

ジョイフル早稲田

管 理 規 約

使 用 細 則

2015年3月10日改定

ジョイフル早稲田管理組合

目 次

第1章 総 則

第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）	1
第4条（対象物件の範囲）	1
第5条（規約及び総会の決議の効力）	1
第6条（管理組合）	1

第2章 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）	2
第8条（共用部分の範囲）	2

第3章 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）	2
第10条（共有持分）	2
第11条（分割請求及び単独処分禁止）	2

第4章 用 法

第12条（専有部分の用途）	2
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	2
第14条（バルコニー等の専用使用权）	2
第15条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	3
第16条（専有部分の修繕等）	3
第17条（使用細則）	3
第18条（専有部分の譲渡及び貸与）	3

第5章 管 理

第1節 総 則

第19条（区分所有者の責務）	4
第20条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）	4
第21条（窓ガラス等の改良）	4
第22条（必要箇所への立入り）	4
第23条（損害保険）	5

第2節 費用の負担

第24条（管理費等）	5
第25条（承継人に対する債権の行使）	5
第26条（管理費）	5

第 27 条 (修繕積立金)	5
第 28 条 (使用料)	6
第 6 章 管理組合	
第 1 節 組合員	6
第 29 条 (組合員の資格)	6
第 30 条 (届出義務)	6
第 2 節 管理組合の業務	6
第 31 条 (業務)	6
第 32 条 (業務の委託等)	7
第 33 条 (専門的知識を有する者の活用)	7
第 3 節 役員	7
第 34 条 (役員)	7
第 35 条 (役員の任期)	7
第 36 条 (役員の誠実義務等)	8
第 37 条 (理事長)	8
第 38 条 (副理事長)	8
第 39 条 (理事)	8
第 40 条 (監事)	8
第 4 節 総会	8
第 41 条 (総会)	8
第 42 条 (招集手続)	9
第 43 条 (組合員の総会招集権)	9
第 44 条 (出席資格)	10
第 45 条 (議決権)	10
第 46 条 (総会の会議及び議事)	10
第 47 条 (議決事項)	11
第 48 条 (議事録の作成、保管等)	11
第 49 条 (書面による決議)	11
第 5 節 理事会	11
第 50 条 (理事会)	11
第 51 条 (招集)	12
第 52 条 (理事会の会議及び議事)	12
第 53 条 (議決事項)	12
第 54 条 (専門委員会の設置)	12
第 7 章 会計	
第 55 条 (会計年度)	12
第 56 条 (管理組合の収入及び支出)	12

第 57 条 (収支予算の作成及び変更)	1 2
第 58 条 (会計報告)	1 3
第 59 条 (管理費等の徴収)	1 3
第 60 条 (管理費等の過不足)	1 3
第 61 条 (預金口座の開設)	1 4
第 62 条 (借入れ)	1 4
第 63 条 (帳票類の作成、保管)	1 4
第 64 条 (消滅時の財産の清算)	1 4

第 8 章 雑 則

第 65 条 (義務違反者に対する措置)	1 4
第 66 条 (理事長の勧告及び指示等)	1 4
第 67 条 (合意管轄裁判所)	1 5
第 68 条 (官公庁及び近隣住民との協定の遵守)	1 5
第 69 条 (細則)	1 5
第 70 条 (規約外事項)	1 5
第 71 条 (反社会的団体等の排除)	1 5
第 72 条 (規約原本等)	1 6

付 則

第 1 条 (規約の発効)	1 6
第 2 条 (管理組合の成立)	1 6
別表第 1 対象物件の表示	1 7
別表第 2 共用部分の範囲	1 8
別表第 3 敷地及び付属施設と共用部分等の共用持分割合	1 9
別表第 4 バルコニー等の専用使用権	2 0
別表第 5 議決権割合	2 1
ジョイフル早稲田使用細則	2 2
別記様式第 1 - 1 専有部分を譲渡するときの誓約書	2 7
別記様式第 1 - 2 専有部分を貸与するときの誓約書	2 8
別記様式第 2 組合員 (区分所有者) 変更届	2 9
別記様式第 3 通知受領場所届	3 0
別記様式第 4 占有者変更届	3 1
別表第 6 業務文書の保管期間表	3 2
専有部分の修繕等に関する細則	3 3
別記様式第 5 専有部分修繕等工事の届出書	3 6
別記様式第 6 専有部分修繕等工事の承認申請書	3 7
別記様式第 7 専有部分修繕等工事の承認書	3 8

