

新ときわ台ローヤルコーポ

規 約 集

管理組合法人

新ときわ台ローヤルコーポ

目 次

新ときわ台ローヤルコーポ 管理規約	1
第1章 総 則	1
第2章 専有部分ならびに土地および共用部分の範囲	1
第3章 用 法	2
第4章 管 理	4
第5章 管理組合法人	7
第6章 補 則	17
別表1 (規約対象物件)	18の2
別表2 (土地・共用部分等の表示)	18の3
別表3 (管理費、修繕積立金)	18の4
別表4 (特別管理費)	18の4
敷地図・各階平面図	19
管理組合法人新ときわ台ローヤルコーポ使用規則	23
集会室使用規則	26
駐車場運営規則	31
自転車置場運営規則	37
継続実施を要する総会決議	40
勘定科目の定義と会計処理内規	43
管理委託契約書	45
「新ときわ台ローヤルコーポ」 管理仕様書	52
別表第1 事務管理業務	52
別表第2 管理員業務	53
別表第3 清掃業務	54
別表第4 設備管理業務	55
届けが必要な場合の手引き	58
様式-1	59
様式-2	60
様式-3	61
様式-4	62

新ときわ台ローヤルコーポ管理規約

(前 文)

新ときわ台ローヤルコーポの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「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。）に基づき、次の通り「新ときわ台ローヤルコーポ管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

第 1 条（目 的） この規約は、新ときわ台ローヤルコーポに属する土地、建物および付属施設の管理または使用に関する区分所有者および区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を維持し、良好な住環境を保持増進することを目的とする。

第 2 条（規約および総会決議の遵守義務） 区分所有者は、円滑な共同生活を行うため、相互の理解と信頼のもとにこの規約および総会決議を誠実に遵守する義務を負う。

2. 区分所有者は同居する者に対して、この規約および総会決議を遵守させなければならない。

第 3 条（規約の対象となる物件） この規約の対象となる新ときわ台ローヤルコーポに属する土地、建物および付属施設（以下「対象物件」という。）は、別表1記載の通りとする。

第 3 条の2（規約の効力） この規約は、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. 区分所有者専有部分の占有者は、区分所有者が本規約および総会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 2 章 専有部分ならびに土地および共用部分等の範囲

第 4 条（専有部分の範囲） 対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備（以下「住戸部分」という。）とする。

2. 専有部分を他から区分する構造物および専有部分を構成する設備の帰属につい

ては、次の通りとする。

- (1) 天井、梁、床、壁、柱については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉については、鍵および錠と内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 電気、電話等の配線等については、前1号から2号に定める専有部分内に存する部分を専有部分とする。
- (4) 外気に面する窓枠、窓ガラス等は専有部分に含まれない。

第4条の2（組合管理部分） 前条にかかわらず、つぎの各号に定める部分は、組合管理部分とする。

一階住戸床下の大梁より下の部分

- (2) メーターボックスおよびメーターボックス内の設備
- (3) 各階住戸床下に設置されている水道管、排水管、給湯管および汚水管

2. 前項に定める部分について、区分所有者の都合により独自に工事を行う場合は、事前に組合と協議するものとし、工事費は当該区分所有者の負担とする。

第5条（土地および共用部分等の範囲） 対象物件のうち、土地ならびに建物共用部分および付属施設（以下「土地および共用部分等」という。）は、区分所有者全員の共有とし、その範囲は別表1記載の通りとする。

第6条（土地および共用部分等の共有持分） 土地および共用部分等に関する各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して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。

2. 前項の専有部分の床面積の計算は、壁芯計算によるものとする。

第7条（土地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止） 各区分所有者は、土地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

2. 各区分所有者は、建物専有部分と分離して土地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定をしてはならない。

第3章 用法

第8条（専有部分の用途） 各区分所有者は、専有部分である住戸部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2. 各区分所有者は、専有部分を民泊等の営業用宿泊施設として使用しては

ならない。

3. 各区分所有者は、専有部分を対価を得て、複数の個人にシェアハウスしてはならない。

第9条（土地および共用部分等の用法） 各区分所有者は、土地および共用部分等をそれぞれの用法にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはならない。

第10条（土地および共用部分等の専用使用） 各区分所有者は、対象物件のうち別表2に掲げる土地および共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という。）について、別表2に掲げる一部の区分所有者等が専用使用することを承認する。

