



規約改正履歴一覧表

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文
2012.4.15 第34期 通常総会	(役員) 第37条 第1項改定	(役員) 第37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 書記担当理事 1名 五 理事 6名 (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。) 六 監事 2名	(役員) 第37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 書記担当理事 1名 五 理事 5名 (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。) 六 監事 2名
	役員報酬規定の制定	無	役員報酬規定 (目的) 第1条 本細則は、ローズハイツ板橋管理組合規約第39条第2項に基づき、役員報酬費等に関する事項を定める。 (報酬・手当・交通費) 第2条 管理組合の役員に対しては次の通り報酬を支給する。 役員報酬 理事長 50,000円/年額 (支給手続等) 第3条 前条に定める報酬の支給手続は次の通りとする。 役員報酬 通常総会終了後、理事会の定める方法により支払う。  附則 (本細則の発効) 第1条 本細則は、平成24年4月16日より発効する。
	役員就任免除運用細則の制定	無	別紙添付書類参照

改正年月日 期・総会	改正条項	旧条文	新条文																								
2016.4.3 第38期 通常総会	別表5	使用料一覧 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用施設</th> <th>区分</th> <th>使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>駐車場</td> <td>—</td> <td>月額 15,000 円/台</td> </tr> <tr> <td>バイク 置場</td> <td>屋根有 屋根無</td> <td>月額 1,500 円/台 月額 800 円/台</td> </tr> <tr> <td>自転車 置場</td> <td>—</td> <td>月額 200 円/台</td> </tr> </tbody> </table>	使用施設	区分	使用料	駐車場	—	月額 15,000 円/台	バイク 置場	屋根有 屋根無	月額 1,500 円/台 月額 800 円/台	自転車 置場	—	月額 200 円/台	使用料一覧 <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用施設</th> <th>区分</th> <th>使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>駐車場</td> <td>—</td> <td>月額 15,000 円/台</td> </tr> <tr> <td>バイク 置場</td> <td>125CC 以上 125CC 未満</td> <td>月額 1,000 円/台 月額 500 円/台</td> </tr> <tr> <td>自転車 置場</td> <td>—</td> <td>月額 200 円/台</td> </tr> </tbody> </table>	使用施設	区分	使用料	駐車場	—	月額 15,000 円/台	バイク 置場	125CC 以上 125CC 未満	月額 1,000 円/台 月額 500 円/台	自転車 置場	—	月額 200 円/台
使用施設	区分	使用料																									
駐車場	—	月額 15,000 円/台																									
バイク 置場	屋根有 屋根無	月額 1,500 円/台 月額 800 円/台																									
自転車 置場	—	月額 200 円/台																									
使用施設	区分	使用料																									
駐車場	—	月額 15,000 円/台																									
バイク 置場	125CC 以上 125CC 未満	月額 1,000 円/台 月額 500 円/台																									
自転車 置場	—	月額 200 円/台																									
2017.4.9 第39期 通常総会	(総会) 第44条 第3項改 定	(総会) 第44条3 理事長は、通常総会を 毎年1回新会計年度開始後2ヶ月以 内に召集しなければならない。	(総会) 第44条3 理事長は、通常総会を 毎年1回新会計年度開始後3ヶ月以 内に召集しなければならない。																								
2018.4.15 第40期 通常総会	(専有部分 の用途) 第12条 第2~4項 追加	(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。	(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。 2 区分所有者は、その専有部分を 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 住宅宿泊事業に使用してはならな い。 3 区分所有者は、その専有部分を、 宿泊料を受けて人を宿泊させる事 業を行う用途に供してはならな い。 4 区分所有者は、前3項に違反す る用途で使用することを内容とす る広告の掲載その他の募集又は勧 誘を行ってはならない。																								
2020.6.28 第42期 通常総会	(管理費 等の徴収) 第62条 第1項改 定	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第27条に定 める管理費等及び第31条に定める 使用料について、管理組合の定める 方法により第64条に定める口座に 受け入れることとし、当月分は当月 5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。	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第27条に定 める管理費等及び第31条に定める 使用料について、組合員が各自開設 する預金口座から自動振替の方法 により第64条に定める口座に受け 入れることとし、当月分は当月6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。																								

上記は規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違なく、上記以外の部分は、規約原本の記載が現に有効な規約の内容と相違ありません。

2020 年 8 月 11 日

ローズハイツ板橋管理組合

理事長



## 役員就任免除運用細則(案)

### (総 則)

第1条 この細則は、ローズハイツ板橋管理規約(以下「規約」という。)第74条の規定に基づき、原則として役員輪番表の通りに就任すべき役員について、やむをえない事由により就任できない場合の役員就任免除規定を運用するために、必要な事項を定めるものとする。

### (役員を選任)

第2条 理事会は、管理組合第34期通常総会で決議した役員選任方法に基づき、次期役員候補者に対して、当期会計年度の終了する1ヶ月前迄に、理事会で定める方法により役員の就任要請をしなければならない。

### (役員就任免除の申請および時期)

第3条 第2条に規定する次期役員候補者が役員就任の免除申請を行う場合は、理事長に対し別に定める役員就任免除申請書を提出し、前条に規定する会計年度終了前に開催される理事会において承認を得た後に、会計年度終了後に開催される通常総会の承認を得なければならない。

- 役員就任免除申請書は、第2条の要請を受けた後、速やかに提出しなければならない。
- 役員就任免除申請者が複数存するときは、第1項および第2項の手続きに従うものとする。

### (役員就任免除の期間)

第4条 役員就任免除の期間は、任期にかかわらず当該年度1年とし、2年目の任期についても、改めて第2条から第3条の手続きに従うことを要する。

### (役員就任免除金の負担)

第5条 役員就任免除金は年額50,000円とし、就任免除が承認された通常総会の翌月に、一括して管理組合に納付するものとする。

### (役員辞任者の負担)

第6条 管理規約第38条第5項に規定する辞任者の免除金負担期間は、役員辞任が承認された理事会開催月の翌月から、その後に始めて行われる通常総会開催前日までとし、計算された金額を辞任が承認された理事会開催月の翌月末日までに、一括して管理組合に納付するものとする。

### (特例措置)

第7条 本細則の制定に関わらず、理事会を経て総会において特例と認められた場合は、特例措置として免除金が減免されることもある。

### (附 則)

この細則は、平成24年4月16日より効力を生ずる。

副

管理組合規約集



ローズハイツ板橋管理組合

# 目 次

4°-ジ

1	ローズハイツ板橋管理組合規約	
第 1 章	(総 則) .....	1
第 2 章	(専有部分及び共用部分の範囲) .....	2
第 3 章	(敷地及び共用部分等の共有) .....	3
第 4 章	(用 法) .....	3
第 5 章	(管 理) .....	5
第 6 章	(管理組合) .....	8
第 7 章	(会 計) .....	17
第 8 章	(雑 則) .....	18
別 表 第 1	.....	23
別 表 第 2	.....	23
別 表 第 3	.....	24
別 表 第 4	.....	25
別 表 第 5	.....	26
2	使用細則 .....	27
3	専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則 .....	31

4	駐 車 場 使 用 細 則 .....	37
5	駐 車 場 使 用 契 約 書 .....	41
6	バ イ ク 置 場 使 用 細 則 .....	43
7	バ イ ク 置 場 使 用 契 約 書 .....	47
8	自 転 車 置 場 使 用 細 則 .....	49
9	自 転 車 置 場 使 用 契 約 書 .....	53

