

管 理 規 約
使 用 細 則
細 別 紙

レクセル下落合第 1 管理組合

管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、レクセル下落合第 1 の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 占 有 者……………区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (4) 専 有 部 分……………区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (5) 共 用 部 分……………区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (6) 敷 地……………区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等……………共用部分および附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 専用使用権……………敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (10) 専用使用部分……………専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。
- (11) 電磁的方法……………電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - ア. 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - イ. 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
 - ウ. 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法
- (12) WEB 会議システム等……………電気通信回線を介して、即時性および双方向性を備えた映像およ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。

(規約および使用細則等ならびに総会の決議の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および使用細則等（第 18 条に基づく使用細則および第 71 条に基づく細則その他細則をいう。以下同じ。）ならびに総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約および使用細則等ならびに総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

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

(規約および使用細則等ならびに総会の決議の効力)

第5条 この規約および使用細則等ならびに総会の決議は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、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および使用細則等ならびに総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は区分所有法第3条に定める建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うための団体として、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レクセル下落合第1管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

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

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、錠および内部仕上げ部分を専有部分とする。
 - (3) 窓枠および窓ガラス、網戸、面格子および門扉は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 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。

- 2 前項の共有持分は、各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、当該床面積は壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

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

なお、住宅としても、シェアハウスなどの使用は禁止する。

- 2 区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用してはならない。
 - (1) 住宅宿泊事業法第3条第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
 - (2) 国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業
 - (3) シェアハウス（1つの専有部分に複数の賃貸借契約等により不特定多数の者が居住する形態をいい、企業・団地・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む。）
 - (4) 1ヵ月未満の契約による賃貸借

(敷地および共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用ポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、空調用室外機置場、ガス瞬間湯沸器設置部分、集合郵便受および専用庭（以下この条、第22条第1項および別表第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、専用使用権を有することを承認する。

- 2 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は対象物件内の駐車場、自転車置場について、各施設の使用細則に従って、各施設の使用契約または届出書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、使用料が有償となる場合、別に定めるところにより、

管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地および共用部分等のうち別表第4の部分と同表に掲げる者に使用させることができる。

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

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、「専有部分修繕等工事実施細則」に従い、あらかじめ、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面または電磁的方法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、仕様書および工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第52条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分または他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および使用細則等ならびに総会の決議をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約および使用細則等ならびに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約および使用細則等ならびに総会の決議を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

- 3 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、前2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。
- (1) 契約の相手方が暴力団員〔暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。〕ではないこと、および契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- (2) 契約の相手方が暴力団員であ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。
- (3) 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。
- 4 前項の場合において、区分所有者は、前項第3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（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと、および契約後において暴力団員に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。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

（区分所有者の責務）

- 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- 2 区分所有者は、自ら暴力団員となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分に暴力団員または暴力団関係者等を居住させ、または出入りさせてはならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡する場合には、契約の相手方が暴力団員ではないこと、および契約後において暴力団員にならないことを確約する内容を含む条項を、その譲渡に係る契約に定めなければならない。
- 5 前項の場合において、区分所有者は、契約の相手方に暴力団員ではないこと、および契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の書面を管理組合に提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）させなければならない。

（専有部分の管理）

- 第21条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。

（敷地および共用部分等の管理）

- 第22条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項但書の「保存行為」をいう。

以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項但書の場合またはあらかじめ理事長に申請して書面または電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地および共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請および承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項および第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会または理事会の決議によらずに、敷地および共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、「窓ガラス等改良工事に関する細則」に従い、あらかじめ理事長に申請して書面または電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請および承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項および第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第23条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなると共用部分等または他の専有部分に対して物理的に、または機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立ち入り、または委任した者に立ち入ら

せることができる。

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

(損害保険)

第25条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

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

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等および第30条に定める使用料について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第28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。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 第35条に掲げる専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (10) 管理組合の運営に要する費用
- (11) 上記以外の管理組合が締結する契約に基づく費用
- (12) その他第33条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第29条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に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。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

- (3) 敷地および共用部分等の変更
 - (4) 建物の建替えおよびマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要なとなる事項の調査
 - (5) その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要なとなる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合の設立の認可または円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画または設計等必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第 1 項にかかわらず、円滑化法第 108 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 120 条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第30条 駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第 28 条に定める管理費に充当するほか、その一部または全部を修繕積立金として積み立てることができる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第31条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第32条 新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合の業務

(業 務)

第33条 管理組合は、建物ならびにその敷地および附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等(以下本条および第49条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- (4) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (5) マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (9) 敷地および共用部分等の変更および運営
- (10) 管理組合の会計に関する業務
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) マンションおよび周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務
- (14) 広報および連絡業務
- (15) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (16) 上記以外の管理組合が締結する契約に基づく業務
- (17) その他建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

(専門知識を有する者の活用)

第35条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者(弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等)に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役 員

(役 員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理 事 長
- (2) 副 理 事 長
- (3) 会計担当理事
- (4) 書記担当理事
- (5) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。）
- (6) 監 事

- 2 理事および監事は、組合員のうち総会の決議によって選任・解任する。なお選任方法は原則輪番制とし、101号室から502号室及び503号室から1003号室の2グループとし、毎年各グループ2名毎年2年任期とする。また、立候補または推薦は妨げないものとし、これらで選任されたものは次回の輪番での役員選任を逃れることができる。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、または解任する。
- 4 管理組合役員の輪番より辞退する者は、管理協力金として年間12,000円（役員任期期間）を管理組合に支払わなければならない。

（役員任期）

第37条 役員任期は、原則として1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 理事および監事が転出その他の事情により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の理事および監事を理事会の決議で選任することができる。
- 3 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 5 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員欠格条項）

第37条の2 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。

- (1) 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するにあたって必要な認知、判断および意思疎通を適切に行うことができない者または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、また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
- (3) 暴力団員等（暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

（役員誠実義務等）

第38条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、総会の決議により、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（利益相反取引の防止）

第38条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その

承認を受けなければならない。

- (1) 役員が自己または第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- (1) 規約および使用細則等、使用細則等または総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。
- (2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。
- 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、年1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第40条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第41条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 4 書記担当理事は、総会および理事会等の議事を記録する。

(監事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事および第39条第1項第2号に規定する職員に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、規約、使用細則等、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実もしくは著しく不当

な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

- 6 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、理事会の招集を請求することができる。
- 7 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の日とする理事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、理事会を招集することができる。

第 4 節 総 会

(総 会)

第43条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヵ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第1号、第2号もしくは第4号に掲げる事項の決議または建替え決議もしくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持および回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- (1) 売却を必要とする理由
 - (2) 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - ア. マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第一号に該当するとして同条第 1 項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 2 条第 2 項に規定する耐震改修またはマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア) の耐震改修に要する費用の概算額
 - イ. マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修またはマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア) の改修に要する費用の概算額
 - ウ. マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 外壁等の剥離および落下の防止を目的とした改修またはマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア) の改修に要する費用の概算額
 - (3) 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議またはマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
 - 8 第 46 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
 - 9 第 1 項（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5 日間を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第 45 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 47 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときは、2 ヶ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前 2 項および第 42 条第 3 項により招集された臨時総会においては、第 43 条第 5 項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法または代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

(議 決 権)

第47条 各組合員の議決権の割合は、1住戸1議決権とする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに総会を招集する者に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。なお、暴力団員を代理人とすることはできない。
 - (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）または一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (3) 組合員が法人の場合は、その役員または従業員
 - (4) 他の組合員
- 6 組合員または代理人は、代理権を証する書面を総会を招集する者に提出しなければならない。
- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員または代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。
- 9 WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合で、WEB会議システム等を用いて出席する組合員は、事前に書面または電磁的方法により賛否の意思表示を示すものとする。なお、次条に定める議事の際に事前の意思表示とは異なる意思表示をすることができる。

(総会の会議および議事)

第48条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更または廃止
 - (2) 敷地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものおよび建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く）

く。)

- (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - (4) 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
 - (5) その他総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数および敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。
 - 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法または代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
 - 7 第3項第1号において、規約の制定、変更また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。
 - 8 第3項第2号において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員またはその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 9 第3項第3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または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 10 総会においては、第44条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第49条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 規約および使用細則等の制定、変更または廃止
- (2) 役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (3) 収支決算および事業報告
- (4) 収支予算および事業計画
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (7) 修繕積立金の保管および運用方法
- (8) 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請および同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- (9) 第22条第2項に定める管理の実施
- (10) 第29条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し

- (11) 区分所有法第 57 条第 2 項および前条第 3 項第 3 号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (12) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (13) 円滑化法第 102 条第 1 項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- (14) 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替えおよび円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
- (15) 第 29 条第 2 項および第 3 項に定める建替え等に係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (16) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (17) その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第50条 総会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、または記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長および議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 4 第 2 項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長および議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員が電子署名〔電子署名および認証業務に関する法律（平成 12 年法律第 102 号）第 2 条第 1 項の「電子署名」をいう。以下同じ。〕をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面または出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面または電磁的方法による決議)