ジョイフル早稲田管理規約

第1章 総則

(目的)

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

(定義)

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

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

(規約及び総会の決議の遵守義務)

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

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

(対象物件の範囲)

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

(規約及び総会の決議等の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってジョイフル早稲田管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をジョイフル早稲田106号室内に置く。
- 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、106号室を除く住戸番号を付した住戸とする。

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

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠・蝶番・新聞受け・ドアチェック・ドアチェーン及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓サッシ（戸車、施錠金具、網戸は除く）及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

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

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

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

第4章 用法

(専有部分の用途)

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

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓サッシ、窓ガラス、並びにガス給湯器置場（以下「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 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。

- 3 管理組合は、管理上必要がある場合は、区分所有者の承諾を得て専用使用部分を使用することができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室（106号室）、管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設：管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
- 二 電気関係の共有施設室；電力供給会社
- 三 ガス関係の共有施設；ガス供給会社

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

(専有部分の修繕等)

第16条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第34条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認（以下承認申請という。）を受けなければならない。

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

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第50条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等及びこれに関連し必要な共用部分等の工事を行うことができる。

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

(使用細則)

第17条 管理組合は、対象物件の使用に伴う共同生活の円滑な運営を図り、良好な住環境を維持するため、区分所有者及び占有者が守るべき事項について、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第18条 区分所有者は、その専有部分を第71条各号に掲げる者又はその組織、その他区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれのある者に対して、譲渡又は貸与してはならない。

2 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与に係る契約内容に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨及び暴力団排除条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨及び暴力団員等でない旨を記した誓約書を理事長に提出させなければならない。

- 3 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者の行為について、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出ある場合には、当該区分所有者の責任において処理解決しなければならない。
- 4 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者が本規約又は使用細則の定めに違反して、他の区分所有者又は管理組合に損害を与えた場合には、当該区分所有者は連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第19条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第20条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 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(給排水管の枝管等)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ものとし、これに要した費用は各区分所有者の負担とする。

(窓ガラス等の改良)

第21条 共用部分のうち各住戸に附属する窓サッシ、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

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

(必要箇所への立入り)

第22条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。
- 5 前4項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、次の各号に掲げる災害又は事故等により、緊急に行う必要がある場合など、管理する者の承認を受ける時間的余裕がないものについては、管理する者の承認を受けずに専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。この場合においては、管理する者に対し、事後速やかに報告をしなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、漏水、破裂、爆発、ガス漏れ、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

(損害保険)

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

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

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各住戸当たり一律に同額とする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

一 管理委託費及び管理員等人件費（管理組合が直接雇用する場合に限る。）

二 公租公課（管理組合が直接納付する場合に限る。）

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 共用部分の水道光熱費

九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 法的処置に伴う費用（弁護士、裁判外紛争解決手続等費用通常を含む。）

十三 会議（総会、理事会等）

十四 広報及び連絡業務に要する費用

十五 役員活動費及び報酬

十六 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第27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管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

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

- 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。)又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 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28条 第15条第2項に係る敷地及び共用部分等の使用料(以下「使用料」という。)は、第26条に規定する管理費に充当する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第29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30条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

- 2 区分所有者がその住所を変更したとき、その他すでに届け出ている事項に変更あるときは、速やかにその旨を示した書面により理事長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31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第47条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕等
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書等の管理
- 六 修繕等の履歴情報、各種契約書等の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用

- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災及び防犯に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 会計業務及び管理費等徴収業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十八 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第32条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第33条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他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34条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 3名以上
- 五 監事 1名

