・決算関係	定期総会開催月 6 月 （決算月 3 月）
理事会活動状況	11 回開催 （2021 年 6 月 ～ 2022 年 6 月）
管理規約	発効 年 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	建物等使用細則・管理費等取扱規則・施設使用細則・住宅使用細則・トランクルーム使用細則・集会室使用細則・会計事務細則・駐車場使用細則・駐輪施設使用細則・住宅部会役員候補者選出規則・専門委員会設置要領・監視カメラシステムの運用方法及び録画映像の取扱要領・管理組合運営要領・アドバイザー設置要領

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

## 2 共用部分関係

### 基本事項

建築年次	1992年 11月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
専用使用に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

### 駐車場

駐車場の有無	有
駐車区画数	敷地内 平面自走式 9台 立体自走式 1台 機械式 220台
	敷地外 平面自走式 1台 立体自走式 1台 機械式 1台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可：区分所有者が契約主体 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
駐車場権利承継可否	全区画不可
車種制限の内容	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
空き待ち数(待機者数)	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。
空き区画補充方法等	先着順
駐車場使用料	17,000円～ 28,000円/月額
特記事項	敷金(3ヵ月分)徴収有り

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。(以下同様)

### 自転車置場

自転車置場の有無	有
駐輪区画数	490 区画
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 50円～ 100円/月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	1住戸または1施設あたり5台まで(下段は1台のみ)

### バイク置場

バイク置場の有無	有
駐車区画数	12 区画
空き区画の有無	無 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 200円～ 200円/月額

ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	

#### ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	有
駐車区画数	13 区画
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 200 円～ 200 円 / 月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	

#### トランクルーム

トランクルームの有無	有
区画数	34 区画
空き区画の有無	無 (本書発行日現在)
使用料の有無	有 2,000 円～ 2,000 円 / 月額
特記事項	1号棟のみ 敷金3か月分徴収有り

### 3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2023年4月14日現在)

滞納額：(2023年3月31日現在)

共通住宅管理費	4,400 円 (滞納額 0 円)
住宅管理費	11,300 円 (滞納額 0 円)
共通住宅特別修繕費	5,580 円 (滞納額 0 円)
住宅特別修繕費	10,090 円 (滞納額 0 円)
共通住宅組合費	200 円 (滞納額 0 円)
住宅組合費	170 円 (滞納額 0 円)
駐車場使用料収入	17,000 円 (滞納額 0 円)
遅延損害金の定め	年利14.6%
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	※弊社管理開始前の滞納額については、本報告書発行日現在において把握している金額とします。

#### 4 管理組合収支関係

**修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。**

収支及び予算の状況

(決算：2022年3月31日 現在)

(予算：2022年6月18日 現在)

##### 共通管理費会計

収入総額	収支報告	25,098,998 円	収支予算	25,110,884 円
支出総額	収支報告	27,244,135 円	収支予算	26,416,564 円
繰越額	収支報告	42,886,171 円	収支予算	41,580,491 円
資産総額	収支報告	47,611,298 円		
負債総額	収支報告	4,725,127 円		

##### 共通特別修繕費会計

収入総額	収支報告	45,807,400 円	収支予算	45,807,400 円
支出総額	収支報告	1,295,118 円	収支予算	1,307,004 円
繰越額	収支報告	142,757,482 円	収支予算	187,257,878 円
資産総額	収支報告	145,075,972 円		
負債総額	収支報告	2,318,490 円		

##### 共通組合費会計

収入総額	収支報告	1,198,699 円	収支予算	1,190,400 円
支出総額	収支報告	1,024,257 円	収支予算	1,136,000 円
繰越額	収支報告	2,668,700 円	収支予算	2,723,100 円
資産総額	収支報告	2,903,671 円		
負債総額	収支報告	234,971 円		

##### 駐車場会計

収入総額	収支報告	32,735,722 円	収支予算	32,595,602 円
支出総額	収支報告	32,735,722 円	収支予算	32,595,602 円
繰越額	収支報告	7,634,583 円	収支予算	7,634,583 円
資産総額	収支報告	328,262,204 円		
負債総額	収支報告	320,627,621 円		

##### 住宅管理費会計

収入総額	収支報告	54,226,009 円	収支予算	54,238,412 円
支出総額	収支報告	59,282,923 円	収支予算	56,577,368 円
繰越額	収支報告	33,587,707 円	収支予算	31,248,751 円
資産総額	収支報告	43,718,469 円		
負債総額	収支報告	10,130,762 円		

##### 住宅特別修繕費会計

収入総額	収支報告	46,565,069 円	収支予算	46,565,000 円
支出総額	収支報告	675,714 円	収支予算	681,912 円
繰越額	収支報告	798,973,255 円	収支予算	844,856,343 円
資産総額	収支報告	802,858,185 円		
負債総額	収支報告	3,884,930 円		

## 住宅組合費会計

収入総額	収支報告	895,560 円	収支予算	895,560 円
支出総額	収支報告	474,969 円	収支予算	954,000 円
繰越額	収支報告	6,700,926 円	収支予算	6,642,486 円
資産総額	収支報告	6,866,451 円		
負債総額	収支報告	165,525 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2022年3月31日現在)

共通住宅管理費	25,300 円
共通住宅組合費	1,400 円
共通住宅特別修繕費	32,100 円
雑収入	6,000 円
住宅管理費	77,530 円
住宅組合費	1,360 円
住宅特別修繕費	65,670 円
電気料	38,065 円
借入金残高	－ 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	
<p>※管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。</p>	

修繕積立金の定め

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	無
-----------------------	---

## 5 専有部分使用規制関係

### 専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第11条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

### 専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	無 遮音等級制限：
② 内装工事に関する規程等	有 使用細則第3～5条参照 管理組合運営要領 第9条参照
申請 申請期限 提出先 必要書類  申請不要リフォーム 近隣住戸の同意  備考	必要 施工2週間前 管理室 設計図 仕様書 工程表  木部造作等に係る軽易な模様替え
③ ペットに関する規程等	有 使用細則第2条参照
飼育可能なペット・頭数制限等	
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則第2条参照
※詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。	

### マンション全体の契約等による規制

一括受電方式の導入	無 契約先： 電話番号： 契約期間： ～ (導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。
※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。	

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2019年3月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有（別添、工事履歴の通り）
※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。	
※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認ください。	

大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無

上記以外に予定されている主な工事

※大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。

## 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	保存無
検査済証（新築時の物）	保存無

増改築を行った住宅である場合

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	保存無
検査済証（増改築時の物）	保存無

既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合

建設住宅性能評価書	保存無
-----------	-----

建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合

定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	保存有
-----------------------	-----

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合（地震に対する安全性に関する書類）

新耐震基準等に適合していることを証する書類	保存無
-----------------------	-----

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

保存が有る書類の保存先	管理事務所
-------------	-------

## 8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	有
調査の内容	別添資料参照

## 9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

## 10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託(受託)形態	全部委託

## 11 管理事務所関係

管理業務	有															
体制	日勤															
勤務時間	<table border="1"> <tr> <td>月曜日</td> <td>9:00~17:00</td> <td>休憩時間を含む</td> </tr> <tr> <td>火曜日</td> <td>9:00~17:00</td> <td>休憩時間を含む</td> </tr> <tr> <td>水曜日</td> <td>9:00~17:00</td> <td>休憩時間を含む</td> </tr> <tr> <td>木曜日</td> <td>9:00~17:00</td> <td>休憩時間を含む</td> </tr> <tr> <td>金曜日</td> <td>9:00~17:00</td> <td>休憩時間を含む</td> </tr> </table>	月曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む	火曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む	水曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む	木曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む	金曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む
月曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む														
火曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む														
水曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む														
木曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む														
金曜日	9:00~17:00	休憩時間を含む														
休務日	国民の祝日及び国が定める休日 年末年始															
管理事務所電話番号	048-259-3235															
担当事務所	ソリューション営業部超高層センター 営業チームA															
担当者氏名	和田 宗幸(本書発行日時点)															
お問合せ先	0120-011-109 (お客様センター) ※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用															

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

## 12 備考

マンション管理適正評価制度	無
---------------	---

① インターネット設備	<p>有</p> <p>契約形態：</p> <p>会社名：</p> <p>備考：NTT、KDDI、CATV埼玉</p>
-------------	---



② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備：有 CATV設備： BS視聴： CS視聴： BS/CS有料チャンネル： 備考：J：COM川口・戸田
③ 専有部サービス	無
(④ その他特記事項) 現所有者(分譲当初からの所有者に限る)が専有部分に特約火災保険を掛けており、共用部分の保険も併用担保している場合は、特約火災保険を所有者間で承継すること。 ※保険証券にて専有部分と共用部分を補償していることを必ず確認してください。 ※共用部分について管理組合保険に加入する場合はご相談下さい。なお、その場合は加入時期が決められておりますので、加入時期以外は個人で共用部分の保険に加入していただきます。 住宅都市整備公団分譲住宅火災保険に未加入の場合は、管理組合に申し出て管理組合が付保する共有部分の火災保険の加入義務及び負担があります。 住宅都市整備公団分譲住宅火災保険を現所有者が付保している場合は、新所有者に引継ぐ(名義変更する)か否かをご確認下さい。	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書の規定に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyu-com.co.jp/>) をご確認ください。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2023年4月28日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号  
 株式会社東急コミュニティー  
 マンション事業本部 CRM推進部  
 カスタマーセンター  
 室長 坂本 こそえ



## 工事履歴

100万円以上、20年以内

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2003/01	立体駐車場塗装工事	12,600,000
2	2003/02	給水定水位弁移設交換	1,575,000
3	2003/05	電力量系交換	1,701,000
4	2003/07	空冷ヒートポンプエアコン	1,942,500
5	2004/10	3, 4, 7号棟廊下及び外	1,869,000
6	2005/06	1階銀行側入口自動ドア設	1,995,000
7	2005/07	共用部内装工事	1,575,000
8	2005/07	共用部塗装工事	1,890,000
9	2005/09	2階マクドナルド前手摺増	1,468,950
10	2006/08	十月の国退去修繕工事	1,099,000
11	2006/11	加圧給水ポンプ不具合箇所	1,291,500
12	2006/12	集合郵便受け取り付け	1,260,000
13	2007/02	共同受信デジタル対応工事	8,925,000
14	2007/02	雨水排水ポンプ交換	2,625,000
15	2007/05	車路警報システム改修	1,669,500
16	2007/07	1・2階施設トイレ改修工事	1,995,000
17	2007/09	避難口誘導灯灯具(1号棟外階段側)交換工事	1,102,500
18	2007/11	共用階段補助手摺設置工事(樹脂被覆アルミ芯製案)	8,925,000
19	2008/01	機械式駐車機電装品改修工事	2,625,000
20	2008/03	住宅用給水配管部分修繕工事	60,900,000
21	2008/03	施設用給水配管部分修繕工事	4,567,500
22	2008/03	共用トイレハンガードア取付工事	2,100,000
23	2008/05	公開空地外灯増設工事	2,310,000
24	2008/09	植栽域散水設備工事	1,123,500
25	2008/12	給気・排気ファン改修工事	1,365,000
26	2008/12	インターホン設備改修工事コンサルタント業務	4,620,000
27	2009/01	誘導灯灯具一斉工事<3・4・6号棟分>	3,150,000
28	2009/06	屋外照明器具増設工事	1,785,000
29	2011/09	各所タイル補修工事	2,835,000
30	2011/12	連結送水管改修工事	2,940,000
31	2012/02	1号棟誘導灯更新工事	2,415,000
32	2012/04	1号棟照明設備改修工事	3,360,000
33	2012/09	1・2階店舗共用廊下・階段壁クロス貼替え工事	3,990,000
34	2014/02	給水用・減圧弁フローゲージ交換工事	1,680,000
35	2015/02	給水ユニット用多段ポンプ交換工事	7,074,000
36	2015/12	1号棟共用給水管更新工事	29,160,000
37	2016/11	商業施設内照明器具改修工事	5,670,000
38	2017/12	加圧給水ポンプユニット交換工事(5号棟)	1,296,000
39	2018/03	一番街案内看板改修工事	3,024,000
40	2018/11	6号棟集合郵便受け交換工事	2,935,440
41	2019/03	給水ポンプ制御部品交換工事(NO. 1・NO. 2インバータ交換)	2,646,000

# リプレ川ロー番街管理規約集

## 編集版

(全ての改正・新設項目を纏めたものである。)

2022年6月

リプレ川ロー番街管理組合

# 総 目 次

リブレ川口一番街管理規約 .....	1
建物等使用規則 .....	18
管理費等取扱規則 .....	21
施設使用規則 .....	23
住宅使用規則 .....	26
管理組合共通会計又は部会会計に係る使用料の額 .....	29
会計事務細則 .....	30
駐車場使用細則 .....	34
駐輪施設使用細則 .....	38
トランクルーム使用細則 .....	40
集会室使用細則 .....	43
住宅部会役員候補者選出規則 .....	45
専門委員会設置要領 .....	48
役員の自己契約に関する件 .....	50
監視システムカメラの運用方法及び録画画像の取扱要領 .....	51

# リブレ川口一番街管理規約

# リブレ川口一番街管理規約 目 次

## 第1章 総 則

第1条	目的	1
第2条	対象物件の名称及び範囲	1
第3条	定義	1
第4条	規約等の遵守義務	1
第5条	規約等の効力	1

## 第2章 専有部分及び共用部分

第6条	専有部分の範囲	2
第7条	共用部分の区分及び範囲	2

## 第3章 敷地及び共用部分の共有持分

第8条	敷地の共有	3
第9条	敷地及び共用部分の共有持分	3
第10条	分割請求及び単独処分の禁止	3

## 第4章 用 法

第11条	専有部分の用途	3
第12条	敷地及び共用部分の用法	3
第13条	共用部分の専用使用权	3
第14条	敷地及び共用部分の使用承認	4
第15条	使用規則	4
第16条	専有部分の貸与	4

## 第5章 管 理

### 第一節 総 則

第17条	区分所有者の責務	4
第18条	専有部分の管理	4
第19条	敷地及び共用部分の管理	4
第20条	専用使用部分の管理	4
第21条	管理者	4
第22条	防火管理者	4
第23条	必要箇所への立入り	4
第24条	損害賠償	5
第25条	火災保険契約等の締結	5

## 第二節 費用の負担

第26条	費用の負担	5
第27条	管理費	5
第28条	特別修繕費	6
第29条	組合費	6
第30条	使用料	6
第31条	費用の徴収	6
第32条	延滞損害金	6
第33条	先取特権	6
第34条	利益の処分	6

## 第6章 管理組合

### 第一節 総則

第35条	管理組合	7
第36条	組合の部会	7

### 第二節 組合員

第37条	組合員の資格並びに届出の義務	7
第38条	代表者の選任	7

### 第三節 組合の業務

第39条	組合業務	7
------	------	---

### 第四節 役員

第40条	役員	8
第41条	役員を選任	8
第42条	役員兼職禁止	9
第43条	役員任期	9
第44条	役員辞任	9
第45条	役員忠実義務	9
第46条	役員報酬	9
第47条	理事長	9
第48条	副理事長	10
第49条	理事	10
第50条	会計担当理事	10
第51条	監事	10
第52条	部会長	10
第53条	副部会長	10
第54条	部会委員	10
第55条	会計担当委員	10

第 56 条	監査委員	10
第 57 条	役員の自己契約	11

## 第五節 総会

第 58 条	総会	11
第 59 条	招集手続	11
第 60 条	組合員の総会招集請求権	11
第 61 条	出席資格	12
第 62 条	議決権	12
第 63 条	総会の定足数	12
第 64 条	決議事項	12
第 65 条	決議事項の制限	13
第 66 条	決議方法	13
第 67 条	総会の決議に代わる書面決議	13
第 68 条	議事録の作成及び保管	13

## 第六節 理事会

第 69 条	構成	14
第 70 条	招集	14
第 71 条	定足数及び決議の方法	14
第 72 条	議事録の作成及び保管	14
第 73 条	決議事項	14

## 第七節 部会委員会

第 74 条	構成	15
第 75 条	招集	15
第 76 条	定足数及び決議の方法	15
第 77 条	議事録の作成及び保管	15
第 78 条	決議事項	15

## 第八節 会計

第 79 条	会計年度	15
第 80 条	会計の種類	15
第 81 条	管理費等諸費用の取扱	16
第 82 条	組合の収入及び支出	16
第 83 条	収支予算の作成及び変更	16
第 84 条	会計報告	16
第 85 条	管理費等の過不足	16
第 86 条	帳票類の作成及び保管	16



## 第7章 勧告及び提訴

第87条	勧告及び指示等	16
第88条	提訴	16

## 第8章 補 則

第89条	合意管轄裁判所	17
第90条	規約外事項	17
第91条	規約原本	17
第92条	自治会の支援補助	17

付 則	17
-----	----

### 別表

別表1	対象物件の表示	19
別表2-1	建物の部分たる共用部分	20
別表2-2	建物の附属物たる共用部分	22
別表3	敷地及び共用部分の共有持分並びに議決権	30
別表4-1	専用使用権の設定	54
別表4-2	専用使用権としての看板の設置	56
別表5	敷地及び共用部分の使用承認	58
別表6	費用負担割合	60

# リブレ川口一番街管理規約

川口都市計画川口駅西口第一種市街地再開発事業により整備された第1街区の施設建築物及び施設建築敷地の管理又は使用に関し、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第133条第1項の規定に基づく管理規約を次のとおり定める。

## 第1章 総 則

### （目的）

第1条 この規約は、川口都市計画川口駅西口第一種市街地再開発事業により整備された第1街区の施設建築物（附属設備を除く。以下「建物」という。）、施設建築敷地（以下「敷地」という。）、附属設備及び附属施設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、区分所有者相互間の権利、義務及び共同の利益を調整し、良好な環境を保持増進することを目的とする。