第11条（管理施設等の無償使用） 各区分所有者は、土地および共用部分等のうち管理用倉庫その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品等（以下「管理施設等」という。）については、第32条の規定により管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認する。

第12条（電気室の無償使用） 各区分所有者は、新ときわ台ローヤルコーポに対する電力供給のための変電室については、電力供給業者が無償で使用することを承認する。

第13条【削除】

第14条（諸規則の遵守） 各区分所有者は、対象物件の使用に当って、本章前各条の規定によるほか別に定める使用規則等（以下「諸規則」という。）を誠実に遵守しなければならない。

第15条（第三者の使用） 各区分所有者は、その専有部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合は、この規約に定める事項を当該区分所有者の責任において当該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、当該区分所有者は、所定の様式による誓約書を当該第三者の署名押印を得て、これを第26条以下に定める組合（以下「組合」という。）に提出しなければならない。

3. 前項の場合において、当該第三者の違背行為があったことにより生ずる損害の賠償および紛争等の処理はすべて第20条の定めにより当該第三者が負うとともに、当該区分所有者も連帯してその責を負うものとする。

第15条の2（暴力団員の排除） 区分所有者は、その専有部分を第三者に所有権移転または貸与する場合、次に掲げる内容を含む条項をその所有権移転または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条第六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。

2. 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を提出するとともに、契約の相手側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4章 管理

第1節 総則

第16条（専有部分の管理） 専有部分については、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おいて管理する。

2. 区分所有者は、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。）を行おうとするときは、おおむね3週間前に設計図、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、前項による申請について、承認または不承認をするときは、理事会の決議を経なければならない。ただし、やむを得ない場合は、事後に理事会の決議を受けることができる。

4. 第2項の申請をした区分所有者は、書面による承認を受けなければ当該工事に着手してはならない。

第17条（専用使用部分の管理） 土地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。ただし、第31条第1項第1号ニに定める業務はその限りでない。

2. 前項の管理を行うに当たって、当該区分所有者は当該部分に構造物、建築物等を構築、設置し、またはその外観、形状等を変更してはならない。

第18条（組合管理部分の管理） 土地および共用部分等のうち専用使用部分以外の部分および第4条の2に定める組合管理部分については、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

2. 前項の管理に当たって、当該居住部分に居住する者は、組合の管理行為に全面的に協力しなければならない。
3. 第1項の管理行為に伴う居住者の不都合について、居住者は組合に対する損害賠償請求権を放棄する。

第19条（必要箇所への立入り） 第16条から前条までに定めるところにより専有部分、専用使用部分、組合管理部分の管理を行う者は、必要最小限度の範囲において、必要箇所への立入りを当該部分に係る区分所有者もしくは区分所有者以外の専有部分の占有者または組合に請求することができる。

2. 各区分所有者もしくは区分所有者以外の専有部分の占有者または組合は、前項の立入りを求められたときは、これに協力するものとする。
- 2の2. 前2項の規定にかかわらず、災害事故等の緊急事態が生じた場合、理事長またはその場所その時点における理事長に代わる者は、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。
3. 第1項の立入り請求を正当な理由なく拒否した者は、拒否の結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立ち入りをした者は、その目的を達したときは速やかに原状に復さなければならない。

第20条（損害賠償） 各区分所有者または区分所有者以外の専有部分の占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件または他の区分所有者もしくは居住者等に損害を与えた場合、被害者の請求に従い、速やかに原状回復その他の方法により損害を賠償しなければならない。

第2節 管理費等

第21条（管理費等） 各区分所有者は、土地および共用部分等の管理に要する費用（以下「管理費等」という。）として、次の費用を負担しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金

2. 各区分所有者が負担する管理費等の金額は別表3に定めるところによるものとし、その金額の設定は第6条に定める共有持分に応じて算出し、使用頻度等他の事情を一切勘案しない。

3. 第1項に定める管理費と修繕積立金は、それぞれ明確に区分して経理しなければならない。

第22条（管理費） 管理費は、土地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次の各号に掲げる費用に充当する。