別 記 様 式

## ローズハイツ板橋管理組合規約

「ローズハイツ板橋」の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」（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおりローズハイツ板橋管理組合規約（以下「本規約」という。）を定める。

### 第 1 章 総 則

#### （目 的）

第 1 条 本規約は、ローズハイツ板橋（以下「本マンション」という。）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 本規約において、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…一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる部分（規約により共用部分とされた部分を除く。）を目的とする所有権をいう。
- 二 区分所有者…区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四 専有部分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共用部分…専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物及び規約において共用部分とされた附属の建物をいう。
- 六 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
- 七 敷 地…建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用する庭、通路その他の土地をいう。
- 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、本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本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 本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の効力)

第 5 条 本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、区分所有者が本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管理組合を構成する。

2 管理組合の名称は、ローズハイツ板橋管理組合とする。

3 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

4 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 専有部分及び共用部分の範囲

(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。

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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される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 各区分所有者の共用部分の共有持分は、総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、別表第4に掲げるとおりとする。

2 前項の床面積の計算は、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3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス（以下本条、第23条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 前項に定める専用使用権は、専有部分の処分に従う。

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、自転車置場及びバイク置場の使用)

第 15 条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場、自転車置場若しくはバイク置場（以下「駐車場等」という。）について、本マンションに現に居住する区分所有者又は区分所有者より専有部分の貸与を受け

た占有者に駐車場使用契約、自転車置場使用契約若しくはバイク置場使用契約により使用させることができる。なお、占有者は、区分所有者から転貸を受けることにより、駐車場等を使用できるものとする。

- 2 前項の駐車場等の使用契約者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき若しくはその専有部分から退去したときは、その区分所有者の駐車場使用契約、自転車置場使用契約若しくはバイク置場使用契約は効力を失う。占有者がその専有部分から退去した場合も同様とする。
- 4 前項にかかわらず、譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、同居人は、駐車場等を使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 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 管理人室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・水道・ガス等の共用施設……当該事業者

- 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(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

(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37条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、その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、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、又は不承認しようとするときは、理事会(第53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。ただし、すみやかに理事会を開催できない場合には、理事長は、建築の専門的知識を有する者の見解をもって理事会の決議に代えることができるものとし、その結果を理事会に報告するものとする。

- 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。

(ペット飼育の禁止)

- 第18条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬、猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合はこの限りではない。
- 2 盲導犬又は介助犬・聴導犬を使用する場合については、盲導犬使用者証の写又は認定証の写しをそれぞれ理事長に提出しなければならない。

(使用細則等)

- 第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第20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、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項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。

## 第5章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

- 第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(専有部分の管理)

- 第22条 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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 2 3 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。

(窓ガラス等の改良)

第 2 4 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 2 5 条 前 3 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。

(損害保険)

第 2 6 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 2 7 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、各区分所有者の共用部分の共有持分に  
応じて算出した別表第4の金額とする。
- 3 専有部分を賃貸する区分所有者が管理費等を滞納した場合、管理  
組合は区分所有者の書面による承諾を得て、賃借人から管理費等の  
支払を受けることができる。この場合において、管理組合が区分所  
有者にその承諾を求めたときは、区分所有者はそれに応じなければ  
ならない。
- 4 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、その専有部分の管理費  
等については不可分債務とする。

(承継人に対する債権の行使)

第28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29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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係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 委託業務費
- 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 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30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  
要する経費に充て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となる事項の調査

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。）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31条 駐車場使用料、自転車置場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第29条に定める費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- 2 前項の定めにかかわらず、使用料の取り扱いについて、総会の決議をもって別の定めをすることができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

- 第32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33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。

### 第2節 管理組合の業務

(業 務)

- 第 3 4 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50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
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
  - 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 設計図書管理
  - 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
  - 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 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払等に関する業務
  - 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 防災に関する業務
  - 十四 広報及び連絡業務
  - 十五 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
  - 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
  - 十七 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 3 5 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 3 6 条 管理組合は、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、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 3 7 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 書 記 担 当 理 事 2名
- 五 理 事 6名

(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。)

- 六 監 事 2名

- 2 理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から総会で選任する。
- 3 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の役員又はその法人の代表者が指定する従業員をもって総会で選任することができる。
- 4 理事長、副理事長、会計担当理事及び書記担当理事は、理事の互選により選任する。
- 5 役員候補者の選任については、原則として輪番制によるものとする。

(役員任期)

第 3 8 条 理事の任期は、その就任後 2 回目の会計年度に関する通常総会の終結時に満了するものとし、毎年その半数を改選する。ただし、再任をさまたげない。

- 2 監事の任期は、その就任後の会計年度に関する通常総会の終結時に満了するものとする。ただし、再任をさまたげない。
- 3 任期の途中において、理事又は監事に欠員が生じた場合には、総会により欠員理事又は欠員監事を補充するほか、欠員理事又は欠員監事の補充をせずに他の理事又は監事がそれぞれの職務を兼ねることもできるものとする。ただし、欠員理事が理事定数の半数を超える又は監事が全員欠ける場合には、必ず欠員理事又は欠員監事を補充しなければならない。
- 4 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 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。
- 6 役員が、前条第 2 項及び第 3 項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第 3 9 条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。



- 2 役員は、総会の決議に基づき、役員としての活動に応ずる必要経費等の支払を受けることができる。

(理事長)

第40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41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42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、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 書記担当理事は、理事会及び総会等の議事録作成のための書記業務を行う。

(監事)

第43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。なお、監事により招集された臨時総会においては、第44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。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総 会

(総 会)

第 4 4 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 2 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、理事長が務める。

(招集手続)

第 4 5 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 ヶ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 4 9 条第 3 項第一号、第二号若しくは第五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 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。

7 第 4 7 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。

- 9 総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(組合員の総会招集権)

第46条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第48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のあった日から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項により招集された臨時総会においては、第44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47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48条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 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。

- 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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。

- 6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）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 49 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 47 条第 1 項の管理組合法人の設立
    - 四 区分所有法第 58 条第 1 項（使用禁止の請求）、第 59 条第 1 項（区分所有権の競売の請求）又は第 60 条第 1 項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起
    - 五 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
    - 六 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 項第四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 45 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 50 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

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30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30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23条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第四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 役員を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51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る。
- 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52条 規約により総会において決議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53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54条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事2名以上が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、第45条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）を準用する。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55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51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51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56条 理事会は、本規約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69条に定める勧告又は指示等
  - 六 総会から付託された事項

### (専門委員会の設置)

- 第57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 5 8 条 管理組合の会計年度は、毎年 2 月 1 日から翌年 1 月 3 1 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 5 9 条 管理組合の会計における収入は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 9 条から第 3 1 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 6 0 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 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出について、理事長は、理事会の決議を経て前年度の収支予算を基準に暫定的に執行し、その直後に到来する通常総会で収支予算の承認を得る。

(会計報告)

第 6 1 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 6 2 条 管理組合は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料について、管理組合の定める方法により第 6 4 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月 5 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 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 1 4 % (年 3 6 5 日の日割計算) 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。

3 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ることができる。

4 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29条に定める費用に充当する。

- 5 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63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及び修繕積立金に充てる。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、総会の決議を経て、組合員に対して第27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64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65条 管理組合は、第30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66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し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第67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68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69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 区分所有者等が本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進行すること
  - 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29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45条第2項及び第3項の規定を準用する。