### （対象物件の名称及び範囲）

第2条 この規約の対象となる物件の名称は「リブレ川口一番街」とする。

2 この規約の対象となる建物、敷地並びに附属設備及び附属施設（以下「対象物件」という。）は別表1「対象物件の表示」に掲げるとおりとする。

### （定義）

第3条 この規約において、次の各号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（昭和37年法律第69号）」（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 法定共用部分  | 区分所有法第4条第1項の共用部分をいう。   |
| 七 規約共用部分  | 区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。   |
| 八 全体共用部分  | 共用部分のうち区分所有者全員の共用に供されるべき部分をいう。                               |
| 九 一部共用部分  | 共用部分のうち一部の区分所有者のみの共用に供されるべき部分をいう。                            |
| 十 敷地      | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。  |
| 十一 専用使用権  | 敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が自己のため専用的に使用できる権利をいう。                |
| 十二 専用使用部分 | 専用使用権の対象となる敷地又は共用部分の部分をいう。                                   |
| 十三 使用承認部分 | 敷地又は共用部分の一部について、区分所有者以外の者が使用することを承認する部分をいう。                  |

### （規約等の遵守義務）

第4条 区分所有者は、対象物件の管理又は使用に当たっては、この規約及び別に定める使用規則等（以下「規約等」という。）を誠実に遵守する義務を負う。

2 区分所有者は、所有する専有部分に同居する者若しくは所有する専有部分に勤務させるために雇用している者に対して、規約等に定める事項を遵守させなければならない。

### （規約等の効力）

第5条 この規約等は、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等に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとする。

## 第2章 専有部分及び共用部分

### (専有部分の範囲)

- 第6条 建物のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、別図1において区画番号を付した住宅、店舗及び事務所とする。
- 2 住宅専有部分の範囲は、界壁及び階層の障壁で囲まれた部分とする。ただし、専有部分を他から区分する障壁の帰属については、次のとおりとする。
    - 一 壁の内面の上塗部分、窓枠及び窓ガラスは専有部分とする。
    - 二 玄関扉及びドアクロージャーは専有部分に含まれないものとする。ただし、玄関扉の錠及び内部塗装部分は専有部分とする。
  - 3 施設専有部分の範囲は、壁、天井及び床その他の障壁で囲まれた部分とする。ただし、専有部分を他から区分する障壁の帰属については、次のとおりとする。
    - 一 壁の内面の上塗部分並びに天井、床の仕上材部分を専有部分とする。
    - 二 開口部の扉、窓枠及び窓ガラスは専有部分とする。
    - 三 シャッターは専有部分に含まれないものとする。ただし、錠及び内部塗装部分は、専有部分とする。
  - 4 建物の附属物である電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備及び空気調和設備等の配線又は配管設備で、幹線又は本管から専有部分の専用に供するために分岐された支線又は支管は、専有部分とする。ただし、専用に供するために分岐された支線又は支管のうち、専用計量器の設置されているものについては、その計量器の二次側を専有部分とする。
  - 5 火災報知設備等法令により専有部分に設置することを義務づけられ、又はその設置目的が当該専有部分のみの利用にとどまらないものは、専有部分に含まれないものとする。

### (共用部分の区分及び範囲)

- 第7条 対象物件のうち共用部分は、法定共用部分と規約共用部分に区分し、その範囲はそれぞれ次のとおりとする。
- 一 法定共用部分
    - イ 建物の根幹的構造部分  
支柱、鉄筋コンクリート間仕切壁(専有部分として区画された内部にあるものを除く。)、仕上げ面を除く床等の障壁、屋根(屋上)、外壁、落下防止庇、基礎工作物及びその他の根幹的構造部分
    - ロ 別表2-1「建物の部分たる共用部分」の「法定共用部分」に掲げる部分及び別表2-2「建物の附属物たる共用部分」に掲げる部分
  - 二 規約共用部分  
別表2-1「建物の部分たる共用部分」の「規約共用部分」に掲げる部分とする。
- 2 建物の部分たる共用部分は、区分所有者全員の共用に供される「全体共用部分」と、一部の区分所有者の共用に供される「一部共用部分」に区分する。内訳は次のとおりとし、その位置及び範囲は別図1に示すとおりとする。
    - 一 全体共用部分 区分所有者全員の共用に供される部分
    - 二 一部共用部分 一部の区分所有者のみの共用に供される部分
      - イ 住宅共用部分 住宅の区分所有者のみの共用に供される部分で次に掲げる部分で構成される
      - い 住宅共用部分 住宅の区分所有者全員の共用に供される部分

- ろ 1号棟住宅共用部分 1号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - は 3号棟住宅共用部分 3号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - に 4号棟住宅共用部分 4号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - ほ 6号棟住宅共用部分 6号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - へ 7号棟住宅共用部分 7号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - と 1/3/4号棟住宅共用部分 1/3/4号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - ち 6/7号棟住宅共用部分 6/7号棟住宅区分所有者の共用に供される部分
  - ロ 施設共用部分 施設の区分所有者のみの共用に供される部分で次に掲げる部分で構成される
    - い 施設共用部分 施設区分所有者の共用に供される部分
    - ろ 1号棟施設共用部分 1号棟施設区分所有者の共用に供される部分
    - は 4号棟施設共用部分 4号棟施設区分所有者の共用に供される部分
    - に 1/4/5号棟(2F)施設共用部分 1/4/5号棟2階の施設区分所有者の共用に供される部分
  - ハ 4号棟住宅・施設共用部分 4号棟住宅・施設区分所有者の共用に供される部分
- 3 前項に規定する共用部分には、第6条第4項に定める専有部分及び第14条に定める電気、電話等の供給のために建物に設置された各公益企業者の所有に属する施設は含まれないものとする。

### 第3章 敷地及び共用部分の共有持分

(敷地の共有)

第8条 敷地は、区分所有者全員の共有とする。

(敷地及び共用部分の共有持分)

第9条 各区分所有者の敷地及び共用部分のそれぞれの共有持分は、別表3「敷地及び共用部分の共有持分並びに議決権」に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第10条 区分所有者は、敷地又は共用部分につき、自己の共有持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の共有持分とを分離して担保に供し、又は処分することはできない。

### 第4章 用法

(専有部分の用途)

第11条 区分所有者は、所有する専有部分を、別表3に掲げられた用法に従い使用し、他の用途に供してはならない。ただし、対象物件の現状の環境を著しく害しない範囲において、第58条に定める部会総会の承認を得た場合においては、他の用途に供することを妨げない。

(敷地及び共用部分の用法)

第12条 区分所有者は、敷地及び共用部分を規約等に定められた通常の用法に従って使用しなければならない。

(共用部分の専用使用権)

第13条 区分所有者は、対象物件のうち別表4「専用使用権の設定」及び別図2に掲げる共用部分の一部(以下「専用使用部分」という。)について、管理組合が特定の区分所有者に対し、同表に掲げるとおり専用使用権を設定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権を有している専用使用部分を使用することができる。

(敷地及び共用部分の使用承認)

第14条 区分所有者は、別表5「敷地及び共用部分の使用承認」及び別図2に掲げる敷地及び共用部分の一部については、同表に掲げるとおり使用することを承認する。

(使用規則)

第15条 対象物件の使用については、別に使用規則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第16条 区分所有者は、所有する専有部分を第三者に賃貸又は無償貸与する場合には、あらかじめ書面にて管理組合に届出するとともに、規約等に定める事項を自己の責任において当該専有部分の占有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、規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を作成し、前項の占有者が署名押印したものを当該区分所有者が属する部会の部会長を経由して、理事長に提出させなければならない。

3 区分所有者は、第1項の占有者が前項の誓約書に違背したことにより生じた損害の賠償について、当該占有者と連帯してその責めを負うものとする。

## 第5章 管 理

### 第一節 総 則

(区分所有者の責務)

第17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。

(専有部分の管理)

第18条 区分所有者は、その専有部分について、自己の責任と負担において管理しなければならない。

(敷地及び共用部分の管理)

第19条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がこれを行うものとする。

(専用使用部分の管理)

第20条 前条の規定にかかわらず、第13条第1項の規定に基づく専用使用部分の通常の使用に伴う管理については、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 第6条第5項に定める火災報知設備については、法令上の失効期間による一斉更新及び法定定期点検以外については、区分所有者の負担にて設置し、管理しなければならない。

(管理者)

第21条 区分所有法第25条に規定する管理者は、第47条で定める管理組合の理事長並びに第52条で定める部会の部会長とする。

(防火管理者)

第22条 管理組合は、区分所有者又は占有者の中から、「消防法」(昭和23年法律第186号)第8条に規定する防火管理者を選任する。

(必要箇所への立入り)

第23条 第18条から前条までに規定するところにより管理を行う者は、必要最小限度の専有部分への立入りを、その部分の区分所有者又は占有者に請求することができる。

2 前項の規定により立入りを請求された者は、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否し

てはならない。

3 第1項の規定による立入りの請求を正当な理由なく拒否した者は、これにより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、立入り目的を達した後は、立入りをした箇所を原状に復し、速やかに退去しなければならない。

(損害賠償)

第24条 区分所有者又は占有者は、本人又はその家族若しくは使用人が故意又は過失により、敷地又は共用部分に損害を与えた場合は、管理組合又は部会の請求に従い、その損害を賠償しなければならない。

(火災保険契約等の締結)

第25条 区分所有者は、管理組合又は部会が共用部分に係る火災保険その他の損害保険についての保険契約を締結することを承認する。

2 共用部分に損害が生じた場合、管理組合又は部会が保険金請求権を行使し、その保険金をもって損害の生じた箇所の原状回復に要する費用に充当する。

3 第1項の保険契約に係る保険証書は、理事長又は部会長が保管するものとする。

4 区分所有者は、専有部分に係る火災保険その他の損害保険について、単独で保険契約を締結する事ができる。

5 第1項の保険契約は、専有部分の取得に伴う共用部分の特約火災保険に加入している区分所有者の区分所有に係る共用部分の共有持分については、保険契約の対象外とすることができる。ただし、特約期間終了後は、第1項の規定によるものとする。

## 第二節 費用の負担

(費用の負担)

第26条 区分所有者は、敷地及び共用部分の管理に要する次の費用（以下「管理費等」という。）を負担しなければならない。

一 管理費

二 特別修繕費

三 組合費

2 前項第一号及び第二号の負担割合は、別表6「費用負担割合」に掲げる費用負担割合によるものとする。

3 前項の規定による各区分所有者の負担割合は、別に定める「住宅使用規則」及び「施設使用規則」によるものとする。

4 第1項第三号の負担割合は、別表3「敷地及び共用部分の共用持分並びに議決権」に掲げる議決権の割合によるものとする。

**※『用』は誤植、正しくは『有』**

(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 共用部分に係る水道光熱費

二 共用部分の附属設備、附属施設の保守管理費

三 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費

四 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料

五 軽微な損傷箇所の補修費

六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費

七 管理事務費

八 植栽の管理に要する費用

九 その他敷地及び共用部分の日常的な管理に要する費用  
(特別修繕費)

第28条 特別修繕費は、次の各号に掲げるものに充当する。

- 一 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕に要する費用
- 二 不測の事故その他の事由による修繕並びに故障及び事故を未然に防止するために行う修繕に要する費用
- 三 敷地及び共用部分の変更に要する費用

2 特別修繕費は、前項各号に掲げる費用に充当するために、修繕積立金として積み立てるものとする。

3 特別修繕費については、第27条(管理費)、第29条(組合費)及び第30条(使用料)に掲げる費用とは区分して経理し、また、別に定める会計事務細則第24条(予算の編成)の通り、共通、住宅、施設のそれぞれの会計ごとに区分して経理する。(平成13.6.24第9回通常総会にて新設)

(組合費)

第29条 組合費は、次の各号に掲げるものに充当する。

- 一 広報及び連絡業務に要する費用
- 二 その他、組合の運営に要する事務費等一切の費用

(使用料)

第30条 別表4「専用使用権の設定」及び別表5「敷地及び共用部分の使用承認」に掲げるところにより有償で専用使用及び使用承認を認められた者は、敷地及び共用部分の使用料(以下「使用料」という。)を負担しなければならない。

2 前項の使用料は、当該施設の維持管理に要する費用に充当するほかは、修繕積立金として積み立てるものとする。

3 前項において、使用料を修繕積立金として積み立てる場合には特別修繕費として経理する。(平成13.6.24第9回通常総会にて新設)

(費用の徴収)

第31条 管理費等及び使用料については、区分所有者から徴収するものとする。

2 前項に定めるもの以外の費用の納入について、納入の義務を有する区分所有者又は占有者は、管理組合の請求により納入しなければならない。

3 前項の場合に、占有者が費用を納入しないときは、当該専有部分の区分所有者は、占有者と連帯してその債務を負うものとする。

(延滞損害金)

第32条 管理組合は、区分所有者又は占有者が、前条第1項及び第2項に定める費用を期日までに納入しない場合は、その未納分について期日の翌日から起算して支払日までの間の延滞損害金を、その者に請求することができる。

(先取特権)

第33条 区分所有者又は管理者は、他の区分所有者に対して有する第26条第1項、第30条第1項及び第31条第3項の規定に基づく債権については、区分所有法第7条に規定する先取特権を有する。

(利益の処分)

第34条 その他共用部分から生ずる利益については、修繕積立金に積み立てるものとする。

## 第6章 管理組合

### 第一節 総 則

(管理組合)

第35条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員を組合員として「リプレ川口一番街管理組合」(以下「組合」という。)を構成する。

2 組合は、事務所をリプレ川口一番街に置く。

(組合の部会)

第36条 組合は、用途別の組合員のみにかかわる事項の協議及び業務を行う組織として次の各号に掲げる部会を置く。

一 住宅部会

二 施設部会

2 住宅部会は、住宅の区分所有者(以下「住宅部会員」という。)全員をもって構成する。

3 施設部会は、店舗・事務所の区分所有者(以下「施設部会員」という。)全員をもって構成する。

### 第二節 組合員

(組合員の資格並びに届出の義務)

第37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。

2 前項により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で部会長(当該組合員が所属する部会の部会長をいう。以下同じ。)を経由して理事長へ届け出なければならない。

3 組合員は、総会招集の通知その他、組合から発送される文書の送付先をあらかじめ部会長を経由して理事長に届け出なければならない。

(代表者の選任)

第38条 専有部分が数人の共有に属するときは、当事者間で代表者一人を選任し、その者の氏名、名称等を部会長を経由して理事長に届け出なければならない。

### 第三節 組合の業務

(組合業務)

第39条 組合の業務の種類は、次の各号に掲げるとおり区分する。

一 共通業務

二 部会業務

イ 住宅部会業務

ロ 施設部会業務

2 共通業務は、次の各号に掲げる業務とする。

一 敷地、全体共用部分及び4号棟住宅・施設共用部分(専用使用部分を除く。以下「共通管理部分」という。)の保安、保守、清掃等に関すること

二 共通管理部分の修繕に関すること

三 共通管理部分に係る火災保険その他の損害保険の付保に関すること

四 共通管理部分の変更に関すること



- 五 共通管理部分の使用承認に関すること
  - 六 管理費等及び使用料等の徴収、保管、運用、支出等第80条第一号に定める共通会計（以下「共通会計」という。）に関すること
  - 七 第36条第1項に掲げる部会相互間の連絡調整に関すること
  - 八 敷地及び建物全体に係る風紀、秩序及び安全の維持に関すること
  - 九 敷地及び建物全体に係る防災に関すること
  - 十 共通管理部分に係る広報及び連絡に関すること
  - 十一 全体総会又は理事会において決議された業務。
  - 十二 共通管理部分の長期修繕計画の作成又は変更に関すること（平成13. 6.24 第9回通常総会にて新設）
  - 十三 前各号に掲げるものの他、建物全体又は組合として必要な総括的業務
- 3 部会業務は、次の各号に掲げる業務とする。
- 一 各部会に属する一部共用部分（以下「部会管理部分」という。）の保安、保守、清掃等に関すること
  - 二 部会管理部分の修繕に関すること
  - 三 部会管理部分の火災保険その他の損害保険の付保に関すること
  - 四 部会管理部分の変更に関すること
  - 五 部会管理部分の使用承認に関すること
  - 六 第80条第二号に定める部会会計（以下「部会会計」という。）に関すること
  - 七 部会管理部分に係る風紀、秩序及び安全の維持に関すること
  - 八 部会管理部分に係る防災に関すること
  - 九 部会管理部分に係る広報及び連絡に関すること
  - 十 部会総会又は部会委員会において決議された業務
  - 十一 部会管理部分の長期修繕計画の作成又は変更に関すること（平成13. 6.24 第9回通常総会にて新設）
  - 十二 前各号に掲げるものの他、部会として必要な総括的業務

## 第四節 役員

（役員）

- 第40条 組合に役員として、理事11名及び監事2名を置き、理事のうち1名を理事長、1名を副理事長、2名を会計担当理事とする。
- 2 住宅部会に役員として、部会委員16名及び監査委員2名を置き、原則として任期の最終の年度に係る部会委員のうち1名を部会長、1名を副部会長、1名を会計担当委員とする。（平成9. 1.19 臨時総会にて改正）
- 3 施設部会に役員として、部会委員5名及び監査委員1名を置き、部会委員のうち1名を部会長、1名を副部会長、1名を会計担当委員とする。

（役員を選任）

- 第41条 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。
- 2 理事には、原則として任期の最終の年度に係る住宅部会の部会委員8名及び施設部会委員が互選した当該部会委員3名を充てる。（平成9. 1.19 臨時総会にて改正）
- 3 監事には、原則として任期の最終の年度に係る住宅部会の監査委員1名及び施設部会の監査委員1名を充てる。（平成9. 1.19 臨時総会にて改正）
- 4 部会長、副部会長及び会計担当委員は、各部会ごとに部会委員が互選する。
- 5 部会委員及び監査委員は、それぞれの部会総会の決議により、原則として当該部会に所属す