- (1) 管理要員費
- (2) 管理手数料
- (3) 管理運営事務費
- (4) 電気料
- (5) ガス料、水道料および燃料費
- (6) エレベーター設備、給排水施設、消防設備およびその他の共用設備の定期保守費、定期検査料、維持費
- (7) 植栽維持費
- (8) 備品費、資材費および消耗品費
- (9) 火災保険およびその他の損害保険料
- (10) 日常的な修繕費
- (11) 清掃費、消毒費ならびに塵芥処理費
- (12) 第26条以下に定める組合の経費
- (13) その他土地および共用部分等の管理に係る一切の費用

第23条（修繕積立金） 修繕積立金は、次の各号に掲げる費用のために積立し充当する。

- (1) 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
- (2) 不測の事故その他の事由による修繕および故障または事故を未然に防止するために行う修繕に要する費用
- (3) 土地および共用部分等の変更に要する費用
- (4) その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用

2. 修繕積立金の取り崩しおよび第68条第1項ただし書きによる繰り入れは、総会の決議を要する。

第24条（専用使用料） 第10条に定めるところにより専用使用部分の専用使用

を有償で認められた区分所有者は、別表2に定めるところによりその使用料（以下「専用使用料」という。）を負担しなければならない。

2. 前項の専用使用料は第22条に定める管理費に充当する。

第24条の2（特別管理費） このマンションの外に居住する区分所有者は、特別に要する管理費用として「特別管理費」を負担しなければならない。その金額は別表4に定めるところによる。

2. 前項の特別管理費は、第22条に定める管理費に充当する。

第25条（債務の承継） この規約に基づく各区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。

第5章 管理組合法人

第1節 総則

第26条（組合の結成） 各区分所有者は、第1条に定めるこの規約の目的を遂行するために必要な協議および業務を行う組織として次条以下に定める組合を結成する。

2. 各区分所有者は、第31条に定める組合の業務に関する行為を行うに当たっては、次条以下に定める組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行うこととし、この組合の目的に違背する他の組織の結成またはこれへの加入をしてはならない。

第27条（名称および所在地） 前条の組合は、「管理組合法人 新ときわ台ローヤルコーポ」と称し、事務所を新ときわ台ローヤルコーポ内に置く。

第28条（組合の構成） 組合は新ときわ台ローヤルコーポの区分所有者全員をもって構成する。

第29条【削除】

第2節 組合員

第30条（資格の得喪） 組合員の資格は、区分所有者となったとき取得し、区分所有者でなくなったとき喪失する。

2. 新たに組合員の資格を取得したとき、または喪失したときは、ただちにその旨

を書面により組合に届け出なければならない。

第3節 組合の業務

第31条（業務） 組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

(1) 管理業務

- イ. 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、手入れ、清掃、塵芥処理および消毒等
- ロ. 組合管理部分の諸修繕、取替等
- ハ. 共用部分の火災保険および他の損害保険の契約の締結、保険金の請求ならびに受領に関する業務
- ニ. 専用使用部分のうち定期的、計画的に行う必要がある修繕や大規模な修繕等で、組合が行うことが適当であると認められる業務
- ニの2. 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
- ホ. 官公庁、町内会等との渉外業務
- ヘ. 対象物件内における風紀、秩序、安全の維持
- ト. 対象物件内における防災に関する業務

(2) 土地および共用部分等の変更、処分および運営

- イ. 土地および共用部分等の新設、改造、改良または除去に関する業務
- ロ. 土地および共用部分等の売却、廃棄、担保提供その他権利の変更に関する業務
- ハ. 土地および共用部分等の使用に関する許認可および運営

(3) 土地および共用部分等の管理ならびに組合運営に関する会計業務

- イ. 管理費等の収納、保管、運用、支出等
- ロ. 収支予算および決算に関する業務

(4) 第46条第1項に定める総会および第57条第1項に定める理事会において決議された事項に関する業務

(5) 機関紙等の発行その他の広報および連絡業務

(6) その他対象物件内における円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第32条（業務の委託） 組合は、前条に定める業務の一部を第三者に委託し、または請負わせることができる。

第32条の2（専門的知識を有する者の活用） 組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、組合の運営その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導およびその他の援助等を求めることができる。

第33条（損害保険契約の締結等） 組合員全員は、組合が組合員を代理して、次の行為を行うことを承認する。

(1) 対象物件に対する次に掲げる保険契約。

- イ. 共用部分の火災保険
- ロ. 共用部分の火災保険の特約としての個人賠償責任保険

ハ. その他組合業務に必要な保険

- (2) 前号による保険契約に係る事故が発生し、保険金が支払われるときには、保険金請求の手続をし、保険金を受領すること。
- (3) 受領した保険金を事故の修復に充当すること。ただし、共用部分の事故に関し当該保険金のみでは修復費用に不足を生ずるときは、組合員は、第23条第2号および第67条第1項の定めるところにより、不足分を負担するものとする。