(暴力団、反社会的活動を行う団体、不良入居者の排除責任)

第70条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に定める観察処分若しくは同第8条に定める再発防止処分を受けた団体又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。

- 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
  - 三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
  - 四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に定める観察処分若しくは同第8条に定める再発防止処分を受けた団体、暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せず当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
  - 3 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者等はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
  - 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
  - 5 前項の決議は、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。
  - 6 第4項に基づき、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その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
  - 7 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

(合意管轄裁判所)

第71条 本規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第50条第十号に関する訴訟についても前項と同様とする。

(容認事項)

第72条 区分所有者等は、次の各号に定める事項を容認し、本規約を定める。

- 一 電波障害を被る近隣居住者のために、本マンションの屋上等に近隣居住者の所有に係る施設を設置し、この施設の維持、管理のために近隣居住者若しくはその指定する者が本マンション内に立入ること。
- 二 本マンション東側隣接地の徳丸ニューコーポを将来増改築する場合に、それが法令上合法的な建築物と認められる限り、区分所有者等は一切異議の申し立てをしないこと。
- 三 敷地内に配置された緑地等について、板橋区公園課の指示に従って十分に維持管理を行い、その費用を管理費より支出すること。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第 7 3 条 区分所有者等は、管理組合が板橋区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 7 4 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 7 5 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。

(規約原本等)

第 7 6 条 本規約 1 通と本規約承認の総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の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。

(防火管理者)

第 7 7 条 管理組合は、消防法所定の防火管理者を選出する。

## 附 則

(規約の発効)

第 1 条 本規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 平成 11 年 12 月 18 日に発効した旧規約は、本規約発効をもって廃止する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

## 別表第1

## 対象物件の表示

物件名	ローズハイツ板橋	
住居表示	東京都板橋区徳丸五丁目3番20号	
敷地	所在地	東京都板橋区徳丸五丁目参番参
	面積	2,315.61㎡(700.47坪) [登記簿記載面積]
	権利関係	区分所有者全員による共有
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上8階建、塔屋2階建
	種類	共同住宅1棟
	建築面積	707.80㎡ (214.11坪)
	延床面積	4,430.49㎡(1,340.22坪)
	総戸数	住戸 57戸
附属施設	公園、駐車場、ごみ容器置場、粗大ごみ置場、車路、スロープ、避難通路、バイク置場、自転車置場、電気室、ポンプ室、受水槽、玄関アプローチ、外灯設備、植樹等建物に附属する施設	

## 別表第2

## 共用部分の範囲

## 1 専有部分に属さない建物部分

玄関ホール、ロビー、メールコーナー、エレベーター室、エレベーターホール、エレベーター機械室、廊下、階段、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ルーフバルコニー等専有部分に属さない建物部分全般

## 2 専有部分に属さない建物の附属物

電気設備、ガス設備、給排水衛生設備、電話設備、防火設備、防犯設備、エレベーター設備、高架水槽、塔屋、高架水槽、共用視聴アンテナ、避雷設備、集合郵便受、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、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない建物の附属物全般

3 規約共用部分  
 管理人室及びその附属物

別表第3

バルコニー等の専用使用権

専用 使用部分	区分	1 位 置	2 専用使用権者	3 使用料
バルコニー		各専有部分に接するバルコニー	当該専有部分の区分所有者	無 償
ルーフバルコニー		701, 702号室に接するルーフバルコニー	同 上	無 償
玄関扉 窓 枠 窓 ガラス		各専有部分に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	同 上	無 償

別表第4

## 部屋タイプ別専有面積、管理費、修繕積立金等一覧表

(月額/円)

タイプ	専有面積 (㎡)	管理費	修繕積立金	合計
a	61.60	8,820	16,200	25,020
b	66.00	9,576	17,300	26,876
c	66.00	9,576	17,300	26,876
d	53.53	7,686	14,000	21,686
e	46.40	6,804	12,200	19,004
f	66.00	9,576	17,300	26,876

別表第4-2

## 部屋タイプ・部屋番号対照表

タイプ	部屋番号	戸数
a	106 107 206 207 306 307 406 407 506 507 606 607 704 705 803 804	16
b	108 208 308 408 508 608 706 805	8
c	101 103 201 203 301 303 401 403 501 503 601 603	12
d	204 304 404 504 604 702 801	7
e	205 305 405 505 605 703 802	7
f	102 202 302 402 502 602 701	7
総戸数		57

## 別表第5

## 使用料一覧表

使用施設	区分	使用料
駐車場	—	月額 15,000円/台
バイク置場	屋根有	月額 1,500円/台
	屋根無	月額 800円/台
自転車置場	—	月額 200円/台



## 使用細則

ローズハイツ板橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、対象物件の使用に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）の共同の利益を守り、快適な共同生活を維持するため、ローズハイツ板橋管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（理事長の事前承諾を要する事項）

第 1 条 組合員等は、次の行為をするときは、事前に理事長に申請し、その承諾を得なければならない。

- 一 他の組合員等に迷惑を及ぼすおそれのある専有部分の営繕工事（専有部分の様態替え及び修繕等に関する細則に定めるところによる。）
- 二 電気、ガス、給排水設備の新設、増設及び変更
- 三 ピアノ等の重量物の搬出入、据付、移転

（ごみ処理）

第 2 条 組合員等は、ごみの処理について次の事項を遵守しなければならない。また、地方自治体のごみの処理方法の変更があった場合には、その指示に従うものとする。

- 一 各専有部分からの可燃物は、各組合員等自身で所定の袋に入れ、ごみ容器置場へ持参し、指定のごみ容器内へ置くこと。
- 二 各専有部分からの不燃物は、ごみ容器置場へ持参し、指定のごみ容器内へ置くこと。
- 三 ごみ容器置場は、常に清潔に保ち悪臭が発生しないように注意し、近隣居住者に迷惑をかけないようにすること。
- 四 粗大廃棄物がある場合は、あらかじめ管理人室又は清掃局へ連絡してその指示に従い処理すること。

（専有部分及び専用使用部分の使用）

第 3 条 組合員等は、専有部分及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。

- 一 管理規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 共用部分に影響を与える変更をすること。
- 三 建物の外観を変更すること。
- 四 専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助

犬及び聴導犬)を使用する場合を除き、動物を飼育、研究すること。

五 楽器等を夜間長時間演奏すること。

六 テレビ、ラジオ、ステレオ、楽器等の音量を著しくあげること。

七 騒音、振動又は電波等により他の組合員等及び近隣居住者に迷惑をかけること。

八 構造体を損傷するおそれのある重量物、危険物、多量の引火又は発火のおそれのある物品若しくは不潔、悪臭のある物品を持ち込むこと。

九 玄関扉、窓又はバルコニー等に広告物、掲示物、標識等の取付、貼付をすること。

十 専用使用部分の材質、外観を変更すること。

十一 バルコニー等にサンルーム、物置、池等これに類する構造物を構築又は設置すること。

十二 バルコニー等に、避難の妨げになるおそれのある物を放置すること。

十三 バルコニー等又は窓から物等を投げ棄てること。

十四 バルコニー等に突風・強風の際、落下、飛散等他に害を及ぼすおそれのあるものを放置すること。

十五 排水管に布、綿、生理用品に類する物、ガム、タバコの吸殻、ビニール製品等不溶性の物を流すこと。

十六 ガス栓、水道栓を開放漏洩、漏水のまま放置すること。また、浴室以外の床に水を流すこと。

十七 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

(バルコニー等の適正な管理)