る組合員の中から選任する。ただし、当該部会が住宅部会の場合は、その組合員及びその配偶者の中から選任することができる。(平成9. 1. 19 臨時総会にて改正)

6 組合員が法人である場合は、当該法人の代表権を有する者、又はその者からその権限につき委任を受けた者を役員とすることができる。

7 住宅部会の役員の選任については、別に住宅部会役員候補者選出規則を定める。(平成9. 1. 19 臨時総会にて新設)

(役員の兼職禁止)

第42条 理事は、監事を兼ねることができない。

2 部会委員は、監査委員を兼ねることができない。

3 部会委員は、他の部会委員を兼ねることができない。

(役員の任期)

第43条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。(平成9. 1. 19 臨時総会にて改正)

2 住宅部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし、通常総会ごとに半数を変更する。ただし、再任を妨げない。(平成9. 1. 19 臨時総会にて新設)

3 施設部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし、通常総会ごとに任期満了による退任を迎える役員の後任の役員を選任する。ただし、再任を妨げない。(平成9. 1. 19 臨時総会にて新設)

4 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまでの間、その職務を行う。

5 組合員の資格を選任後に喪失し、又は解任された役員は、その資格の喪失又は解任と同時に退任するものとする。(平成9. 1. 19 臨時総会にて改正)

6 役員に欠員が生じたときは、欠員となった役員の該当する部会の部会委員会の決議により遅滞なく補充するものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。(平成9. 1. 19 臨時総会にて改正)

(役員の辞任)

第44条 役員が辞任するときは、理事会又は部会委員会の承認を得なければならない。

(役員の忠実義務)

第45条 役員は法令、規約等及び総会の決議を遵守し、組合員のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員の報酬)

第46条 役員は、総会の決議を得たときは、組合又は部会からその職務に対する報酬を受け取ることができる。

(理事長)

第47条 理事長は、組合を代表し、次の各号に掲げる業務を執行する。

一 規約等により理事長の職務として定められた事項

二 全体総会又は理事会により決議された事項

三 共通業務

2 理事長は、共通業務に関し、管理者とする。

3 理事長は、通常全体総会において、組合員に対し前会計年度における共通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、理事会の承認を得て、他の理事に対しその職務の一部を委任することができる。

5 理事長は、全体総会及び部会総会の決議を得て、共通業務及び部会業務の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。

6 理事長は、第81条(管理費等諸費用の取扱)に規定する管理費等取扱規則第3条(管理費

等諸費用の徴収)に定める期日までに所定の管理費等、使用料その他の費用を納入しない区分所有者等に対し、当該費用に係る支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申し立て並びに訴訟等に関し、訴訟追行権を有する。配当要求及び破産債権(財団債権を含む。)の行使についても、同様とする。(平成13.6.24第9回通常総会にて新設)

7 理事長は、前項前段により原告若しくは被告(又は債権者若しくは債務者)となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には第59条(招集手続)第4項の規定を準用する。(平成13.6.24第9回通常総会にて新設)

(副理事長)

第48条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故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49条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い共通業務を担当する。

(会計担当理事)

第50条 会計担当理事は、第39条第2項第六号に規定する業務を担当する。

(監事)

第51条 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況を監査し、その結果を通常全体総会に報告する。

2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議に加わることはできない。

3 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況について不正があると認めるときは、臨時全体総会を招集することができる。

4 前項の規定に基づき臨時全体総会を招集した監事は、当該臨時全体総会の議長を務める。

(部会長)

第52条 部会長は、部会を代表し、次の各号に掲げる業務を執行する。

- 一 規約等により部会長の職務として定められた事項
- 二 部会総会又は部会委員会により決議された事項
- 三 部会業務

2 部会長は、部会業務に関し、管理者とする。

3 部会長は、通常部会総会において、各部会員に対し前会計年度における部会業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 部会長は、部会委員会の承認を得て、他の部会委員に対しその職務の一部を委任することができる。

5 部会長は、部会総会の決議を得て、部会業務の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。

(副部会長)

第53条 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故あるときはその職務を代理し、部会長が欠けたときはその職務を行う。

(部会委員)

第54条 部会委員は、部会委員会を構成し、部会委員会の定めるところに従い部会業務を担当する。

(会計担当委員)

第55条 会計担当委員は、第39条第3項第六号に規定する業務を担当する。

(監査委員)

第56条 監査委員は、部会業務に係る財産状況及び執行状況を監査し、その結果を通常部会総会に報告する。

- 2 監査委員は、部会委員会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議に加わることはできない。
- 3 監査委員は、部会業務に係る財産状況及び執行状況について不正があると認めるときは、臨時部会総会を招集することができる。
- 4 監査委員は、前項に規定する臨時部会総会の議長を務める。

(役員自己契約)

第57条 役員（監事及び監査委員を除く。）は、理事にあつては全体総会の決議を、部会委員にあつては部会総会の決議を得た場合に限り、組合又は当該部会と契約することができる。

## 第五節 総 会

(総会)

第58条 総会の種類は、次の各号に掲げるとおりとし、いずれも区分所有法第34条以下に規定する集会とする。

- 一 全体総会
- 二 部会総会
  - イ 住宅部会総会
  - ロ 施設部会総会

- 2 全体総会は、組合員全員で構成する。
- 3 部会総会は、それぞれの部会に属する組合員全員で構成する。
- 4 総会は、通常総会及び臨時総会とし、通常総会は毎年1回新会計年度開始後3ヵ月以内に開催しなければならない。臨時総会は必要ある場合に開催する。
- 5 総会の招集は、第51条第3項、第56条第3項又は第60条第2項に規定する場合を除いて、全体総会にあつては理事会の決議に基づき理事長が、部会総会にあつては部会委員会の決議に基づき部会長が招集する。
- 6 総会の議長は、第51条第4項、第56条第4項又は第60条第3項に規定する場合を除いて、全体総会にあつては理事長が、部会総会にあつては部会長が務める。

(招集手続)

第59条 総会を招集しようとする場合は、当該総会開催日の7日前までに当該総会を構成する組合員に対し、総会の議案、日時及び場所を示して通知を発しなければならない。

- 2 特別の事情により、総会の招集が緊急を要する場合において、理事会又は部会委員会の承認を得て、前項の期間を短縮することができる。ただし、この期間は5日間を下まわることはいできない。
- 3 第1項の通知をする場合において、総会の目的たる事項が第66条第2項第一号から第四号、同条第3項及び同条第4項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 4 第61条第2項に規定する場合には、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。

(組合員の総会招集請求権)

第60条 第58条第1項各号に掲げる総会に係る組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものから、書面により会議の目的を示して総会の招集の請求があつたときは、理事長又は部会長は、2週間以内に、その請求の日から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 理事長又は部会長が前項の通知をしない場合には、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 前二項の臨時総会の議長は、総会の招集の請求をした組合員の中から互選により選任する。  
(出席資格)

第61条 総会に出席する資格を有する者は、次の各号に掲げる者とする。

- 一 全体総会においては、組合員のほか、理事会が必要と認めた者
- 二 部会総会においては、当該部会を構成する組合員ほか、各部会委員会が必要と認めた者
- 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。ただし、管理費等及び使用料に関する事項は除く。
- 3 前項の場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長又は部会長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第62条 総会における議決権は、別表3「敷地及び建物共用部分の共用持分並びに議決権」に掲げるとおりとする。  
**※『用』は誤植、正しくは『有』**

- 2 専有部分が数人の共有に属するときは、第38条の規定に基づき、組合に届け出た代表者が議決権を行使するものとする。
- 3 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。
- 4 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は、その代理人は次のいずれかに該当する者でなければならない。
  - 一 組合員と同居する成年に達した者
  - 二 同じ部会に所属する他の組合員又はその組合員と同居する成年に達した者
  - 三 組合員の専有部分を借り受けた者
  - 四 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 5 代理人は、代理権を証する書面を議長に提出しなければならない。

(総会の定足数)

第63条 総会は、組合員及び議決権の各過半数（書面又は代理人による出席を含む。）をもって成立する。

(決議事項)

第64条 次の各号に掲げる事項は、全体総会の決議を得なければならない。

- 一 共通業務に係る収支予算及び事業計画
- 二 資金の調達及び運用
- 三 共通会計に係る管理費等及び使用料の額
- 四 管理規約の改廃及び全体総会の決議によるとされた使用規則等諸規則の設定又は改廃
- 五 共通業務に係る敷地又は共用部分の変更又は大規模な修繕
- 六 共通業務に係る火災保険その他の損害保険の締結
- 七 理事及び監事の選任（第43条第6項の場合を除く。）、解任並びに報酬（平成9.1.19臨時総会にて改正）
- 八 共通業務に係る管理業務委託契約の締結
- 九 管理規約の定めるところにより、全体総会の決議を得なければならないこととされている事項
- 十 前各号に掲げるもののほか、共通業務に関する基本的な重要事項
- 2 次の各号に掲げる事項は、部会総会の決議を得なければならない。
  - 一 部会業務に係る収支予算及び事業計画
  - 二 部会会計に係る管理費等及び使用料の額
  - 三 部会総会の決議によるとされた使用規則等の設定又は改廃

- 四 部会業務に係る一部共用部分の変更及び大規模な修繕
- 五 部会業務に係る火災保険その他の損害保険の締結
- 六 部会委員及び監査委員の選任(第43条第6項の場合を除く。)、解任並びに報酬(平成9.1.19臨時総会にて改正)

- 七 部会業務に係る管理業務委託契約の締結
- 八 管理規約の定めるところにより、部会総会の決議を得なければならないこととされている事項
- 九 前各号に掲げるもののほか、各部会の業務に関する基本的な重要事項

(決議事項の制限)

第65条 総会においては、第59条の規定に基づき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。

(決議方法)

第66条 総会の議事は、次項から第4項に定める場合を除いては、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決する。(平成9.1.19臨時総会にて改正・一部削除)

2 区分所有法(以下この条において「法」という。)による次の各号に掲げる事項を全体総会で決議するには、組合員及び議決権の各4分の3以上(書面又は代理人による議決権の行使を含む。)の多数をもって決する。

- 一 全体共用部分の変更(法第17条第1項)
- 二 敷地又は全員の共有に属する附属施設の変更(法第21条)
- 三 管理規約の改廃(法第31条第1項)
- 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(法第61条第5項)

五 組合の法人化(法第47条第1項)

六 組合法人の解散(法第55条第1項第三号及び第2項)

七 法第6条第1項に対する義務違反者について、使用禁止、競売又は占有者に対する引渡し  
の訴えの提起(法第58条第1項、第59条第1項及び第60条第1項)

3 法第62条第1項に規定する建替え決議をするには、組合員及び議決権の各5分の4以上(書面又は代理人による議決権の行使を含む。)の多数をもって決する。

4 法第17条第1項による一部共用部分又は一部の共有に属する付属施設の変更を部会総会で決議するには、各部会を構成する組合員及びその議決権の各4分の3以上(書面又は代理人による議決権の行使を含む。)の多数をもって決する。

5 第2項第一号及び第二号並びに前項の規定による変更が、専用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権を有する者の承諾を得なければならない。この場合、その組合員又は専用使用権を有する者は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。

(総会の決議に代わる書面決議)

第67条 管理規約により、総会において決議すべきものとされた事項については、当該事項について議決権を有する当該組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成及び保管)

第68条 総会の議事については、議長が議事録を作成するものとする。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長が指名する総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長又は部会長は、総会の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理由

を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。

## 第六節 理事会

(構成)

第69条 理事会は、理事をもって構成する。

(招集)

第70条 理事会は、必要がある場合に理事長が招集し、かつ、その議長を務める。

2 理事3名以上の請求があるときは、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59条第1項の規定を準用する。ただし、特別の事情により理事会の招集が緊急を要する場合において、理事長は同項の期間を短縮することができる。

(定足数及び決議の方法)

第71条 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、議事は、理事会に出席した理事の過半数をもって決する。

(議事録の作成及び保管)

第72条 理事会の議事については、議長が議事録を作成するものとする。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長が指名する理事会に出席した理事の2人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理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。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。

(決議事項)

第73条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

二 補欠理事及び監事の選任 (平成9. 1. 19 臨時総会にて新設)

三 共通業務に係る収支予算案、事業計画案、収支決算案及び事業報告案

四 管理規約の改廃案及び全体総会の決議によるとされた使用規則等諸規則の設定案又は改廃案

五 前各号以外の全体総会提出議案

六 全体総会から付託された事項

七 規約等に定めるところにより行う承認

八 規約等に定めるところにより理事会の決議を要することとされている事項又は理事会が定めることとされている事項

九 共通管理部分の長期修繕計画の作成又は変更 (平成13. 6. 24 第9回通常総会にて新設)

十 第81条 (管理費等諸費用の取扱) に規定する管理費等取扱規則第3条 (管理費等諸費用の徴収) 第6項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申し立て並びに訴訟等の提起 (訴訟代理人の選任を含む。) 並びにこれらの訴訟費用等 (郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。) に充てるための共通会計における一般会計の取崩し。 (平成13. 6. 24 第9回通常総会にて新設)

十一 前各号に掲げるもののほか、共通業務の執行についての基本的な重要事項 (第64条第1項第五号に規定する大規模な修繕に係る緊急執行を含む。)

## 第七節 部会委員会

(構成)

第74条 部会委員会は、部会委員をもって構成する。

(招集)

第75条 部会委員会は、必要がある場合に部会長が招集し、かつ、その議長を務める。

2 部会委員の半数以上の請求があるときは、部会長は、速やかに部会委員会を招集しなければならない。

3 部会委員会の招集手続については、第59条第1項の規定を準用する。ただし、特別の事情により部会委員会の招集が緊急を要する場合において、部会長は同項の期間を短縮することができる。

(定足数及び決議の方法)

第76条 部会委員会は、部会委員の過半数の出席により成立し、議事は、部会委員会に出席した部会委員の過半数の多数をもって決する。

(議事録の作成及び保管)

第77条 部会委員会の議事については、議長が議事録を作成するものとする。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長が指名する部会委員会に出席した部会委員の2人がこれに署名押印しなければならない。

3 部会長は、議事録を保管し、当該部会に属する組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。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。

(決議事項)

第78条 部会委員会は、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 部会長、副部会長及び会計担当委員の選任及び解任

二 補欠の部会委員及び監査委員の選任 (平成9. 1. 19臨時総会にて新設)

三 理事又は監事となるべき部会委員又は監査委員の選出 (平成9. 1. 19臨時総会にて改正)

四 部会業務に係る収支予算案、事業計画案、収支決算案及び事業報告案

五 部会総会の決議によるとされた使用規則等の設定案又は改廃案

六 前各号以外の部会総会提出議案

七 部会総会から付託された事項

八 規約等に定めるところにより行う承認

九 規約等に定めるところにより部会委員会の決議を要することとされている事項又は部会委員会が定めることとされている事項

十 部会管理部分の長期修繕計画の作成又は変更 (平成13. 6. 24第9回通常総会にて新設)

十一 前各号に掲げるもののほか、部会業務の執行についての基本的な重要事項(第64条第2項第四号に規定する大規模な修繕に係る緊急執行を含む。)

## 第八節 会 計

(会計年度)

第79条 組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間とする。

(会計の種類)

第80条 組合の会計の種類は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 共通会計

二 部会会計

イ 住宅部会会計

ロ 施設部会会計



(管理費等諸費用の取扱)

第 81 条 管理費等及び使用料並びにその他の費用の取扱いについては、適正化を図るため、別に管理費等取扱規則を定める。

(組合の収入及び支出)

第 82 条 組合の会計において、収入は第 26 条及び第 30 条に定めるところにより、支出は第 27 条から第 30 条に定めるところによる。

(収支予算の作成及び変更)

第 83 条 理事長又は部会長は、新会計年度の共通会計又は部会会計の収支予算案を作成し、理事会又は部会委員会の承認を経て通常全体総会又は通常部会総会に提出し、決議を得なければならない。

2 共通会計又は部会会計の収支予算を変更するときは、理事長又は部会長は、その案を理事会又は部会委員会の承認を経て臨時全体総会又は臨時部会総会に提出し、決議を得なければならない。

(会計報告)

第 84 条 理事長又は部会長は、前会計年度収支決算案を作成し、理事会又は部会委員会の承認及び監事又は監査委員の会計監査を得たのち通常全体総会又は通常部会総会に報告し、決議を得なければならない。

(管理費等の過不足)

第 85 条 前条に定める収支決算の結果余剰金を生じた場合、その余剰金は、翌年度における第 27 条から第 29 条に規定する費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合においては、組合員は第 26 条第 2 項及び第 3 項に規定する負担割合に応じて、その都度必要な額を負担しなければならない。

(帳票類の作成及び保管)

第 86 条 理事長及び部会長は、組合員名簿、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成及び保管し、組合員（部会会計においては当該部会に属する組合員）の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。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。

## 第 7 章 勧告及び提訴

(勧告及び指示等)

第 87 条 理事長及び部会長は、理事会又は部会委員会の決議に基づき、区分所有法その他の法令、規約等に定める事項に違反する行為を行ったものに対し、その是正等に係る必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

(提訴)

第 88 条 理事長又は部会長は、全体総会又は部会総会の決議に基づき、区分所有法その他の法令、規約等に定める事項に違反する者の是正、停止若しくは排除を求めるために、これを裁判所に提訴できるとともに、その違反行為によって損害が生じたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 管理組合、各部会は前項の措置等に要する費用並びに第 73 条（決議事項）第十一号に関する訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他の実費全額を含む。）を当該区分所有者等に対し、当然に請求することができる。（平成 13. 6. 24 第 9 回通常総会にて新設）