- 2 役員となるべき者は、組合員のうちから、総会で選任する。ただし選任された組合員が法人である場合には、当該法人が代表と認めたその法人の役員又は従業員が就任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当は、前項により役員として選任された者の互選により選任する。
- 4 監事は総会の普通決議により選任しなければならない。
- 5 第2項、第3項の規定に関わらず、監事は組合員以外に第33条に規定する専門知識を有する者に委託することができる。
- 6 監事を解任するには総会の特別決議による。
- 7 第2項により選任された法人の役員若しくは従業員の行為については、その法人たる区分所有者が責任を負わなければならない。

(役員任期)

第35条 役員任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。
- 5 役員任期の始期は、選任された通常総会の終了日の翌日とし、終期は任期開始から1年以内に開催される予定の通常総会の終了日までとする。

(役員)の誠実義務等)

- 第36条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、第1条に定める本管理組合の目的の達成のため、誠実にその職務を遂行しなければならない。
- 2 役員は、別に定めるところにより、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。

(理事長)

- 第37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。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 - 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

- 第38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39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 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。ただし、第32条により会計業務を委託する場合には、その業務遂行管理を行うものとする。

(監事)

- 第40条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
 - 3 監事は、理事会に出席して意見を述べるることができる。

第4節 総会

(総会)

- 第41条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
 - 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長又は理事長が指名する者が務める。
- 6 前項の規定にかかわらず、第40条第2項により招集された臨時総会については、議長は監事が務める。

(招集手続)

- 第42条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員又は組合員以外の監事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又は組合員以外の監事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し、その届出のない組合員以外の監事に対しては、了知し得る最後の住所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、組合員以外の監事及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46条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
 - 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
 - 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
 - 7 第44条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
 - 8 第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

- 第43条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
 - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

第44条 組合員(法人である場合には、当該法人が代表と認めたその法人の役員又は従業員)及び組合員以外の監事のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

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

(議決権)

第45条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

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理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。ただし、第71条第1項各号に掲げるものは代理人となる資格を有しない。

5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

第46条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第42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47条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
- 一 収支決算及び事業報告
 - 二 収支予算及び事業計画
 - 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 第27条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
 - 七 第27条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
 - 八 修繕積立金の保管及び運用方法
 - 九 第20条第2項に定める管理の実施
 - 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第48条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
 - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができ個人情報の保護に配慮しなければならない。
 - 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。

(書面による決議)

- 第49条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

- 第50条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第51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 理事会の招集手続については、1週間前までに会議の日時、場所、目的を通知する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第52条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第48条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第53条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第16条に定める承認又は不承認
- 六 第57条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第59条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第66条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第54条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第55条 管理組合の会計年度は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第56条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第57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55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。
- 一 第26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
 - 二 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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第58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59条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、管理組合が第32条に基づき委託した管理会社または集金代行会社（以下「集金会社」という。）を通じ組合員の預金口座から自動振り替えの方法により集金会社の口座に翌月分を毎月末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 集金会社は、前項で徴収した全金額を集金会社の口座より第61条に定める管理組合の口座に当月15日（銀行定休日の場合は翌営業日）までに一括納入する。

3 組合員が第1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%（第1項の期限後に行われる催告に示された納期限の翌日から2カ月間までは7.3%とする）の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。

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

(管理費等の過不足)

第60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、総会決議により、その剰余金の一部又は全部を修繕積立金として充当できる。

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て第24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61条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預貯金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第62条 管理組合は、第27条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第63条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管するとともに、設計図書を保管し、区分所有者の理由を付した書面による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らを閲覧させなければならない。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、必要な範囲内において、これらを閲覧させることができる。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。

2 前項の閲覧に当たって、理事長は、区分所有者等のプライバシーの保護に十分な配慮をしなければならない。

(消滅時の財産の清算)

第64条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第24条に定める各区分所有者の管理費等の負担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65条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第66条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

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

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追求すること

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第42条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第67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47条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(官公庁及び近隣住民との協定の遵守)

第68条 区分所有者は、管理組合が国若しくは普通地方公共団体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第69条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第70条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

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

(反社会的団体等の排除)

第71条 区分所有者は次の各号に該当する者(以下「反社会的勢力」という。)に専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

