

ルネス・ピース醍醐

2026 年 5 月改定版

管 理 規 約

使 用 細 則

集 会 室 使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

水 道 料 金 徴 収 規 定

ルネス・ピース醍醐
管 理 規 約

規 約 目 次

ルネス・ピース醍醐管理規約	1
第1章 総 則.....	1
第1条 (目 的)	1
第2条 (定 義)	1
第3条 (規約及び総会、理事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、理事会の決議の効力)	1
第6条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲.....	2
第7条 (専有部分等の範囲と表示)	2
第8条 (共用部分の範囲)	2
第3章 敷地および共用部分等の共有.....	2
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.....	2
第12条 (専有部分の用途の制限)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	3
第15条 (バルコニー等の専用使用権の制限)	3
第16条 (駐車場の専用使用権)	3
第17条 (自転車・バイク置場)	3
第18条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第19条 (周辺のための電波障害設備)	3
第20条 (使用細則)	4
第21条 (店舗部分の遵守事項)	4
第22条 (専有部分の貸与)	4
第5章 管 理.....	5
第1節 総 則.....	5
第23条 (区分所有者の責務)	5
第24条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	5
第25条 (必要箇所への立入り)	5
第26条 (損害保険契約の締結)	5
第26条の2 (保険金等の請求及び受領等)	5
第2節 費用の負担	6
第27条 (管理費等)	6
第28条 (承継人に対する債権の行使)	6
第29条 (管 理 費)	6
第30条 (修繕積立金)	7
第31条 (使 用 料)	7
第32条 (上下水道料金)	7
第33条 (公租公課等の負担)	7
第3節 保全・修繕・変更	7
第34条 (専有部分の保全及び修繕等)	7
第35条 (共用部分等の保全及び修繕)	8
第36条 (修繕などのための専有部分・共用部分等の使用)	8
第37条 (共用部分等の変更)	8
第6章 管理組合.....	8

第1節	組合員	8
第38条	(組合員の資格)	8
第39条	(届出義務)	8
第2節	管理組合の業務	8
第40条	(業 務)	9
第41条	(業務の委託等)	9
第41条の2	(専門的知識を有する者の活用)	9
第3節	役 員	9
第42条	(役 員)	9
第43条	(役員の任期)	9
第44条	(役員の誠実義務等)	10
第45条	(理 事 長)	10
第46条	(副理事長)	10
第47条	(理 事)	10
第48条	(監 事)	10
第4節	総 会	10
第49条	(総 会)	10
第50条	(招集手続)	11
第51条	(組合員の総会招集権)	12
第52条	(出席資格)	12
第53条	(議 決 権)	12
第54条	(総会の会議及び議事)	12
第55条	(議決事項)	13
第56条	(総会の決議に代わる書面による合意)	14
第57条	(議事録の作成、保管等)	14
第57条の2	(書面又は電磁的方法による決議)	14
第5節	理事会	14
第58条	(理 事 会)	14
第59条	(招 集)	14
第60条	(理事会の会議及び議事)	14
第61条	(議決事項)	15
第61条の2	(維持管理委員会)	15
第7章	会 計	15
第62条	(会計年度)	15
第63条	(管理組合の収入及び支出)	15
第64条	(収支予算の作成及び変更)	15
第65条	(会計報告)	15
第66条	(管理費等の徴収)	15
第67条	(管理費等の過不足)	16
第68条	(預金口座の開設)	16
第69条	(借入れ)	16
第70条	(帳票類の作成、保管)	16
第70条の2	(消滅時の財産の清算)	16
第8章	雑 則	16
第71条	(義務違反者に対する措置)	16
第72条	(理事長の勧告及び指示等)	16
第73条	(管理組合の許可を要する事項)	16
第74条	(管理組合に届出を要する事項)	17
第75条	(容認事項)	17

第76条	(合意管轄裁判所)	17
第77条	(規約原本等)	17
第78条	(規約外事項)	17
附 則		18
第1条	(規約の発効)	18
第2条	(管理組合の成立)	18
第3条	(初年度役員の任期)	18
第4条	(自治会)	18
第5条	(PTA、子供会、婦人会、老人会等)	18
別表 第1	対象物件の表示	19
別表 第2	バルコニー等の専用使用権	20
別表 第3	個別管理費、修繕積立金、修繕積立基金	21
別表 第4	個別面積部分の表示	22
別表 第5	各使用料	23

ルネス・ピース醍醐管理規約

「ルネス・ピース醍醐」（以下「本マンション」という）の区分所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）第30条に基づき、その敷地・建物及び附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の諸事項について、次の通り「ルネス・ピース醍醐管理規約」（以下「この規約」という）を定める。

第1章 総 則

第1条 （目 的）

この規約は、本マンション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。

第2条 （定 義）

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

- (1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- (5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 管理者 区分所有法第26条及びこの規約に定める権利義務を有し管理行為を行う者をいう。
- (11) 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて、次に掲げる方法によるものとする。
 - イ. 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電気情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電気計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - ロ. 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- (12) WE B会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行う事ができる会議システム等をいう。

第3条 （規約及び総会、理事会の決議の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則及び総会、理事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使用細則及び総会、理事会の決議を遵守させなければならない。

第4条 （対象物件の範囲）

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。

第5条 （規約及び総会、理事会の決議の効力）

この規約及び総会、理事会の決議は、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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条 (管理組合)

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「ルネス・ピース醍醐管理組合」(以下「管理組合」という)を構成する。

2. 管理組合は、事務所を集会室内に置く。
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

第7条 (専有部分等の範囲と表示)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分については、次の通りとする。

- (1) 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という)
- (2) 店舗番号を付した店舗(以下「店舗部分」という)
- (3) 各住戸の面積は、[別表第3]の通りとする。

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、次の通りとする。

- (1) 天井、床及び壁は躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉は、錠及び内側塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。
- (4) パイプスペースは専有部分とするが、その内部に存する共用の配線・配管は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。但し、専有部分から通じる専用の配管・配線については専有部分の付属物とし、その範囲は次の通りとする。