第51条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類および内容を示し、書面または電磁的方法による承諾を得なければならない。

- 2 前項の電磁的方法の種類および内容は、次に掲げる事項とする。
 - (1) 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - (2) ファイルへの記録の方式
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面または電磁的方法による合意があったときは、書面または電磁的方法による決議があったものとみなす。

- 4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面または電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項および第6項の規定は、書面または電磁的方法による決議に係る書面ならびに第1項および第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面または電磁的方法による決議について準用する。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第52条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - (1) 規約もしくは使用細則等または総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - (2) 理事の職務の執行の監督
 - (3) 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事の選任および解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第53条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議またはマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事および監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事および監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議および議事)

第54条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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 次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わるできない。
- 4 議事録については、第50条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第50条第3項および第4項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるもの

とする。

- 5 WEB 会議システム等を用いて開催する理事会の会議において通信障害等が生じ、これを理由に議決権を行使できなくなった理事は、通信障害等が生じた時点で欠席として扱い、前項に定める出席理事として扱わない。
- 6 前項の定めにより、第 1 項に定める理事会の会議の開催要件を満たさなくなった場合、その時点で理事会の会議は終了する。ただし、それ以前に決議した議案の取消事由には当たらない。

(議決事項)

第55条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第 17 条、第 22 条および第 23 条に定める承認または不承認
- (6) 第 59 条第 3 項に定める承認または不承認
- (7) 第 61 条第 4 項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の
追行
- (8) 第 68 条に定める勧告または指示等
- (9) 総会から付託された事項
- (10) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- (11) 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事の選任および解任
- (12) この規約および使用細則等に定める申請・届出等のうち、電磁的方法を認めるもの、およびその手続き方法

- 2 第 49 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第 10 号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年1月1日から12月31日までとする。

(管理組合の収入および支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等および第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。

(収支予算の作成および変更)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第57条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - (1) 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - (2) 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第55条第1項第10号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第22条第6項の規定に基づき、敷地および共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第61条 管理組合は、第26条に定める管理費等および第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口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までの間に一括して受け入れる方法により徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%を上限とした遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

- 6 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第62条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

ただし、総会の決議によりその一部または全部を修繕積立金として積立てることができる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対し第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。

(預金口座の開設)

第63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第64条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 理事長は、第33条第3号の長期修繕計画書、同条第5号の設計図書および同条第6号の修繕等の履歴情報を書面または電磁的記録により保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、第50条第3項（第54条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項および第2項ならびに第73条第2項および第4項の規定により開覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員または利害関係人の理由を付した書面または電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、または当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 4 電磁的記録により作成された書類等の開覧については、第52条第5項に定める議事録の開覧に関する規定を準用する。

(消滅時の財産の清算)

第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第67条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

2 前項、法令、規約または使用細則等もしくは総会の決議の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

3 前項に基づき請求した弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

(理事長の勧告および指示等)

第68条 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則等もしくは総会の決議に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等が、法令、規約または使用細則等もしくは総会の決議に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

(1) 行為の差止め、排除または原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること

(2) 敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用および差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第46条第2項および第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条第11号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公署および近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が官公署または近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細 則)

第71条 総会および理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第72条 規約および使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(規約原本等)

第73条 この規約を証するため、区分所有者全員より取得する「管理に関する承認書」を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面または電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本および規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名または電子署名したうえで、この書面または電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および現に有効な規約の内容を記載した書面または記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）ならびに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面または記録した電磁的記録の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項および前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等ならびに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等ならびに現に有効な使用細則等の内容を記録した電磁的記録の閲覧については、第50条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、2024年3月31日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、規約の発効と同時に成立したものとす。

(容認事項)

第3条 区分所有者は次の事項を容認する。

- (1) 本物件の所在位置を表示するため、外壁面の一部及びエントランス壁面等に「レクセル下落合第1」の標識板ならびに外壁面の一部にマンションシンボルマークを設置する場合があること。なお、当該標識板並びにマンションシンボルマークの維持管理は、管理組合が行うこと。
- (2) 各区分所有者は、本物件所在地の町内会に加入し、町内会費月額100円/戸(平成6年4月現在)を負担し、管理費より支出すること。
- (3) 電波障害対策として近隣居住者用に設置するアンテナ設備(本物件敷地外に設置するものも含む)の維持管理を管理組合が行うこと。また、道路管理者が指示した場合、道路上の架空線から地中化への変更工事費を管理組合が負担すること。
- (4) 本物件は、周辺の既存建物より電波障害を受ける場合があること。なお、当該電波障害を受けた時には、近隣居住者の設置するアンテナ設備より引込み受信するものとし、この場合にかかる費用は売主の負担とすること。及び引込配線設備の維持管理は管理組合が行うこと。
- (5) 本物件東側(11階建共同住宅及び駐車場、3階建事務所)、西側(10階建共同住宅建設中)、南側(4m道路及び西武新宿線用地を介して2階建住居及び共同住宅2棟、5階建共同住宅)、北側(約10m河川敷及び約4mの道路を介して2階建住居兼作業所、4階建共同住宅兼事務所、5階建事務所及び駐車場、5階建共同住宅)の他、既存建物の立付地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これに伴う日陰等の環境変化が発生する場合があること。
- (6) 本物件西側に売主にて(仮称)「レクセル下落合第2」(地上10階建共同住宅、高さ29.093m〔塔屋含む〕、敷地面積:1,090.79㎡〔実測〕、延床面積:2,994.42㎡〔駐輪場37.68㎡含む〕、建築面積:491.31㎡)を建設中であること。これに伴う日陰等の環境変化が発生する場合があること。
- (7) 本物件北側隣接の妙正寺川は、現状幅員10mから14mに拡幅する(当該約4mの拡幅部分は、河川の管理用道路となる予定であること)都市計画(都市計画法第11条、計画決定:当初昭和22年11月26日戦告122号、最終昭和45年12月22日、都告示1349号)があること。将来当該都市計画が事業決定され拡幅工事が実施された場合は、該当時の各区分所有者において、本物件敷地のうち北側河川沿いの遊歩道部分約120.4㎡を所轄官庁へ有償にて移管すること。
- (8) 本物件北側隣接地の妙正寺川より、臭気等が発生する場合があること。
- (9) 本物件敷地内北側遊歩道部分については、本物件居住者以外の第三者も立入る場合があること。なお、維持管理は管理組合にて行うこと。
- (10) 本物件敷地内東南の角、エントランス東側部分約1.2㎡は隅切りを行い道路とするため、人や車の往来があること。なお、維持管理は管理組合が行うこと。

- (11) 本物件南側は、前面4m道路を介して西武新宿線用地につき、次のことを承諾すること。
- ① 電車の通過音、保線工事の音、振動及びテレビ電波障害等が発生すること。
 - ② 上記の音、振動及びテレビ電波障害に対する苦情を、売主、売主の代理人及び西武鉄道株式会社に申し入れないこと。
 - ③ 西武新宿線用地にゴミ等を不法投棄しないこと。
 - ④ 地下急行線増設（平成10年3月完成予定）のため、現西武新宿線用地及び地下において、将来工事等が行われること。
- (12) 下落合第7号踏切の警報機の警報音があること。
- (13) 本物件各住戸の外廊下に面する居室及びポーチに面する居室の一部について、取付可能な空調機は、室内機・室外機共に床置型となること。及び室外機については、定められた空調室外機置場に設置可能な機種とすること。
- (14) 本物件の1階専用庭及びテラス・バルコニーは避難通路を兼ねるため、非常時には本物件居住者が通行する場合があること。また、専用庭及びテラスには雨水桝が設置される場合があり、バルコニーと合せて維持管理のために管理者（管理受託者を含む）が立入る場合があること。
- (15) 本物件各住戸にはメーターボックスがあるため、検針及び保守点検時に検針者及び本物件管理者（管理受託者を含む）が当該部分に立入り、検針及び作業等を行う場合があること。
- (16) 本物件周辺の路上において、近隣居住者、緊急車両及び学童等の通行に迷惑をかけるような自転車、オートバイ及び自動車の違法な駐停車を一切しないこと。なお、本物件への来訪者等に対しても同様とすること。
- (17) 自転車は定められた場所に駐輪し、他の場所に放置しないこと。
- (18) 本物件104号室北側地下1階に設置されている地下受水槽及びポンプ室より当該設備の稼働音・振動等が発生すること。
- (19) 電気設備、自動ドア設備、エレベーター機械設備、機械駐車設備等より、当該設備の稼働音・振動音等が発生すること。
- (20) 各住戸のゴミ処理については、ゴミ収集日の当日に所轄官庁及び管理者（管理受託者を含む）が指定する場所へ各居住者が搬出すること。また、周辺を清潔に保つこと。
- (21) 対象物件内各戸に設置するガス専用メーター（マイコンセンサー付）については東京ガス株式会社のリース商品であるため下記条件となること。
- ① 各戸に設置するガス専用メーターは対象物件全体の防災のためすべてマイコンセンサー付とする。
 - ② ガス専用メーター（マイコンセンサー付）は共用部分の付属物として扱うこと。
- (22) 本物件のうち法定共用部分と規約共用部分の表示については、区分建物表示登記申請後の法務局の判断により一部変更される場合があること。
- (23) 本物件を第三者に譲渡、賃貸等をした場合はその譲受人及び賃借人等に対し、上記諸事項を継承すること。