- 一 暴力団
 - 二 暴力団員
 - 三 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
 - 四 暴力団準構成員
 - 五 暴力団関係企業
 - 六 総会屋等
 - 七 社会運動等標ぼうゴロ
 - 八 特殊知能暴力集団
 - 九 その他各号に準ずる者
- 2 区分所有者は、自ら反社会的勢力となり、所有する専有部分をその事務所等を使用してはならない。
 - 3 区分所有者は、専有部分に反社会的勢力を居住させ又は反復して出入りさせてはならない。
 - 4 区分所有者は、無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律を適用された団体若しくはその構成員又は準構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

- 5 前4項に反する事実がある場合、理事長は、総会決議に基づき、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対しその専有部分の全面使用禁止を請求しかつ当該専有部分の競売請求や占有者に対する引渡し請求を行うことができる。かかる法的手続きに要する費用（弁護士等費用を含む）は、前4項に違反した区分所有者及び占有者が負担しなければならない。

（規約原本等）

- 第72条 この規約を証するため、規約制定時の理事全員が署名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
 - 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
 - 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

- 第1条 この規約は、昭和59年10月4日に制定された規約を全面改正したものであり、平成27年3月10日に行われた総会での本規約への規約改正決議をもって効力を発する。
- 2 旧規約は、本規約の効力発生をもって廃止される。

（管理組合の成立）

- 第2条 本管理組合は、昭和59年10月4日に成立したものである。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		ジョイフル早稲田
敷 地	所 在 地	東京都新宿区戸山1丁目30番18 (住居表示) 東京都新宿区戸山1丁目14番18号
	面 積	545.38㎡ (登記簿) 建築基準法第42条2項 道路後退部分8.72㎡を含む
	権 利 関 係	所有権の共有
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上4階建 共同住宅
		建築面積 318.37㎡
	延床面積 1082.23㎡	
専 有 部 分	総戸数 62戸 専有面積 949.60㎡ (登記簿合計)	
附 属 施 設	外灯設備、排水設備（排水溝、排水口）、植栽、掲示板、ごみ置場、 境界壁、フェンス並びにこれらに附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

	項目
1	専有部分に属さない建物の部分 建物躯体、基礎部分、柱、界壁、内外壁、床、床スラブ、バルコニー、廊下、玄関ホール、同ホール扉（オートロック）、階段、管理組合用倉庫（旧ポンプ室）、電気室、メーターボックス、パイプスペース、窓サッシ（戸車、施錠金具、網戸は除く。）、窓ガラス、玄関扉（錠・蝶番・新聞受け・ドアチェック・ドアチェーン・内部塗装部分は除く。）等
2	専有部分に属さない建物の附属部分 照明設備、給排水設備、非常警報設備、電気設備、ガス設備、電話通信設備、避難設備、集合郵便受箱、オートロック設備、テレビ共同視聴設備、インターネット設備、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水及び汚水管については配管継手及び立て本管）等
3	規約共用部分 管理事務室（旧アシスタントルーム：106号室）