- (1) 電気設備は個別メーターに至るまでの配管・配線とし、個別メーターは含まない。
- (2) 給排水設備は共用配管に至るまでの配管とし、上水道の個別メーターは含まない。
- (3) ガス設備は共用配管に至るまでの配管とし、給湯器を含む。
- (4) 電話配線の電話線については、各階電話端子盤二次側端子以後を専有部分とする。

第8条 (共用部分の範囲)

対象物件のうち共用部分の範囲は[別表第1]に掲げる通りとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

第9条 (共有)

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

第10条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合による所有権の共有とし、その持分は、[別表第3]の通りとする。

2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算(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。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

第12条 (専有部分の用途の制限)

住戸部分は専ら住戸の用途に供するものとし、区分所有者はその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. 店舗部分は店舗としての用途に供するものとし、区分所有者はその他の用途に供してはならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第2に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、ポーチ、テラス、玄関扉、窓枠等（以下本条「バルコニー等」）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. [別表第2] に掲げる専用使用部分のうち、有償の専用使用権を有している者は、管理組合に[別表第5] に定める専用使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第15条（バルコニー等の専用使用権の制限）

前条に定めるバルコニー等専用使用権を有する区分所有者は、その使用する権利を、それが付属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡、貸与などの処分を行ってはならない。

2. 区分所有者は、バルコニー等を専用使用するに当たり、第49条又は第51条の定めによる総会の決議などを得て管理組合が承認した場合を除き、構造物の築造その他バルコニー等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。
3. 区分所有者は、バルコニー等を専用使用するに当たり、管理組合より管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

第16条（駐車場の専用使用権）

区分所有者は、別添の図に示す駐車場について管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により、専用使用権を設定することを承認する。

2. 専用使用するに当たっては管理組合との駐車場契約を締結しなければならない。また、駐車場について専用使用する者は別に定めるところにより、管理組合に[別表第5] の通り専用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住戸部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡したときは、その区分所有者の住戸用駐車場の専用使用権は消滅する。ただし、第三者に住戸部分を貸与する場合において事前に管理組合の駐車場の専用使用の承認を得たときに限り、当該第三者は当該駐車場等を専用使用することができる。この場合、区分所有者は、当該第三者の行為についても連帯して責任を負わなければならない。なお、当該第三者が変更された場合は新たに管理組合の承認を必要とする。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場等を専用使用することができる。
5. 専用使用権の設定に当たっては、第15条第2項及び第3項の定めを準用する。

第17条（自転車・バイク置場）

自転車・バイク置場は、区分所有者等が所有する自転車等その他管理組合が認めるものの置場として別途定めるところにより有償で使用するすることができる。ただし、収容台数に限りがあるため、状況に応じて使用を制限する場合がある。

2. 前項の自転車・バイク置場における自転車等の保管はこれを所有する区分所有者等がそれぞれの責任において行う。

第18条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

- (1) 管理員室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設…管理事務を受託し、又は請け負った者
- (2) 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- (3) 電気・水道・ガス等の共用施設……………当該事業供給者

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は管理組合が必要ある場合に総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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を承認する。

第19条（周辺のための電波障害設備）

区分所有者は、次の事項を承認する。

- (1) 対象物件の建築により周辺地域に発生するテレビなどの電波障害対策に関して障害を被る対象者（以下「対象者」という）のために平和建設株式会社（以下「分譲者」という）が受信及び付属施設（以下「受信配線設備」という）を対象物件の共用部分等に設置すること。

- (2) 受信配線設備を対象者が無償で継続して使用すること。
- (3) 受信配線設備の維持管理(老朽化による取替も含む)については管理組合が費用を負担すること。
また、受信配線設備の維持管理のために、業務委託を受けた者は対象物件に立ち入り、必要な作業を行うことができる。

第20条 (使用細則)

本マンションの使用については、別に使用細則を定めるものとする。使用細則にも記載してあるが本マンションでのペットの飼育は禁止とすることを本規約でもここに定める。また、IHコンロへの入れ替えも禁止である。

第21条 (店舗部分の遵守事項)

店舗部分の区分所有者又は占有者は以下各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 店舗部分を所有する組合員は、その所有する店舗部分を店舗として使用するものとし、他の用途に供してはならない。但し、バー・キャバレー等の風俗営業等、その他本マンションの品位を損ねる業種の営業は禁止する。
- (2) 営業内容の変更、専有部分の譲渡及び賃貸に際しては、必ず事前に管理組合へ書面で届出を行うこと。
- (3) 騒音、振動、臭気等公衆衛生並びに環境の維持保全について充分留意し、他の区分所有者に迷惑を及ぼさないよう注意しなければならない。また、スピーカー等による広告・宣伝をしないこと。
- (4) 店舗から発生する塵芥廃棄物は、業務用一般廃棄物として、自らの責任で別途処理、清掃するものとする。
- (5) 店舗への商品の搬入などで車輛を敷地内に乗り入れる際には、本マンションの良好な住環境を確保するために、騒音その他に配慮し、他の区分所有者に迷惑をかけないように充分留意すること。
- (6) 本マンション内での店舗の顧客・外来者の動向・保安等の管理(無用な場所への出入りの注意、自転車、便所、空き缶、ゴミの処理等)については、店舗部分の区分所有者(占有者を含む)にて責任をもって行うこととする。
- (7) 敷地内に梱包物、塵芥等を放置しないこと。
- (8) 原則として、夜間の物品搬入を行わないこと。
- (9) 当該店舗の防火、防犯、防災について、自己の責任と負担をもって管理することとし、特に防火については平素より充分なる注意を払い、防火体制組織を設置すること。
- (10) 設備の維持、管理、機能の確認等については責任をもって管理すること。また、消防法上所定の消火器等を店内に設置すること。
- (11) ガソリン、揮発油等発火性又は引火性の高いもの、その他危険物、禁制品、汚物、悪臭を発するもの等は原則として持ち込まないこと。
- (12) 店舗の営業に伴って生ずる騒音、臭気、危険、迷惑等に関して他の区分所有者あるいは近隣住民等から苦情の申し立てがあった場合には店舗部分の区分所有者(占有者を含む)は自らその申し立ての処理にあたるものとする。
- (13) 上記以外の定めのない事項については管理組合の指示に従うこと。