## 第 8 章 補 則

(合意管轄裁判所)

第 89 条 規約等に関する訴訟については、対象物件所在地を管轄する浦和地方裁判所(現さいたま地方裁判所、名称変更に伴い追加)又は川口簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第 90 条 規約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ほか、全体総会又は部会総会の決議により定めることができる。

(規約原本)

第 91 条 この管理規約 1 通に建設大臣の認可を証する書面が添付されたものを規約原本とする。

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理由を付した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、所定の場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

(自治会の支援補助)

第 92 条 組合は、リプレ川口一番街の自治会活動を支援することができる。

2 金銭的補助については、通常総会の決議により定める。(平成 9. 1. 19 臨時総会にて新設)

## 付 則

1 この規約等は、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)第 133 条第 1 項の規定に基づき、建設大臣の認可を得た日から施行する。

2 組合員又は専用使用権を有する者は、専有部分の引渡しの日から管理費等及び使用料を負担するものとする。

3 この管理規約の施行日以後最初に開催する全体総会及び部会総会は、住宅・都市整備公団関東支社長が招集する。

4 この規約の施行日以後最初に招集される区分所有者の集会は、第 58 条第 4 項の規定に基づく通常総会とみなす。

5 第 79 条の規定にかかわらず、初年度の会計年度は建物の引渡しの日から平成 6 年 3 月 31 日までとする。

6 この規約の施行日以後、公団保留床住宅の譲渡契約締結の日までの間においては、住宅部会委員会の役員は、第 40 条第 2 項の規定にかかわらず部会委員 4 名及び監査委員 1 名とする。また、第 42 条第 3 項の規定にかかわらず住宅部会委員及び施設部会委員を兼ねることができるものとする。

7 組合は、住宅・都市整備公団が、地方公共団体、地元住民、地元商業団体等と締結した協定等について、これを承継し、誠実に遵守しなければならない。

8 この規約の平成 9 年 1 月 19 日の一部改定は、当日から効力を発する。(平成 9. 1. 19 臨時総会にて新設)

9 この規約の平成 13 年 6 月 24 日の一部改定は、当日から効力を発する。(平成 13. 6. 24 第 9 回通常総会にて新設)

# 建物等使用規則

# 建物等使用規則 目 次

## 第1章 総 則

第1条	総則	18
第2条	禁止事項	18
第3条	敷地等の使用	18
第4条	防犯、防火等	18
第5条	共同防火管理	18

## 第2章 駐 車 場

第6条	駐車場の使用	19
第7条	使用方法等	19

## 第3章 看板・広告等の設置

第8条	看板・広告等の設置	19
-----	-----------	----

## 第4章 費用の負担

第9条	費用の負担	19
第10条	熱供給	19

## 第5章 補 則

第11条	損害賠償	19
第12条	組合の免責事項	19
第13条	規則外事項	19
第14条	使用規則の改廃	19

付 則		20
-----	--	----

# 建物等使用規則

管理規約（以下「規約」という。）第15条の規定により、建物等使用規則を定める。

## 第1章 総 則

（総則）

第1条 対象物件の管理又は使用に関する事項については、規約に定めるほか、この使用規則に定める。

（禁止事項）

第2条 区分所有者並びに専有部分の賃借人及び使用借人（以下「区分所有者等」という。）は、専有部分において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 悪臭、騒音又は振動を発生する等の行為により近隣に迷惑をかけること
- 二 発火、爆発性の物又は引火性等の危険物を消防法（昭和23年法律第186号）その他の法令に違反して持ち込み貯蔵すること
- 三 その他、施設使用規則、住宅使用規則（以下「使用規則等」という。）により禁止された行為をすること
- 2 区分所有者等は、敷地及び共用部分において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、規約及びこの使用規則において認められた行為についてはこの限りではない。
  - 一 毀損若しくは破損し、又は敷地の形質を変更すること
  - 二 工作物その他の物を設置し、車両（自転車その他の軽車両、小児用の車等を含む。）を駐車すること
  - 三 塵芥その他を堆積、放置又は投棄すること
  - 四 貼り紙その他広告物等を掲出すること
  - 五 防災等の非常用器具を必要時以外に使用すること
  - 六 その他規約、使用規則等又は総会の決議により禁止された行為をすること
- 3 区分所有者等は、前2項に規定する行為のほか、対象物件の管理又は使用に関し、共同の利益に反する行為をしてはならない。

（敷地等の使用）

第3条 敷地又は全体共用部分（規約第13条第1項の規定による専用使用部分を除く。）は、規約第12条の規定に係わらず、次の各号の一に該当する場合で、理事会が管理上支障がないと認めて許可した場合は、許可の範囲内で使用することができる。

- 一 区分所有者等又はその属する団体が行事を行うとき
- 二 公共機関又は公益機関が区分所有者等の便宜のために使用するとき
- 三 前各号に掲げるもののほか、理事会が承認した行為を行うとき
- 2 敷地又は全体共用部分の使用を希望する者は、理事会が定める文書（様式第1号）を、当該行為をする3週間前までに理事長に提出し、理事会の承認を得なければならない。
- 3 理事長は、使用を承認したときは承認書を交付するものとする。

（防犯、防火等）

第4条 区分所有者等は、対象物件の防犯、防火その他安全の保持に努めなければならない。

（共同防火管理）

第5条 区分所有者等は、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第4条の2第1号及び第2号に規定する共同防火管理協議会の設置、運用並びに同第3号に規定する統括防火管理者の選

任につき、積極的に協力しなければならない。

## 第2章 駐車場

(駐車場の使用)

第6条 駐車場の使用については、規約第13条及び第14条に規定するほかは、原則として以下の通りとする。

- 一 住宅用 175台
- 二 施設用 35台

(使用方法等)

第7条 駐車場の使用方法及び使用料等については、別に定める「駐車場使用細則」による。

## 第3章 看板・広告等の設置

(看板・広告等の設置)

第8条 施設の区分所有者等は、一時的に必要な営業上の看板及び広告物等の設置を希望するときは、規約第13条の規定による専用使用部分のほかに、施設部会管理部分及び理事会で承認された全体共用部分の範囲内で、施設部会委員会の承認により設置することができる。

- 2 専用使用部分及び前項の看板及び広告物の掲示のための手続きについては、施設部会委員会で定めるものとする。

## 第4章 費用の負担

(費用の負担)

第9条 区分所有者及び専用使用权を有するものは、規約第26条及び第30条の規定によりその費用を負担する。

(熱供給)

第10条 1号棟及び4号棟住宅については、温水及び暖房用の熱媒の供給を受ける為、熱供給者である東京ガス㈱と供給契約を締結しなければならない。

**※4号棟は誤植、実際には6号棟**

## 第5章 補 則

(損害賠償)

第11条 故意又は過失により共用部分に損害を与えた者は、組合に対して損害賠償の責を負う。

(組合の免責事項)

第12条 組合は、共用部分又は専用使用部分で使用者又は第三者が損害を被った場合、組合の責に帰することが明白な場合を除き、一切の賠償責任を負わないものとする。

(規則外事項)

第13条 この規則に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、理事会に諮るものとする。

(使用規則の改廃)

第14条 この規則の改廃は、全体総会の決議によるものとする。

## 付 則

- 1 この規則は、総会の決議を得た日より施行する。

## **管理費等取扱規則**



## 管理費等取扱規則 目 次

第1条	目的 .....	21
第2条	取扱金融機関 .....	21
第3条	管理費等諸費用の徴収 .....	21
第4条	督促及び延滞損害金 .....	21
第5条	管理費等及び使用料の返還 .....	21
第6条	借入及び返済 .....	21
第7条	会計事務細則 .....	21
第8条	規則外事項 .....	22
第9条	改廃 .....	22
付則	.....	22

# 管理費等取扱規則

管理規約（以下「規約」という。）第81条の規定により管理費等取扱規則を定める。

（目的）

第1条 この規則は、管理費等及び使用料並びにその他の費用（以下「諸費用」という。）の取扱の基準を定め、組合業務の円滑にして適正な運営を図ることを目的とする。

（取扱金融機関）

第2条 組合の預金口座を設ける金融機関は、理事会の決議を経て理事長が指定する。

（管理費等諸費用の徴収）

第3条 各区分所有者は、前条の規定により指定された金融機関に普通預金口座を開設し、管理費等の口座自動振替の手続きをしなければならない。

2 理事長又は部会長は、管理費等及び使用料を、前項の口座から自動振替により翌月分を毎月27日に徴収する。ただし、区分所有者が官公庁、金融機関等のときは、理事会又は部会委員会の承認により口座振込みにすることができるものとする。

3 使用料の徴収方法については、各使用規則等に特別の定めがある場合はその定めによるものとする。

4 理事長又は部会長は、専有部分又は専用使用部分に係る電気料金等その他の個別経費で、組合が取りまとめて支払いを要する場合は、計量器又は合理的な計算に基づき、別途に徴収する。

5 理事長又は部会長は、全体総会又は部会総会において臨時に要する費用を徴収することを決議した場合においては、総会の決議により徴収する。

6 規約第47条第5項の規定は前5項に準用する。（平成9.1.19臨時総会にて新設）

7 理事長は前4項に定める期日までに納付すべき金額を納入しない区分所有者に対し、理事会の決議を経て、支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申し立て並びに訴訟等の提起をすることができる。（平成13.6.24第9回通常総会にて新設）

8 前項の場合において、理事長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。通知手続きについては、規約第59条（招集手続）第4項の規定を準用する。（平成13.6.24第9回通常総会にて新設）

（督促及び延滞損害金）

第4条 理事長又は部会長は、納入期限までに払込のない者に対し、30日以内の納入期限を指定して払込を督促し、収入の確保をはからねばならない。

2 未払金については年利14.6%の延滞損害金を、納入期限に遡って加算して請求することができる。

3 延滞損害金は、規約第27条に規定する管理費に充当するものとする。

（管理費等及び使用料の返還）

第5条 区分所有者又は専用使用者は、納入した管理費等及び使用料の返還を請求することはできない。

（借入及び返済）

第6条 資金の借入及び返済については、総会の決議を経て理事長又は部会長が行うものとする。

2 組合は、規約第28条第1項各号に定める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ものとする。

（会計事務細則）

第7条 会計事務に関する処理基準の詳細については、別に会計事務細則を理事会にて定めるもの

とする。

(規則外事項)

第8条 この規則に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、理事会に諮るものとする。

(改廃)

第9条 この規則の改廃は、全体総会の決議によるものとする。

## 付 則

- 1 この規則は、全体総会の決議のあった日より施行する。
- 2 最初の月の管理費等の徴収は、建物引渡し月の日割り分、翌月分及び翌々月分を一括して、翌月の27日に引き落とすものとする。
- 3 日割り分の計算方法は、1ヶ月を30日とし、建物引渡し日以後の日数を日割り分として計算する。
- 4 この規則の平成9年1月19日の一部改定は、翌日から効力を発する。(平成9.1.19 臨時総会にて新設)
- 5 この規則の平成13年6月24日の一部改定は、当日から効力を発する。(平成13.6.24 第9回通常総会にて新設)

# 施設使用規則

# 施設使用規則 目 次

第1条	目的	23
第2条	禁止行為	23
第3条	届出事項	23
第4条	承認事項	23
第5条	承認手続	23
第6条	工事の注意事項	24
第7条	調査	24
第8条	違反者に対する措置	24
第9条	専有部分等への立入り	24
第10条	合鍵の預託	24
第11条	緊急連絡先の届出	24
第12条	火元責任者の届出	24
第13条	電気設備の安全協力	25
第14条	電気器具類の使用	25
第15条	専有部分等の衛生	25
第16条	給排水設備の使用	25
第17条	特定箇所の費用負担	25
第18条	管理費及び特別修繕費の負担割合	25
第19条	部会の免責事項	25
第20条	規則外事項	25
第21条	規則の改廃	25
付則		25

# 施設使用規則

管理規約（以下「規約」という）第15条の規定により、施設使用規則を定める。

## （目的）

第1条 この使用規則は、店舗、事務所（以下「施設」という。）の区分所有者又は占有者が、施設専有部分及び施設共用部分並びに施設部会管理部分の管理又は使用について、規約及び建物等使用規則に定めるもののほかに必要な事項を規定することにより、良好な商業環境を維持増進することを目的とする。

## （禁止行為）

第2条 施設の区分所有者及び占有者並びに使用借人（以下「部会員等」という。）は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 共用部分を承認された以外の方法で使用する
- 二 入居者及び買物客等の通行の妨げとなる行為をすること
- 三 共用部分に物品を放置し、又は占拠すること（但し、身体障害者用の乗物は除く。）
- 四 施設部会委員会（以下「部会」という。）で定める塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと
- 五 部会で定める営業時間等を守らないこと
- 六 管理に従事する者に私的な用事を依頼すること
- 七 その他部会で禁止された行為をすること

## （届出事項）

第3条 部会員等は、以下の各号の一に該当するときは、ただちに部会長に届け出るものとする。

- 一 建物、附属施設又は附属設備の損傷、故障又は異常を発見し、又は予見したとき
- 二 盗難事故等が発生したとき
- 三 不審者の立入、又は不審物を発見したとき
- 四 遺失物の発見、拾得又は届出を受けたとき

## （承認事項）

第4条 部会員等は、次の各号に掲げる事項については、あらかじめ部会長に届け出て、部会の承認を得なければならない。

- 一 大規模な模様替え、改造又は大規模な修繕をするとき  
（ただし、軽易な造作等の改修又は原状回復のための修繕を除く。）
- 二 業種又はテナントの変更
- 三 長期間休業するとき
- 四 看板、広告等を掲示するとき
- 五 ワゴン、商品台その他これらに類するものを共用部分に置くとき
- 六 その他部会が承認を要すると認めた事項

## （承認手続）

第5条 部会員等は、前条に規定する承認を得ようとする場合は、当該行為をしようとする3週間前までに、部会で定める文書（様式第2号）と次の各号に掲げる書類を部会長に提出しなければならない。

- 一 前条第一号に該当するとき
  - イ 理由書 …… 2通
  - ロ 設計図 …… 2通（縮尺50分の1～200分の1）
  - ハ 仕様書 …… 2通

ニ 工程表 …… 2通

ホ 申請者が占有者の場合は区分所有者の承諾書 …… 2通

ヘ 2級建築施行管理技師又はそれと同等の資格有する第三者に内装監理を依頼し、その依頼を受けた第三者の受諾書 …… 2通 (平成8.6.23第4回通常総会にて新設)

ト 部会長が定める書類 …… 2通 (平成8.6.23第4回通常総会にて新設)

二 前条第二号から第六号に該当するとき

部会長が定める書類 …… 2通

2 前項第二号の内容等については、別に定める営業管理細則によるものとする。

(工事の注意事項)

第6条 部会員等は、前条の変更承認を得た工事の実施に際して、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 材料又は残材の運搬等により、共用部分を損傷しないこと
- 二 敷地又は共用部分に材料または残材を放置しないこと
- 三 工事人等が他の施設部会員等に迷惑をかけないようにすること

(調査)

第7条 部会長は、第4条により承認した事項について工事を実施したときは、工事現場への立入り又は完成した工事について必要な調査ができるものとし、当該部会員等はこれに協力しなければならない。

2 部会長及び部会委員は、前項の調査結果および調査に関連して知り得た事項につき守秘義務を負う。

(違反者に対する措置)

第8条 部会長は、部会員等が次の各号にかかげる行為を行った場合は当該部会員等に対して警告を行い、当該行為の中止又は現状回復を求めることができる。

- 一 第2条に規定する禁止事項に違反したとき
- 二 第5条に規定する手続きを経ずに工事を実施したとき
- 三 その他行為等がこの使用規則に抵触したとき

2 前項に定めた原状回復等に要する費用は、すべて当該行為者が負担するものとする。

(専有部分等への立入り)

第9条 部会員等は、部会長が施設の造作、閉店後の安全確認、建物の維持管理及び防火、防犯、衛生等の業務に関して、専有部分等に立入る必要があるときは拒否することはできない。

(合鍵の預託)

第10条 部会員等は、閉店後の夜間ならびに休業日等の安全管理のため、店舗の出入口、事務所、店舗内倉庫等の各種合鍵を部会長に預けなければならない。なお、部会長は、預託された合鍵を緊急時以外に使用してはならない。

2 錠を変更した場合は、遅滞なく新しい合鍵を預けなければならない。

3 部会長は、合鍵を預かった時に、預り書を交付しなければならない。

(緊急連絡先の届出)

第11条 不在時の緊急連絡のために、部会員等は、あらかじめ文書(様式第3号)で緊急連絡先の住所、氏名、電話番号等を部会長に届出しなければならない。

(火元責任者の届出)

第12条 部会員等は、防火管理者又は火元責任者(以下「火元責任者」という。)を選任し、あらかじめ文書(様式第4号)で部会長に届出るとともに、施設内の見える場所に掲示するものとする。

2 火元責任者に異動があった場合も、すみやかに部会長に報告するものとする。

3 火元責任者は退店時には、店舗の火気取締り、ガス、水道の元栓の閉鎖、および電気スイ

ツチの遮断、煙草の吸殻等を確認し、火災等の予防に努めなければならない。

(電気設備の安全協力)

第 13 条 1号棟施設の部会員等は、電気設備の保全のため組合が選任した電気主任技術者の業務遂行に協力し、その指導に従い安全の確保に努めなければならない。

(電気器具類の使用)

第 14 条 1号棟施設の部会員等は、専有部分で常時使用する電気器具については、あらかじめその名称、形式、数量、消費電力等を文書(様式第5号)をもって、部会長に届出なければならない。