別表第3 敷地及び附属施設と共用部分等の共有持分割合

住戸番号	敷地及び付属施設	共用部分	住戸番号	敷地及び付属施設	共用部分
101	15365 /100 万	15365 /100 万	301	15365 /100 万	15365 /100 万
102	15365 / "	15365 / "	302	15365 / "	15365 / "
103	15365 / "	15365 / "	303	15365 / "	15365 / "
104	15365 / "	15365 / "	304	15365 / "	15365 / "
105	19159 / "	19159 / "	305	19159 / "	19159 / "
106	-- --	-- --	306	14531 / "	14531 / "
107	14202 / "	14202 / "	307	15016 / "	15016 / "
108	15016 / "	15016 / "	308	15016 / "	15016 / "
109	15016 / "	15016 / "	309	15016 / "	15016 / "
110	15016 / "	15016 / "	310	15016 / "	15016 / "
111	17795 / "	17795 / "	311	17795 / "	17795 / "
112	17795 / "	17795 / "	312	17795 / "	17795 / "
113	15907 / "	15907 / "	313	15907 / "	15907 / "
114	15984 / "	15984 / "	314	15984 / "	15984 / "
115	17795 / "	17795 / "	315	17795 / "	17795 / "
116	17795 / "	17795 / "	316	17795 / "	17795 / "
201	15365 / "	15365 / "	401	15365 / "	15365 / "
202	15365 / "	15365 / "	402	15365 / "	15365 / "
203	15365 / "	15365 / "	403	15365 / "	15365 / "
204	15365 / "	15365 / "	404	15365 / "	15365 / "
205	19159 / "	19159 / "	405	19159 / "	19159 / "
206	14531 / "	14531 / "	406	14531 / "	14531 / "
207	15016 / "	15016 / "	407	15016 / "	15016 / "
208	15016 / "	15016 / "	408	15016 / "	15016 / "
209	15016 / "	15016 / "	409	15016 / "	15016 / "
210	15016 / "	15016 / "	410	15016 / "	15016 / "
211	17795 / "	17795 / "	411	17795 / "	17795 / "
212	17795 / "	17795 / "	412	17795 / "	17795 / "
213	15907 / "	15907 / "	413	15907 / "	15907 / "
214	15984 / "	15984 / "	414	15984 / "	15984 / "
215	17795 / "	17795 / "	415	17795 / "	17795 / "
216	17795 / "	17795 / "	合計	1000000 /100 万	1000000 /100 万

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓サッシ 窓ガラス	ガス給湯器置場
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓サッシ、窓ガラス	対象住戸 (101,105, 201, 205,206,207,208, 209, 210,213,214,215, 216, 301,305,306,307,308, 309,310,313,314,315, 316, 401,405,406,407,408, 409,410,413,414,415) のメーターボックス・パイプスペース内のガス給湯器置場部分
2 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	対象住戸の区分所有者

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
101	1	301	1
102	1	302	1
103	1	303	1
104	1	304	1
105	1	305	1
106	--	306	1
107	1	307	1
108	1	308	1
109	1	309	1
110	1	310	1
111	1	311	1
112	1	312	1
113	1	313	1
114	1	314	1
115	1	315	1
116	1	316	1
201	1	401	1
202	1	402	1
203	1	403	1
204	1	404	1
205	1	405	1
206	1	406	1
207	1	407	1
208	1	408	1
209	1	409	1
210	1	410	1
211	1	411	1
212	1	412	1
213	1	413	1
214	1	414	1
215	1	415	1
216	1		
		合計	62

ジョイフル早稲田使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、ジョイフル早稲田管理規約（以下「規約」という。）第17条（使用規則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

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

- | | | |
|---|---------------|--|
| 一 | 占有者 | 規約第2条（定義）第3号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。 |
| 二 | 共用部分等 | 規約第2条（定義）第7号に規定する共用部分及び附属施設をいう。 |
| 三 | 専用使用权 | 規約第2条（定義）第8号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 |
| 四 | 対象物件 | 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。 |
| 五 | 管理組合 | 規約第6条（管理組合）第1項に規定するジョイフル早稲田管理組合をいう。 |
| 六 | バルコニー等 | 規約第14条（バルコニー等の専用使用权）第1項において規定する別表第4（バルコニー等の専用使用权）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓サッシ、窓ガラス、ガス給湯器置場をいう。 |
| 七 | バルコニー等の専用使用权者 | バルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。 |
| 八 | 理事長 | 規約第34条（役員）に規定する理事長をいう。 |
| 九 | 総会 | 規約第41条（総会）に規定する総会をいう。 |
| 十 | 理事会 | 規約第50条（理事会）に規定する理事会をいう。 |

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

3 区分所有者及び占有者は、同居する者及び来訪者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 犬、猫等の動物を飼育すること
- 七 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

(専有部分の譲渡・貸与に係る誓約書の提出)

第5条 規約第18条(専有部分の譲渡・貸与)第2項の誓約書の様式は、次に掲げるとおりとする。

- 一 専有部分を譲渡するとき : 別記様式第1-1の誓約書
- 二 専有部分を貸与するとき : 別記様式第1-2の誓約書

(組合員変更の届出)

第6条 規約第30条(組合員の変更届)の書式様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

- 2 新組合員は、住民票・印鑑証明書又は外国人登録証明書を添付する。

(通知を受け取るべき場所の届出)