別表第1. 規約の対象となる物件の表示

名 称		レクセル下落合第1		
敷地	所 在	東京都新宿区上落合1丁目301番1、301番2、302番1、302番4 (登記簿)		
	面 積	1,080.27 m ² (登記簿)	敷地に関する権利	所有権
建 物	所 在 地	東京都新宿区上落合1丁目18番7号 (住居表示)		
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上10階建、共同住宅		
		建築面積	483.74 m ²	延べ面積
	専 有 部 分	住 戸	戸 数	45 戸
			延 べ 面 積	2,641.89 m ²
共 用 部 分	<p>1. 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） スロープ、アプローチ、風除室、エントランスホール、メールコーナー、管理事務室、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用ポーチ、空調用室外機置場、エレベーター室、エレベーター機械室、外廊下、外階段、車路、屋上、屋根、塔屋、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、電気室、ポンプ室、受水槽室、パイプスペース、メーターボックス</p> <p>2. 建物附属設備（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備） エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防災・防犯設備（インターホン設備等を含む。）、共同視聴用アンテナ設備、衛星放送受信アンテナ設備、インターネット設備、集合郵便受、留守番ロッカー、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および污水管については、配管継手および立て管）</p> <p>3. 附属施設（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設） 2段式自転車置場、屋外平地式駐車場、塵芥集積所、専用庭（避難通路）、車路、避難通路、遊歩道、植栽、フェンス、水道引込管、排水施設</p> <p>4. 規約共用部分（規約により共用部分となる部分） 管理用倉庫、屋内自転車置場、屋内駐車場、管理員室、ゴミ置場、集会室</p>			

別表第2. 敷地および共用部分等の共有持分割合（分母264,189）

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	共用部分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	共用部分 (分 子)
101号室	5,779	5,779	701号室	5,779	5,779
102号室	5,779	5,779	702号室	5,779	5,779
103号室	5,779	5,779	703号室	5,779	5,779
104号室	5,518	5,518	704号室	5,518	5,518
201号室	5,779	5,779	705号室	6,622	6,622
202号室	5,779	5,779	801号室	5,779	5,779
203号室	5,779	5,779	802号室	5,779	5,779
204号室	5,518	5,518	803号室	5,518	5,518
205号室	6,622	6,622	804号室	6,622	6,622
301号室	5,779	5,779	901号室	5,779	5,779
302号室	5,779	5,779	902号室	5,779	5,779
303号室	5,779	5,779	903号室	5,518	5,518
304号室	5,518	5,518	904号室	6,622	6,622
305号室	6,622	6,622	1001号室	5,779	5,779
401号室	5,779	5,779	1002号室	5,779	5,779
402号室	5,779	5,779	1003号室	5,518	5,518
403号室	5,779	5,779			
404号室	5,518	5,518			
405号室	6,622	6,622			
501号室	5,779	5,779			
502号室	5,779	5,779			
503号室	5,779	5,779			
504号室	5,518	5,518			
505号室	6,622	6,622			
601号室	5,779	5,779			
602号室	5,779	5,779			
603号室	5,779	5,779			
604号室	5,518	5,518			
605号室	6,622	6,622	合 計	264,189	264,189

別表第3. バルコニー等の専用使用部分の表示

専用 使用部分	区分 位置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	各住戸に付属 する玄関扉、窓 枠、窓ガラス	通常の玄関扉、窓枠、窓 ガラスとしての用法	区分所有権 存 続 中	無 償	当該住戸の 区分所有者 (賃借人等 も含む)
集 合 郵 便 受	1 階	通常の郵便受としての用 法	同 上	同 上	同 上
バルコニー、ル ーフバルコニ ー、テラス、専 用ポーチ	各住戸に直接 するバルコニ ー、ルーフバル コニー、テラ ス、専用ポーチ	通常のバルコニー、ルー フバルコニー、テラス、 専用ポーチとしての用 法。 ただし、建造物等を構築 または設置しないこと。 避難の障害となるものを 置かないこと。	同 上	無 償 ただし、一 部のルー フバルコ ニーにつ いては有 償	当該部分に 直接する住 戸の区分所 有者(賃借 人等も含 む)
空調用室外機 置場	各住戸に直接 する空調用室 外機置場	通常のアパート用室外機置場 としての用法	同 上	無 償	同 上
ガス瞬間湯沸 器 設 置 部 分	各住戸のメー ターボックス 内	通常のガス瞬間湯沸器設 置場所としての用法	同 上	同 上	同 上
専 用 庭	敷地のうち、1 階各住戸が直 接する専用庭	通常の専用庭としての用 法。ただし、建造物等を 構築または設置しないこ と。避難の障害となるも のを置かないこと	同 上	有 償	101 号室、 102 号室、 103 号室、 104 号室の 区分所有者 (賃借人等 も含む)

別表第4. 敷地および共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

専用 使用部分	区 分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
管 理 事 務 室		1 階	通常の管理事務室としての用法	管理委託契約書による	無 償	業務委託を受けた者
電 気 室		1 階	通常電気室としての用法	電力供給事業遂行期間中	同 上	供給事業者
光アクセス装置等設置部分		1階	通常光アクセス装置等設置場所としての用法	光アクセス装置等の設置に関する覚書による	同 上	NTT 東日本 (株) U S E N
電波障害対策用アンテナ設備設置部分		塔 屋	通常受信用アンテナとしての用法	電波障害がある期間中	同 上	本物件のため、電波障害を受けている近隣居住者

使 用 細 則

1. 建 物 使 用 細 則

2. 宅 配 ロ ッ カ ー 使 用 細 則

3. 駐 車 場 使 用 細 則

4. 自 転 車 置 場 使 用 細 則

建 物 使 用 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき対象物件に属する敷地、建物、付属施設の使用ならびに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。

(専有部分および専用使用部分の使用)

第2条 区分所有者ならびに占有者（以下「組合員等」という。）は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 犬・猫および他の組合員等に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。
- (4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
- (5) 他の組合員等に迷惑をおよぼす雑音、高音を継続的に発すること。
- (6) テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内で投てき、落下させること。
- (10) バルコニー、ルーフバルコニーおよび専用庭等に設置型物置等これらに類する建造物の構築または設置をすること。
- (11) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (12) バルコニーおよびルーフバルコニー等に土砂を搬入すること。また、大量の水を流すこと。
- (13) バルコニーおよびルーフバルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (14) 出窓を新設すること。
- (15) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
- (16) その他公序良俗に反する行為および他の組合員等に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

(敷地および共用部分の使用)

第3条 組合員等は、敷地および共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- (1) 立入り禁止場所および危険な場所へ立入ること。
- (2) 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
- (3) 共用部分を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
- (4) 敷地内通路での不法駐車ならびに所定の自転車置場外に自転車を放置すること。
- (5) 階段等緊急時の避難用通路となる場所へ私物を放置すること。
- (6) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。

(7) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。

(ゴミ処理)

第4条 組合員等は、ゴミの区分および収集日等については清掃事務所等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

- (1) 台所の残物(食物、果物類など)、生花類等の生ゴミは充分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機くず、削りくずなどは指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、空ビン、空カン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
- (5) 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。

(災害防止)

第5条 組合員等は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
- (2) 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
- (3) バルコニーおよびルーフバルコニー等は、廊下と同様に緊急時の避難用通路ともなるため物置などは絶対に設置しないこと。
- (4) 出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、ジュータン、人工芝等は極力防炎性のものを使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては家庭用消火器を備えること。

(事前承認ならびに連絡事項)

第6条 組合員等は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理者の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。
- (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- (3) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。

(注意事項)

第7条 組合員等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。

- (1) 各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
- (2) 各戸前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと。(特に出前の空容器は室内に置くこと。)
- (3) 木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気

には充分注意すること。

- (4) エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また、異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- (5) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員に申し出てその指示に従うこと。
- (6) 幼児がエレベーターを使用する場合は、必ず保護者が付きそうこと。
- (7) エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
- (8) バルコニーおよびルーフバルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
- (9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- (10) トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。また、紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
- (11) 外階段は、出来るだけ騒音の発生しないように使用すること。
- (12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。