第 4 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の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正な管理を行わなければならない。

一 保守維持

二 清掃、消毒及びごみ処理

三 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(敷地及び共用部分等の使用)

第 5 条 組合員等は、敷地及び共用部分等の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

一 立入り禁止場所等危険な場所に立入ること。

二 屋上に立入り、使用すること。

- 三 屋上に展望鏡、無線用アンテナ、投光器等を設置すること。
- 四 敷地及び共用部分等を不法に占有したり、物品を放置したりすること。
- 五 階段等緊急時（火災発生等）の避難通路となる場所へ、たとえ一時であっても物を置くこと。
- 六 植栽を抜き取ったり、枝を折ったりすること。
- 七 塵芥及びタバコの吸殻等を所定の場所以外に放棄すること。
- 八 その他、公序良俗に反する行為及び他の組合員等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

（災害防止）

第 6 条 組合員等は、防犯・火災予防に特に注意し、建物内における防犯・防火装置の操作方法を熟知するとともに、万一、火災、盗難等の発生した場合には、直ちに所轄官署に通報する。

（管理組合への届出事項）

第 7 条 組合員等は、次の行為をする場合は事前に所定の書面にて管理組合に届出をしなければならない。

- 一 家族以外の第三者に専有部分を占有させるとき。
- 二 専有部分を譲渡するとき。
- 三 専有部分を長期間不在にするとき。
- 四 引越しするとき。

（細則外事項）

第 8 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

附 則

（細則の発効）

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

（経過措置）

第 2 条 平成 年 月 日に発効した旧使用細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、旧使用細則の規定により生じた効力を妨げない。

（細則の改正）

第 3 条 本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。



## 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則

ローズハイツ板橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、ローズハイツ板橋管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （目的）

第 1 条 本細則は、専有部分の模様替え及び修繕等に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、トラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

### （禁止事項）

第 2 条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 バルコニー等の改築
- 三 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー等及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠き等の行為。

### （承認事項）

第 3 条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事長に申請し、その承認を得なければならない。

- 一 ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の専有部分の模様替え及び大規模な修繕（木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- 二 床のフローリング施工

2 前項第二号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級 LL-45 以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

### （申請手続）

第 4 条 工事の申請をする場合、組合員等は、原則としてその工事の実施1ヶ月前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- 一 専有部分修繕等工事申請書（書式1） 1通
- 二 工程表 2通

2 組合員より専有部分の貸与を受けている占有者が、工事の承認申

請をする場合には、前項各号に掲げる書類の他、その専有部分の組合員の承諾書を提出しなければならない。

(工事の承認又は不承認)

第 5 条 理事長は、前条の申請書を受け取ったときは、申請のあった日から原則として2週間以内に、理事会決議に基づき、承認又は不承認の決定を通知しなければならない。ただし、すみやかに理事会を開催できない場合には、理事長は、建築の専門的知識を有する者の見解をもって理事会の決議に代えることができるものとし、その結果を理事会に報告するものとする。

2 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

(施工周知)

第 6 条 組合員等は、工事1週間前までに、上階3軒（直上階及び直上階両隣）、下階3軒（直下階及び直下階両隣）及び両隣の組合員等に対し、工事の内容及び着工を伝えるものとし、その結果を書面（書式2）により、理事長に報告しなければならない。

(注意事項と弁償)

第 7 条 組合員等は、工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。

二 敷地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと。

三 工事関係者が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること。

(調査)

第 8 条 理事長は、本細則の施行に必要な限度において、組合員等が行う第3条第1項各号に掲げる工事について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(違反に対する措置)

第 9 条 理事長は、組合員等が本細則の定めに違反した場合、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は工事を中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

(施工後のトラブル)

第 10 条 組合員等が理事長の承諾又は要望に基づき施工したのにもかかわらず、騒音等のトラブルが発生した場合、当事者間でこれらの解決を

はかるものとし、組合員は、管理組合に責任を追及できないものとする。

(細則外事項)

第 1 1 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

(細則の改正)

第 2 条 本細則の変更又は廃止は、総会決議を経なければならない。

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

号室 氏名 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施したいので、「専有部分の様  
様替え及び修繕等に関する細則」第3条の規定に基づき申請します。

言 己

- 1 対象専有部分 \_\_\_\_\_号室
- 2 工事内容（具体的に記入して下さい。なお、フローリング施工の場合は製  
品名、遮音等級まで記載すること。）
- 3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日  
作業時間 時 分～ 時 分
- 4 施工業者名 会社名  
住 所  
TEL 担当者名
- 5 添付書類 工程表2通

※原則として工事予定日の1ヶ月前迄にご提出下さい。



工事説明報告書

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

\_\_\_\_\_号室における\_\_\_\_\_の修繕等の工事の内容及び着工について、  
「専有部分の様替え及び修繕等に関する細則」第6条に基づき、下記の者に  
説明を行ったことを報告致します。

号室	氏 名

申請者 \_\_\_\_\_号室 印  
施工会社名 \_\_\_\_\_  
担当者 \_\_\_\_\_ 印



## 駐車場使用細則

ローズハイツ板橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、ローズハイツ板橋内の駐車場を管理運営するため、ローズハイツ板橋管理組合同規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （使用者等の制限）

- 第 1 条 駐車場の使用者は、ローズハイツ板橋に現に居住する組合員及びその同居人、組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。なお、占有者は、組合員から転貸を受けることにより、駐車場を使用できるものとする。
- 2 駐車場に駐車できる車輛は、運転免許制度上の普通自動車又はこれに準ずるものとし、かつ管理組合に登録された組合員等名義の車輛とする。

### （使用者の申込及び決定）

- 第 2 条 駐車場の使用希望者は、理事長に対して所定の用紙により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、駐車場の使用者を決定する。

### （駐車場使用契約）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき駐車場を使用する住戸を決定した場合、当該住戸の組合員（以下「使用契約者」という。）と別に定める駐車場使用契約を締結する。

### （届出事項）

- 第 4 条 使用契約者は、駐車場に駐車する車輛及び駐車場を専有部分を貸与した占有者に使用させる場合にはその占有者を管理組合に届け出なければならない。
- 2 使用契約者は、前項の届出事項に変更が生じた場合には、速やかにその旨を理事長に届け出なければならない。

### （証明書の発行）

- 第 5 条 理事長は、使用者から「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に基づく自動車の保管場所確保の証明書発行の請求を受けた場合、当該証明書を発行しなければならない。

### （使用期間）

- 第 6 条 駐車場使用契約の期間は、1年間とする。
- 2 使用契約者は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して駐車場使用契約を解約することができる。

- 3 第1項の契約期間満了1ヶ月前までに、理事長又は使用契約者の更新しない旨の意思表示がないときは、期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって更新するものとし、以後も同様とする。

(駐車時間)

第7条 駐車時間は1日24時間全日制とし、車輛は随時所定の場所に駐車することができる。

(駐車場使用料)

- 第8条 駐車場使用料は、管理組合が決定するものとし、使用契約者は、毎月5日までに、当月分の駐車場使用料を管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。
- 2 占有者が駐車場を使用している場合には、占有者は使用契約者と連帯して駐車場使用料を支払う義務を負うものとする。
  - 3 既に納付済みの駐車場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。
  - 4 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により1ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料の改定をすることができ、使用契約者は総会決議による金額を支払うものとする。