第22条 (専有部分の貸与)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則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及び更新に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、賃借人が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告を要せずに賃貸借契約は解除となり、賃借人は本物件を明け渡さなければならない。また、「第三者使用届」による届出及び誓約書に契約の相手方の署名押印を得て管理組合に提出しなければならない。
- (1) 暴力団構成員であることが判明したとき。
- (2) 本物件内、共用部分、付属施設等に暴力団の組織、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を掲示若しくは搬入したとき。
- (3) 本物件内に暴力団構成員、同準構成員等を同居させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。

- (4) 本物件内、共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、砲火薬類等に関する犯罪を敢行し、又は、賃借人との関係ある者がこれらの犯罪を敢行したとき。
- (5) 本物件内、共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴力団の威光を背景に粗暴、又は乱暴な言動をして、他の入居者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。
3. 区分所有者はその第三者の行為について、管理者又は他の区分所有者等から苦情の申し立てがある場合には、区分所有者の責任において処理解決する。また、その第三者が規約及び使用細則などの定め違反して他の区分所有者等に損害を与えた場合には、連帯して損害賠償を負わなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第23条 (区分所有者の責務)

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なうよう努めなければならない。

第24条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

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なうものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
3. (窓ガラス等の改良) 共有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。
4. 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、理事会にて検討後に許可できるものとする。許可結果は維持管理委員へ伝達し、維持管理委員は維持管理委員会記録として永久保存し、長期修繕計画で次回取替対象から外すか否か吟味する。

第25条 (必要箇所への立入り)

前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. 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなると共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
5. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第26条 (損害保険契約の締結)

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としての住宅総合保険又は、積立マンション総合保険の契約を締結すること及びこのための一時払い保険料等を当初修繕積立基金で充当することを承認する。

2. 管理組合は前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
3. 区分所有者及び専有者は、専有部分に関し、火災保険に加入するものとする。

第26条の2 (保険金等の請求及び受領等)

理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「保険金等」という。)の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者

であつた者(以下「旧区分所有者」という。)を代理する。

2. 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧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ができる。
3. 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
4. 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第 26 条第2項の別段の意思表示を行わない。
5. 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第 29 条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
6. 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
7. 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他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。
8. 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第 50 条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

第2節 費用の負担

第27条 (管理費等)

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)を毎月管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料(駐車場使用料、バイク置場使用料、自転車置場使用料、専用庭使用料、その他組合員が支払うべき費用)
2. 管理費等の額については各区分所有者の共用部分に係る共有持分割合(専有部分の床面積の割合)を基準として算出し[別表第3]の通りとする。
3. 修繕積立基金は、修繕積立金の80ヶ月分とし、本マンション購入時に管理費の負担割合に準じて納付するものとし、一括して修繕積立金に繰り入れるものとする。但し、新築購入者のみの1回限りとし、納入後は理由の如何を問わず一切返還しないものとする。

第28条 (承継人に対する債権の行使)

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。

第29条 (管 理 費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理員人件費
- (2) 公租公課(但し、第33条に掲げる固定資産税他は除く)
- (3) 共用部分等の保全修繕費・運転費及び光熱費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (8) 管理委託費(その専門業者に外注委託する費用)
- (9) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用(理事会で認めた費用とする)
- (10) 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必要な費用
- (11) 会議費、広報及び業務連絡に必要な費用並びに役員活動費等管理組合の運営に必要な経費
- (12) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

第30条 （修繕積立金）

管理組合は、修繕積立金を特別修繕費として積み立てる。

2. 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 - (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - (5) 電波障害対策受信配線設備の維持に必要な修繕（将来 J : COM が手を引いた場合復活）
 - (6) 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費用
3. 前項にかかわらず、区分所有法第 6 2 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（平成 1 4 年法律第 7 8 号。以下「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 4 5 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な場合には、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。
4. 第 2 項にかかわらず、円滑化法第 1 0 8 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 1 2 0 条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
5. 管理組合は、第 2 項各号の経費に充てるため第 2 7 条第 2 項に定める基準に基づき一時徴収、又は、借入れを行うことができる。なお、借入れをしたときは、特別修繕費をもって、その償還に充てることができる。
6. 修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

第31条 （使用料）

次の各号に掲げる専用使用料等その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費に充当する。

- (1) 駐車場使用料
- (2) 駐輪場使用料
- (3) 専用庭使用料
- (4) ルーフバルコニー使用料
- (5) 水道使用料

2. 管理組合が使用料について有する債権は、区分所有者の承継人に対しても行使することができる。

第32条 （上下水道料金）

対象物件の上水道料金は、京都市の定めるところにより、対象物件の上水道の全体メーターにより、各専有部分用及び共用部分等のものを併せて管理組合が一括して京都市に支払う。

2. 管理組合は、前項の各専有部分の水道料金を負担させるため、第 6 6 条の 1 に定める方法により、各区分所有者より上水道料金を徴収し精算する。

第33条 （公租公課等の負担）

対象物件に係る固定資産税、都市計画税は第 2 9 条の管理費には含まれず、各区分所有者が各々の専有面積持分割合に応じて別途負担するものとする。

第3節 保全・修繕・変更

第34条 （専有部分の保全及び修繕等）

専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

2. 区分所有者は、その専有部分において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、予め理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければな

らない。

3. 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。
4. 理事長は、第2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、理事会の決議を経なければならない。
5. 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わる共用部分の工事を行うことができる。
6. 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。
7. 管理組合は専有部分であっても専用配管及びガス管、給湯器等管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることがある。

第35条（共用部分等の保全及び修繕）

この規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の駆体（外壁を含む）に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

2. 区分所有者が故意又は過失により共用部分等に障害を与えた場合は、その区分所有者が修繕の責任を負う。但し、防災活動など管理者がやむを得ない事情と認めた場合には、この限りではない。
3. 区分所有者は、その同居人が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。また、専有部分を貸与などにより第三者に専有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。
4. 前3項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届け出て管理者の許可を得なければならない。この場合管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕費用を負担しなければならない。
5. 管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第36条（修繕などのための専有部分・共用部分等の使用）

区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者に専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、また、管理組合に共用部分等の使用を請求することができる。

2. 管理組合又はその委託を受けた者は共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を当該区分所有者に請求することができる。
3. 前2項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議の上、できる限り迷惑を及ぼさない方法をとるとともに、相手方に損害を与えたときは、その損害金を支払わなければならない。