2. 専有部分の火災保険およびその他の損害保険（前項第1号ロを除く）は、組合員が単独で付保するものとし、前項に含まないものとする。

第34条（防災対策本部） 組合は、防災対策本部を設置し、災害に備える。

2. 組合員のなかから防災管理者を選任する。

第4節 役員

第35条（役員構成および選出） 組合の役員は、9名以上の理事および1名以上の監事とし、総会で選出する。期の途中で補充または増員するときは、臨時総会で選出する。

2. 理事は互選により、理事長1名、副理事長1名以上を選出する。

第36条（役員の資格） 役員は、新ときわ台ローヤルコーポに現に居住する組合員またはその組合員と同居する父母、配偶者、成年に達した子もしくは成年に達した兄弟姉妹でなければならない。

第37条（役員の任期） 役員の任期は、原則として、2年とし、毎期半数を選任する。ただし、2年を上限とする再任を妨げない。

2. 任期の満了また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引き続きその職務を行う。ただし、第30条に定める組合員の資格または前条に定める役員の資格を喪失した役員は、その喪失と同時に当然に退任するものとする。

3. 補充または増員により新たに選任された役員の任期は、次の各号による。

- (1) 補充 前任者の任期の残存期間とする。
- (2) 増員 原則として、翌期末までとする。

第38条（役員の辞任） 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

第39条（役員の義務） 役員は、区分所有法、本規約および総会ならびに理事会の決

議に従い、組合員のために、誠実にその職務を遂行しなければならない。

2. 前項にかかわらず、総会議案の採決にあたっては、組合員としての個人意思が尊重される。

第40条（役員報酬） 役員は、総会の決議を経て、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

第41条（理事長） 理事長は代表理事として登記し、管理組合法人を代表する。

2. 理事長は、次の各号に掲げる業務を執行しなければならない。

- (1) この規約により理事長の職務として定められた事項
- (2) 総会また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
- (3) 組合の業務総括

第42条（理事長の報告義務） 理事長は、第46条第3項に定める定期総会において組合員に対し、第63条に定める会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第43条（職務権限の委任） 理事長は、他の理事に対しその職務権限の一部を委任することができる。

第44条（副理事長および理事） 副理事長のうち1名は代表理事として登記し、管理組合法人を代表するとともに、理事長を補佐し、理事長に事故があった場合その職務を代行する。

1の2. 前項に定める副理事長以外の副理事長は、代表を補佐し、理事会の決議事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

2. 理事は、理事会の議決事項を審議するとともに、組合業務を担当する。

第45条（監事） 監事は、組合の業務の執行および財産の状態を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決の表決に加わることはできない。

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

第5節 総会

第46条（総会） 総会は、管理組合法人新ときわ台ローヤルコーポの組合員全員に関する事項を審議決定する機関として置かれる。

2. 総会は、管理組合法人新ときわ台ローヤルコーポの組合員全員をもって構成し、区分所有法第34条以下に定める集会となる。
3. 総会は、定期総会および臨時総会とする。
4. 定期総会は、毎年1回、会計年度末から2カ月以内に、また臨時総会は必要ある場合に理事会の決議を得て理事長が招集する。
5. 総会の議長は、第48条第2項に定める場合を除いて理事長が務める。

第47条（招集手続） 理事長は、総会開催日の少なくとも一週間前までに議案、日時、場所について組合員に通知しなければならない。

2. 前項の通知は、対象物件内に居住する組合員および通知を受けるべき場所を組合に通知してい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かえることができる。
3. 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、第1項の期間を短縮することができる。
4. 会議の目的が第54条第2項に定める事項の決議または同条第5項に定める建替え決議である場合には、その議案の要領を通知しなければならない。

第48条（組合員の総会招集権） 組合員総数の5分の1以上および議決権総数の5分の1以上に当たる組合員から会議の目的を示して総会の招集の請求があったときは、理事長は2週間以内にその請求日から4週間以内の日を会日とする臨時総会を開催することを決定しなければならない。