(その他の事項)

第8条 組合員等は次の事項について遵守しなければならない。

- (1) 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者には、インターホンまたはドアチェーンをかけて対応すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 組合員等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または備品を破損した場合は、その組合員等が賠償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。
- (6) 他の組合員等および近隣住民への注意、批判などは、管理者に申し出てその指示に従うこと。

(細則の改廃等)

第9条 本建物使用細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

宅配ロッカー使用細則

(目 的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内に設置する宅配ロッカー（以下「ロッカー」という。）の使用について必要な事項を定めるものとする。

(使用目的)

第2条 ロッカーは、区分所有者ならびに占有者（以下「組合員等」という。）が、不在時に各種配達小荷物を組合員等に代わって受取、一時保管するためのものであるため、組合員等が在宅の場合は、使用できないものとする。

(保管の制約)

第3条 次に掲げるものは、ロッカーに保管することはできないものとする。

- (1) 取扱説明書による規定寸法・重量以上のもの。
- (2) 動物および植物。
- (3) 発火・引火・爆発等の恐れのある危険物、劇薬および悪臭を発する不潔な物品。
- (4) 現金および株券・債券等の有価証券類、宝石貴金属類。
- (5) 犯罪に使用される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの。
- (6) 生鮮食料品、その他腐敗変質しやすいもの。
- (7) 封筒・はがき類等ロッカー内の荷物センサが感知できないもの。
- (8) 販売サンプル品等受取人を特定しないもの。
- (9) ロッカー内を汚損または破損する恐れのあるもの。
- (10) その他保管に適さないと管理組合が認めるもの。

(保管をできないものを入れた場合の措置)

第4条 保管品が前条に該当する疑いのあるときは、管理者（管理受託者を含む。）が、ボックスを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開梱、点検、破棄する等適当な処置をとることができる。

(保管期間)

第5条 保管開始の日から2日間とする。

(経過後の措置)

第6条 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取がない場合は、管理者（管理受託者を含む。）が、ロッカーを開扉のうえ、保管品を一時保管、破棄する等適当な処置をとることができる。

(清掃のための開扉)

第7条 管理者（管理受託者を含む。）が、一定期間ごとにロッカーを開扉のうえ、清掃を行うことができる。

(破損等による損害賠償)

第8条 組合員等が、故意または過失によりロッカーを破損した場合は、当該組合員等は、その損害を

賠償しなければならない。

(事故による責任)

第9条 ロッカー内の保管品が盗難、破損等の損害を生じても管理者（管理受託者を含む。）は、その責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第10条 本宅配ロッカー使用細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

駐 車 場 使 用 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、レクセル下落合第1管理規約（以下「規約」という。）第15条に基づき、対象物件内の駐車場（以下「本駐車場」という。）を円滑かつ有効に利用するために必要な事項を定めるものとする。

(区 画 数)

第2条 区画数は合計6区画で、内訳は次のとおりである。

- (1) 屋外平地式駐車場（6区画）：No.1～No.6

(車両の制限)

第3条 本駐車場に駐車できる車両は、乗用車とし、かつ規約別紙6に定める条件に適合するものとする。

(使用者の資格および順位)

第4条 本駐車場の使用ができる者は、次に定めるとおりとし、その優先順位は以下記載順とする。

- (1) 対象物件に居住する区分所有者およびその同居人で前条所定の制限に反しない車両を所有しているか、または本駐車場の使用契約締結後1ヵ月以内に所有しようとする者。ただし、1住戸1台とする。
- (2) 上記(1)に記載された者で、既に契約している区画から、他の区画への変更を希望する者。
- (3) 上記(1)に記載された者で、2台目の利用を希望する者。
- (4) 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者。

- 2 区分所有者が法人の場合は、前項第1号と同順位とする。ただし、使用者が変更になった場合利用権の承継はできない。

(使用者の決定)

第5条 新たに本駐車場の使用を希望する者は、「駐車場使用申込書」に所定事項を記載のうえ、管理組合に提出するものとする。

- 2 新たに空き区画が発生した場合は、管理組合は、前条所定の優先順位ごとに公開抽選を行い、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。
- 3 いったん使用者となった者が、区画の変更を希望する場合については、前2項に準拠し、「駐車場使用申込書」の提出をしたうえで、第4条に定める優先順位に従い抽選を受けることができる。
- 4 前項に基づき抽選を受けた結果、当選した者が第4条第1項第2号に当たる場合は、既に契約している区画について第8条第1項に基づき解約手続を行うことで契約を終了し、新たに当選した区画についての契約を締結する。
- 5 公開抽選の実施日時、場所その他詳細は、理事会において決定する。

(使用契約の締結)

第6条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者と「駐車場使用契約書」を締結する。

2 使用者は抽選後契約締結までの間に、自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、万一当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、当選は無効となる。

3 「駐車場使用契約書」締結後1ヵ月以内に車両を所有する予定の当選者は、所有車両決定次第速やかに自動車検査証の写を管理組合に提出するものとし、当該車両が第3条所定の制限に反しているときは、当選は無効となる。

(使用契約の期間)

第7条 本駐車場の使用契約期間は1年間とし、契約満了日の1ヵ月前までに管理組合および使用者より書面での解約の申し出がなく、かつ当該契約者が使用資格を有する限り更に1年間契約を更新するものとし、その後も同様とする。

(解約・解除)

第8条 契約者が解約を希望しようとする場合は、「駐車場使用契約解約届」(別紙1)を1ヵ月前までに管理組合に提出しなければならない。ただし、翌月分の使用料を支払うことにより当月中の解約ができるものとする。

2 契約者が次の各号に該当するときは、管理組合は契約者に対し書面にて通知することにより駐車場使用契約を解除することができる。

(1) 契約者が前項の解約の申出を行わずに対象物件から転居したとき。

(2) 契約者が前項の解約の申出を行わずに専有住戸を第三者に譲渡、または転貸したとき。

(3) 契約者が使用料を納入期限後1ヵ月を経過しても支払わないとき。

(4) 第3条所定の制限に反する車両を駐車したとき。

(5) 第4条第2項但書の場合。

(6) 第14条所定の使用上の遵守事項に反したとき。

(7) 第9条に定める承認があった場合を除いて契約者が契約後1ヵ月を経過しても使用に供さないとき、または、1ヵ月以上にわたり使用しないとき。

3 契約者は、駐車場使用契約が終了する日までに(前項により管理組合が契約を解除するときは、契約者が書面受領後直ちに)当該駐車区画を明け渡さなければならない。

4 駐車場使用者が前項の義務を履行しない場合において、第5項および第6項に規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら自動車の移動その他の必要な措置を講じ、または第三者をしてこれを講じさせ、その費用を当該駐車区画契約者または前項の義務を履行しない者(以下この条において「義務者」という。)から徴収することができる。

5 前項の規定による措置を講じるにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、予め義務者に通知を発しなければならない。

6 義務者が前項の期限までに義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て当該措置をする時期および当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

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

8 第5項および第6項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

(駐車場の不使用の場合の特例)

第9条 契約者が1ヵ月以上駐車場を使用しない場合で、駐車場の契約を継続したい時は、理事長に「駐車場不使用届」(別紙2)を提出し、承認を得なければならない。

2 理事長は、理事会の決議を経て承認、不承認の決定をするものとする。

3 前項の承認があったときは、契約者は不使用期間中においてもその使用料を支払うものとし第8条第2項に該当する事項があった場合は、ただちにその承認は取り消されるものとする。

(使用料)

第10条 駐車場使用料は、規約別紙6に定めるとおりとする。

2 駐車場使用料の改定は、規約第49条により、総会の決議を経て改定するものとする。

(使用料の徴収)

第11条 使用料は、翌月分の駐車場使用料を当月末日までに管理組合が指定する収納口座に、口座振替の方法等により納入する。また、契約時、解約時等によって、その月の使用期間が1ヵ月に満たない場合でも日割計算はせず、1ヵ月分の駐車場使用料を納入するものとする。

2 第8条第2項の規定により、駐車場使用契約の解除を行う場合、当該月分の既納入金の返還は行わない。

(敷金の納入)

第12条 契約者が賃借人等、区分所有者より専有部分の貸与を受けて居住する者である場合、第6条によって使用契約を締結するときは、敷金として使用料の3ヵ月分を管理組合に納入しなければならない。

2 受領した敷金は、使用契約終了後、契約者が管理組合に対して負担すべき債務を差し引いて返金する。ただし、敷金には利息を付さないものとする。

(駐車場使用証明書)

第13条 契約者が、「自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令」に基づき、自動車の保管場所確保の証明書を必要とするときは、管理組合に所定の用紙を提出しなければならない。

2 契約者に管理費、修繕積立金、使用料または管理組合に納入すべき水道料等の滞納がある場合には、管理組合は、前項の証明書の発行を行わないものとする。

(遵守事項)