第37条（共用部分等の変更）

共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法など諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て管理者が行う。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第38条（組合員の資格）

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。また、新たに組合員の資格を取得した者は、その承継した前の組合員の有した組合員としての権利義務を承継する。

第39条（届出義務）

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「区分所有者変更届」の書面又は電磁的方法により管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第40条（業 務）

管理組合は次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（「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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (7) 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
- (8) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- (9) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (10) 管理費・修繕積立金・使用料の納入、保管などの会計及び積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報及び連絡業務
- (15) 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
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) 区分所有者等の使用上の問題の調整
- (18) 管理関係資料の作成・保管
- (19) 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

第41条（業務の委託等）

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。

第41条の2（専門的知識を有する者の活用）

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管理に関し、相談したり、助言、指揮その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役 員

第42条（役 員）

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|--------------------------|----|
| (1) 理事長 | 1名 |
| (2) 副理事長 | 2名 |
| (3) 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ） | 6名 |
| (4) 監事 | 1名 |
2. 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員の内より輪番制で予定者を確保しておき、総会で承認・選出する。なお、組合員の配偶者又は一親等の親族のうち、本マンションに現に居住する成年に達したものに限り、理事及び監事に総会で承認・選出できるものとする。
 3. 理事長、副理事長及び監事は、理事の互選により選任する。（欠席でも選任される場合ある。一般理事就任希望の場合、必ず出席し強く要請すること）
 4. 管理組合の継続した運営を行うため、役員は毎年半数づつ改選する。
 5. 必要に応じて維持管理委員会、超長期修繕調査会、建替え準備委員会を設置する。
 6. 本マンションは会計業務を管理会社に委託しているが、必要な場合には会計担当理事を置き、購買・発注工事の見積査定を強化する。（特にエレベータ設備や機械式駐車場は、言いなり金額に陥りやすいため、それらの関連大規模改修工事が見込まれる場合）

第43条（役員の任期）

役員の任期は、毎年6月1日から翌々年の5月31日までの2年とする。但し、本人の承諾があれば

ば再任を妨げない。

2. 役員に欠員が生じたときは、前条2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3. 役員は、総会に於いて解任の決議があった場合には解任される。また、役員の職務を担当するのに困難な事情が生じた場合には、理事会の承認を得て辞任をすることができる。
4. 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。
5. 解任又は辞任により欠員が生じた場合、速やかに理事会を開催し補充する。
6. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第44条（役員の誠実義務等）

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

2. 役員は、総会の議決を得たときは、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第45条（理事長）

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

- (1) 規約、使用細則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
 - (2) 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収支の状況及び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。
 5. 第1項による職務の執行について、理事長は管理組合を代表するものとし、これにより理事長が得た債権及び債務は全組合員に及ぶ。
 6. 理事長は職務の執行が、理事長の個人的利害に関係する場合には、理事会の同意を必要とする。

第46条（副理事長）

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。

第47条（理事）

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。

第48条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を通常総会において報告しなければならない。

2. 監事は、いつでも、理事及び第45条第1項(2)に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
3. 監事は、管理組合の業務の執行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。
4. 監事は、理事会に出席し、必要があると認められるときは、意見を述べなければならない。
5. 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認められるときには、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
6. 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の召集を請求することができる。
7. 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を召集することができる。

第4節 総 会

第49条（総 会）

管理組合の総会は、全組合員で組織する。

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降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、何時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若しくはその指名する組合員が務める。

第50条（招集手続）

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又はマンション敷地売却決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、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宛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、対象物件内の住戸の所在地宛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。
4. 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第54条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
5. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第54条第3項第1号、第2号若しくは同条第4項第3号に掲げる事項の決議又は同条第5項の建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
6. 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、次ぎの事項を通知しなければならない。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（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
 - (3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
7. 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第5項に定める議案の要領のほか、次ぎの事項を通知しなければならない。
 - (1) 売却を必要とする理由
 - (2) 次ぎに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次ぎに定める事項
 - イ. マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次ぎに掲げる事項
 - 甲 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年度法律第123号）第2条第2項に規定震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - 乙 甲の耐震改修に要する費用の概算額
 - ロ. マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次ぎに掲げる事項
 - 甲 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - 乙 甲の改修に要する費用の概算額
 - ハ. マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次ぎに掲げる事項
 - 甲 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - 乙 甲の改修に要する費用の概算額
8. 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際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。

- 9.第52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。
- 10.第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は、理事会の承認を得て、1週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。

第51条 (組合員の総会招集権)

- 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第53条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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又はマンション敷地売却決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2.理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3.前2項により招集された臨時総会においては、第49条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面、電磁的方法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。

第52条 (出席資格)

- 組合員の他、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。

第53条 (議決権)

- 各区分所有者の議決権は、おおむね各区分所有者の有する専有部分の床面積の割合及び専有部分戸数を基礎として定め、次の各号の通りとする。
- (1)住戸部分の組合員はその所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- (2)店舗部分の組合員はその所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- (3)専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 2.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。
- 3.組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 4.組合員が代理人によって議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
- (1)その組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む)又は一親等の親族
- (2)その組合員の住戸に同居する親族
- (3)他の組合員
- 5.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。
- 6.組合員は、第3項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 7.組合員又は代理人は、第5項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

第54条 (総会の会議及び議事)

- 総会の会議(WE B会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席(書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む)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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
- 3.次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権総数の各4分の3以

上で決する。

- (1) 規約の変更
 - (2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く）
 - (3) 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - (4) 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
 - (5) その他総会においてこの項の方法により決議することとした事項
4. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であつて議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権総数の各3分の2以上で決する。
- (1) 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
 - ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの
 - (2) 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - (3) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
5. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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。
6. マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
7. 前5項及び6項の場合において、書面、電磁的方法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。
8. 第3項第1号において、規約の変更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。
9. 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、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。
10. 第3項第3号及び第4項2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。
11. 総会においては、第50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。

第55条（議決事項）

次に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等及び専用使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 規約の変更及び使用細則の制定又は変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 第30条第2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
- (7) 第24条第2項に定める管理の実施
- (8) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