2. 前項の場合、総会に出席した組合員の議決権数の過半数で選任した組合員の一人が議長となる。

第49条（出席資格） 総会に出席する資格を有する者は、組合員および理事会が必要と認め承認した者とする。

- 1の2. 組合員が代理人による出席を行う場合、その代理人が、組合員と同居する父母または配偶者、成年に達した子もしくは成年に達した兄弟姉妹であるときは、組合員の委任を受けているものとみなす。

2. 組合員が前項以外による代理出席を行う場合、その代理人は、次の各号に掲げる者のうち成年に達した者でなければならない。

(1) 【削除】

(2) 他の組合員またはその組合員と同居する家族

(3) 第15条に定める区分所有者以外の第三者またはその第三者と同居する家族

3. 前項の場合において、代理人は当該組合員による委任状を組合に提出しなければならない。

4. 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項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。

第50条（議決権） 組合員は、専有部分である住戸1戸について1個の議決権を有する。

2. 専有部分である住戸1戸について、2人以上の組合員が存在する場合は、1個の議決権をその全員が共同して有するものとする。

3. 前項の場合、当事者はあらかじめその議決権を行使する者1名を定めて、総会開催までに理事長に届け出なければならない。ただし、総会出席者が1名のときは、出席したその者が議決権を行使する者であるとみなす。

4. 組合員が代理人による議決権を行使しようとする場合においては、前条第2項および第3項の規定を準用する。

5. 組合員は、議決権を書面によって行使することができる。この場合、組合員は総会開催までに議案毎に賛否をしるした書面を理事長に届け出なければならない。

第51条（総会の成立） 総会は、前条第1項に定める議決権総数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む）の出席をもって成立する。ただし第54条第2項および第5項に掲げる場合は、この限りでない。

第52条（議決事項の事前通知） 総会においては、第47条に定めるところによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

第53条（議決承認事項） 次の各号に掲げる事項については総会の議決を要する。

(1) 収支決算および業務報告の承認

(2) 収支予算および事業計画ならびに活動方針の決定・変更

- (3) 管理費および専用使用料の決定または変更および賦課の方法の決定・変更
- (3)の2 長期修繕計画
- (4) 土地および共用部分等の変更または処分および大規模な修繕に関する事項の決定
- (5) 建物が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧ならびに建物の建替えに関する事項の決定
- (6) 役員の選任および解任ならびに役員の報酬の決定・変更
- (7) 本規約およびその他の重要な諸規則の改廃
- (8) 第74条に定める法律に基づく措置
- (9) その他の組合員全員の共同の利益にかかわる基本的重要事項と理事会が認めた事項の決定・変更

第54条（議決方法） 総会の議事は、次項および第5項に掲げる場合を除いて総会に出席した組合員の議決権数の過半数（委任状および書面による議決権の行使を含む）の多数をもって決する。

- 2. 次の各号に掲げる事項は、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上（委任状および書面による議決権の行使を含む）の多数により決する。
 - (1) 本規約の改廃
 - (2) 土地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。）または処分
 - (3) 第74条に定める区分所有法に基づく措置
 - (4) 建物の価格の2分の1を超える部分を滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (5) 長期修繕計画の決定、変更
- 3. 前項第1号について、規約の設定、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ときは、その承諾を得なければならない。この場合、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。
- 4. 本条第2項第2号において、土地および共用部分等の変更または処分が専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専用部分を区分所有する組合員または、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。
- 5. 区分所有法第62条第1項の建替決議は、本条第1項および第2項の定めにかかわらず、組合員総数および議決権総数の各5分の4以上で行う。

第55条（議事録の作成、保管） 総会の議事については、議長は議事録を作成し、理事長が管理組合法人の事務所で保管する。

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、議長および総会に出席した区分所有者の2名がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、組合員および利害関係人から請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。
4. 理事長は所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第56条（決議事項の承継） 総会において決議した事項については、組合員の特定承継人および包括承継人に対しても効力を生ずる。

第6節 理事会

第57条（理事会） 理事会は、第31条および第62条に定める業務を執行する機関として置かれる。

2. 理事会は、第35条に定めるところにより総会で選出された理事および第37条第2項の規定により補充された理事をもって構成する。

第58条（招集手続） 理事会は、必要ある場合には理事長が招集し、かつその議長を務める。ただし、3名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