第14条 使用者は、駐車場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

(1) 「駐車場使用契約書」に表示した以外の自動車の駐車をしないこと。なお、当該車両を変

更するとき、あらかじめ「駐車場使用契約変更届」（別紙3）を、事前に管理組合に提出すること。

- (2) 管理組合の指示ならびに場内標識に従うこと。
- (3) 駐車にあたっては、指定された場所の中央に正確に駐車し、隣接の車の行動に支障のないよう心掛けること。
- (4) 敷地内においては、警笛、空ぶかし等の騒音の防止と歩行者優先・徐行を徹底すること。
- (5) 駐車場に引火物・危険物等の持込をしないこと。
- (6) 駐車場内では喫煙をしないこと。
- (7) 駐車場およびその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。
- (8) 自動車内に貴重品等を放置せず、自動車から離れるときは、必ず施錠すること。
- (9) 駐車場内の施設または機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。
- (10) 駐車場は自動車の駐車のみを使用し、他には使用しないこと。
- (11) 駐車場には、いかなる工作物も架設または放置しないこと。
- (12) その他本使用細則および駐車場使用契約書の内容を遵守すること。

2 来客用駐車場の使用者は対象物件居住者の訪問者等とし一時的な駐車を目的とする。

(使用者の責任)

第15条 使用者は、自己の責任において車両を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。

2 使用者およびその関係者は、故意または過失により駐車場の諸設備、他の車両、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合および被害者に対して賠償しなければならない。

(敷地内の一時駐車)

第16条 次項の場合を除き、当マンション駐車場前敷地における一時駐車は月に3回を超えては認めないものとする。

2 一時駐りに伴う責任については、訪問先の居住者が負うものとする。

- (1) 物件内居住者宅で2週間を超えない期日で工事を行う場合。
- (2) マンション内の点検業務等を目的とした場合。
- (3) 管理組合に有益な業務を遂行する場合。

3 当マンション駐車場前への一時駐車について月に3回を越えて駐車をする場合には、理事長の承認を受けなければならない。

(細則の改廃等)

第17条 本駐車場使用細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成21年5月1日から効力を発する。

駐 車 場 不 使 用 届

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理 事 長 殿

契約者

号室
印

次のとおり駐車場が不使用となりますのでお届けします。

記

1. 区画番号 :

2. 不使用の理由 :

3. 不使用の期間 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

駐車場使用契約変更届

(車種・登録番号変更)

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理 事 長 殿

住 所

号室

電 話 — —

契 約 者

印

次のとおり使用車両を変更いたしましたのでお届けします。

物件名		駐車場位置番号	番区画
車両寸法制限	全長 mm 以下	全幅 mm 以下	
	全高 mm 以下	重量 kg 以下	
変 更 日	平成 年 月 日		
変 更 項 目	変更前	変更後	
登 録 番 号			

※変更日および変更後の車種・登録番号を記入のうえ、自動車検査証(写)を添付のうえ、お届け下さい。

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

自転車置場使用細則

レクセル下落合第1管理規約（以下「規約」という。）第18条に基づき、対象物件内の自転車置場（以下「自転車置場」という。）を円滑かつ有効に利用するため、本細則を定める。

（区画数）

第1条 区画数は合計46区画で、内訳は次のとおりである。

- （1） 下段（23区画）
- （2） 上段（23区画）

（車両の制限）

第2条 自転車置場に駐輪できる自転車は、2段式駐輪機に収容可能で、かつ隣接する自転車の行動に支障をきたさない通常の二輪自転車とする。

（使用者の資格及び順位）

第3条 自転車置場の使用ができる者は、次に定めるとおりとし、その優先順位は以下記載順とする。

- （1） 対象物件に居住する区分所有者及びその同居人で前条所定の制限に反しない自転車を所有しているか、又は自転車置場の使用承認後1ヵ月以内に所有しようとする者。
- （2） 区分所有者よりその専有部分の貸与を受けて居住する者。
- （3） 上記（1）に記載された者で、2台目の利用を希望する者。

2 区分所有者が法人の場合は、前項第1号と同順位とする。ただし、使用者が変更になった場合利用権の承継はできない。

（使用者の決定）

第4条 自転車置場の使用を希望する者は、「自転車置場使用申込書」に所定事項を記載のうえ、管理組合に提出するものとする。

- 2 空き区画が発生した場合は、管理組合は、前条所定の優先順位ごとに抽選を行い、使用者ならびに区画番号を決定するものとする。
- 3 前項の使用区画の決定に際して、使用者に特別な事情がある場合は、その事情を勘案し、理事会の権限にて優先的に区画を決定することができる。
- 4 いったん使用者となった者が、区画の変更を希望する場合についても、前2項に準拠し、「自転車置場使用申込書」の提出をしたうえで、順位に従い抽選を受けることができる。
- 5 抽選の実施日時、場所その他詳細は、理事会において決定する。

（使用の承認等）

第5条 管理組合は、前条により使用者を決定したときは、その使用者に許可証を発行する。

- 2 自転車置場使用者は交付された許可証を自転車の定められた所に貼付し明示しなければならない。

(使用料)

第6条 自転車置場使用料は、規約別紙に定めるとおりとする。

2 自転車置場使用料の改定は、規約第49条により、総会の決議を経て改定するものとする。

(使用料の徴収)

第7条 使用料は、管理組合の指定する方法で納入するものとする。

2 使用料は年払いにて納めることとし、原則的に月割・日割は行わない。

(遵守事項)

第8条 使用者は、自転車置場の使用にあたっては、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 届け出た以外の自転車の駐輪をしないこと。
- (2) 管理組合の指示並びに場内標識に従うこと。
- (3) 駐輪にあたっては、隣接の自転車の行動に支障のないよう心掛けること。
- (4) 自転車置場に引火物・危険物等の持込をしないこと。
- (5) 自転車置場内では喫煙をしないこと。
- (6) 自転車置場及びその付近に、紙屑その他汚物を捨てないこと。
- (7) 自転車から離れるときは、必ず施錠すること。
- (8) 自転車置場内の施設又は機器類に損傷汚損を与えたときは、すみやかに管理組合へ連絡しその指示に従うこと。
- (9) 自転車置場は自転車の駐輪のみに使用し、他には使用しないこと。
- (10) 自転車置場にはいかなる工作物も架設又は放置しないこと。
- (11) その他本使用細則の内容を遵守すること。

(使用者の責任)

第9条 使用者は、自己の責任において自転車を保管し、天災地変、盗難、事故その他の事由の如何を問わず使用者が被った損害につき、管理組合は一切責を負わないものとする。

2 使用者及びその関係者は、故意又は過失により自転車置場の諸設備、他の自転車、あるいは歩行者等に損害を与えたときは、管理組合及び被害者に対して賠償しなければならない。

(本物件の改廃等)

第10条 自転車置場使用細則の改廃は、規約第49条による。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成 17年7月1日から効力を発する。

細 則

1. 専有部分修繕等工事実施細則
2. 窓ガラス等改良工事に関する細則
3. 理 事 会 運 営 細 則
4. 管 理 組 合 届 出 細 則
5. 防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則
6. 文 書 管 理 細 則

専有部分修繕等工事実施細則

(目的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第17条に基づき、区分所有者がその専有部分について修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする場合の基準および手続きについて定めるものである。

(禁止事項)

第2条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 住宅の増築（出窓の新設を含む。）。
- (2) バルコニー、ルーフバルコニーの改築、あるいはバルコニー、ルーフバルコニーを利用した物置の設置。
- (3) テラス、ポーチおよび専用庭を利用した物置の設置や増築。
- (4) その他建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、梁、屋根、階段、バルコニー、ルーフバルコニーおよび庇をいう。）に影響をおよぼす穿孔、切欠等の行為。
ただし、専有部分内部の壁面への家庭用エアコン設置は除く。

(承認事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「専有部分修繕等工事申請書」（規約別紙1）により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替。
 - (2) 床のフローリング工事（遮音等級L-45以上の材質を使用する。）。
 - (3) 大規模な修繕（木製扉・襖・障子・敷居等の木製造物等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く。）。
 - (4) 電気容量、電話回線数の増加。
 - (5) 給排水設備、ガス設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け（給排水設備に係る浄水器・洗浄便座・コンベック等設備機器の交換・取替工事を除く。）。
 - (6) 電気設備、テレビ設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管の取付け。
- 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を添付しなければならない。
- (1) 設計図。
 - (2) 仕様書。
 - (3) 工程表。
- 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「専有部分修繕等工事承認書」（規約別紙2）を交付しなければならない。
- 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。
- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「専有部分修繕等工事完了報告書」（別紙2）を、理事長に提出しなければならない。

(遵守事項)