(10)区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却

(11)役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法

(12)組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

(13)その他管理組合の業務に関する重要事項（適正化法第5条関係の認定・更新業務含む）

第56条（総会の決議に代わる書面による合意）

規約により総会において決議をすべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第57条（議事録の作成、保管等）

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

2.議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3.前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長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。

4.第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5.理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの該当議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6.理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第57条の2（書面又は電磁的方法による決議）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2.前項の電磁的方法の種類及び内容は、次ぎに掲げる事項とする。

(1)第51条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

(2)ファイルへの記録の方式

3.規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

4.規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

5.前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6.総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第5節 理事会

第58条（理事会）

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。

第59条（招集）

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.理事会の招集手続きについては、第50条（第5項及び第6項を除く）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第60条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議は、理事の半数以上が出席（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）

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。

総会は会議にWEB会議システム等を併用したり、全面WEB会議化しても良いが、理事会は集会室に集まって行うことを原則とする。維持管理委員等がWEB会議システム等で視聴することは認める。

2.議事録については、第57条（第6項を除く。）の規定を準用する。

第61条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1)収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2)規約の変更及び使用細則の制定又は変更又は廃止に関する案
- (3)長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4)その他の総会提出議案
- (5)第72条に定める勧告又は指示等
- (6)総会から付託された事項

第61条の2（維持管理委員会）

理事会は、その責任と権限の範囲内において、維持管理委員会（標準規約記載の専門委員会に相当）を設置し、マンション内建物及び設備に関して維持管理や長期修繕計画の立案・修正を依頼する。維持管理委員においては、必要と認めた費用について支払う。必要に応じて外部の専門家を雇っても良い。必要書籍を購入しても良い。少額の場合、理事長承認で決済できる。高額の場合、理事会の決議後の承認とする。

第7章 会 計

第62条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第63条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第29条から第32条に定めるところにより諸費用に充当する。

第64条（収支予算の作成及び変更）

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.第1項の総会の承諾を得るまでの間については、理事会の議決に基づき暫定的に事業及び予算執行を行うことができる。
 - (1)第29条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - (2)総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、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。

第65条（会計報告）

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。

第66条（管理費等の徴収）

管理組合は、第27条に定める管理費及び第31条及び第32条に定める使用料について、組合員が管理者（管理受託者を含む）の指定する金融機関に各自開設する預金口座から自動振替の方法により第68条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の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おいては、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おいて、管理組合は催告を行ったあと、その未払金額について（期日から支払日に至るまでの期間）年利14%の遅延損害金を加算し

て、その組合員に対して請求することができる。

- 3.前項の遅延損害金は、第29条に定める費用に充当する。
- 4.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。
- 5.組合員が管理費支払いを定められた期限から1ヶ月以上滞納した場合には、管理者は理事会の決議を得て、支払い履行のために措置をとることができる。
- 6.組合員が管理費等に未払債務がある場合、区分所有法第7条の定めにより、管理組合はその組合員の有する区分所有権（これに対応する敷地及び共用部分等に関する権利を含む）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

第67条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当若しくは、積立金に組入れを行うことができる。

- 2.管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第27条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第68条（預金口座の開設）

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。

第69条（借入れ）

管理組合は、第30条第2項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れをすることができる。

第70条（帳票類の作成、保管）

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るときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

なお、組合員名簿は個人情報保護法が施行され、輪番制の当組合では安全管理措置が遵守できないため、管理会社にて保管することとする。

第70条の2（消滅時の財産の清算）

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

第71条（義務違反者に対する措置）

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。

第72条（理事長の勧告及び指示等）

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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活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.区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者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には、管理者は理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

第73条（管理組合の許可を要する事項）

区分所有者等は、対象物件において次の行為を行おうとする場合は、事前に管理組合に申し出て管理者の許可を得るとともに、管理者より指示があるときはこれに従う。

- (1)重量物及び危険物の搬入・貯留
- (2)電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更等の工事
- (3)他の区分所有者等に影響を及ぼすおそれのある修繕・改造等の工事

- (4) 広告物・看板・掲示物・標識等の共用部分等への設置・貼付・記入等の行為
- (5) 多人数が集まる集会・催物等の開催
- (6) 騒音が発生する内部造作工事

2. 管理者が前項の許可をするに当たって、共同の利益を保全する必要があると認めたときは、行為の申し出があった区分所有者等から、保全に要する相当の費用をあらかじめ徴収することができる。

第74条 (管理組合に届出を要する事項)

区分所有者等は、次の行為を行う場合には管理組合に届け出るとともに、連絡先の届出など管理者より管理上の必要な指示があるときはこれに従う。

- (1) 専有部分の第三者への貸与
- (2) 長期間の不在
- (3) その他管理者が管理上必要と認める行為

第75条 (容認事項)

区分所有者は次の事項についてこれを承認する。

- (1) 本マンションの周辺道路、敷地内歩道及び近隣の他人所有敷地に不法駐車しないこと。またこのことを本マンションの来訪者にも遵守させること。
- (2) 本マンション周辺土地、建物は第三者の所有するものであり、周囲環境（日影、眺望、採光、通風、電波受信等）は将来変化する可能性があること。また、建築、増改築等ある場合も合法的である限り、異議を申し出ないこと。
- (3) 本マンションの敷地内（店舗前）の共用空地は、非常時における消防活動スペースとなるため物品等を放置せず、常時空地とすること。ただし、店舗来客・搬入用車両の一時的な駐車は認める。さらに、非常時における消防活動スペースを確保するため共用空地管理者を指定し、同管理者が認めた車両の一時的な駐車についても認める。同管理者は消防法管理権原者である理事長が指定する。
- (4) 本マンションの東側「わかくさファーマシー」との下記協定事項についての承認
 - イ. 本マンション敷地内に同店舗のひさしが一部かかっていること。
 - ロ. 本マンション敷地内に同店舗の散水栓が設置されていることと使用すること。
 - ハ. 本マンションの敷地内を同店舗関係者並びに来客者が通行すること。

第76条 (合意管轄裁判所)

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京都地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第77条 (規約原本等)

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を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又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（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。
- 7. 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第57条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

第78条 (規約外事項)

この規約及び使用細則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.この規約及び使用細則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。