第7条 規約第42条(招集手続)第2項の通知を受け取るべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3に掲げるとおりとする。

(占有者変更の届出)

第8条 区分所有者は専有部分に新たな占有者を入居させたときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面を管理組合に届出なければならない。

- 2 理事長は、前2条及び第1項の書面に基づき、規約第63条(帳簿類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地共用部分の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第9条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪

- 五 電気室等の立入禁止に指定した危険な場所に立ち入ること
- 六 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

(バルコニー等の適切な管理)

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適切な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明器具等の設置
- 四 緊急避難の妨げになる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の散水
- 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第12条 バルコニー等の使用により手摺、配線、配管その他の共用部分等を毀損し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、当該行為を行った者は（以下この条において「義務者」という。）がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 義務者が前第3条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって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、原状回復その他の必要な措置を講じ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期間を定め、その期限までに履行がなされないときは当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

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

5 規約第42条（招集手続き）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整

（ごみ処理）

第13条 区分所有者は、東京都及び新宿区の方針に基づき、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと
 - 二 清掃業者又は廃棄物収集運搬業者の指示に従い粗大ごみを処理すること
- 2 敷地内に長期間使用されていない又は放置された自転車等（粗大ごみ、家電品、バイクを含む。）がある場合は、管理組合は、処分する旨を掲示し1週間を下回らない期間保管した後、処分することができる。

（災害防止）

第14条 居住者は災害防止について、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 非常警報を発しているときは、直ちに状況を確認し自身の身の安全を確保すること
- 二 火災発生時は所轄の消防署に、事件発生時は所轄の警察署に直ちに通報すること
- 三 火災発生時に避難する際は、でき得る限り延焼を防ぐ手段を講じつつ速やかに避難すること
- 四 日頃より非常警報機、消火器、避難器具の場所を確認しておくこと
- 五 避難器具の定期点検に協力すること

第5章 雑則

（届出書類の保管等）

第15条 理事長は、管理組合業務を円滑に処理するため、業務文書を適正に管理しなければならない。

- 2 組合員、占有者等の個人情報については、個人の権利を守るため、法令、条例、慣行等によって公開を認められるものを除き、提供してはならない。
- 3 業務文書の保管は、別表第6の「業務文書の保管期間表」に基づき管理する。
- 4 保管期間の起算日は、業務文書の業務終了の翌会計年度の初日とする。
- 5 業務文書の廃棄は記録されている非公開情報の漏洩防止のため適切な手段により行わなければならない。

(事務の委託)

第 16 条 理事長はこの細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第 17 条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第 18 条 この細則に定めない事項については、規約及び総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第 19 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 20 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が署名捺印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

この細則は、平成 27 年 3 月 10 日から効力を発する

平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号室

譲受人（買主）氏名 _____ 印

誓約書

私は、ジョイフル早稲田管理規約第 18 条第 2 項の規定に基づき、ジョイフル早稲田の区分所有者 _____ との _____ 号室の譲渡に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約いたします。

記

- 一 ジョイフル早稲田管理規約及び使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること
- 二 暴力団員等の反社会的勢力に該当する者ではないこと

以上

平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号室

占有者（借主）氏名 _____ 印

誓約書

私は、ジョイフル早稲田管理規約第 18 条第 2 項の規定に基づき、ジョイフル早稲田の区分所有者 _____ との _____ 号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約いたします。

記

- 一 ジョイフル早稲田管理規約及び使用細則等に定める事項を誠実に遵守すること
- 二 暴力団員等の反社会的勢力に該当する者ではないこと

以 上

平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号室

新組合員氏名 _____ 印

組合員（区分所有者）変更届

私は、ジョイフル早稲田管理規約第30条の規定に基づき、管理組合員の資格（区分所有権）の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

尚、新区分所有者は、管理規約、使用細則、その他使用上の義務を遵守すること並びに暴力団員等の反社会的勢力に該当する者ではないことを誓約いたします。

記

1. 対象住戸 _____ 号室
2. 組合員の変更日 平成 年 月 日
3. 組合員の変更の原因（○で囲むもの）
区分所有権（売買 贈与 競売 相続 その他 _____）
4. 旧組合員 氏名： _____ 印
住所： _____
TEL： _____
5. 新組合員 氏名： _____ 印
住所： _____
TEL： _____