第4条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

- (1) 工事の実施にあたり、上下左右に位置する居住者に「専有部分内工事のお知らせ」にて工事内容、工事期間、施工業者等を着工予定日の1ヵ月前までに通知すること。なお、理事会の承認を得て工事実施が確定した後に、再度通知すること。
- (2) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。
- (3) 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。
- (4) 共有地に材料または残材を放置しないこと。
- (5) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。
- (6) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第5条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第2条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (2) 第3条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。
 - (3) 第4条に定める遵守事項に違反したとき。
- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。
- 3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第68条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第6条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第17条第5項に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第7条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第3条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

- 2 当該居住者はこの細則を厳守しなければならない。

(細則の改廃等)

第8条 本専有部分修繕等工事実施細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成29年5月1日から効力を発する。

平成 年 月 日

隣接住戸の皆様

室 番 号 号室
氏 名

専有部分内工事のお知らせ

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、この度、〇〇〇号室専有部分内において、下記のとおり工事の実施を予定しておりますので、お知らせいたします。

工事中はご迷惑をおかけすることもあるかと存じますが、何卒ご理解ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

なお、お気づきの点がございましたら、下記までご連絡いただけますようお願いいたします。

敬具

記

1. 工事内容

2. 工事期間 平成〇〇年〇〇月〇〇日から 平成〇〇年〇〇月〇〇日まで

3. 工事時間 〇〇時〇〇分から 〇〇時〇〇分まで

4. 施工業者 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇工務店
施工責任者 〇〇 〇〇
電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

以上

専有部分修繕等工事完了報告書

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理 事 長 殿

室 番 号 号室
氏 名 印

本住戸に関する専有部分の修繕等の工事を下記の通り実施いたしましたので、
ご報告いたします。

記

工事内容

施工業者

工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事に関する細則

(目 的)

第1条 この細則は、レクセル下落合第1管理規約（以下「規約」という。）第23条に基づき、区分所有者が実施する窓ガラス等改良工事について必要な事項を定めるものとする。

(定義および適用)

第2条 窓ガラス等改良工事とは、共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものをいう。

- 2 この細則は、前項の工事のうち、管理組合がその責任と負担において速やかに実施できない場合であって、各区分所有者の責任と負担において実施する場合に適用される。

(禁止事項)

第3条 区分所有者は、次の各号に定める行為をしてはならない。

- (1) 防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資さない工事
- (2) 外観や景観が変更される工事
- (3) その他本マンションに不適切と理事会が判断する工事

- 2 前項に違反したと認められる場合は、区分所有者の負担において原状回復しなければならない。

(承認事項)

第4条 区分所有者は、次の各号に定める工事を実施する場合には、着工予定日の1ヵ月前までに別に定める「窓ガラス等改良工事申請書」により、理事長に申請しなければならない。

- (1) 防音、断熱等のため窓および窓ガラスを二重窓等に変更する場合
- (2) 防犯のため、玄関扉に補助錠を設置する場合
- (3) その他防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資する改良工事を実施する場合

- 2 区分所有者は、前項の申請にあたっては次の各号に掲げる書面を「窓ガラス等改良工事申請書」に添付しなければならない。

- (1) 仕様書
- (2) 工程表
- (3) 工事業者の連絡先

- 3 第1項の申請を受理した場合、理事長は1ヵ月以内に理事会の決議を経て、許可、不許可、条件付許可の決定を行い、申請者に別に定める「窓ガラス等改良工事承認書」を交付しなければならない。

- 4 理事長は、前項の承認を行うに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聞くことができる。

- 5 区分所有者は、当該工事が完了した場合は、速やかに「窓ガラス等改良工事完了報告書」を、理事長に提出しなければならない。

(費用負担)

第5条 改良にかかわる費用は全て区分所有者が負担するものとし、管理組合は一切の費用負担および援助は行わないものとする。

2 区分所有者が改良を行った後に管理組合が計画修繕として当該改良を行った場合であっても費用の返金ならびに管理費等の減免は行わない。

3 前2項の場合において管理組合総会で別段の定めをした場合はこの限りではない。

(遵守事項)

第6条 区分所有者は、前条の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げた事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧または弁償するものとする。

(1) 工事仕様、工程、工事期間等、申請内容を厳守すること。万一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に報告すること。

(2) 材料または残材の運搬等により、建物等を毀損し、または汚損しないこと。

(3) 共有地に材料または残材を放置しないこと。

(4) 工事人が他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、区分所有者が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該区分所有者に対して警告を行い、または中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

(1) 第3条に定める禁止事項に違反したとき。

(2) 第4条に定める手続きを経ないで、無断で工事を実施したとき。

(3) 第6条に定める遵守事項に違反したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

3 第1項の措置に伴って裁判所に原状回復命令等を申請した場合、管理組合は規約第68条第2項に基づき、弁護士費用その他これに要した費用について実費相当額を、当該区分所有者に請求することができる。

(調査)

第8条 理事長またはその指定を受けた者は、この細則に則って区分所有者が行う工事について、規約第25条に基づき、工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該区分所有者はこれに協力しなければならない。

(区分所有者以外の居住者が実施する工事)

第9条 区分所有者以外の居住者が、この細則所定の工事を実施する場合には、第4条第2項所定の申請にあたり、当該専有部分の区分所有者の同意書を添付しなければならない。

2 当該居住者はこの細則を遵守しなければならない。

(事故による責任)

第10条 当該工事を行った後に生じた損害について、管理組合はその責任を負わないものとする。

(細則の改廃等)

第11条 本窓ガラス等改良工事に関する細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

窓ガラス等改良工事申請書

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合

理事長 殿

氏名 印

下記により、窓ガラス等改良工事を実施することとしたいので、

レクセル下落合第1 窓ガラス等改良工事に関する細則第4条の規定に基づき、申請

します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
4. 工事業者
5. 添付書類 仕様書、工程表、工事業者の連絡先

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事承認書

平成 年 月 日

〇〇 〇〇 殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における

窓ガラス等改良工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしました

ので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

以上

レクセル下落合第1 管理組合

理事長

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

窓ガラス等改良工事完了報告書

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理 事 長 殿

室 番 号 号室
氏 名 印

本住戸に関する窓ガラス等改良工事を下記のとおり実施いたしましたので、ご報告
いたします。

記

工事内容

施工業者

工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで

以上

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

理 事 会 運 営 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき、理事会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。なお、理事会運営について、規約第6章第5節「理事会」に定める事項についてはこれに従う。

(理事会の出席資格)

第2条 理事が代理人を理事会に出席させようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならない。

2 理事の委任を受けて代理人が出席する場合は、理事会の成立要員となる。また、発言および議決に関しては、欠席した理事の行為とみなす。

3 理事および監事ならびに前2項の代理人のほか、理事長が必要と認めたものは、理事会に出席し議長の許可を得て意見を述べることができる。

(理事の引継)

第3条 理事の引継は次の場合に行うものとする。

(1) 理事が交代するとき

(2) その他管理組合が必要と認めたとき

2 前条の引継のうち、理事長および会計担当理事については引継内容を記録するものとし、その他の理事については、必要に応じて引継内容を記録するものとする。

(細則の改廃等)

第4条 本理事会運営細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

管 理 組 合 届 出 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第71条の規定に基づき、管理組合への届出事項等に関して必要な事項を定めるものとする。

(各種届出)

第2条 組合員等は、専有部分の使用にあたり、次のとおり届出をしなければならない。

(1) 専有部分の貸与に係わる誓約書の届出

組合員が専有部分を第三者に貸与する場合には、貸与に係る契約の相手方に対し、規約第19条（専有部分の貸与）第2項の規定により、誓約書を管理組合に提出させなければならない。誓約書の様式は、別に定めるとおりとする。

(2) 区分所有権の取得および喪失に係わる届出（区分所有者の変更）

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、規約第32条（届出義務）の規定により、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(3) 通知を受けるべき場所の届出（送付先住所）

組合員は、規約第44条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更または廃止について、その旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(4) 入居および転居の届出等（占有者を含む）

組合員等が新たに入居または転居したときは、速やかにその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも同様とする。

(5) 長期不在の届出

組合員等が長期（1ヵ月以上）不在となる場合は、予めその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

(6) その他届出

前各号のほか、届出について規約および使用細則等に定めがある場合は、その定めに従うものとする。

(名簿の作成)

第3条 理事長は、前条の書面（第1号および第6号を除く）に基づき、組合員名簿を作成する。

(届出書類の保管)

第4条 理事長は、第2条に掲げる書面を管理事務室または管理組合が定めた保管場所に保管するものとする。なお、保管期間については、総会の決議によるものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、確実な方法によって廃棄するものとする。

(その他)

第5条 理事長は、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、届出書類を開示できるものとする。

(1) 捜査機関が捜査のために必要とする場合

(2) 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合
(細則の改廃等)