附 則

第1条 （規約の発効）

この規約は、分譲者が最初に区分所有者へ専有部分を引き渡したときから効力を発する。

第2条 （管理組合の成立）

管理組合は、この規約の効力発生時点で成立したものとする。

第3条 （初年度役員の任期）

初年度役員の任期に限り、第43条第1項に拘束されずに任期を短縮することができる。なお、この場合の会計年度はこの処置を行った期間に連動する。

第4条 （自治会）

ルネス・ピース醍醐の入居者は、近隣自治会とは別に新たに自町連傘下の自治会を結成し、運営すること。また、入居者は必ずこの自治会へ加入参加し、自治会費（1戸当たり150円/月、変更される場合があります。）を一括して管理費より支払うことを承諾する。

自治会役員は、立候補者による自治運営が望ましい。しかし、なり手が居ない場合は、管理組合理事会で兼任する。

第5条 （PTA、子供会、婦人会、老人会等）

ルネス・ピース醍醐の入居者は、必要に応じて、近隣任意団体とは別に新たに自町連傘下でないマンション内独自のPTA、子供会、婦人会、老人会等の会を結成し、運営することができる。会費は無料とし、入居者であれば加入、脱会は任意で名簿作成も不要とする。窓口は管理組合が行うものとする。また、管理組合理事会と連携することで財政支援も認める。常識の範囲で飲食等も認める。集会室使用後は、元の状態に戻してから退出すること。なお、財政支援を受けた場合、その会計報告を行うこと。

以 上

【別表第1】

対 象 物 件 の 表 示

名 称	ルネス・ピース醍醐
1. 敷 地	
所在地番	京都府京都市伏見区醍醐構口町28-1、29-1、29-11、29-13、29-14、 多近田町20-1、21-1、22-1
地 目	宅地
地 積	3,204.88㎡
権利関係	敷地権（所有権）
2. 建 物 ・ 付 属 施 設	
所 在	上記1の敷地上
構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地上6階建、塔屋1階建
種 類	共同住宅1棟
面 積	延べ面積6,225.39㎡
上記、建物・付属施設について	
(1)専有部分	
専有部分は、【別表第3】の通り	
(2)共有部分及び共用施設	
①専有部分に属さない建物の部分	
エントランスホール、共用廊下、メーターボックス、屋内外階段、井戸水、電気室、風除室、 メール・宅配ボックスコーナー、バルコニー、ルーフバルコニー、テラス、ポーチ、室外機 置場、屋根、基礎、外壁、建物躯体（構造柱・構造壁・梁・スラブ等）、その他基礎的構造 部分、ポンプ室、エレベーター機械室等、専有部分に属さない建物部分	
②専有部分に属さない建物の付属施設	
給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災・防犯設備、受信受像通信設備、配電盤、 宅配ボックス、エレベーター、BS・CSアンテナ、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、玄関扉 （鍵及び内部塗装部分は除く）、電話配管・配線（専有部分の設備を除く）等	
③付属施設	
外灯、散水栓、塀、植栽、専用庭、ゴミ置場、フェンス、受水槽、自転車置場、駐車場、 避難ハッチ等	
④規約共用部分	
管理人室、集会室	

【別表第2】

バルコニー等の専用使用権

<div> <div>区分</div> <div>専用使用部分</div> </div>	位置	専用使用権者	使用上の条件・制限	使用料
バルコニー テラス ポーチ	別添図の通り	各住戸の 区分所有者	その用法に従って 使用する	無償
ルーフバルコニー	同上	同上	同上	有償 【別表第5】
専用庭	同上	同上	同上	有償 【別表第5】
玄関扉 (鍵及び内部部分を除く) 窓枠、窓ガラス、面格子	各住戸に付属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス、面格子	各住戸の 区分所有者	同上	無償
駐車場	別添図の通り	特定住戸の 区分所有者	駐車場使用契約書 による	有償 【別表第5】

【別表第3】

個別管理費・修繕積立金・修繕積立基金

タイプ	戸数	専有面積 (㎡)	共有持分 割合	修繕積立基 金 (円)	月 額 管 理 費 ・ 積 立 金 (円)			管理組合月額収入 (管理費・積立金)		
					管理費	修繕積立金	合 計	管理費	修繕積立金	合 計
A	2	77.88	7,788	292,800	7,790	25,310	33,100	15,580	50,620	66,200
Ag	1	77.88	7,788	292,800	7,790	25,310	33,100	7,790	25,310	33,100
B	6	79.80	7,980	300,000	7,980	25,940	33,920	47,880	155,640	203,520
C	6	60.16	6,016	226,400	6,020	19,550	25,570	36,120	117,300	153,420
C1	4	60.16	6,016	226,400	6,020	19,550	25,570	24,080	78,200	102,280
C´	14	60.16	6,016	226,400	6,020	19,550	25,570	84,280	273,700	357,980
D	3	93.85	9,385	352,800	9,390	30,500	39,890	28,170	91,500	119,670
E	3	66.25	6,625	248,800	6,630	21,530	28,160	19,890	64,590	84,480
Eg	1	66.25	6,625	248,800	6,630	21,530	28,160	6,630	21,530	28,160
F	3	70.00	7,000	263,200	7,000	22,750	29,750	21,000	68,250	89,250
Fg	1	70.00	7,000	263,200	7,000	22,750	29,750	7,000	22,750	29,750
G	3	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	24,390	79,230	103,620
Gg	1	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	8,130	26,410	34,540
G1	3	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	24,390	79,230	103,620
G1g	1	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	8,130	26,410	34,540
G´	6	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	48,780	158,460	207,240
G´g	2	81.25	8,125	305,600	8,130	26,410	34,540	16,260	52,820	69,080
H	3	67.20	6,720	252,800	6,720	21,840	28,560	20,160	65,520	85,680
Hg	1	67.20	6,720	252,800	6,720	21,840	28,560	6,720	21,840	28,560
I	2	76.70	7,670	288,000	7,670	24,930	32,600	15,340	49,860	65,200
J	2	77.47	7,747	291,200	7,750	25,180	32,930	15,500	50,360	65,860
K	1	85.05	8,505	320,000	8,510	27,640	36,150	8,510	27,640	36,150
Kr	1	85.05	8,505	320,000	8,510	27,640	36,150	8,510	27,640	36,150
Kr1	1	85.05	8,505	320,000	8,510	27,640	36,150	8,510	27,640	36,150
Lr	1	101.89	10,189	383,200	10,190	33,110	43,300	10,190	33,110	43,300
M	1	62.83	6,283	236,000	6,280	20,420	26,700	6,280	20,420	26,700
Mr	1	62.83	6,283	236,000	6,280	20,420	26,700	6,280	20,420	26,700
Mr1	1	62.83	6,283	236,000	6,280	20,420	26,700	6,280	20,420	26,700
店舗	2	67.85	6,785	255,200	6,790	22,050	28,840	13,580	44,100	57,680
合計	77	5,541.20	—	20,839,200	—	—	—	554,360	1,800,920	2,355,280