(譲渡、転貸の禁止)

第9条 使用契約者は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、駐車場使用権を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(遵守事項等)

第10条 使用契約者は、駐車場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。又占有者に使用させる場合には、当該占有者に次の事項を遵守させなければならない。

- 一 自動車の駐車以外の目的で使用しないこと。
- 二 必ず指定された場所に駐車し、隣接の車輛等に支障を及ぼさないようにすること。
- 三 駐車場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。
- 四 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。
- 五 車輛進入禁止区域を走行しないこと。
- 六 敷地内は最徐行し、標識の指示に従うこと。
- 七 車輛を離れるときに、サイドブレーキ及びドアの施錠を確認し、貴重品を車輛内に放置しないこと。
- 八 駐車違反、無届け駐車、盗難車の放置等の識別に協力すること。

九 駐車場で煙草を吸わないこと。

十 退場車を優先すること。

十一 前各号に規定するもののほか、駐車場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。

2 敷地内の駐車違反、無届け駐車等の車輛には、理事会の定めるステッカー等を貼付し、警告をすることができる。

(駐車場使用契約の解除等)

第 1 1 条 理事長は、使用者又は使用契約者が本細則の条項に違反したときは、駐車場使用契約を解除することができる。

2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、その組合員等の駐車場使用契約は効力を失う。

(駐車場の明け渡し)

第 1 2 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、使用契約者は無条件にて直ちに駐車車輛を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第 1 3 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 1 4 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 本マンション竣工時に発効した駐車場および自転車置場経営細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、駐車場および自転車置場経営細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改正)

第 3 条 本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。



## 駐車場使用契約書

ローズハイツ板橋管理組合（以下「甲」という。）と組合員\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、駐車場使用細則第3条に基づき、次のとおり駐車場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （使用目的）

第 1 条 乙は、駐車場のうち後示指定位置を、自動車の駐車のために使用する。

### （届出事項）

第 2 条 乙は、駐車する自動車（以下「駐車車両」という。）及び専有部分を貸与した占有者に駐車場を使用させる場合にはその占有者をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は、前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

### （使用期間）

第 3 条 使用期間は後示のとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

### （使用料）

第 4 条 使用料は後示のとおりとし、乙は、甲の指定する方法により、毎月5日までに当月分の使用料を甲に支払うものとする。

2 占有者が駐車場を使用している場合には、占有者は乙と連帯して使用料を支払う義務を負うものとする。

3 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

4 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

### （譲渡、転貸の禁止）

第 5 条 乙は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、駐車場の使用权を他に譲渡し、又は転貸することができない。

### （遵守事項）

第 6 条 乙は、駐車場を善良なる管理者の注意をもって使用し、駐車場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。

2 前項の規定のほか甲が駐車場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

### （契約の解除等）

第 7 条 甲は、乙が第4条の使用料を延滞する等本契約及び駐車場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、本契約は効力を失う。駐車場を使用する占有者がその貸与を受けた専有部分から退去したときも同様とする。

(駐車場の明け渡し)

第 8 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、乙は無条件にて直ちに駐車車輛を搬出し、駐車場を明け渡さなければならない。

(賠償責任)

第 9 条 駐車場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により乙（使用者を含む。以下本条において同じ。）に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 乙が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、乙は、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

(その他)

第 10 条 本契約に定めのない事項については、駐車場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指定位置	第 番	使用料：月額		円
駐車車輛	車名		登録番号	
使用期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで			
(占有者に使用させる場合) 乙が駐車場使用料を支払わない場合、乙に代わって駐車場使用料をお支払いします。 占有者氏名 印  連絡先				

上記契約の証として、本契約書2通を作成し、署名押印の上、甲乙各1通を保持する。

平成 年 月 日

甲 ローズハイツ板橋管理組合

理事長 印

乙 住所

氏名 印



## バイク置場使用細則

ローズハイツ板橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、ローズハイツ板橋内のバイク置場を管理運営するため、ローズハイツ板橋管理組合規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおりバイク置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

（使用者等の制限）

- 第 1 条 バイク置場の使用者は、ローズハイツ板橋に現に居住する組合員及びその同居人、組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。なお、占有者は、組合員から転貸を受けることにより、バイク置場を使用できるものとする。
- 2 バイク置場に駐輪できる車輛は、バイク（原動機付自転車を含む。）とする。

（使用者の申込及び決定）

- 第 2 条 バイク置場の使用希望者は、理事長に対して所定の用紙により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、バイク置場の使用者を決定する。

（バイク置場使用契約）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づきバイク置場を使用する住戸を決定した場合、当該住戸の組合員（以下「使用契約者」という。）と別に定めるバイク置場使用契約を締結する。

（届出事項）

- 第 4 条 使用契約者は、バイク置場に駐輪する車輛及びバイク置場を専有部分を貸与した占有者に使用させる場合にはその占有者を管理組合に届け出なければならない。
- 2 使用契約者は、前項の届出事項に変更が生じた場合には、速やかにその旨を理事長に届け出なければならない。

（使用期間）

- 第 5 条 バイク置場使用契約の期間は、1年間とする。
- 2 使用契約者は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告してバイク置場使用契約を解約することができる。
- 3 第1項の契約期間満了1ヶ月前までに、理事長又は使用契約者の更新しない旨の意思表示がないときは、期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって更新するものとし、以後も同様とする。

（バイク置場使用料）

- 第 6 条 バイク置場使用料は、管理組合が決定するものとし、使用契約者は、毎月 5 日までに、当月分のバイク置場使用料を管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。
- 2 占有者がバイク置場を使用している場合には、占有者は使用契約者と連帯してバイク置場使用料を支払う義務を負うものとする。
  - 3 既に納付済みのバイク置場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。
  - 4 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により 1 ヶ月の予告期間をもってバイク置場使用料の改定をすることができ、使用契約者は総会決議による金額を支払うものとする。

(譲渡、転貸の禁止)

- 第 7 条 使用契約者は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、バイク置場使用権を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(遵守事項等)

- 第 8 条 使用契約者は、バイク置場を使用するにあたり、次の事項を遵守しなければならない。
- 一 バイクの駐輪以外の目的に使用しないこと。
  - 二 必ず指定された場所に駐輪し、隣接の車輛等に支障を及ぼさないようにすること。
  - 三 バイク置場内に、ガソリン、潤滑油、ワックス等の引火又は発火のおそれのあるもの及びその他爆発のおそれのある危険物並びにスペアタイヤ等の物品を放置しないこと。
  - 四 警笛及びエンジンの空ぶかし又は深夜の車の出入りにより他人に迷惑を及ぼす騒音をできる限り発しないこと。
  - 五 車輛進入禁止区域を走行しないこと。
  - 六 敷地内は最徐行し、標識又は理事会の指示に従うこと。
  - 七 駐輪違反、無届け駐輪、盗難車の放置等の識別に協力すること。
  - 八 バイク置場内で煙草を吸わないこと。
  - 九 退場車を優先すること。
  - 十 前各号に規定するもののほか、バイク置場の管理運営に支障を及ぼすおそれのある行為をしないこと。
- 2 敷地内の駐輪違反、無届け駐輪等のバイクには、理事会の定めるステッカー等を貼付し、警告をすることができる。