第6条 本管理組合届出細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

通知受領場所届

平成 年 月 日

私は、レクセル下落合第1「管理組合届出細則」第2条第3号の規定に基づき、レクセル下落合第1管理組合の総会の通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

記

1. 対象住戸 号室
2. 届出の事由 (○で囲む)
 - (1) 設定
 - (2) 変更
 - (3) 廃止(専有部分の所在地宛に変更)

3. 通知を受けるべき場所

氏名

住所

電話

以上

レクセル下落合第1管理組合

理事長 殿

氏名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

入 居 届

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理事長 殿

私は、居住者の利益を守り、快適な共同生活を維持するために定められたレクセル下落合第1 管理組合の規約および使用細則等を遵守することを誓約し、「管理組合届出細則」第2条第4号の規定に基づき、本届を提出いたします。

棟(番館)	氏	フリガナ (世帯主)			
号室	名	他同居者 名			
ご入居区分	1. 所有者 2. 所有者の親族 3. 所有者の従業員 4. 賃借人 5. その他 ()				
ご入居年月日	平成 年 月 日				
ご連絡先	通常のご連絡先1	TEL () - () - () (自宅・勤務先・携帯・その他 ())			
	通常のご連絡先2	TEL () - () - () (自宅・勤務先・携帯・その他 ())			
	緊急時のご連絡先	TEL () - () - () (実家・勤務先・携帯・その他 ())			
書類郵送先住所・電話番号 (当該マンション以外を指定される場合のみご記入ください)		〒 () - ()			都道 府県
		市区 町村			
		TEL () - () - ()			
同居者名	氏 名	続柄	性別	生年月日	職業(学校)
	上 記	本人	男・女	/ /	
				/ /	
				/ /	
				/ /	

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

転 居 届

平成 年 月 日

レクセル下落合第1 管理組合
理事長 殿

私は、レクセル下落合第1からの転居について、レクセル下落合第1「管理組合届出細則」第2条第4号の規定に基づき、本届を提出いたします。

棟(番館)	氏	フリガナ (転居者)		
号室	名	他転居者 名		
転居年月日	平成 年 月 日	転居区分	1. 世帯全員 2. 世帯の一部	
移 転 先 (移転先が国外の方は国内の連絡先)		〒 () - ()	都 道 府 県	
		市 区 町 村		
		TEL () - () - ()		
転居理由	1. 売却 2. 売却予定 3. 賃貸に出す 4. 賃貸借契約の終了 5. その他 ()			

1. 売却または売却予定の方はご記入ください。

所有権移転日	平成 年 月 日	新所有者名	
仲介業者名	(担当者:) TEL () - () - ()		

2. 賃貸に出す方のみご記入ください。

仲介業者名	(担当者:) TEL () - () - ()		
-------	--------------------------------	--	--

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

長期不在届

平成 年 月 日

私は、レクセル下落合第1「管理組合届出細則」第2条第5号の規定に基づき、レクセル下落合第1 号室を長期(1ヵ月以上)不在となることについて、下記のとおり届け出ます。

記

1. 不在となる期間

平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

2. 不在となる事由

3. 不在時の緊急連絡先

氏名(名称)

住所

電話

以上

レクセル下落合第1管理組合

理事長 殿

氏名

印

※ 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

防犯カメラ運用細則

レクセル下落合第1管理組合がマンション共用部に設置した防犯カメラからの画像ならびに録画画像（以下総称してビデオ画像という）の運用方法を次のように定める。

（目的）

第1条 ビデオ画像の運用は、防犯及び館内安全の確保と良好な住環境維持を目的とする。

（設置場所）

第2条 録画再生装置等室内に設置の必要のある機材は、管理室に設置とする。機材および、録画済みビデオテープの持ち出しは原則禁止とし、必要時は管理組合の許可を必要とする。

（守秘義務）

第3条 ビデオ画像の閲覧者は守秘義務を有する。

（再生画像閲覧方法及び誓約書）

第4条 ビデオ画像の閲覧を希望するものは、上記第3条を約する誓約書をその理由と共に理事会宛に提出する。ただし閲覧希望者が未成年の場合は、誓約書に閲覧者及びその親権者の署名を必要とする。

（再生の条件）

第5条 録画画像の再生は、理事会が第1条の目的のため、必要と判断した場合にのみ行う。

2. 管理員は再生に協力し、再生および閲覧後は、理事会に書面にて遅滞なく報告する。
3. 再生時には1人以上の理事が立ち会う。（緊急を要する場合はこの限りではない）
4. 理事会が必要と認めた場合は、警察等の捜査権限のある機関に閲覧を許可することができる。

（管理員の職務）

第6条 管理員は管理員室に在室のときは、できる限りモニターにより館内の安全確認に努め、異常時には速やかに適切な対応を取り、後日理事会に報告する。

（管理員の権限）

第7条 管理員はカメラモニター画像により、居住者の共同の利益に反する行為を発見した場合は、安全を十分確認の上、直ちに該当者に対して管理規則に基づいた注意を行い、速やかに理事会に報告する。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、平成31年5月1日から効力を発する。

文 書 管 理 細 則

(目 的)

第1条 この細則は、「レクセル下落合第1」管理規約（以下「規約」という。）第71条に基づき文書の整理、保管および保存ならびに廃棄等（以下「文書管理」という。）に関して、必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2条 この細則において、文書とは、管理組合の業務に係わる書類（以下「書類」という。）および電磁的方法により記録するもの（以下「電磁的記録」という。）とする。

(文書管理責任者)

第3条 理事長は、理事の中から「文書管理責任者」を選任する。

2 文書管理責任者は、文書管理に関する業務を行うものとする。

(文書保管・保存)

第4条 書類は、管理事務室等で保管する。

2 電磁的記録は、管理組合専用サイト等（以下「専用サイト等」という。）で保存する。

3 書類および専用サイト等で保存されている電磁的記録を電子媒体（CD-ROM等）に記録した場合、当該電子媒体（CD-ROM等）は、管理事務室等で保管する。

(保存年限)

第5条 保存年限とは、文書が廃棄されるまでの年限をいい、その基準は別に定める「管理事務室保管文書保存年限基準」による。

2 保存年限の起算は、原則として文書の成立した日の属する会計期の翌期の初めから行うものとする。ただし、別に定める場合は、その定めに従うものとする。

(廃 棄)

第6条 保存年限の満了した文書は、文書管理責任者の責任において廃棄するものとする。

2 文書の廃棄は、不正利用、秘密漏洩に十分に留意し、焼却、溶解、裁断またはファイルの削除等の方法により行うものとする。

3 専用サイト等で保存している電磁的記録のうち、保存年限の満了したものについては、専用サイト等のシステムにより自動的に削除できるものとする。

(個人情報の管理)

第7条 組合員等の個人情報が記載されている入居届、転居届、その他各種届出書類については、施錠保管等の方法により厳重な管理を行うものとする。

(細則の改廃等)

第8条 本文書管理細則の改廃は、規約第49条によるものとする。

附 則

第1条 規約ならびにこの細則に定めのない事項は総会の決議によるものとする。

第2条 この細則は、2020年5月1日から効力を発する。

別紙. 管理事務室保管文書保存年限基準

大分類	中分類	文書名	起算日	保存年限
総会・理事会資料	総会書類	総会議案説明書（収支決算書等）、重要事項説明書、議事録	—	永久
		出席票・委任状・議決権行使書	総会日	1年
	理事会書類	理事会議事録	—	永久
		理事会検討資料、配布物、アンケート等	配布日	3年
管理規約・契約書	管理規約	管理規約原本、改定版管理規約	—	永久
		管理に関する承認書		永久
	契約書	管理委託契約書		永久
		遠隔管理業務契約書		永久
		専有部分サービス契約書		永久
		駐車場使用契約書・バイク置場使用契約書		使用契約解約の7年後まで
		メンテナンス契約書		永久
		その他契約書		永久
月次報告書	報告書	月次報告書 (収納状況、管理費等未収納金のお知らせ、予算決算対比表・支出明細書・貸借対照表、入居者・転居者報告、管理組合員変更報告、駐車場契約・解約状況報告、入出金明細書、目視点検報告書等)	作成日	1年
		管理事務報告書	報告日	3年
		警備報告書、その他報告書	報告日	3年
工事・各種点検報告書	点検報告書	エレベーター保守点検報告書	報告日	10年
		エレベーター定期検査報告書		10年
		設備点検報告書		10年
		排水管清掃報告書		10年
		建築設備定期点検報告書		10年
		特定建築物定期調査報告書		10年
		消防用設備等点検報告書		10年
		給水設備点検報告書		10年
		清掃作業完了報告書		10年
		植栽作業報告書		10年