2 専有部分の電気容量を変更しようとする場合は、部会長に届け出た上、前条の電気主任技術者の承認を得なければならない。

3 電気設備の故障又は異常を発見したときは、必要に応じて専有部分内の分電盤主スイッチを遮断するとともに、ただちに部会長に届出てその指示に従わなければならない。

(専有部分等の衛生)

第 15 条 部会員等は、専有部分及び専用使用部分の衛生に努めるとともに、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 部会員等は、部会が一斉に行う消毒業務には必ず参加し、積極的に協力すること
- 二 閉店に際し、飲食物等の管理には充分配慮すること

(給排水設備の使用)

第 16 条 給排水設備の使用については、次の各号にかかげる事項を遵守しなければならない。

- 一 食品残材及び油等を排水管に流してはならない
- 二 各種配管類の取扱は慎重に取扱い、過度の衝撃を加えてはならない
- 三 排水口には阻集器を取り付け、日常の清掃に努めなければならない

(特定箇所の費用負担)

第 17 条 規約第26条第2項に基づく規約別表6のうち※で表示された部分の特定箇所の日常の管理に要する費用については、別表1の定めによるものとする。

(管理費及び特別修繕費の負担割合)

第 18 条 前条及び規約第26条第3項の規定による各区分所有者の負担割合は、別表2による。

(部会の免責事項)

第 19 条 部会は、部会管理部分で使用者又第三者が損害を被った場合、部会の責が明白な場合を除き、一切の賠償責任を負わないものとする。

(規則外事項)

第 20 条 この規則に定めのない事項又は疑義が生じたときは、部会委員会に諮るものとする。

(規則の改廃)

第 21 条 この規則の改廃は、部会総会の決議によるものとする。

## 付 則

この規則は、部会総会の決議のあった日から施行する。



# 住宅使用規則

## 住宅使用規則 目 次

第1条	目的 .....	26
第2条	禁止事項 .....	26
第3条	承認事項 .....	26
第4条	承認手続 .....	26
第5条	工事の注意事項 .....	27
第6条	違反に対する措置 .....	27
第7条	調査 .....	27
第8条	届出事項 .....	27
第9条	注意事項 .....	27
第10条	自転車置場 .....	28
第11条	トランクルーム .....	28
第12条	集会室 .....	28
第13条	管理費等 .....	28
第14条	部会の免責事項 .....	28
第15条	規則外事項 .....	28
第16条	規則の改廃 .....	28
付則	.....	28

# 住宅使用規則

管理規約（以下「規約」という。）第15条の規定により、住宅使用規則を定める。

（目的）

第1条 この使用規則は、住宅使用者が、住宅専有部分及び住宅共用部分並びに住宅区分所有者及び住宅部会が専用使用又は管理することとされた部分の使用又は管理について、規約及び建物等使用規則に定めるもののほかに必要な事項を規定することにより、共同生活関係を調整し、良好な環境を維持増進することを目的とする。

（禁止事項）

第2条 住宅の区分所有者並びにその専有部分の賃借人及び使用借人（以下「部会員等」という。）は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

一 廊下、階段等の共用部分に物品を置くこと（住宅部会長が認めた身体障害者用の乗物等を除く。）

二 集合郵便受けの外観を勝手に変更すること

~~※三号「冷房用ドレン水等を廊下に流すこと」を削除、以下の号数を繰り上げ~~

（平成9.1.19臨時総会にて削除）

三 玄関、バルコニー等の防水未処理部分に散水すること

四 バルコニーに、サンルーム等これに類する構築物を設置すること

五 バルコニーに避難の支障となる物品を設置又は堆積すること

六 所定の場所以外に洗濯物又は布団を干すこと

七 所定の場所以外に冷暖房機の室外機を置くこと

八 他の居住者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動植物を飼うこと

九 音響機器・楽器等の著しい音量又は著しい振動、騒音をあげること

十 住宅部会委員会（以下「部会」という。）が定める塵芥の投棄方法及び区分を守らないこと

十一 管理に従事する者に私的な用事を依頼すること

十二 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部、又は一部を休憩所、または宿泊施設として利用する使用形態）として利用すること、並びにその使用者募集のための一切の広告、インターネットサイトへの掲出行為

十三 賃貸借契約によるシェアハウス（1住戸に親族関係のない複数世帯が住戸内個室を賃借し、台所、浴室等を共同利用する居住形態）として利用すること

十四 その他、部会が区分所有者の共同の利益を損なうと認めた行為をすること

（平成28.6.18通常総会にて十二項 十三項新設 旧十二項を十四項へ移項）

（承認事項）

第3条 部会員等は、次に定める事項については、あらかじめ書面（様式6号）により住宅部会長（以下「部会長」という。）に届け出て、部会の承認を得るものとする。

一 住宅の様様替え、改造又は大規模な修繕（軽易な木部造作等の改修及び原状回復のための修繕を除く。）をするとき

二 その他部会が承認を必要と認めた事項

（承認手続）

第4条 部会員等は、前条に定めた承認を得ようとする場合は、当該事項を実施しようとする3週間前までに次の各号に掲げる書類を、部会長に提出し承認を得なければならない。

一 前条第一号に該当するとき

イ 理由書	2通
ロ 設計図 (縮尺50分の1～200分の1)	2通
ハ 仕様書	2通
ニ 工程表	2通
ホ 申請者が占有者の場合は区分所有者の承諾書	2通
二 前条第二号に該当するとき 部会長が定める書類	2通

(工事の注意事項)

第5条 部会員等は、前条により承認を得た工事の実施に際して、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。万が一事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により、共用部分を損傷しないこと
- 二 敷地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと
- 三 工事人等が他の部会員等に迷惑をかけないようにすること

(違反に対する借置) **※借置は誤植、実際は措置**

第6条 部会長は、部会員等が次の各号に掲げる行為を行った場合には当該部会員等に対して警告を行い、当該行為の中止又は原状回復を求めることができる。

- 一 第2条に規定する禁止事項に違反したとき
  - 二 第4条に規定する手続きを経ずして行為を行ったとき
  - 三 その他行為等がこの使用規則に抵触したとき
- 2 前項に定めた原状回復等に要する費用は、すべて当該部会員等が負担するものとする。

(調査)

第7条 部会長は、第4条により承認した事項について部会員等が工事を実施したときは、工事現場への立入り又は完成した工事について必要な調査ができるものとし、当該部会員等はこれに協力しなければならない。

- 2 部会長及び部会委員は、前項の調査結果及び調査に関連して知り得た事項につき守秘義務を負う。

(届出事項)

第8条 次の場合に部会員等はただちに部会長へ届出るものとする。

- 一 区分所有者がその専有部分を他人に貸与するとき、又は部会員等が変わるとき
- 二 鍵を紛失又は交換するとき
- 三 不審者の立入り、又は不審物を発見したとき
- 四 居住者に異変があったとき
- 五 悪臭、騒音等の激しいとき
- 六 建物又は付属設備の損傷、故障、異常を発見又は予見したとき
- 七 引越し時等、大量に荷物を搬出入するとき
- 八 長期間留守にするとき
- 九 盗難事故等が発生したとき
- 十 その他管理又は使用に関する重要事項

(注意事項)

第9条 部会員等は、次の事項に注意しなければならない。

- 一 洗濯機、流し等の蛇口の締め忘れによる漏水事故を防止すること
- 二 バルコニーからの落下事故を防止すること
- 三 汚水管・排水管に不溶性のものを流さないこと
- 四 地震時に火気の使用を中止すること

(自転車置場)

第 10 条 部会員等は、規約第 13 条に規定された自転車置場を、それぞれの区分に応じて使用する事ができる。

2 前項の自転車置場の使用方法その他の事項は、部会で別に定めるものとする。

(トランクルーム)

第 11 条 トランクルームの使用方法については、部会で定めるトランクルーム使用細則によるものとする。

(集会室)

第 12 条 集会室の使用については、次の各号に定めるものが使用できるものとする。

- 一 部会委員会又は総会
- 二 管理組合の理事会又は総会
- 三 部会員等の使用
- 四 部会員等以外の区分所有者又は占有者の使用
- 五 公共機関また公益機関が区分所有者に対するサービスのための使用
- 六 その他部会長が承認したとき

2 集会室の使用手続き、使用方法その他の事項については、部会で別に定めるものとする。

(管理費等)

第 13 条 規約第 26 条第 3 項の規定に基づく住宅の各区分所有者の負担割合は、別表 1 によるものとする。

(部会の免責事項)

第 14 条 部会は、部会管理部分で使用者又は第三者が損害を被った場合、部会の責が明白な場合を除き、一切の賠償責任を負わないものとする。

(規則外事項)

第 15 条 この規則に定めのない事項又は疑義が生じたときは、部会に諮るものとする。

(規則の改廃)

第 16 条 この規則の改廃は、住宅部会総会の決議によるものとする。

## 付 則

この使用規則は住宅部会総会の決議のあった日から施行する。

2 この規則の平成 9 年 1 月 19 日の一部改定は、翌日から効力を発する。(平成 9. 1. 19 臨時総会にて新設)

**管理組合共通会計又は部会会計に係る  
使用料の額**

## 管理組合共通会計又は部会会計に係る使用料の額(規約第 30 条)

(平成 4.9.22 第 1 回通常 (設立) 総会にて決議)

管理規約第 13 条に基づく別表 4 の「有償」部分の看板使用料を、以下のとおりとする。

- 1 別表 4-2 の別図表示番号⑥の部分は、月額 15,000 円とする。
- 2 別表 4-2 の別図表示番号⑦の部分は、月額 7,000 円とする。
- 3 駐車施設使用料を、~~機械式を月額 25,000 円、平面式を月額 26,000 円とする。~~

※平成 17.6.25 第 13 回通常総会にて改正以降は下表の通り

※ その他使用料については、別途使用細則設定時に定める。

### 施設部会

区画番号	改正後 (月額)	区画番号	改正後 (月額)
201 ~ 211	23,000 円	510 ~ 513	23,000 円
501 ~ 503	23,000 円	521 ~ 551	23,000 円
001.002	26,000 円	004.005	26,000 円

### 住宅部会

区画番号	改正後 (月額)	区画番号	改正後 (月額)
301 ~ 313	20,000 円	314 ~ 320	17,000 円
321 ~ 323		324 ~ 325	
326 ~ 334		335 ~ 339	
601 ~ 607		608 ~ 611	
612 ~ 620		621 ~ 625	
626 ~ 636		637 ~ 642	
701 ~ 707		708 ~ 711	
712 ~ 718		719 ~ 722	
723 ~ 729		730 ~ 733	
734 ~ 742		743 ~ 747	
748 ~ 750	21,000 円	751 ~ 752	18,000 円
753 ~ 755		756 ~ 757	
758 ~ 760		761 ~ 762	
763 ~ 765		766 ~ 767	
768 ~ 770		771 ~ 772	
773 ~ 775		776 ~ 777	
504 ~ 509	21,000 円	003.006 ~ 009	28,000 円
514 ~ 520	23,000 円		

# 会計事務細則



# 会計事務細則 目次

## 第1章 総則

第1条	目的	30
第2条	会計の原則	30
第3条	会計業務	30
第4条	会計業務の委託	30
第5条	帳簿書類の保存	30

## 第2章 勘定科目及び会計帳簿

第6条	勘定科目	30
第7条	勘定科目の新設又は変更	30
第8条	勘定処理	30
第9条	会計帳簿	30
第10条	会計伝票	31
第11条	証憑	31
第12条	記帳	31
第13条	検算照合	31
第14条	帳簿の更新	31

## 第3章 収入及び支出

第15条	金銭	31
第16条	収入	32
第17条	領収書の発行	32
第18条	支払	32
第19条	支払方法	32
第20条	領収書の徴収	32
第21条	小口現金	32
第22条	保管	32

## 第4章 予算及び決算

第23条	予算の作成	32
第24条	予算の編成	32
第25条	予算の流用	32
第26条	予算の実行	33
第27条	決算	33
第28条	会計報告	33

## 第5章 補 則

第29条	証憑書類の整理 .....	33
第30条	細則外事項 .....	33
第31条	改廃 .....	33
	付 則 .....	33

# 会計事務細則

(平成 4. 9. 22 第 1 回通常 (設立) 総会にて決議)

## 第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この会計事務細則は、管理費等取扱規則(以下「規則」という。)第 7 条に基づき会計に関する基準を定め、組合業務の円滑にして適正な運営を図ることを目的とする。

(会計の原則)

第 2 条 組合の会計は、組合の経理状況を明らかにするため、企業会計原則の定めるところに準じ、公正妥当な会計処理の基準に従って行う。

(会計業務)

第 3 条 会計業務は次に掲げるとおりとする。

- 一 管理費、特別修繕費、組合費及び使用料の収納
- 二 現金、預金、その他の投資(住宅宅地債権・マンション修繕コースに限定)の出納、保管運用及び支払に関する会計業務(平成 13. 12. 16 理事会にて改正)
- 三 有価証券に関する処理
- 四 物品の管理と会計処理
- 五 会計帳簿の記帳、整理及び財務諸表の作成
- 六 予算及び決算に関する事務
- 七 その他組合の会計に関する事務

(会計業務の委託)

第 4 条 会計業務は、全体総会又は部会総会の決議を得て、全部又は一部を第三者に委託することができる。

(帳簿書類の保存)

第 5 条 会計に関する帳簿、伝票及び書類の保存期間は、別表 1 によるものとする。

## 第 2 章 勘定科目及び会計帳簿

(勘定科目)

第 6 条 勘定科目は、これを貸借対照表科目、管理費及び組合費については一般会計予算科目及び修繕積立金については特別会計予算科目に区分し、その名称は別表 2、3 及び 4 によるものとする。

(勘定科目の新設又は変更)

第 7 条 勘定科目の新設又は変更については、理事会の決議を経なければならない。

(勘定処理)

第 8 条 勘定処理を行うに当っては、特に次の原則に従わなければならない。

- 一 すべての収入及び支出は予算に基づいて処理しなければならない。
- 二 収入科目と支出科目とは直接相殺してはならない。

(会計帳簿)

第 9 条 会計帳簿は次のとおりとする。

- 一 主要簿

- ア 仕訳帳
- イ 総勘定元帳
- 二 補助簿
- 2 仕訳帳は会計伝票をもってこれに代える。
- 3 補助簿はこれを必要とする勘定科目について備え、会計伝票並びに総勘定元帳と有機的関連のもとに作成しなければならない。

(会計伝票)

第10条 いっさいの取引に関する記帳整理は、会計伝票により行うものとする。

- 2 会計伝票は次のとおりとし、その様式は別に定める。
  - 一 入金伝票
  - 二 出金伝票
  - 三 振替伝票
- 3 会計伝票は、証憑に基づいて作成し、証憑は別に保存するものとする。
- 4 会計伝票は、原則として取引1件ごとに作成するものとする。
- 5 会計伝票には、勘定科目、取引年月日、数量、金額、相手方等取引内容を簡単かつ明瞭に記載するものとする。

(証憑)

第11条 証憑とは、会計伝票の正当性を立証する書類をいい、次のものをいう。

- 一 請求書
- 二 領収書
- 三 証明書
- 四 委任状
- 五 願書とその控または副本
- 六 稟議書及び上申書
- 七 検収票、納品書及び送り状
- 八 引渡票、支払申請書
- 九 各種計算書
- 十 契約書、覚書その他の証書
- 十一 その他取引を裏付ける参考書類

(記帳)

第12条 総勘定元帳は、すべて会計伝票に基づいて記帳しなければならない。

- 2 補助簿は、会計伝票又はその証憑書類に基づいて記帳しなければならない。

(検算照合)

第13条 毎月末において、補助簿の借方、貸方の合計及び残高を総勘定元帳に基づき、預金・その他の投資（住宅地債権・マンション修繕コースに限定）及び現金と照合確認するものとする。(平成13.12.16理事会にて改正)

(帳簿の更新)

第14条 帳簿は、会計年度ごとに更新しなければならない。

## 第3章 収入及び支出

(金銭)

第15条 金銭とは現金及び預金をいう。

- 2 現金は、通貨、小切手、郵便為替証書及び郵便振替払出証書をいう。

3 有価証券も金銭に準じて取り扱う。

(収入)

第16条 現金の収入は、入金通知書若しくはその他の証憑書類によるものとする。

2 銀行口座振込についても前項に準じるものとする。

3 収入した金銭は、遅延なく取扱金融機関に預け入れるものとする。

(領収書の発行)

第17条 金銭を収入した場合において、銀行振込等口座振替のときは、領収書は発行しないものとする。

(支払)

第18条 金銭の支払は、支払先よりの請求書若しくはその他の証憑書類に基づき発行された支払伝票によらなければならない。

2 前項の支払伝票は、理事長又は部会長の承認を経たものでなければならない。

3 会計担当理事又は会計担当委員並びに第4条による業務受託者(以下「会計担当者」という)は、契約に基づく支払いについては、前項の承認を得ないで行うことができるものとする。

(支払方法)

第19条 金銭の支払は、銀行口座への振込又は現金で行うものとする。

(領収書の徴収)

第20条 金銭の支払に対しては、支払先より適正な領収証を徴収しなければならない。ただし、規定の領収書を受け取ることが出来ない場合は、支払証明書をもってこれに代えることができる。

2 銀行振込の方法により支払を行う場合で、最終受取人と特約した場合は、前項による領収書を受取らないことができる。

(小口現金)

第21条 会計担当者は、軽微な支出にあてるために、5万円以下の小口現金を所持することができるものとする。

(保管)

第22条 会計担当者は、現金若しくは預金、預金通帳又は預かり証書その他これらに類する証書を厳重に保管しなければならない。

## 第4章 予算及び決算

(予算の作成)