(バイク置場使用契約の解除等)

- 第 9 条 理事長は、使用者又は使用契約者が本細則の条項に違反したときは、バイク置場使用契約を解除することができる。

- 2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、その組合員等のバイク置場使用契約は効力を失う。

(バイク置場の明け渡し)

第 10 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、使用契約者は無条件にて直ちに駐輪車輛を搬出し、バイク置場を明け渡さなければならない。

- 2 前項の場合において、使用契約者がバイク置場を明け渡さないときは、理事会は使用契約者の負担において適宜の処置をとることができる。この場合、使用契約者は異議の申し出はできないものとする。

(賠償責任)

第 11 条 バイク置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

- 2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 12 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

## 附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

(細則の改正)

第 2 条 本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。



## バイク置場使用契約書

ローズハイツ板橋管理組合（以下「甲」という。）と組合員\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、バイク置場使用細則第3条に基づき、次のとおりバイク置場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （使用目的）

第 1 条 乙は、バイク置場のうち後示指定位置を、バイクの駐輪のために使用する。

### （届出事項）

第 2 条 乙は、駐輪するバイク（以下「駐輪バイク」という。）及び専有部分を貸与した占有者にバイク置場を使用させる場合にはその占有者をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は、前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

### （使用期間）

第 3 条 使用期間は後示のとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

### （使用料）

第 4 条 使用料は後示のとおりとし、乙は、甲の指定する方法により、毎月5日までに当月分の使用料を甲に支払うものとする。

2 占有者がバイク置場を使用している場合には、占有者は乙と連帯して使用料を支払う義務を負うものとする。

3 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

4 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

### （譲渡、転貸の禁止）

第 5 条 乙は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、バイク置場の使用权を他に譲渡し、又は転貸することができない。

### （遵守事項）

第 6 条 乙は、バイク置場を善良なる管理者の注意をもって使用し、バイク置場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。

2 前項の規定のほか甲がバイク置場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

### （契約の解除等）

第 7 条 甲は、乙又は使用者が第4条の使用料を延滞する等本契約及びバイク置場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

- 2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、本契約は効力を失う。バイク置場を使用する占有者がその貸与を受けた専有部分から退去したときも同様とする。

(バイク置場の明け渡し)

第 8 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、乙は無条件にて直ちに駐輪バイクを搬出し、バイク置場を明け渡さなければならない。

- 2 乙がバイク置場を明け渡さないときは、甲は乙の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき乙は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第 9 条 バイク置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

- 2 乙が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、乙は、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

(その他)

第 10 条 本契約に定めのない事項については、バイク置場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指 定 位 置	第 番	使用料	月 額	円/台
排気量		CC	登録番号	
使用期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで			
(占有者に使用させる場合) 乙がバイク置場使用料を支払わない場合、乙に代わってバイク置場使用料をお支払いします。				
占有者氏名				印
連絡先				

上記契約の証として、本契約書 2 通を作成し、署名押印の上、甲乙各 1 通を保持する。

平成 年 月 日

甲 ローズハイツ板橋管理組合

理事長

印

乙 住 所

氏 名

印

## 自転車置場使用細則

ローズハイツ板橋管理組合（以下「管理組合」という。）は、ローズハイツ板橋内の自転車置場を管理運営するため、ローズハイツ板橋管理組合同規約（以下「管理規約」という。）第19条に基づき、次のとおり自転車置場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### （使用者等の制限）

- 第 1 条 自転車置場の使用者は、ローズハイツ板橋に現に居住する組合員及びその同居人、組合員より専有部分の貸与を受けた占有者（以下「組合員等」という。）に限るものとする。なお、占有者は、組合員から転貸を受けることにより、自転車置場を使用できるものとする。
- 2 自転車置場に駐輪できる車輛は、自転車（子供用自転車を含む。）、三輪車、乳母車その他管理組合が適当と認めたもの（以下「自転車等」とする。）とする。

### （使用者の申込及び決定）

- 第 2 条 自転車置場の使用希望者は、理事長に対して所定の用紙により申し込まなければならない。
- 2 理事長は、理事会の定める方法により、自転車置場の使用者を決定する。

### （自転車置場使用契約）

- 第 3 条 理事長は、前条第2項の規定に基づき自転車置場を使用する住戸を決定した場合、当該住戸の組合員（以下「使用契約者」という。）と別に定める自転車置場使用契約を締結する。

### （届出事項）

- 第 4 条 使用契約者は、自転車置場に駐輪する車輛及び自転車置場を専有部分を貸与した占有者に使用させる場合にはその占有者を管理組合に届け出なければならない。
- 2 使用契約者は、前項の届出事項に変更が生じた場合には、速やかにその旨を理事長に届け出なければならない。

### （使用期間）

- 第 5 条 自転車置場使用契約の期間は、1年間とする。
- 2 使用契約者は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して自転車置場使用契約を解約することができる。
- 3 第1項の契約期間満了1ヶ月前までに、理事長又は使用契約者の更新しない旨の意思表示がないときは、期間満了日の翌日より1年間同一条件をもって更新するものとし、以後も同様とする。

(自転車置場使用料)

- 第 6 条 自転車置場使用料は、管理組合が決定するものとし、使用契約者は、毎月5日までに、当月分の自転車置場使用料を管理組合の定める方法により、管理組合に支払うものとする。
- 2 占有者が自転車置場を使用している場合には、占有者は使用契約者と連帯して自転車置場使用料を支払う義務を負うものとする。
  - 3 既に納付済みの自転車置場使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。
  - 4 管理組合は、契約期間中においても、総会の決議により1ヶ月の予告期間をもって自転車置場使用料の改定をすることができ、使用契約者は総会決議による金額を支払うものとする。

(ステッカー)

- 第 7 条 理事長は、使用者に対し、駐輪する自転車等ごとにステッカーを交付する。ただし、交付の時期については、理事長が別に定めるものとする。
- 2 前項のステッカーの交付を受けた者は、駐輪する自転車等の後輪カバー等の見やすい場所にステッカーを貼付しなければならない。
  - 3 自転車置場に駐輪されている自転車等にステッカーの貼付がされていない場合は、使用者以外の者の所有物、乗り捨て物、所有権放棄物等として取扱い、適法手続による処分若しくは損害金を請求することができる。

(ステッカー貼付車の破棄、紛失、盗難の届出義務)

- 第 8 条 ステッカー貼付車の破棄(処分)、紛失、盗難があった場合は、速やかに理事長に報告を行うものとする。

(譲渡、転貸の禁止)

- 第 9 条 使用契約者は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、自転車置場使用権を他に譲渡し、又は転貸してはならない。

(自転車置場使用契約の解除等)

- 第 10 条 理事長は、使用者又は使用契約者が本細則の条項に違反したときは、自転車置場使用契約を解除することができる。
- 2 組合員等が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、その組合員等の自転車置場使用契約は効力を失う。

(自転車置場の明け渡し)

- 第 11 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、使用契約者は無条件にて直ちに駐輪車輛を搬出し、自転車置場を明け渡さなければならない。
- 2 前項の場合において、使用契約者が自転車置場を明け渡さないと



きは、理事会は使用契約者の負担において適宜の処置をとることができる。この場合、使用契約者は異議の申し出はできないものとする。

(賠償責任)

第 12 条 自転車置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により使用者に損害が生じても、管理組合は、使用者に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 使用者が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、使用者は、直ちに理事長に連絡し、その指示に従わなければならない。