2. 前項の招集手続については、第47条の規定を準用する。この場合、組合員を理事と、総会を理事会と読み替える。

第59条（理事会の成立） 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席者の3分の2以上の多数により決する。

第60条（議事録） 理事会の議事については、議事録を作成し、議長および出席した理事全員がこれに記名押印しなければならない。

2. 理事会の議事録は、理事長が保管する。
3. 理事長は、組合員から請求があったときは議事録を閲覧させることとし、また利害関係人からの請求に対しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。

第61条（決定事項の効力） 理事会が決定した事項の効力については、第56条の規定を準用する。この場合、総会を理事会と読み替える。

第62条(業務) この規約で別に定めるもののほか、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

- (1) 収支予算案、収支決算案、事業計画案および活動方針案の作成
- (2) 規約改正案の作成および諸規則の設定案、改廃案の作成
- (2)の2 長期修繕計画
- (3) 総会に提出する議案の作成
- (4) 総会の運営
- (5) 勧告および指示
- (6) 第33条に定める損害保険契約に関する業務
- (7) 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等帳票類の作成、保管
- (8) 総会から付託された事項の審議、決定、執行
- (9) 防災対策本部に関する業務
- (10) その他、理事会が必要と認めた事項の処理

第62条の2(専門委員会の設置) 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節 組合の会計

第63条(会計年度) 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。

第64条(組合の収入、支出) 組合の会計における収入は、第21条に定める管理費および第24条に定める専用使用料ならびにその他の収入によるものとし、その支出は第22条から第23条に定める諸費用に充当する。

第65条(予算の作成、変更) 理事会は、新会計年度の収支予算案を作成して、これを定期総会にはかりその承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更する必要がある場合は、臨時総会にはかりその承認を得なければならない。

第66条(会計報告) 理事会は、収支決算案を作成して、監事の会計監査を得た後に理事長がこれを定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第67条(管理費等および専用使用料の徴収) 組合は、第21条に定める管理費等および専用使用料について、組合員が各自開設する組合指定の銀行支店の預金口座から自動引き落としの方法により第71条に定める口座に受入れるこ

とし、毎月7日までに当月分を一括して徴収する。ただし、月額をもって定めていない専用使用料およびその他の徴収金（臨時に徴収するものを含む）を徴収する場合は、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、組合は当該未払金額についてその期日の翌日から起算して支払日まで年利18%の遅延損害金を加算して、当該組合員に対して請求することができる。

2の2. 組合は、未納金の請求に要した弁護士費用その他の必要経費を当該組合員に対して請求することができる。

3. 管理費等および専用使用料については、事由の如何を問わずそれぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

4. 組合員は、管理費等の返還および分割を請求することができない。

第68条（管理費等の過不足） 第66条に定める会計報告の結果、管理費等に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、修繕積立金に繰り入れることを妨げない。

2. 管理費等に不足を生じた場合にあっては、組合員は第21条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて必要な金額を負担しなければならない。ただし、総会において異なる方法を決議することを妨げない。

第69条（管理費等および専用使用料の改定）管理費および専用使用料等は、第53条第3号に定めるところにより総会の議決に基づき、これを改定することができる。

第70条（帳票類の閲覧） 理事会は、組合員から請求があったときは会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を閲覧させなければならない。

第71条（預金口座） 組合は、第31条第3号に定める会計業務を遂行するため組合の預金口座を開設するものとする。

第8節 義務違反者に対する措置

第72条（督促その他の措置） 組合員が第15条第2項および第30条第2項の定めによる届け出をしないとき、ならびに第21条に定める管理費等および専用使用料その他の組合に納付すべき金銭の納付を延滞したとき、理事長は当該組合員に対して督促その他の必要な措置をとることができる。

第73条（勧告または指示） 組合員がこの規約および諸規則等に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、当該組合員に対して共同生活の保持に関する勧告または指示を行うことができる。

第74条（区分所有法に基づく措置） 組合員または専有部分の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は、理事長は前条によるほか区分所有法第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. 前項により訴訟を提起する場合、組合は訴訟の相手方に対し、違約金として弁護士費用および差止めに係る諸費用を請求することができる。