* 修繕積立金は、2022年5月29日開催の定期総会で改定されました。(325.00 円/㎡)

【別表第4】

個別面積部分の表示

(単位：㎡)

タイプ	号室							バルコニー	ルーフ バルコニー	専用庭	テラス	ポーチ	専有部
A	201	301						16.49	－	－	－	－	別表第3
Ag	101							－	－	67.69	23.52	－	
B	102							13.68	－	－	－	－	
	202	302	402	502	602			18.98	－	－	－	－	
C	104							9.08	－	－	－	－	
	204	304	404	504	604			8.71	－	－	－	－	
C1	206	306	406	506				8.71	－	－	－	－	
C´	105							8.34	－	－	－	－	
	103	203	205	207	303	305	307	8.71	－	－	－	－	
	403	405	503	505	603	605							
D	106	208	308					20.29	－	－	－	4.91	
E	209	309	408					9.54	－	－	－	－	
Eg	107							－	－	29.94	9.54	－	
F	210	310	409					10.08	－	－	－	－	
Fg	108							－	－	23.14	10.08	－	
G	212	312	411					11.70	－	－	－	－	
Gg	110							－	－	27.82	11.70	－	
G1	214	314	413					13.16	－	－	－	－	
G1g	112							－	－	27.48	13.16	－	
G´	211	213	311	313	410	412		11.70	－	－	－	－	
G´g	109							－	－	27.29	11.70	－	
	111							－	－	28.35	11.70	－	
H	215	315	414					10.08	－	－	－	－	
Hg	113							－	－	19.70	10.08	－	
I	216	316						10.62	－	－	－	－	
J	217	317						14.22	－	－	－	7.49	
K	507							14.58	－	－	－	－	
Kr	407							14.58	84.94	－	－	－	
Kr1	606							14.58	65.19	－	－	－	
Lr	415							14.62	54.13	－	－	12.12	
M	601							7.04	－	－	－	－	
Mr	401							7.04	25.76	－	－	－	
Mr1	501							7.04	10.28	－	－	－	
店舗	1	2						－	－	－	－	－	

【別表第5】

駐車場額使用料

区画場所		金額(円)
平 面 式	41番～48番	13,000
	64番	13,000
	65番	12,000
	66番,67番	12,000
機 械 式	上 段	11,000
	中 段	11,000
	下 段	10,000

来客用駐車場使用料【1日1回】

区画場所	金額(円)
現在なし	500

※当期以前の理事会が 無くして、住民割当に変更

工事関係用車両駐車場使用料【1日1回】

区画場所	金額(円)
37番(機械式) 注)後部上部より濁水落下あり	無料

バイク置場月額使用料

車輛規格	金額(円)
小型【125cc未満】	1,000
中型【125cc以上400cc以下】	1,800
大型【401cc以上】	2,000
屋根なしバイク置場	800

駐輪場月額使用料

区画場所	金額(円)
上 段	300
下 段	400
屋根なし	200

専用庭月額使用料

タイプ	部屋	面積(m ²)	金額(円)
Ag	101	67.69	1,700
Eg	107	29.94	700
Fg	108	23.14	600
G'g	109	27.29	700
Gg	110	27.82	700
G'g	111	28.35	700
G1g	112	27.48	700
Hg	113	19.70	500

ルーフバルコニー月額使用料

タイプ	部屋	面積(m ²)	金額(円)
Kr	407	84.94	1,700
Kr1	606	65.19	1,300
Lr	415	54.13	1,100
Mr	401	25.76	500
Mr1	501	10.28	200

使 用 細 則

使用細則

管理規約第20条による「ルネス・ピース醍醐」の使用細則を次のとおり定める。この細則は管理規約の一部として効力を有するものとします。

(総則)

1. 敷地、建物の使用にあたっては、管理規約のほか、本使用細則を遵守し、全居住者が快適な共同生活を維持できるよう、また、建物の保全と良好な環境の維持向上に努めるものとする。

(防災・防犯)

1. 区分所有者は、相互に協力して「ルネス・ピース醍醐」における事故・火事などの災害や盗難等の犯罪の予防に努める。
2. 災害や犯罪の恐れがある場合には、速やかに管理者に通報し、その指示がある場合にはこれに従う。
3. 災害が発生した場合には、速やかに消防署ないしは警察署及び管理者に通報し、その要請ある場合には必要な協力を行う。
4. 居住者、占有者は、防犯・防災設備及びその操作方法を熟知する。

(防火・避難)

1. 防火のために平時から消火器具・避難施設などの位置・使用方法を熟知するとともに、各戸にも消火器を備え付け、また、消火訓練が行われる場合には、これに協力する。また、万一の場合には相互に協力し被害を最小限に止めるように協力する。
2. 廊下、バルコニー等共用部分には消火及び避難の妨げになる物品を放置してはならない。特に階段や消火器の付近には絶対に物を置かない。
3. 火災発見の場合には、直ちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報する。また、初期消火が大切ですので相互に協力して初期消火や消防署への通報などの必要な応急措置を行う。
4. 火災避難の際には、窓及び扉を閉じ延焼の防止に努める。
5. 自然発火、引火、爆発のおそれのある物は、建物内に持ち込まない。

(清掃・ゴミ処理)