(細則外事項)

第 13 条 本細則に定めのない事項については、管理規約又は他の使用細則等によるほか、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

附 則

(細則の発効)

第 1 条 本細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

(経過措置)

第 2 条 本マンション竣工時に発効した自転車置場及び自転車置場経営細則は、本細則発効をもって廃止する。ただし、自転車置場及び自転車置場経営細則の規定により生じた効力を妨げない。

(細則の改正)

第 3 条 本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。



## 自転車置場使用契約書

ローズハイツ板橋管理組合（以下「甲」という。）と組合員  
（以下「乙」という。）とは、自転車置場使用細則第3条に基づき、次のとおり自転車置場使用契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （使用目的）

第 1 条 乙は、自転車置場のうち後示指定位置を、自転車の駐輪のために使用する。

### （届出事項）

第 2 条 乙は、駐輪する自転車（以下「駐輪自転車」という。）及び専有部分を貸与した占有者に自転車置場を使用させる場合にはその占有者をあらかじめ甲に届け出なければならない。

2 乙は、前項の届出事項に変更があった場合には、速やかに甲に届け出なければならない。

### （使用期間）

第 3 条 使用期間は後示のとおりとする。

2 乙は、前項の使用期間満了前でも1ヶ月前に予告して本契約を解約することができる。

3 第1項の使用期間の満了する1ヶ月前までに甲又は乙から何等の申出がないときは、本契約は1年間同一条件をもって更新されるものとし、その後も同様とする。

### （使用料）

第 4 条 使用料は後示のとおりとし、乙は、甲の指定する方法により、毎月5日までに当月分の使用料を甲に支払うものとする。

2 占有者が自転車置場を使用している場合には、占有者は乙と連帯して使用料を支払う義務を負うものとする。

3 既に納付済みの使用料は、理由の如何を問わず返還しないものとする。

4 使用料の額は、管理組合総会の決議があったときは変更できるものとし、乙は、これに従わなければならない。

### （譲渡、転貸の禁止）

第 5 条 乙は、その所有する専有部分を貸与した占有者に転貸する場合を除き、自転車置場の使用权を他に譲渡し、又は転貸することができない。

### （遵守事項）

第 6 条 乙は、自転車置場を善良なる管理者の注意をもって使用し、自転車置場使用細則に定める各条項を遵守しなければならない。

2 前項の規定のほか甲が自転車置場の管理上必要な規定等を作成し、又は変更して、これを乙に通知し、若しくは適当な場所に掲示したときは、乙はこれを守らなければならない。

### （契約の解除等）

第 7 条 甲は、乙又は使用者が第4条の使用料を延滞する等本契約及び自転車置場使用細則の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 乙が、その所有する専有部分を他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したとき、若しくはその専有部分から退去したときは、本契約は効力を失う。自転車置場を使用する占有者がその貸与を受けた専有部分から退去したときも同様とする。

(自転車置場の明け渡し)

第 8 条 使用期間の満了、解約又は前条に基づき契約が終了したときは、乙は無条件にて直ちに駐輪自転車を搬出し、自転車置場を明け渡さなければならない。

2 乙が自転車置場を明け渡さないときは、甲は乙の負担において適宜の処置をとることができる。これにつき乙は異議を申し出ないものとする。

(賠償責任)

第 9 条 自転車置場の使用にあたり、盗難、衝突及び接触等の事故並びに天災地変、火災その他の事由により乙に損害が生じても、甲は乙に対し損害賠償その他一切の責任を負わない。

2 乙が場内の施設、機器及び標識等を破損又は汚損したときは、乙は、直ちに甲に連絡し、その指示に従わなければならない。

(その他)

第 10 条 本契約に定めのない事項については、自転車置場使用細則によるほか、甲・乙協議の上誠意をもって処理しなければならない。

指 定 位 置	第	番	使用台数	台
使 用 料	月額		円/台	
使用期間	平成	年	月	日から平成
				年
				月
				日まで
(占有者に使用させる場合)				
乙が自転車置場使用料を支払わない場合、乙に代わって自転車置場使用料をお支払いします。				
占有者氏名			印	
連絡先				

上記契約の証として、本契約書 2 通を作成し、署名押印の上、甲乙各 1 通を保持する。

平成 年 月 日

甲 ローズハイツ板橋管理組合

理事長 印

乙 住 所

氏 名 印

別記様式第1 (管理規約第20条第2項及び使用細則第7条第一号関係)

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

(届け出者) 氏 名 印

### 第三者使用に関する届出

この度、私の所有するローズハイツ板橋 \_\_\_\_\_ 号室を次のとおり第三者に使用させることになりましたので、管理規約第20条第2項及び使用細則第7条第一号によりお届けいたします。

使用室番号	
使用者入居(予定)日	平成 年 月 日
使用者氏名	
区分所有者との関係 (当該項目を○で囲む)	借 借 人 親 子 兄 弟 姉 妹 其 他 の 親 族 使 用 人 其 他 ( )
使用者の誓約事項	当該 _____ 号室を使用するにあたり、規約・ 諸細則等を遵守することを誓約します。 平成 年 月 日 (使用者) 氏名 印
区分所有者の 連絡(転出)先	(住 所) (電 話 番 号)

別記様式第2（管理規約第33条及び使用細則第7条第二号関係）

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

(旧組合員氏名) 印

(新組合員氏名) 印

### 区分所有者変更届

この度、ローズハイツ板橋\_\_\_\_号室を（売買・贈与・相続・その他）により、下記のとおり所有名義を変更致しましたので、管理規約第33条及び使用細則第7条第二号に従い組合員の資格の得喪についてお届けします。

なお、管理費等については、支払期日が平成 年 月 日の分（ 月分）から新組合員の負担とします。

### 記

1. 所有名義変更年月日 平成 年 月 日

2. 新旧組合員（区分所有者） 氏名記入欄

(旧組合員氏名)

(新組合員氏名)

3. 新組合員の入居日 平成 年 月 日

4. 旧組合員の転出先  
(住 所)

別記様式第3（使用細則第7条第三号関係）

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

号室

(区分所有者又は居住者) 氏名 印

不在届

私は、平成 年 月 日から平成 年 月 日まで不在に  
いたしますので、使用細則第7条第三号によりお届けいたします。

記

1. 理由

2. 緊急連絡先

(1) 住所

(2) 電話

(3) 連絡先

3. その他連絡事項

別記様式第4（使用細則第7条第四号関係）

平成 年 月 日

ローズハイツ板橋管理組合  
理事長 殿

号室

（区分所有者又は居住者） 氏 名 印

引 越 届

私は、下記のとおり、平成 年 月 日に引越しいたしますので、  
使用細則第7条第四号によりお届けいたします。

記

1. 理 由

2. 新住所連絡先

（1）住 所

（2）電 話

3. その他連絡事項



# 議 事 録

P 3 の 1

マンション名： ローズハイツ板橋  
会 議 名： 第 3 2 期管理組合通常総会  
(1) 日 時： 平成 2 2 年 4 月 2 5 日 (日) 14:00~15:00  
(2) 場 所： 徳丸福祉園 地下会議室

出 席 者 \

議決権総数	57	総組合員数	57
出席による議決権行使数	20	出席組合員数	20
委任状による議決権行使数	31	委任組合員数	31
議決権行使数合計	51	組合員数合計	51
	(89%)		(89%)