以上

※新組合員は住民票、印鑑証明書又は外国人登録証明書を添付

平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号室

組合員（区分所有者）氏名 _____ 印

通知受領場所届

私は、ジョイフル早稲田管理規約第42条第2項の規定に基づき、管理組合の総会の招集通知を受ける場所について、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（○で囲むもの）

設定 変更 その他（ ）

3. 通知を受けるべき場所

氏名： _____

住所：〒（ _____ ）

TEL： _____

以上

平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

_____ 号室

区分所有者氏名 _____ 印

区分所有者住所 _____

占有者変更届

私は、専有部分に新たな占有者を入居させましたので、ジョイフル早稲田使用細則第8条規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

1. 対象住戸 _____ 号室

2. 占有開始日 平成 年 月 日

3. 区分所有者との関係 賃貸借 その他 ()
(○で囲むもの)

4. 占有者 氏名 : _____

連絡先 : _____

TEL : _____

以上

別表第6 業務文書の保管期間表

区分	文書の種類	保管期間
1	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理規約（原本及び改正記録） (2) 附属規程（原本及び改正記録） (3) 総会議案書、総会議事録（原本） (4) 共用部分の権利に関する書類 (5) 建築確認に関する書類 (6) 竣工図面等設計図書 (7) 長期修繕計画書（有効期間に拘らず） (8) 修繕履歴書類 (9) その他理事会において永年保管と決定した書類 	永年
2	<ul style="list-style-type: none"> (1) 会計関係書類 (2) 各種契約書 (3) 理事会議事録（原本） (4) 共用部分の管理に関する書類 (5) 組合員名簿 (6) 各種届出書 (7) 工事関連書類 (8) その他理事会において10年保管と決定した書類 	10年
3	<ul style="list-style-type: none"> (1) 月報、日報 (2) 備品台帳 (3) その他理事会において5年保管と決定した書類 	5年
4	<ul style="list-style-type: none"> (1) 一時的な往復書類 (2) 各種資料 (3) その他理事会において1年保管と決定した書類 	1年

専有部分の修繕等に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、ジョイフル早稲田管理組規約（以下「規約」という。）第69条（細則）の規定に基づき、規約第16条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続きに関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義はそれぞれの各号に定めるところによる。

一	占有者	規約第2条（定義）第3号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
二	共用部分等	規約第2条（定義）第7号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
三	管理組合	規約第6条（管理組合）第1項に規定するジョイフル早稲田管理組合をいう。
四	修繕等	規約第16条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取り替えをいう。
五	理事長	規約第34条（役員）に規定する理事長をいう。
六	総会	規約第41条（総会）に規定する総会をいう。
七	理事会	規約第50条（理事会）に規定する理事会をいう。
八	申請者	承認申請を行う区分所有者をいう。

(申請の適用基準)

第3条 規約第16条第1項の承認申請等の適用基準は、次のとおりとする。

- 一 管理組合への申請不要のもの
 - (1) 玄関扉のシリンダー取替、水道栓補修
 - (2) カーテンレール、網戸張替え
 - (3) クリーニング及びこれらに準ずる軽易な修繕等
- 二 管理組合への届出申請を要するもの
 - (1) 天井、壁のクロスの張替え
 - (2) 絨毯、クッションフロアの張替え
 - (3) エアコンの取替（室外機の原状位置の変更は不可）
 - (4) 給湯器の取替（原状位置の変更は不可）
 - (5) インターホンの取替、室内配線工事及びこれらに準ずる修繕等
- 三 管理組合への承認申請を要するもの
 - (1) ユニットバスの取替
 - (2) キッチンユニットの取替
 - (3) 給水管、給湯管、排水管、ガス管の取替
 - (4) フローリング工事
 - (5) 間仕切り壁の変更工事及びこれらに準ずる修繕等

(修繕等届出の方式)