第23条 会計担当者は、毎会計年度の予算案を様式第1号及び第2号により作成し、会計年度開始までに理事長又は部会長に提出するものとする。

2 火災保険その他の損害保険については、必要に応じて様式を定めるものとする。

(予算の編成)

第24条 予算の編成は、一般会計予算と特別会計予算に分けて行なわなければならない。

2 予算は、別表2、3及び4に定めた予算科目に従って編成しなければならない。ただし、前条第2項には適用しないものとする。

(予算の流用)

第25条 一般会計及び特別会計の各用途別予算相互間での予算の流用はできないものとする。

2 款科目相互間における予算の流用はできないものとする。ただし、予備費から各款科目への流用は行うことができるものとする。

3 項科目相互間における予算の流用は理事会の決議を経て行うことができるものとする。

4 目科目についてはその相互間において予算を流用することができるものとする。

(予算の実行)

第 26 条 予算の実行は、会計担当者が、理事長又は部会長の指示に基づいてその事務を行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、5万円以下の予算の実行は会計担当者の権限で行うことができるものとする。

(決算)

第 27 条 会計担当者は、毎会計年度末に会計帳簿を整理し、前払、未収、未払及び前受等の額を計算するとともに、次に掲げる書類を作成し、5月末日までに理事長又は部会長に提出しなければならない。

一 貸借対照表

二 収支計算書

三 資産負債内訳書

四 付属明細書

五 その他の計算書類

2 決算は、第 24 条第 1 項に規定する予算毎にそれぞれ行なうものとする。

(会計報告)

第 28 条 理事長又は部会長は、前条の決算書類に監事の意見を付し、これを通常全体総会又は通常部会総会に報告しなければならない。

## 第 5 章 補 則

(証憑書類の整理)

第 29 条 収入及び支出に関する証憑書類は、日付順に月毎に区分して綴じなければならない。

(細則外事項)

第 30 条 この会計事務細則に定めのない会計事務の処理については、理事会の決議を得てこれを行うものとする。

(改廃)

第 31 条 この会計事務細則の改廃は、理事会の決議によるものとする。

## 付 則

この会計事務細則は、理事会の決議のあった日より施行する。

# 駐車場使用細則

## 駐車場使用細則 目 次

第1条	目的 .....	34
第2条	駐車場の使用 .....	34
第3条	使用者等の資格 .....	34
第4条	使用期間 .....	34
第5条	使用申込 .....	34
第6条	使用者等の決定 .....	34
第7条	契約等の締結 .....	34
第8条	証明書の発行 .....	35
第9条	使用時間 .....	35
第10条	使用料 .....	35
第11条	敷金 .....	36
第12条	使用料の変更 .....	36
第13条	禁止行為 .....	36
第14条	使用契約等の取消 .....	36
第15条	承継の禁止 .....	36
第16条	使用契約の解約 .....	36
第17条	適用の除外 .....	36
第18条	損害賠償 .....	36
第19条	通知 .....	36
第20条	組合の免責 .....	37
第21条	契約の遵守 .....	37
第22条	補則 .....	37
付則	.....	37



# 駐輪施設使用細則

## 駐輪施設使用細則 目 次

第1条	目的 .....	38
第2条	使用者 .....	38
第3条	使用台数と場所 .....	38
第4条	使用上の注意 .....	38
第5条	運用方法 .....	38
第6条	使用料 .....	38
第7条	使用料の変更 .....	38
第8条	支払方法 .....	38
第9条	損害賠償 .....	38
第10条	免責事項 .....	38
第11条	規則外事項 .....	38
第12条	細則の改廃 .....	39
付則	.....	39
別表	.....	39

# 駐車場使用細則

(平成4.9.22第1回通常(設立)総会にて決議)

(目的)

第1条 この使用細則は、建物等使用規則第6条及び第7条の規定により、駐車場使用方法及び料金等について駐車場の円滑な使用を図ることを目的とする。

(駐車場の使用)

第2条 駐車場の使用者及び台数については、以下のとおりとする。

一	6号棟施設区分所有者又は占有者	2台	004～005
二	2号棟施設区分所有者又は占有者	16台	001～002, 201～211, 501～503
三	管理受託者	1台	003
四	1号棟施設区分所有者又は占有者	23台	} 510～513, 521～551
五	4号棟施設区分所有者又は占有者	10台	
六	5号棟施設区分所有者又は占有者	2台	
七	住宅の区分所有者又は占有者	175台	301～339, 504～509, 514～520 601～642, 701～777, 006～009

2 前項第一号から第三号は、規約第13条及び14条の定めによる。

3 第1項第四号から第七号の台数は、各号に定める者の優先使用台数とする。

(使用者等の資格)

第3条 駐車場を使用できる者は、前条で定めた者とする。但し、使用申込者数が優先使用台数に満たない場合には、理事会において使用者を選定することができる。

2 第2条第1項第七号に規定する者若しくは占有者の同居人は次の各号に該当することを要する。

一 駐車場使用契約日に所轄官庁の車両登録を行っているもの。

二 駐車場使用契約日の1ヵ月以内に所轄官庁の車両登録を行うもの。

(使用期間)

第4条 駐車場使用契約の期間は、契約成立日の如何に拘わらず毎会計年度末をもって終了するものとする。ただし、契約期間満了日の1ヶ月前までに契約当事者双方より解約の申出がなく、且つ当該使用者が使用資格を有する限り、更に1年間この契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(使用申込)

第5条 駐車場の使用を希望する者は、駐車場使用申込書(別紙1)に車体検査証の写しを添付して理事長に提出するものとする。

2 第2条第1項第七号に規定される者の申込みは、1戸に1台とする。

(使用者等の決定)

第6条 理事長は、使用者及び使用場所について、理事会で決定する。

2 理事長は、使用申込者数が優先使用台数を超える場合には、抽選その他理事会で定める公正な方法により使用者を決定する。

3 理事長は、空車区画が生じたときは、優先使用枠別に申込順の申込者リストを作成し、リストの上位者より使用者を決定する。

(契約等の締結)

第7条 組合は、駐車場の使用許可を決定した場合、使用許可を受けた者(以下「使用者」という)との間に、駐車場使用契約(別紙2)を締結するものとする。

2 専用使用権者は、専用駐車場申込書兼承諾書(別紙3)により組合の承諾を得るものとする。

る。

(証明書の発行)

第8条 組合は、使用者に対し、「自動車の保管場所確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要に応じて発行するものとする。

(使用時間)

第9条 使用者は常時所定の場所に駐車することができる。但し、駐車施設の点検時はこの限りではない。

(使用料)

第10条 使用料は、次の通りとする。

※平成17.6.25第13回通常総会にて改正以降は下表の通り

#### 施設部会

区画番号	改正後(月額)	区画番号	改正後(月額)
201 ~ 211	23,000円	510 ~ 513	23,000円
501 ~ 503	23,000円	521 ~ 551	23,000円
001.002	26,000円	004.005	26,000円

#### 住宅部会

区画番号	改正後(月額)	区画番号	改正後(月額)
301 ~ 313	20,000円	314 ~ 320	17,000円
321 ~ 323			
326 ~ 334			
601 ~ 607			
612 ~ 620			
626 ~ 636			
701 ~ 707			
712 ~ 718			
723 ~ 729			
734 ~ 742			
748 ~ 750	21,000円	751 ~ 752	18,000円
753 ~ 755			
758 ~ 760			
763 ~ 765			
768 ~ 770			
773 ~ 775			
504 ~ 509	21,000円	003.006 ~ 009	28,000円
514 ~ 520	23,000円		

2 使用料の支払いは、使用可能日から発生し、使用者から月額使用料を徴収する。

3 使用者は毎月27日に翌月分の使用料を組合の定める方法により支払うものとする。なお、使用期間が1ヶ月に満たない場合の使用料は1ヶ月を30日とし日割計算し、その額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

- 4 使用者は駐車場使用契約締結時に、使用可能日の属する月及び翌月の使用料を一括払いとする。

(敷金)

第 11 条 使用者は、使用料の支払、損害の賠償その他、契約から生ずる債務を担保するため、使用料の 3 ヶ月分を敷金として支払うものとする。

- 2 敷金は、駐車場使用契約締結時に支払うものとする。

- 3 敷金は無利息とし、解約後 1 ヶ月以内に返還する。但し、債務がある場合には、債務分を差し引いた額とする。

(使用料の変更)

第 12 条 施設の改善または一般物価の変動などにより使用料等を変更する場合は、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。

(禁止行為)

第 13 条 駐車場の使用許可を受けた者は、次の行為をしてはならない。

- 一 駐車場を他の用途に使用すること
- 二 駐車場を損壊するような行為
- 三 指定された場所以外に駐車すること
- 四 駐車場の使用権を第三者に譲渡又は転貸すること
- 五 除物等を搭載したまま駐車場に駐車すること **※誤植:危険物等の『危』が抜けている**
- 六 他の使用者または居住者等に迷惑を及ぼすような行為
- 七 敷地内で安全な速度を守らないこと
- 八 他の自動車を汚損又は破損する恐れのある行為
- 九 その他管理上の必要から組合が禁止した行為

(使用契約等の取消)

第 14 条 組合は駐車場の使用契約又は承諾を受けた者が、次の各号に該当する場合には使用契約等の取消をすることができるものとする。

- 一 前条各号に掲げる行為を行ったとき
- 二 使用料を 3 ヶ月滞納したとき
- 三 第 3 条の規定に該当しなくなったとき

(承継の禁止)

第 15 条 使用者が区分所有権を有する者で、当該建物区分所有権を他に譲渡した場合には、駐車場の使用権は承継されないものとする。

(使用契約の解約)

第 16 条 使用契約の解約を希望するときは、解約届を解約希望日 1 ヶ月前までに組合に提出するものとする。但し、1 ヶ月分の使用料を支払うときは、直ちに解約できるものとする。

- 2 使用者が、解約届を組合に提出しないで駐車場を使用しなくなったときは、組合は、その事実を知った日の翌日から 30 日目をもって使用契約を解約できるものとする。

(適用の除外)

第 17 条 専用使用権者は、第 3 条から第 6 条、第 15 条及び第 16 条の規定は適用しない。

(損害賠償)

第 18 条 故意または過失により駐車場に損害を与えた者は、速やかに原状に回復する等その損害を賠償しなければならない。

(通知)

第 19 条 使用者は次の各号の一に該当するときは、直ちにその旨を文書により組合に通知しなければならない。

- 一 専有部分を変更したとき

- 二 改姓改名をしたとき
- 三 駐車を1ヶ月以上使用しないとき
- 四 契約車種を変更したとき
- 五 死亡し、又は禁治産若しくは準禁治産の宣告を受けたとき

(組合の免責)

第20条 組合は、駐車の使用による又は使用できないことによる損害については、故意又は重大な過失がある場合を除き、一切の損害賠償の責を負わないものとする。

(契約の遵守)

第21条 使用者は本細則の各条項及び第7条で定めた駐車使用契約書又は専用駐車場申込書兼承諾書の各条項を遵守しなければならない。

(補則) **※21条は誤植、実際には22条**

第21条 本細則に定めなき事項については理事会の決議によるものとする。

(付則)

本細則は理事会の決議のあった日より施行される。

# 駐輪施設使用細則

(平成 4. 9. 22 第 1 回通常 (設立) 総会にて決議)

住宅使用規則第 10 条の規定により、駐輪施設使用細則を定める。

(目的)

第 1 条 この使用細則は、住宅使用者の利便性の増進及び円滑な利用を諮るため、駐輪施設の管理及び使用について必要な事項を定める。

(使用者)

第 2 条 駐輪施設は、住宅の区分所有者及び占有者 (以下「使用者」という。)が使用できる。尚、施設部会に貸出す事ができる。(平成 12. 5. 13 住宅部会委員会にて改正)

(使用台数と場所)

第 3 条 1 住戸 1 台を原則とし、別表に定める場所を使用できるものとする。

(使用上の注意)

第 4 条 使用者は、駐輪施設内での自転車の整理整頓に努めなければならない。

2 使用者は、駐輪施設を使用するときは、自転車の防犯登録、住所氏名の記入及び施錠をしなければならない。

(運用方法) (令和 4. 6. 18 通常総会にて新設)

第 5 条 駐輪シールは上段用と下段用の 2 種類とする。

2 下段の自転車駐輪機は 60 歳以上の方及び小学生以下を優先とする。

3 特別な事情がある居住者の扱いについては、住宅部会で決めるものとする。

4 1 住戸または 1 施設あたりの契約台数は 5 台までとする。

5 シールの再発行料は年額の半額とする。

6 住宅部会管轄の 4 号棟 105 号室店舗横(店舗横扉側)駐輪施設を施設部会へ貸出す。

(使用料) (令和 4. 6. 18 通常総会にて新設)

第 6 条 使用料は次のとおりとする。

上 段：月額 50 円/台

月額 100 円/台(2 台目以降)

下 段：月額 100 円/台

バイク：月額 200 円/台

2 使用者は毎月 27 日に翌月分の使用料を組合の定める方法により支払うものとする。

(使用料の変更) (令和 4. 6. 18 通常総会にて新設)

第 7 条 施設の改善又は一般物価の変動等により駐輪施設使用料を変更する場合には、管理規約第 64 条により住宅部会総会の決議を経てこれを変更することができる。

(支払方法) (令和 4. 6. 18 通常総会にて新設)

第 8 条 駐輪施設の利用者は、本細則第 6 条に定める駐輪施設使用料を住宅部会の定める方法により支払うものとする。尚、月の途中から使用を開始する場合及び使用を終了する場合においても、当該使用料の日割り精算は行わない。

(損害賠償)

第 9 条 使用者は故意又は過失により駐輪施設内にある他の利用者の自転車を損傷したときは、その修復に要する費用を負担しなければならない。

(免責事項)

第 10 条 住宅部会は、住宅部会の責に帰すことが明白な場合を除き、駐輪施設内の自転車の損傷、紛失等の損害に対し一切の賠償責任を負わないものとする。

(規則外事項)

第11条 この使用規則に定めのない事項又は、疑義が生じたときは、部会委員会に諮るものとする。

(細則の改廃)

第12条 この使用細則の改廃は、住宅部会委員会の決議によるものとする。

**※『発』は誤植、正しくは『廃』**

## 付 則

この使用細則は、住宅部会委員会の決議のあった日から施行する。

別表

駐輪施設設置台数

使 用 者	使用台数
(規約第13条に基づく専用使用部分)	
1/3/4号棟住宅区分所有者及び専有部分の占有者	294台
6号棟	154台
7号棟	42台
合 計	490台

### **駐輪施設使用細則の運用方法の変更について** (平成17.6.25第13回通常総会にて変更)

・駐輪シール代の変更 (変更後)

自転車下段駐輪機	1,000円/年/台 (1台目のみ)
自転車上段駐輪機	500円/年/台 (上段の1台目)
自転車上段駐輪機	1,000円/年/台 (上段の2台目以降)
バイク	2,000円/年/台

- ・駐輪シールは上段用と下段用の2種類とする。
- ・下段の自転車駐輪機は60歳以上の方および小学生以下を優先とする。
- ・特別な事情のある居住者の扱いについては住宅部会で決めるものとする。
- ・台数制限：1住戸または1施設あたり5台までとする。
- ・シールの再発行費用は初期の半額とする。

### **住宅用駐輪施設の施設部会貸出しについて** (平成12.5.13住宅部会委員会にて決議)

- ・住宅部会管轄の4号棟105号室店舗横 (店舗横扉側) 駐輪施設を施設部会へ貸出す。

(変更細則の施行期日) (令和4.6.18通常総会にて新設)



第1条 この細則の変更は、2022年6月19日から施行する。

# **トランクルーム使用細則**

## トランクルーム使用細則 目 次

第1条	目的	40
第2条	使用者の資格	40
第3条	使用期間	40
第4条	使用手続き	40
第5条	使用者の決定	40
第6条	鍵及び承認書の交付	40
第7条	使用部分	40
第8条	収納禁止物品	40
第9条	管理	40
第10条	収納制限	40
第11条	禁止行為	41
第12条	使用許可の取消	41
第13条	使用料	41
第14条	敷金	41
第15条	明渡し	41
第16条	敷金の返還	41
第17条	使用料及び敷金の変更	41
第18条	免責	41
第19条	規則外事項	41
第20条	使用細則の改廃	41
付則		42

# トランクルーム使用細則

(平成 4. 9. 22 第 1 回通常 (設立) 総会にて決議)

住宅使用規則第 1 1 条の規定により、トランクルーム使用細則を定める。

(目的)

第 1 条 この使用細則は、住宅使用者の利便性の増進を踏むため、トランクルームの使用について、必要な事項を定める。

(使用者の資格)

第 2 条 トランクルームを使用できる者は、1 号棟住宅の区分所有者又は占有者で現に居住している者とする。

2 前項で、使用者が使用可能数に満たない場合は、その他の棟の住宅の区分所有者又は占有者で現に居住している者も使用できるものとする。

(使用期間)

第 3 条 使用期間は、2 会計年度内とする。

(使用手続き)

第 4 条 トランクルームの使用希望者は、トランクルーム使用申込書(様式第 1 2 号)に必要事項記載のうえ、住宅部会長(以下「部会長」という。)に提出しなければならない。

2 申込みできる区画数は、一住戸一区画を限度とする。

(使用者の決定)

第 5 条 部会長は、前条の規定に基づくトランクルーム使用申請書を受理した時は、住宅部会委員会で定める方法により、その使用者を決定する。

2 使用申込書が使用可能数を超える場合には、抽選により使用者を決定する。以後、使用者の決定は申込み順とする。

(鍵及び承認書の交付)

第 6 条 トランクルームの使用承認を受けた者に対して、部会長は、鍵の貸与と承認書(様式第 1 3 号)を交付する。

(使用部分)

第 7 条 トランクルームとして使用できる部分は、各区画のみとする。

(収納禁止物品)