オブザーバー 日本ハウズイング(株)：佐藤氏(担当フロント)、神山氏(管理員)

平成 2 2 年 4 月 2 5 日

署 名 押 印

議 長 (出席者)

区分所有者 (出席者)

区分所有者 (出席者)

- 記 -

### 3. 議 事

#### 第3号議案 管理規約改正案承認の件

議長より議案の趣意説明があった後、議長の指名で管理会社日本ハウズイング㈱より議案の詳細説明（昨年上程した管理規約案からの変更点等）がなされた。

また、事前に書面で承っていた「管理規約第39条で報酬は削除しない方が良い」という意見について報告があった。

その後、特別な質疑応答はなく、議長が採決をはかったところ出席者全員の賛成により本議案は可決承認された。

なお、本件議案は特別決議議案（区分所有者総数及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要）であることも併せて報告があった。

第34期通常総会（平成24年4月15日開催）における  
細則制定事項

賛成区分所有者 52票／57票（91.23%）  
賛成議決権 52票／57票（91.23%） } で、以下議案が承認されました。

第5号議案 管理組合役員報酬（理事長への報酬）制定案承認の件（普通決議）

管理規約第39条第2項（役員は、総会の決議に基づき、役員としての活動に必ず必要経費等の支払いを受けることができる。）に基づき、管理組合理事長に対して以下の通り報酬を支払う旨の規定を制定したく、上程致します。

役員報酬規定

（目的）

第1条 本細則は、ローズハイツ板橋管理規約第39条第2項に基づき、役員報酬費等に関する事項を定める。

（報酬・手当・交通費）

第2条 管理組合の役員に対しては次の通り報酬を支給する。

役員報酬

理事長

50,000円／年額

（支給手続等）

第3条 前条に定める報酬の支給手続は次の通りとする。

役員報酬

通常総会終了後、理事会の定める方法により支払う。

附則

（本細則の発効）

第1条 本細則は、平成24年4月16日より発効する。

ご承認下さい。

第6号議案 役員就任免除運用細則制定案承認の件（普通決議）

第34期理事会では、平成23年4月に実施した「役員選任方法に関するアンケート」の結果を踏まえて、役員就任輪番制度の再検討と役員就任ルールの制定についての検討を継続してまいりました。

検討の結果、以下の通り理事会決定致しましたので、本議案を上程致します。

【議案の趣旨】

- ・役員選任方法は、過去の就任履歴を見て、最後に就任した時期が古い方より順番に選任する方法とする。
- ・上記の方法にて選任されたにも関わらず就任しない候補者に対して、「役員就任免除金」という課金制度を設ける。
- ・役員に就任した後、理事会に出席しない方についても、役員としての役目を果たさ

ないため、理事会より解任要求する場合もある。この場合、解任が決定した月の翌月からその期の総会開催月までの月割り分の役員就任免除金を課金する。

・役員就任免除運用細則第7条に定める「特例措置」とは、大きく分けて以下3つの理由の場合に限るものとして、事案ごとに「理由に適合するか否か」を理事会が都度判断をする。

- 理由1：病気及び身体的理由による場合
- 理由2：地理的事情（住まいが遠方）の場合
- 理由3：長期不在で事情が考慮される場合

【決議事項】

1. 役員選任方法を、過去の就任履歴を見て「最後に就任した時期が古い方」より順番に選任する方法へと変更する。

＜第34期末現在の役員就任履歴表＞

ローズハイツ板橋									
役員就任履歴									
6階	801	802	803	804	805				
直近の就任期	34期	26期	28期	30期	32期				
7階	701(外)	702	703	704	705	706			
直近の就任期	25期	34期	19期	29期	31期	33期			
6階	601	602	603	604(外)	605(外)	606	607	608	
直近の就任期	30期	32期	20期	22期	一期	24期	34期	28期	
5階	501	502	503	504	505	506	507	508	
直近の就任期	33期	一期	34期	23期	25期	27期	29期	31期	
4階	401	402	403	404	405	406	407	408	
直近の就任期	30期	32期	34期	一期	22期	24期	26期	28期	
3階	301	302	303	304	305	306	307	308	
直近の就任期	33期	34期	21期	23期	25期	27期	29期	31期	
2階	201(外)	202	203	204(外)	205	206	207(外)	208	
直近の就任期	28期	30期	32期	一期	34期	一期	24期	26期	
1階	101(外)	102	103	104	105	106	107	108	
直近の就任期	一期	34期	27期	一期	一期	29期	31期	33期	

期	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
平成	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
8F	804	805	805	801	801	802	802	803	803	804	804	805	805	801	801
7F	704	704	706	706	701	701	702	702	704	704	705	705	706	706	702
6F	603	604	604	606	606	607	607	608	608	601	601	602	602	603	607
5F	503	503	504	504	505	505	506	506	507	507	508	508	501	501	503
4F	404	405	405	406	406	407	407	408	408	401	401	402	402	403	403
3F	303	303	304	304	305	305	306	306	307	307	308	308	301	301	302
2F	205	206	206	207	207	208	208	201	201	202	202	203	203	205	205
1F	107	107	101	101	102	102	103	103	106	106	107	107	108	108	102

2. 添付 P. 26 の通り、役員就任免除運用細則を制定する。

3. 本細則の運用は第36期の役員選任より適用とする。

ふり

報

の  
統

系に

免

とさ

## 役員就任免除運用細則

### (総 則)

第1条 この細則は、ローズハイツ板橋管理規約(以下「規約」という。)第74条の規定に基づき、原則として役員輪番表の通りに就任すべき役員について、やむをえない事由により就任できない場合の役員就任免除規定を運用するために、必要な事項を定めるものとする。

### (役員を選任)

第2条 理事会は、管理組合第34期通常総会で決議した役員選任方法に基づき、次期役員候補者に対して、当期会計年度の終了する1ヶ月前迄に、理事会で定める方法により役員の就任要請をしなければならない。

### (役員就任免除の申請および時期)

第3条 第2条に規定する次期役員候補者が役員就任の免除申請を行う場合は、理事長に対し別に定める役員就任免除申請書を提出し、前条に規定する会計年度終了前に開催される理事会において承認を得た後に、会計年度終了後に開催される通常総会の承認を得なければならない。

- 2 役員就任免除申請書は、第2条の要請を受けた後、速やかに提出しなければならない。
- 3 役員就任免除申請者が複数存するときは、第1項および第2項の手続きに従うものとする。

### (役員就任免除の期間)

第4条 役員就任免除の期間は、任期にかかわらず当該年度1年とし、2年目の任期についても、改めて第2条から第3条の手続きに従うことを要する。

### (役員就任免除金の負担)

第5条 役員就任免除金は年額50,000円とし、就任免除が承認された通常総会の翌月に、一括して管理組合に納付するものとする。

### (役員辞任者の負担)

第6条 管理規約第38条第5項に規定する辞任者の免除金負担期間は、役員辞任が承認された理事会開催月の翌月から、その後に始めて行われる通常総会開催前日までとし、計算された金額を辞任が承認された理事会開催月の翌月末日までに、一括して管理組合に納付するものとする。

### (特例措置)

第7条 本細則の制定に関わらず、理事会を経て総会において特例と認められた場合は、特例措置として免除金が減免されることもある。

### (附 則)

この細則は、平成24年4月16日より効力を生ずる。