大分類	中分類	文書名	起算日	保存年限
工事・各種 点検報告書	完成図書 (計画工事)	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	—	永久
	完成図書 (日常修繕)	見積書、工事完了届、工事完了報告書、写真、注文請書、保証書他	完了日	10年
その他書類	申請書	ペット飼育届出書・誓約書、ペット飼育禁止決定通知書 (注1)	届出日	1年
		専有部分修繕等工事申請書、承認書	—	永久
	届出書類	防火管理関係(届出・計画書)	届出日	1年
		保証機構会員証明書	受領日	1年
		保険証券	—	契約期間 終了まで
お知らせ等	各種アンケート書類、集会室使用願、掲示文、地域団体からの書類、自転車置場シール受領書等	作成日	3年	
未収納金関係書類	破産・競売その他書類	管理費等の滞納状況について、破産手続・競売開始通知書、配当要求書、配当期日呼出状及び計算書提出の催告書、破産債権届出書、破産宣告の通知書、免責決定の通知書、債権計算書、売却結果通知書、管理費等の特定滞納者に関するご報告、その他未収納金に係る書類	事件終了日	5年
マンション 建築時の書類	確認申請書類	確認申請書綴り	—	永久
	竣工引取書類	竣工引渡書類		永久
決算関係書類	請求書・領収証、納品書等	請求書・領収証綴り(支出明細一覧、管理組合請求書・領収証、電気・水道領収証、納品書等)	決算日	10年
入居届・転居届等	入転居書類	入居届・転居届、区分所有者変更届、住所・電話番号等変更届、誓約書等	—	永久
管理員業務 書類	記録簿	管理員業務(月次報告)	報告日	3年
		管理員業務日誌、目視点検日誌	最終記録日	3年
		管理記録簿Ⅰ(概要、官公庁一覧、施工業者一覧、メーカーリスト、共用部分鍵リスト、管理員勤務歴、管理室備付書類)	—	永久
		管理記録簿Ⅱ(保守点検、修理、事故、クレーム関係)	—	永久
	台帳	管理用備品(什器備品、管理用備品)、管球類、清掃用具	—	永久
	貸出簿	共用鍵、竣工図書貸出簿	最終記録日	3年
	受渡簿	書留等郵便物受渡簿	最終記録日	3年

(注1) ペット飼育終了後1年間

別 紙

1. 専有部分修繕等工事申請書
2. 専有部分修繕等工事承認書
3. 誓 約 書
4. 区分所有者変更届
5. 管理費等負担額表
6. 使用料一覽

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

レクセル下落合第1管理組合

理事長 殿

氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、

レクセル下落合第1管理規約第17条の規定に基づき、申請します。

記

1. 対象住戸 号室
2. 工事内容
3. 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
4. 施工業者
5. 添付書類 設計図、仕様書および工程表

以上

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年7月1日より有効とする。

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

〇〇 〇〇 殿

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専有部分の

修繕等の工事について、理事会において検討の結果、下記のとおり決定いたしました

ので、通知いたします。

記

1. 申請のとおり許可いたします。
2. 次の条件により許可いたします。
3. 次の理由により許可出来ません。

(条件・理由)

以上

レクセル下落合第1管理組合

理事長

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成17年7月1日より有効とする。

誓 約 書

平成 年 月 日

私は、 (賃貸人) との レクセル下落合第1 号室
(以下「対象物件」という。) の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

1. 対象物件の使用に際しては、「レクセル下落合第1」管理規約および使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること。
2. 暴力団員〔暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。〕ではないこと、および契約後において暴力団員にならないこと。
3. 万一、私が暴力団員であることが判明した場合において、管理組合が賃貸人を代理して、私との賃貸借契約の解約権を行使できることについて承諾すること。

以上

レクセル下落合第1管理組合

理事長 殿

住 所

氏 名

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成29年5月1日より有効とする。

区分所有者変更届

平成 年 月 日

このたび レクセル下落合第1 号室の所有名義を変更しましたので届け出ます。

なお、旧組合員は新組合員に「レクセル下落合第1」の管理規約および使用細則等を確かに継承し、総て承諾のうえ名義変更いたしました。

また、新組合員は暴力団員〔暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。〕ではないこと、および名義変更後において暴力団員にならないことを確約いたしました。

記

1. 所有名義変更日 平成 年 月 日
2. 組合員の入居(予定)日 平成 年 月 日
3. 管理費等負担者 平成 年 月分より新組合員が負担する
4. 旧組合員の転出先 (住所)
(電話番号)
5. 新組合員の連絡先 (住所)
(電話番号)

以上

レクセル下落合第1管理組合

理事長 殿

新旧区分所有者(組合員)氏名(旧組合員)

印

(新組合員)

印

※1. 理事長は、本届出による個人情報に関して、次に掲げるもののほか、規約および使用細則等の定めによる場合ならびに管理運営のために管理組合が必要とする場合に限り、開示できるものとする。

1. 捜査機関が捜査のために必要とする場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託先に通知する場合

※2. 本書式は、平成29年5月1日より有効とする。

別紙5 管理費等負担額表(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	号 室
A	66.22	12,800	5,170	205,305,405,505,605,705,804, 904
B1・B2	57.79	11,200	4,510	101,201,301,401,501,601,701
C1～C6	57.79	11,200	4,510	102,202,302,402,502,602,702, 801,901,1001
D1～D3	57.79	11,200	4,510	103,203,303,403,503,603,703, 802,902,1002
E1～E3	55.18	10,600	4,300	104,204,304,404,504,604,704, 803,903,1003

平成22年5月分(4月請求分)まで適用

別紙5 管理費等負担額表(月額)

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	号 室
A	66.22	12,800	10,330	205,305,405,505,605,705,804, 904
B1・B2	57.79	11,200	9,020	101,201,301,401,501,601,701
C1～C6	57.79	11,200	9,020	102,202,302,402,502,602,702, 801,901,1001
D1～D3	57.79	11,200	9,020	103,203,303,403,503,603,703, 802,902,1002
E1～E3	55.18	10,600	8,610	104,204,304,404,504,604,704, 803,903,1003

平成22年6月分(5月請求分)まで適用

別紙5 管理費等負担額表（月額）

タイプ	専有床面積 (㎡)	管理費 (円)	修繕積立金 (円)	号 室
A	66.22	12,800	15,500	205,305,405,505,605,705,804,904
B1・B2	57.79	11,200	13,520	101,201,301,401,501,601,701
C1～C6	57.79	11,200	13,520	102,202,302,402,502,602,702,801,901,1001
D1～D3	57.79	11,200	13,520	103,203,303,403,503,603,703,802,902,1002
E1～E3	55.18	10,600	12,910	104,204,304,404,504,604,704,803,903,1003

平成29年7月分（6月請求分）より摘用

管理協力金（年額）

管理組合役員の輪番より辞退する者は、管理協力金として年額12,000円（役員任期期間）を管理組合に支払わなければならない。

別紙6 使用料一覧

(1) 駐車場使用料

区画No.	形態	全長	全幅	全高	月額使用料
1～6	屋外平地式	5,000 mm以下	2,300 mm以下	2,300 mm以下	30,000 円/台

(2) ルーフバルコニー使用料

室番号	月額使用料
801号室	540円
1003号室	440円

(3) 専用庭使用料

室番号	月額使用料
101号室	170円
102号室	200円
103号室	200円
104号室	200円

(4) 駐輪場・バイク置場使用料

室番号	年額使用料
駐輪場 (下段)	3,000円
駐輪場 (上段)	2,000円
空地 (マンション北側提供公園)	1,000円
バイク	5,000円

[改定履歴]

管理組合名 : レクセル下落合第1

総会日	施行年月日	改定内容
H17.5.29	H17.7.1	規約原本作成
H18.3.26	H18.5.1	インターネット設備導入に伴い、管理規約別表第4変更
H19.3.24	H19.5.1	別紙5の改定
H20.3.30	H20.5.1	別表1の改定
H21.3.15	H21.5.1	駐車場使用細則一部変更 文書管理細則制定
H22.3.13	H22.5.1	修繕積立金改定に伴い管理規約別紙5変更
H24.3.17	H24.4.1	規約本文一部変更
H24.9.29	H24.10.1	給水方式の変更に伴う、管理規約別表第1の変更(「地下受水槽」削除)
H25.3.23	H25.5.1	会計処理細則の廃止
H29.3.26	H29.5.1	標準管理規約改訂に伴う変更
		修繕積立金改定に伴う、管理規約別紙5の変更
H31.3.23	H31.5.1	防犯カメラ運用細則の変更
2020.3.28	2020.5.1	文書管理細則の変更
2021.3.27	2021.5.1	修繕積立金改定に伴う、管理規約別紙5の変更
2023.3.26	2023.5.1	管理規約本文の変更
2024.3.31	2024.3.31	規約本文一部変更、別表及び別紙の一部変更

本規約は、2024年3月31日の総会において改定が決議された規約であることを証する。

年 月 日

レクセル下落合第1管理組合

理事長 _____ 印