第6章 補則

第75条（規約の承継） この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。

2. 前項の場合、区分所有者は承継人に対してこの規約の遵守を徹底させなければならない。

第76条（規約原本） 規約原本は理事長が保管する。

2. 理事長は所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

3. 理事長は、組合員および利害関係人から請求があったときは、規約原本を閲覧させなければならない。

第77条（合意管轄裁判所） この規約に関する組合と組合員間の訴訟については、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74条に係る訴訟についても、前項と同様とする。

第78条（規約外事項） この規約に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところに従う。

2. この規約、区分所有法およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決によって決することができる。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は昭和57年10月1日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は昭和60年5月19日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成10年5月24日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成 1 1 年5月23日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成14年5月26日から効力を発する。

第 2 条（経過措置）平成14年5月26日以降、他の規則類にある「新ときわ台ローヤルコーポ管理組合」は、「管理組合法人新ときわ台ローヤルコーポ」と読み替え、当該規則類を印刷・制作するときは、適宜、修正するものとする。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成15年5月25日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成24年5月27日から効力を発する。

付 則

第 1 条（規約の発効） この規約は平成28年12月19日から効力を発する。

第 2 条（経過措置）平成 2 8 年 1 2 月 1 9 日以降、他の規則類にある「補修積立金」は、「修繕積立金」と読み替え、当該規則類を印刷・制作するとき、適宜、修正するものとする。

別表1 規約対象物件の表示（規約第3条による）ならびに土地
および共用部分等の範囲の表示（規約第5条による）

名 称		新ときわ台ローヤルコーポ
土 地	所在地	東京都板橋区前野町2丁目24番12
	面積	5,123.72 m ² （売買対象面積）
	地 目	宅 地
建 物	所在地	東京都板橋区前野町2丁目24番12
	建築面積	2,657.67 m ²
	延床面積	10,171.90 m ²
	規模構造	鉄筋コンクリート造、陸屋根5階建塔屋1階
	用 途	住宅
共用部分	<p>1. 玄関ホール、廊下、階段室、集会室、管理事務室、エレベーターホール、エレベーター室、変電室および基礎、外壁、界壁、床スラブ等ならびにベランダ等専用部分に属さない「建物の部分」</p> <p>2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、その他各種配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」</p> <p>3. 規約に基づく共用部分 管理用倉庫およびその付属物、第4条の2第1項に定める部分</p>	
付属施設	<p>駐車場、自転車置場、ゴミ容器置場、外灯、植樹およびその他上記施設に付属する構築物付属設備一切</p>	

別表2 土地および共用部分等の専用使用部分の表示（規約第10条による）

専用使用する部分		専用使用者	条 件	期 間
玄関ドア、窓枠、窓ガラス、ベランダ		直接する住戸の区分所有者	無 償	区分所有権存続中
1階に面する庭		1階住戸の区分所有者	有 償	区分所有権存続中
専用 駐 車 場	普通車用区画	組合と専用駐車場使用契約を締結した者	駐車場運営規則の定めるところによる	契約期間中
	二輪車用区画	組合と専用駐車場使用契約を締結した者	駐車場運営規則の定めるところによる	契約期間中
自転車置場		自転車置場使用規則による		

● 1階専用庭使用料

使用料	部屋番号	使用料	部屋番号
100円	104号	400円	102号、114号、129号
150円	115号	450円	108号
200円	101号、117号、118号、119号	500円	111号、112号、113号
250円	116号、121号、122号	550円	103号、106号
300円	105号、109号、110号、123号、124号、125号	700円	107号
350円	126号、127号、128号		

別表3 管理費、修繕積立金および特別管理費（規約第21条による）

タイプ	面積	管理費	修繕積立金	合計
A	71.78㎡	10,050円	15,150円	25,200円
B	68.76㎡	9,630円	14,510円	24,140円
C	61.88㎡	8,660円	13,080円	21,740円
D	59.71㎡	8,360円	12,600円	20,960円
E	58.86㎡	8,240円	12,410円	20,650円
F	58.86㎡	8,240円	12,410円	20,650円
G	57.48㎡	8,050円	12,140円	20,190円
H	54.54㎡	7,640円	11,510円	19,150円
I	54.46㎡	7,620円	11,500円	19,120円
J	44.28㎡	6,200円	9,340円	15,540円
K	44.17㎡	6,180円	9,340円	15,520円
L	41.26㎡	5,780円	8,710円	14,490円

別表4 特別管理費（規約第24条の2による）

1,000円