第 8 条 トランクルームは原則として住宅の補完機能として使用するものとし、次の各号に掲げる物品の収納は禁止する。

- 一 引火性物品、爆発性物品その他危険物
- 二 水洩れや結露の原因となる物品
- 三 生物及び青物その他等悪臭を発する物又はその恐れのある物品
- 四 その他非衛生的な物品等

(管理)

第 9 条 トランクルームの各区画の利用者は、自らの責任において日常の管理を行わなければならない。

(収納制限)

第 10 条 利用者は収納に当たって、規約及びこの細則を遵守するほか、次に掲げる収納制限を厳守しなければならない。

- 一 トランクルーム内に設置された附属設備の損傷、吸排気口の閉そく等妨げとなる物を収納すること

(禁止行為)

第11条 使用者は、次の各号に掲げる行為を禁止する。

- 一 各区画内での喫煙又は火気の使用
- 二 第8条の収納禁止物品の保管
- 三 承認区画内での工作物の設置(ただし、撤去可能なものは除く)
- 四 使用权の譲渡又は転貸

(使用許可の取消)

第12条 使用者が次の各号の一に該当するときは、部会長は直ちに許可を取消し、明渡しを請求できるものとする。

- 一 この細則に違反したとき
- 二 使用料を3ヵ月分以上滞納したとき
- 三 当該住宅の区分所有者又は占有者でなくなったとき
- 2 前項第三号の規定にかかわらず、専有部分の譲渡を受けた者が区分所有者の同居人の場合は、使用許可は取消されないものとする。

(使用料)

第13条 トランクルームの使用料は、月額2,000円とする。(平成11.2.20住宅部会委員会にて改正)

- 2 使用料は前払いとし、前月27日までに銀行口座振替にて支払わなければならない。
- 3 使用料は月決め単位とし、既に納入した使用料については返還しないものとする。

(敷金)

第14条 トランクルームの敷金は、月額使用料の3ヵ月とする。

- 2 敷金は、前条第2項の方法にて最初の使用料と一括して徴収するものとする。

(明渡し)

第15条 使用者がトランクルームを使用しなくなったとき、並びに第13条の規定に該当するときは、ただちに鍵を返還し、明渡ししなければならない。 **※13条は誤植、実際には12条**

- 2 使用者が、貸与した鍵を一本でも紛失した場合は鍵を交換し、それに要する費用を負担しなければならない。

(敷金の返還)

第16条 組合は、トランクルームの返還を受けたときは、敷金を返還する。ただし、未納の使用料又は賠償金があるときは敷金から控除する。

- 2 敷金が、前項ただし書の控除により不足するときは、不足額を納入しなければならない。

(使用料及び敷金の変更)

第17条 使用料及び敷金の額、徴収方法等の変更は、住宅部会委員会の決議で定めるものとする。

(免責)

第18条 天災地変その他住宅部会の責に帰さない理由(収納品の盗難及び結露、鼠、昆虫等による被害を含む。)により、使用者がトランクルーム内で受けた損害の賠償については、部会は一切の責任を負わない。

(規則外事項)

第19条 この使用細則に定めのない事項又は疑義を生じたときは、住宅部会委員会に諮るものとする。

(使用細則の改廃)

第20条 この使用細則の改廃は、住宅部会委員会の決議によるものとする。

## 付 則

この使用細則は、住宅部会委員会の決議のあった日から施行する。

# 集会室使用細則

## 集会室使用細則 目 次

第1条	管理 .....	43
第2条	使用者 .....	43
第3条	優先順位 .....	43
第4条	使用時間 .....	43
第5条	使用手続 .....	43
第6条	使用 .....	43
第7条	使用料等 .....	43
第8条	禁止事項 .....	44
第9条	備品類の使用 .....	44
第10条	使用の条件 .....	44
第11条	損害賠償 .....	44
第12条	規則外事項 .....	44
第13条	細則の改廃 .....	44
付則	.....	44



# 集会室使用細則

(平成 4. 9. 22 第 1 回通常 (設立) 総会にて決議)

住宅使用規則第 1 2 条の規定により、集会室使用細則を定める。

(管理)

第 1 条 この使用細則における集会室の管理は、住宅部会長(以下「部会長」という。)が行う。

(使用者)

第 2 条 集会室は、区分所有者、専有部分の占有者及び住宅部会長が使用を承認した者(以下「使用者」という。)が利用できる。

(優先順位)

第 3 条 集会室の使用上の優先順位は、以下のとおりとする。

第 1 位 住宅部会員の葬儀(法事等は除く)の使用

第 2 位 住宅部会の会議の使用

第 3 位 住宅の区分所有者又は占有者の使用

第 4 位 管理組合及び施設部会の会議の使用

第 5 位 その他

2 前項に規定する優先順位は、第 1 位の葬儀のときは他の申込みに優先して利用できるものとする。第 2 位以下は、同時申込のときに適用する。

(使用時間)

第 4 条 集会室の利用できる時間は、午前 9 時より午後 1 0 時までとする。ただし、前条に規定する葬儀のときは、部会長の承認により時間外の使用をすることができるものとする。

(使用手続)

第 5 条 使用者は集会室使用申請書(様式第 1 4 号)を住宅部会長に提出し、集会室使用承認書の交付を受けるものとする。

2 集会室使用申請書の受付は、区分所有者及び専有部分の占有者は使用する日の前月 1 日からとし、それ以外の者は前月 1 0 日からとする。

3 使用料は、集会室使用承認書の交付を受けるときに支払うものとする。

(使用)

第 6 条 使用者が集会室の使用を開始するときは、管理事務所又は防災センターに集会室使用承認書を提出し、集会室の鍵を受領するものとする。

2 使用者は、集会室の使用を終了したときは室内を整理し、火気のないことを確認の上、鍵を返却しなければならない。

3 集会室の使用承認を受けた後、集会室の使用中止する場合は、すみやかに集会室使用承認書を返却しなければならない。この場合において既納の使用料は返還しないものとする。

4 前項において葬儀等、第三者の理由によってやむを得ず使用を中止しなければならない場合はこの限りではない。

(使用料等)

第 7 条 集会室の使用料は、以下のとおりとする。(平成 11. 2. 20 住宅部会委員会にて改正)

	非営業用の使用	営業用の使用
住宅の区分所有者又は占有者	500 円/時間	1,000 円/時間
住宅以外の区分所有者又は占有者	1,000 円/時間	2,000 円/時間
上記以外の者	2,000 円/時間	3,000 円/時間

- 2 前項の規定に係わらず、以下の各号に該当するときは使用料を免除する。
- 一 住宅部会員が葬儀で使用するとき
  - 二 規約第59条第1項(総会)、規約第70条(理事会)、規約第75条(部会委員会)に規定する各集會に使用するとき
  - 三 規約第39条(組合業務)に規定する業務に使用するとき
  - 四 区分所有者、専有部分の占有者及び同居する家族を主体とする子供会、老人会で使用するとき(平成22.2.13住宅部会委員会にて新設)以下の号数を繰り下げ
  - 五 川口市広報誌の配布作業に使用するとき(平成22.2.13住宅部会委員会にて新設)  
以下の号数を繰り下げ

六 部会長が特に必要と認めたとき

(禁止事項)

第8条 集會室の使用に際しては、使用者は次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 使用目的以外の使用をすること
- 二 転貸すること
- 三 政治活動又は宗教活動を目的とした使用をすること
- 四 他に迷惑のかかる騒音、振動等を発すること

(備品類の使用)

第9条 集會室の備品類(机、椅子、灰皿、茶碗等)は、使用后必ず清掃のうえ所定の位置に戻しておかなければならない。

2 使用者は、備品類を集會室から外へ持ち出してはならない。

(使用の条件)

第10条 部会長は、集會室の使用承認をするに必要があると認めるときは、使用条件を付すことができる。

2 部会長は、使用者がこの使用規則に違反し、又は定められた事項を遵守しないときは、その使用を中止させ、または以後の使用承認をしないことができる。

(損害賠償)

第11条 使用者は、故意又は過失により、集會室又は備品類を損傷したときは、その修復に要する費用を負担しなければならない。

(規則外事項)

第12条 この使用規則に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、住宅部会委員会に諮るものとする。

(細則の改廃)

第13条 この使用規則の改廃については、住宅部会委員会の決議による。

## 付 則

この使用細則は、住宅部会委員会の決議のあった日から施行する。

# **住宅部会役員候補者選出規則**

## 住宅部会役員候補者選出規則 目 次

第1条	目的 .....	45
第2条	候補予定者の選出方法 .....	45
第3条	役員立候補の取扱 .....	45
第4条	役員候補者の決定 .....	46
第5条	役員候補者の職務等の決定 .....	46
第6条	補欠の役員 .....	46
第7条	理事及び監事 .....	46
第8条	規則外事項 .....	46
第9条	規則の改廃 .....	46
付則	.....	47
第1条	施行期日	
第2条	増員の役員候補者	

# 住宅部会役員候補者選出規則

(平成 9. 1. 19 臨時総会にて決議)

(目的)

第1条 この規則は、リプレ川口一番街管理規約（以下「規約」という。）第41条第7項の規定に基づき、住宅部会（規約第36条の住宅部会をいう。以下同じ。）の役員（規約第40条第2項の役員をいう。以下同じ。）の候補予定者（以下「候補予定者」という。）の選出及びこれに基づく役員候補者の決定に関する事項等について定めることにより、住宅部会の役員の公平な選任及び円滑な運営に寄与することを目的とする。

(候補予定者の選出方法)

第2条 候補予定者の選出は選出区ごとに行うものとし、その選出区は、規約第11条に基づく同別表第3においてその用途が住宅として定められた専有部分を、別表に掲げるとおり18区に分類するものとする。

2 候補予定者の選出区は、奇数区番号の選出区と偶数区番号の選出区を毎年交替し、交互に当該年度の選出区として部会委員会（規約第74条による住宅部会の部会委員会をいう。以下同じ。）がこれを公告する。

3 候補予定者は、選出区一につき1名選出するものとし、毎年9名を選出したうえ、第4条及び第5条第1項の決定を経て、第5条第2項により選出する。

4 前項の候補予定者の選出方法は、選出区内の専有部分の区画番号の最小数から毎年昇順に候補予定者選出の該当専有部分（以下「該当住戸」という。）とし、その区分所有者又は配偶者（区分所有者が法人の場合は、当該法人の代表権を有する者又はその者からその権限につき委任を受けた者。以下同じ。）を候補予定者として選出するものとする。該当住戸が、選出区内の専有部分の区画番号の最大数となった年の翌年については、選出区内の専有部分の区画番号の最小数を該当住戸とする。

5 該当住戸の区分所有者又はその配偶者が、過去に役員としての職務を経験している場合は、前項にかかわらず、該当住戸の次の昇順の専有部分を該当住戸とする。次の昇順の専有部分の区分所有者又はその配偶者が過去に役員としての職務を経験している場合も同様とする。

(平成 18. 2. 24 臨時総会にて改正)

6 前4項の該当住戸の区分所有者及び配偶者の双方が、役員としての職務を行うことができないことにつき正当な事由があるとき又はこれが明らかである場合は、該当住戸の次の昇順の専有部分を該当住戸とする。ただし、この正当な事由（居住地から明らかである場合を除く。）につき、該当住戸の区分所有者又は配偶者は、あらかじめ書面により部会委員会に申請をし、その承認を得なければ、候補予定者の選出を免れることができない。

7 前項のただし書の申請があったときは、部会委員会は、その事由につき審議を行い、正当と認めた場合に限り承認を与え、前項本文の方法により候補予定者を選出するものとする。

8 前項の承認は、部会委員会の決議（規約第76条の方法による決議をいう。以下同じ。）を経なければならない。

(役員立候補の取扱) (平成 18. 2. 24 臨時総会にて改正)

第3条 前条の規定にかかわらず、該当選出区の区分所有者は、役員候補者として立候補することができる。ただし、区分所有者又はその配偶者が過去に役員としての職務を経験している場合には、前条に定める該当選出区における区画番号が最大数になるまでは、立候補することができない。 (平成 18. 2. 24 臨時総会にて新設)

2 住宅部会は、選出区からの候補予定者の選出を行う以前に、住宅部会員（規約第36条第2項の住宅部会員をいう。以下同じ。）に対して公告を行い、住宅部会の役員の立候補の受付

を行わなければならない。

- 3 前項の立候補受付の公告は、毎年1回一定の時期に、部会委員会が定める7日以上の期間内に書面により立候補の届け出をなすべき旨を、掲示板に掲示して行う。
- 4 前項の規定は、第2条第2項の公告に準用する。
- 5 立候補の届出があった場合には、部会委員会は、その立候補者が前条及び第1項に抵触するものでないことを確認しなければ、受理してはならない。（平成18.2.24臨時総会にて新設）

（役員候補者の決定）

第4条 役員候補者は、部会委員会の決議により決定する。（平成18.2.24臨時総会にて一部削除）

2 単独又は複数の立候補者あるいは監査委員（規約第40条第2項の監査委員をいう。以下同じ。）の立候補の届出があった選出区においては、候補予定者を含めていずれを候補者として選出するかを部会委員会がそれぞれの事情を聴いた上で審議し、部会委員会の決議により決定する。（平成18.2.24臨時総会にて改正）

- 3 該当住戸が数人の共有に属する場合又は該当住戸の区分所有者に配偶者があるときは、候補予定者を選出するにつき、該当住戸の区分所有者のうち1名が、第2条第2項の公告から7日以上の部会委員会が定める期間内に、候補予定者の氏名を部会委員会に書面により届け出なければならない。

（役員候補者の職務等の決定）

第5条 部会委員会は、役員候補者を決定した後、遅滞なくそのうちから1名の監査委員候補者を決定しなければならないものとし、これ以外の8名の役員候補者は部会委員（規約第40条第2項の部会委員をいう。以下同じ。）候補者として決定する。ただし、有効な監査委員の立候補があったときは、その者を監査委員候補者として決定しなければならない。

- 2 前項により決定した部会委員候補者及び監査委員候補者については、規約第64条第2項第六号の議案として住宅部会総会（規約第58条の住宅部会の部会総会をいう。以下同じ。）に提出し、その決議を経てそれぞれ部会委員又は監査委員として選任する。

（補欠の役員）

第6条 役員について規約第43条第6項の欠員が生じたときは、第2条第4項から第8項までの規定を準用し、部会委員会が、規約第76条の決議を経て選任する。

（理事及び監事）

第7条 規約第41条第2項の理事となるべき部会委員8名の選出は、原則として任期の最終の年度に係る部会委員をもってこれに充てる旨、規約第78条第二号により部会委員会がその決議を経て理事会に届け出る。ただし、その部会委員が欠員となったときは、前条により選任したその補欠の役員をもって充てるものとする。

- 2 規約第41条第3項の監事となるべき住宅部会の監査委員は、原則として任期の最終年度に係る監査委員をもってこれに充てる旨、規約第78条第二号により部会委員会の決議を経て理事会に届け出る。ただし、当該監査委員が欠員となったときは、前条により選任したその補欠の役員をもって充てるものとする。

（規則外事項）

第8条 この規則に疑義が生じた場合は、部会委員会に諮るものとする。

- 2 この規則、規約又は法令のいずれにも定めのない事項で、リプレ川口一番街の区分所有者全員の利害に関する事項については全体総会（規約第58条の全体総会をいう。以下同じ。）の決議により、住宅部会員のみの利害に関する事項については住宅部会総会の決議により定める。

（規則の改廃）

第9条 この規則の改廃については、前条第2項の規定を準用する。

- 2 区分所有者又はその配偶者が役員としての職務を行うことができないことの正当な事由

又はこれが明らかである専有部分が著しく増加する等の理由により、該当住戸とすることが可能な選出区内の専有部分の数に公平性を欠くにいたったときは、部会委員会は、別表その他の変更案を作成し、住宅部会総会に諮らなければならない。

## 付 則

(施行期日)

第1条 この規則は、住宅部会総会の決議を経て全体総会の決議があった日から施行する。

(増員の役員候補者)

第2条 役員の増員のための、この規則の施行による最初の候補予定者9名の選出にあたっては、本則第2条第2項の選出区を偶数区とする。

2 前項により選出した9名の増員の役員の任期は、規約第43条第2項にかかわらず、この規則の施行により選任した日の翌日から平成10年の住宅部会の通常総会までとする。

3 前項の規定は、本則第4条第2項の適用を妨げない。

# 専門委員会設置要領



## 専門委員会設置要領 目 次

第1条	委員会の設置	48
第2条	目的	48
第3条	組織	48
第4条	委員長	48
第5条	任期	48
第6条	委員の解任	48
第7条	委員の報酬	48
第8条	委員会	48
第9条	報告	48
第10条	委員会の業務	49
第11条	活動費	49
第12条	補則	49
附則		49

# —特別委員会設置要領—

(平成 7. 6. 25 第 3 回通常総会にて決議)

(平成 18. 6. 17 第 14 回通常総会にて「専門委員会設置要領」決議に伴い廃止)

## 専門委員会設置要領

(平成 18. 6. 17 第 14 回通常総会にて決議)

(委員会の設置)

第 1 条 理事会及び住宅・施設各部会委員会(以下「理事会等」という。)は、組合業務のうち、重要な業務に関してその実施計画、運営方針案(以下「計画案等」という。)について検討するため専門委員会(以下「委員会」という。)を設置することができる。

2 委員会は、理事会等の附属機関とする。

(目的)

第 2 条 委員会は、理事会等から指定された業務(以下「指定業務」という。)について必要な調査を実施の上、計画案等を作成立案することにより、指定業務の円滑かつ適切・効果的な実施を図り、組合員の共同利益の維持増進に資することを目的とする。

(組織)