第4条 前条第1項第二号の届出申請は、別記様式第5による「専有部分修繕等工事の届出書」を理事長に提出しなければならない。

2 理事長は、届出書が前条第1項第一号又は第二号の適用基準に該当していることを確認し、届出書を受理する。ただし、それを確認できない場合には、届出を却下する。

(承認申請の方式)

第5条 第3条の承認申請は、別記様式第6による「専有分修繕等工事の承認申請書」を理事長に提出しなければならない。

2 申請書には、設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査及び却下)

第6条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は承認申請を却下しなければならない。

- 一 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき
- 二 承認申請書に係る書類に記載漏れがあるとき又は必要な書類を添付しないとき
- 三 第7条第2項各号に規定する修繕等であることが明らかなきとき

(承認又は不承認の決定)

第7条 理事長は、理事会の決議に従って、承認申請の承認又は不承認を決定しなければならない。

2 前項の場合において、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれがあるとき
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合においては、その施工基準に違反するとき
- 三 特段の事情があるとき

3 理事会は前項の承認に条件を付して、決定することができる。

4 専有部分の修繕等の承認又不承認は、別記様式第7による「専有部分修繕等工事の承認書」を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第8条 専有部分の修繕等に係る範囲、材料、施工要領等の施工基準は必要な都度、総会の決議を経て定める。

(承認の取消し等)

第9条 理事長は、理事会の決議を経て修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第66条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請及び承認条件と異なる修繕等を行ったとき
- 二 専有部分の修繕等の工事により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき
- 三 申請者及び施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第10条 理事長は、第4条、第5条、第7条に掲げる書面(以下この条において「届出書類」という。)を管理事務室の保管場所に10年間保管する。

2 理事長は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、届出書類を閲覧させなければならない。

(事務の委託)

第11条 理事長は、規約第16条第5項の調査及びこの細則に定める事務(第7条の承認又は不承認の決定を除く。)の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第12条 この細則に定めない事項については、規約及び総会の決議で定めるところによる。

(細則原本)

第13条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が署名捺印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

附則

この細則は、平成27年3月10日から効力を発する。

申請日平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

申請者

氏名 _____ 印

対象住戸 _____ 号室

連絡先 〒 _____

TEL _____

専有部分修繕等工事の届出書

自己の専有部分について管理規約第16条に基づき工事の届出をいたします。

記

1. 施工場所	ジョイフル早稲田 _____ 号室
2. 予定工事期間	着工 平成 年 月 日 完成 平成 年 月 日
3. 工事内容	
4. 施工業者	名称 _____ 担当者 () 住所 _____ TEL _____
5. 添付書類	

※本届出を要する修繕等

クロス張替え、絨毯張替え、エアコン取替（室外機の原状位置の変更は不可）、給湯器取替（原状位置の変更は不可）、インターホン取替、室内配線工事等これらに準ずる修繕等

別記様式第6 専有部分修繕等工事の承認申請書

申請日平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

申請者

氏名 _____ 印

対象住戸 _____ 号室

連絡先 〒 _____

TEL _____

専有部分修繕等工事の承認申請書

自己の専有部分について管理規約第16条に基づき修繕等工事の承認申請をいたします。

記

1. 施工場所	ジョイフル早稲田 _____ 号室
2. 希望工事期間	着工 平成 年 月 日 完成 平成 年 月 日
3. 工事内容	
4. 施工業者	名称 _____ 担当者 () 住所 _____ TEL _____
5. 付帯する申請	
6. 添付書類・図面	設計図・工程表・仕様書

以上

申請日平成 年 月 日

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 殿

専有部分修繕等工事承認申請書

自己の専有部分について管理規約第16条に基づき工事の承認申請をいたします。

記

1. 申請者	氏名 対象住戸 連絡先
2. 工事内容	施工場所 仕様製品 施工方法 工期 作業日時
3. 備考	
4. 施工業者	名称 _____ 担当者 () 住所 _____ TEL _____

専有部分修繕等工事の承認書

平成 年 月 日

_____ 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、実施することを承認します。

【条件】 _____

ジョイフル早稲田管理組合

理事長 _____ 印