第 3 条 委員会は、理事会等が定める員数の委員をもって構成し、委員長 1 名、副委員長 1 名をおく。

2 委員には、理事長が指名する理事、住宅・施設各部長が指名する各部会委員のほか、組合員の中から公募(組合広報及び掲示板への掲出等により周知)し、理事長が委嘱したものを充てるものとする。

3 委員長及び副委員長は、委員の互選により選任するものとする。

(委員長)

第 4 条 委員長は、委員会の会務を総括するものとする。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代行し、委員長が欠けたときはその職務を行う。

(任期)

第 5 条 委員の任期は 2 年とする。

(委員の解任)

第 6 条 理事長及び各部長は、委員長、副委員長及び委員を、その任期内にあっても解任することができる。

(委員の報酬)

第 7 条 組合は、その職務に対し委員に報酬を支払うものとする。

2 報酬の額及びその支払方法については、理事会等が別に定めるものとする。

(委員会)

第 8 条 委員会は、必要がある場合に委員長が招集し、かつ、その議長を務めるものとする。

2 委員 3 名以上の請求があるときは、委員長は速やかに委員会を招集しなければならない。

3 委員会は、委員の過半数の出席により成立し、出席委員の 3 分の 2 以上の多数をもって議事を決するものとする。

4 委員会の議事については、議長が議事録を作成するものとする。

(報告)

第 9 条 委員長は、委員会において審議し、決定された事項については、遅滞なく、理事会等に報告又は提言しなければならない。

(委員会の業務)

第10条 委員会の業務は、次の各号に掲げる業務とする。

- 一 指定業務に関する各種調査、組合員等への意向調査、その他これに関連する調査の実施に関すること。
  - 二 指定業務に関する計画案等の作成、立案及び予算措置が伴う場合は、その検討を行うほか、関連するその他諸問題の掌握に関すること。
  - 三 前二号に付随する業務。
- 2 委員会の業務は、全体総会及び部会総会の決議を得て、その一部を第三者に委嘱し、又は請負わせて執行することができるものとする。

(活動費)

第11条 委員会の業務を実施するために、委員が要した費用については、その実費を支給するものとする。

(補則)

第12条 この要領に定めのない事項については、理事会等の決議によるものとする。

## 附 則

この要領は、全体総会及び部会総会の決議のあった日から施行するものとします。

## **役員の自己契約に関する件**

# 役員の自己契約に関する件

(平成4.9.22第1回通常(設立)総会にて決議)

規約第57条の規定に基づき、理事又は部会委員は下記の各号の一に該当する場合に限り、管理組合又は部会と契約することができること。

## 記

- 一 1件50万円以下の契約で、年間総額300万円以下の請負契約
- 二 1件5万円以下の契約で、年間総額30万円以下の物品販売契約
- 三 総会の決議を経て、管理委託業務を受託した管理会社

# **監視カメラシステムの運用方法及び録画映像 の取扱要領**

# 監視カメラシステムの運用方法及び録画映像の取扱要領

(平成 18. 6. 17 第 14 回通常総会にて決議)

## (映像の管理)

第 1 条 監視カメラの監視映像・録画映像は管理委託業務を受けた者が業務として監視運用する。同時に管理委託業務を受けた者は、映像閲覧、あるいは録画映像の部外への流出がないように管理義務を負うものとする。

第 2 条 監視カメラの監視操作機器および録画映像機器は LAN やインターネットなどの不正な情報流出が危惧される環境には接続しないこととする。

## (映像の閲覧)

第 3 条 区分所有者（占有者を含む）および管理組合（理事および部会委員等を含む）役員が監視映像・録画映像の閲覧を希望する場合は、その理由を明らかにし、管理組合へ書面にて閲覧要請をする。管理組合はその要請理由に必要性を認めた場合にのみ閲覧を許可する。映像及びコピー映像の提出要請は許可しない。

第 4 条 警察から録画映像の提出を求められた場合、管理組合がその要請理由に必要性を認めた際にのみ提示する。ただし、理事長が要請に緊急性があると判断した場合、理事長が警察への映像提出を許可することとする。

第 5 条 区分所有者（占有者を含む）および警察以外の者への閲覧は一切行なわないこととする。

## (映像の保存期間)

第 6 条 録画映像の保存期間は 2 週間とする。ただし、管理組合が事件の証拠にするなどのために保存が必要と判断した映像は録画媒体に複製し、管理組合が随時定める必要な期間保存をする。

## (施行日)

第 7 条 本要領は総会決議を経たときから施行する。

## (要領の変更及び要領外事項)

第 8 条 本要領の変更及び要領に定めのない事項については、理事会が変更及び追加事項を定めることができる。

## 第 3 0 期 第 1 回 全 体 臨 時 総 会 次 第

1. 司会開会挨拶

2. 理事長挨拶

3. 出席者及び議決権の確認

4. 議案審議

第 1 号議案 管理規約一部改正の件について【特別決議】

第 2 号議案 修繕積立金会計から他会計への充当解消の件について

第 3 号議案 長期修繕計画書の書式改訂による再承認の件について

5. 司会閉会挨拶



## 第30期第1回全体臨時総会

### 第1号議案 管理規約一部改正の件について【特別決議】

#### I. 提案の主旨

マンションにおける建物維持管理の新たな指針として、一般社団法人マンション管理業協会による『マンション管理適正評価制度』の運用が2022年4月より開始されました。

本制度は、マンションにおける管理状態を管理組合収支や管理体制等様々な面で評価・ポイント化するもので、今後はマンションの適切な管理がより一層求められるとともに、良質な管理が市場で評価される時代となることが予想されます。

『マンション管理適正評価制度』の基準(☆×0～☆×5の6段階評価)に照らした当マンションの評価を事前に試算したところ、「☆×3」評価となりました。

理事会では本制度への対応を検討する中で、国土交通省のマンション標準管理規約に準拠していない内容について確認したところ、これを変更することにより同制度における評価が上がることを確認しました。

評価を上げたうえで同制度に登録・情報公開をすることにより、当マンションが市場で評価され、資産価値に良い影響が期待されることから、各議案にて修正の上、第30期の通常総会にて同制度への登録を提案する予定です。

ご承認のほど、お願いいたします。

※管理規約の改廃には、当マンション管理規約第66条(決議方法)2項第三号に基づき、組合員及び議決権の各4分の3以上の多数による賛成が必要です。

参考(4分の3超の値)：組合員総数406(305) 議決権総数497(373)

#### II. 提案の内容

##### 【標準管理規約への準拠】

- ・管理規約第16条の4項・5項(反社会的勢力の排除)を新設
- ・管理規約第19条の2項(緊急時における理事長の保存行為)を新設
- ・管理規約第39条2項の第13号(修繕等の履歴整理及び管理等)を新設
- ・管理規約第43条の7項(役員欠格要件)の新設
- ・管理規約第51条の5・6・7項(監事権限の明確化)を新設

##### 【付則の追加】

- ・本議案における改定についての付則の追加

以上

【管理規約改正比較表】

現 行	改正案 (変更箇所：下線部)
<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第16条 区分所有者は、所有する専有部分を第三者に賃貸又は無償貸与する場合には、あらかじめ書面にて管理組合に提出するとともに、規約等に定める事項を自己の責任において当該専有部分の占有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、規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を作成し、前項の占有者が署名押印したものを当該区分所有者が属する部会の部会長を経由して、理事長に提出させなければならない。</p> <p>3 区分所有者は、第1項の占有者が前項の誓約書に違背したことにより生じた損害の賠償について、当該占有者と連帯してその責めを負うものとする。</p> <p>(追加)</p> <p>(追加)</p>	<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第16条 区分所有者は、所有する専有部分を第三者に賃貸又は無償貸与する場合には、あらかじめ書面にて管理組合に提出するとともに、規約等に定める事項を自己の責任において当該専有部分の占有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、規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書を作成し、前項の占有者が署名押印したものを当該区分所有者が属する部会の部会長を経由して、理事長に提出させなければならない。</p> <p>3 区分所有者は、第1項の占有者が前項の誓約書に違背したことにより生じた損害の賠償について、当該占有者と連帯してその責めを負うものとする。</p> <p>4 <u>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、1項から3項に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</u></p> <p>一 <u>契約の相手方が反社会的勢力(暴力団等)に属していないこと及び契約後において反社会的勢力(暴力団等)に属さないことを確約すること。</u></p> <p>二 <u>契約の相手方が反社会的勢力(暴力団等)に属していることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</u></p> <p>三 <u>区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</u></p> <p>5 前項の場合において、区分所有者は、<u>前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に反社会的勢力(暴力団等)に属していないこと及び契約後において反社会的勢力(暴力団</u></p>

	等)に属してはならないことを確約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>(敷地及び共用部分の管理)</p> <p>第19条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がこれを行うものとする。</p> <p>(追加)</p>	<p>(敷地及び共用部分の管理)</p> <p>第19条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がこれを行うものとする。</p> <p>2 理事長は、災害等の緊急時においては、<u>総会又は理事会の決議によらずに敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u></p>
<p>(組合業務)</p> <p>第39条 組合の業務の種類は、次の各号に掲げるとおり区分する。</p> <p>一 共通業務</p> <p>二 部会業務</p> <p>イ 住宅部会業務</p> <p>ロ 施設部会業務</p> <p>2 共通業務は、次の各号に掲げる業務とする。</p> <p>一 敷地、全体共用部分及び4号棟住宅・施設共用部分(専有部分を除く。以下「共通管理部分」という。)の保安、保守、清掃等に関すること</p> <p>二 共通管理部分の修繕に関すること</p> <p>三 共通管理部分に係る火災保険その他の損害保険の付保に関すること</p> <p>四 共通管理部分の変更に関すること</p> <p>五 共通管理部分の使用承認に関すること</p> <p>六 管理費等及び使用料等の徴収、保管、運用、支出等第80条第一号に定める共通会計(以下「共通会計」という。)に関すること</p> <p>七 第36条第1項に掲げる部会相互間の連絡調整に関すること</p> <p>八 敷地及び建物全体に係る風紀、秩序及び安全の維持に関すること。</p> <p>九 敷地及び建物全体に係る防災に関すること</p> <p>十 共通管理部分に係る広報及び連絡に関すること</p> <p>十一 全体総会又は理事会において決議され</p>	<p>(組合業務)</p> <p>第39条 組合の業務の種類は、次の各号に掲げるとおり区分する。</p> <p>一 共通業務</p> <p>二 部会業務</p> <p>イ 住宅部会業務</p> <p>ロ 施設部会業務</p> <p>2 共通業務は、次の各号に掲げる業務とする。</p> <p>一 敷地、全体共用部分及び4号棟住宅・施設共用部分(専有部分を除く。以下「共通管理部分」という。)の保安、保守、清掃等に関すること</p> <p>二 共通管理部分の修繕に関すること</p> <p>三 共通管理部分に係る火災保険その他の損害保険の付保に関すること</p> <p>四 共通管理部分の変更に関すること</p> <p>五 共通管理部分の使用承認に関すること</p> <p>六 管理費等及び使用料等の徴収、保管、運用、支出等第80条第一号に定める共通会計(以下「共通会計」という。)に関すること</p> <p>七 第36条第1項に掲げる部会相互間の連絡調整に関すること</p> <p>八 敷地及び建物全体に係る風紀、秩序及び安全の維持に関すること。</p> <p>九 敷地及び建物全体に係る防災に関すること</p> <p>十 共通管理部分に係る広報及び連絡に関すること</p> <p>十一 全体総会又は理事会において決議され</p>

<p>た業務</p> <p>十二 共通管理部分の長期修繕計画の作成又は変更に関すること</p> <p>(追加)</p> <p>十三 前各号に掲げるものの他、建物全体又は組合として必要な総括的業務</p>	<p>た業務</p> <p>十二 共通管理部分の長期修繕計画の作成又は変更に関すること</p> <p>十三 <u>修繕等の履歴情報の整理及び管理等</u></p> <p>十四 前各号に掲げるものの他、建物全体又は組合として必要な総括的業務</p>
<p>(役員の任期)</p> <p>第43条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 住宅部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし、通常総会ごとに半数を変更する。ただし、再任を妨げない。</p> <p>3 施設部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし通常総会ごとに任期満了による退任を迎える役員の後任の役員を選任する。ただし、再任を妨げない。</p> <p>4 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまでの間、その職務を行う。</p> <p>5 組合員の資格を選任後に喪失し、又は解任された役員は、その資格の喪失又は解任と同時に退任するものとする。</p> <p>6 役員に欠員が生じたときは、欠員となった役員の該当する部会の部会委員会の決議により遅滞なく補充するものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。</p> <p>(追加)</p>	<p>(役員の任期)</p> <p>第43条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 住宅部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし、通常総会ごとに半数を変更する。ただし、再任を妨げない。</p> <p>3 施設部会の役員の任期は、通常総会の翌日から2回後の通常総会の日までとし通常総会ごとに任期満了による退任を迎える役員の後任の役員を選任する。ただし、再任を妨げない。</p> <p>4 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまでの間、その職務を行う。</p> <p>5 組合員の資格を選任後に喪失し、又は解任された役員は、その資格の喪失又は解任と同時に退任するものとする。</p> <p>6 役員に欠員が生じたときは、欠員となった役員の該当する部会の部会委員会の決議により遅滞なく補充するものとし、その役員の任期は前任者の残任期間とする。</p> <p>7 <u>次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。役員就任後に次の各号のいずれかに該当することが判明した役員は、当然にその地位を失うものとする。</u></p> <p><u>一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</u></p> <p><u>二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</u></p>

	<p><u>三 暴力団等反社会的勢力（暴力団等反社会的勢力に属しているもの又は属さなくなった日から5年を経過しない者をいう。）に属しているもの</u></p>
<p>(監事)</p> <p>第51条 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況を監査し、その結果を通常全体総会に報告する。</p> <p>2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議に加わることはできない。</p> <p>3 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況について不正があると認めるときは、臨時全体総会を招集することができる。</p> <p>4 前項の規定に基づき臨時全体総会を招集した監事は、当該臨時全体総会の議長を務める。</p> <p>(追加)</p> <p>(追加)</p> <p>(追加)</p>	<p>(監事)</p> <p>第51条 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況を監査し、その結果を通常全体総会に報告する。</p> <p>2 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議に加わることはできない。</p> <p>3 監事は、共通業務に係る財産状況及び執行状況について不正があると認めるときは、臨時全体総会を招集することができる。</p> <p>4 前項の規定に基づき臨時全体総会を招集した監事は、当該臨時全体総会の議長を務める。</p> <p>5 <u>監事は、理事又は各部会委員が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会又は各部会委員会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会及び各部会委員会に報告しなければならない。</u></p> <p>6 <u>監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し理事会の招集及び部会長に対し部会委員会の招集を請求することができる。</u></p> <p>7 <u>前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会及び部会委員会の日とする理事会及び部会委員会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会及び部会委員会を招集することができる。</u></p>
<p>付則</p> <p>1 この規約等は、都市開発法(昭和44年法律第38号)第133条1項の規定に基づき、建</p>	<p>付則</p> <p>1 この規約等は、都市開発法(昭和44年法律第38号)第133条1項の規定に基づき、建設大</p>

<p>設大臣の認可を得た日から施行する。</p> <p>2 組合員又は専用使用権を有する者は、専有部分の引渡しの日から管理費等及び使用料を負担するものとする。</p> <p>3 この管理規約の施行日以後最初に開催する全体総会及び部会総会は、住宅・都市整備公団関東支社長が招集する。</p> <p>4 この規約の施行日以後最初に召集される区分所有者の集会は、第58条第4項の規定に基づく通常総会とみなす。</p> <p>5 第79条の規定にかかわらず、初年度の会計年度は建物の引渡しの日から平成6年3月31日までとする。</p> <p>6 この規約の施行日以後、公団保留床住宅の譲渡契約締結の日までの間においては、住宅部会委員会の役員は、第40条第2項の規定にかかわらず部会委員4名及び監査委員1名とする。また、第42条第3項の規定にかかわらず住宅部会委員及び施設部会委員を兼ねることができるものとする。</p> <p>7 組合は、住宅・都市整備公団が、地方公共団体、地元住民、地元商業団体等と締結した協定等について、これを承継し誠実に遵守しなければならない。</p> <p>8 この規約の平成9年1月19日の一部改定は、当日から効力を発する。</p> <p>9 この規約の平成13年6月24日の一部改定は、当日から効力を発する。</p> <p>(追加)</p>	<p>臣の認可を得た日から施行する。</p> <p>2 組合員又は専用使用権を有する者は、専有部分の引渡しの日から管理費等及び使用料を負担するものとする。</p> <p>3 この管理規約の施行日以後最初に開催する全体総会及び部会総会は、住宅・都市整備公団関東支社長が招集する。</p> <p>4 この規約の施行日以後最初に召集される区分所有者の集会は、第58条第4項の規定に基づく通常総会とみなす。</p> <p>5 第79条の規定にかかわらず、初年度の会計年度は建物の引渡しの日から平成6年3月31日までとする。</p> <p>6 この規約の施行日以後、公団保留床住宅の譲渡契約締結の日までの間においては、住宅部会委員会の役員は、第40条第2項の規定にかかわらず部会委員4名及び監査委員1名とする。また、第42条第3項の規定にかかわらず住宅部会委員及び施設部会委員を兼ねることができるものとする。</p> <p>7 組合は、住宅・都市整備公団が、地方公共団体、地元住民、地元商業団体等と締結した協定等について、これを承継し誠実に遵守しなければならない。</p> <p>8 この規約の平成9年1月19日の一部改定は、当日から効力を発する。</p> <p>9 この規約の平成13年6月24日の一部改定は、当日から効力を発する。</p> <p><u>10 この規約の令和5年4月15日の一部改定は当日から効力を発する。</u></p>
--	---