1. 各区分所有者等は、通常生活の場として使用する共用部分等各戸周辺の清掃をはじめ清掃保持に留意すること。また、ゴミ置場は常に清潔に保ち悪臭の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。
2. 住戸の各専有部分より出る燃焼物は、各居住者自身で他の区分所有者等及び近隣に迷惑がかけられないように、指定のゴミ袋に入れる等の処理をして管理者の指示に従い、所定のゴミ収集日にゴミ置場に持参することとし、ガラス製品・エアゾールなどの危険物及び不燃物は、定められた方法により処理する。また、住戸の各専有部分より出る資源ゴミ(新聞・ダンボール・金属類・ガラスビン類等)は、まとめて指示日に指定の場所へ持参すること。
3. 住戸の各専有部分より出る大型ゴミは、各自で大型ゴミセンター(京都市)に申し込み回収してもらうようにすること。(有料)

(エレベーターの使用)

1. エレベーターは、ボックス内の掲示に従って正しく運転使用する。
2. 制限重量以上での使用は絶対禁止する。
3. 幼い子供だけでは使用させないように注意する。また、エレベーターで子供を遊ばさないように注意する。
4. エレベーターボックス内では禁煙とする。

(禁止事項)

1. 次に記載するような他の区分所有者等に迷惑を及ぼし、又は「ルネス・ピース醍醐」の環境及び品位を損なう行為は一切禁止する。

- (1) 法令に違反する危険物を製造・貯留し、又は汚物を放置すること。また、重量物、発火、爆発のおそれがある物又は、不潔、悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造をすること。
- (2) 水道・電気・ガスを開放、漏洩のまま放置すること。また、それらの諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械器具などを新設、付加又は変更すること。
- (3) 排水管・便器などに綿・タバコの吸殻等の不溶性の物を捨てるなどして下水管を詰まらせること。
- (4) 共用部分及び専有部分において他人の迷惑になるような奇声を発生したり、足音を響かせること。また、近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること。
- (5) マンション内に犬・猫等の愛玩動物(小鳥・魚類等は除く)を持ち込み、又は飼育すること。なお、小鳥・魚類等を飼育する場合においても万が一事故等迷惑が起きた場合は、飼育者の責任において速やかに解決すること。
- (6) 無断で共用部分等に私物を置くなど、占有占拠すること。特に廊下、階段、踊り場等に自転車等の私物を放置すること。
- (7) ゴミ・タバコの吸殻などを所定の場所以外に放棄したり、又は放痰すること。
- (8) 窓・バルコニー・廊下など高所から物品を捨てたり、散水すること。また、花火をすること。及びバルコニーから多量の水を散水すること。また、ゴルフ等の練習で階下に迷惑をかけること。
- (9) クーラー・クリーンヒーターなどの屋外設備を管理者が認める以外の位置に設置すること。また、突風、強風の際、落下、飛散など他に害を及ぼすおそれのある物をバルコニー等に設置あるいは放置すること。及び避難用隔壁の役割を妨害するようなこと。
- (10) バルコニー等に重量物を設置すること。また、サンルーム、物置、池、その他これに類する建造物を構築又は設置すること。及び土砂を搬入して花壇を造ること。
- (11) バルコニーの手摺や廊下に洗濯物や寝具を干すことを禁止します。また、バルコニーに物干金具の設置してある箇所については、その高さ内で使用すること。
- (12) ねまき、下着等不体裁な姿で廊下など専有部分外に出歩くなどの行為は自粛し、住環境・品位の保持に努めること。
- (13) 駐車場・駐輪場の使用については、騒音・排気ガス、通行の安全等に充分留意して住環境低下や近隣から苦情が出ないようにすること。
- (14) 住戸の専有部分において、ピアノ、エレクトーン教室、学習塾など営利目的の活動をする事。
- (15) (イ)騒音、悪臭を伴う行為、風俗、美感上好ましくない用途、不潔、嫌悪を感じる用途に使用すること。また、有害電波を発生すること。
(ロ)ピアノ、エレクトーン等を早朝又は夜間に長時間演奏すること(午前8時以前並びに午後9時以降は特に注意)及びステレオ・ラジオ・テレビ等の音量を著しく上げること。
(ハ)その他公序良俗に反する行為。
- (16) 建物の基本構造に影響のある変更工事や建物の外観を変更すること。また、バルコニー等の材質・外観を変更すること。
- (17) 住戸の専用使用部分の戸口、窓若しくはバルコニー、又は共用部分に看板・掲示板等を設置し、又は、広告その他これに類するものを掲示すること。
- (18) 廊下・階段・エレベーター・その他壁面・床・手摺等に落書きをすること。
- (19) 浴室以外の床に水を流すこと。(浴室以外は防水をしていないため、水を流して階下へ漏水した場合、漏水者の責任となります。)
- (20) 住戸の各戸の表札を分譲業者が各戸ごとに取り付けした形体の表札のものとすること。
- (21) メールボックスの名札の記名を、管理組合にて定めるところの様式以外のものにて記名すること。
- (22) 共用緑地の盛土、庭、植栽等の形状を勝手に変更すること。
- (23) 生ゴミ粉碎機を取り付けること、並びにその粉碎した生ゴミを排水管に流すこと。

(外来者)

1. 居住者を訪問された来客が廊下、ホール等共用部分又はその付属部品を破損した場合は、その居住者及び区分所有者が賠償の責を負うものとする。

(空地)

1. 敷地の内の空地部分は、避難用通路、消防、救急活動用空地として常時空地の状態で維持する必要がありますので、一時駐車・自転車置場等に使用しないで下さい。ただし、引っ越し時等、緊急やむを得ない場合で管理者の許可を得た場合はこの限りではない。

(自転車置場・バイク置場)

1. 自転車・バイクは、1階の自転車置場・バイク置場の指定場所に置くこと。
2. 自転車置場・バイク置場の整理、整頓は、使用者にて責任をもって行なうこと。歩行や避難のための通路等の必要なスペースを妨げることはできない。
3. 自転車置場・バイク置場には、収容台数に限りがあるため状況に応じて使用を制限する場合がある。
4. 放置自転車・バイクは、管理組合にて処分出来ることとする。

(共用部分の使用)

1. 居住者等が「ルネス・ピース醍醐」の共用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。
 - (1) 受水槽置場、変電設備置場、機械室その他立ち入り禁止場所に立ち入ること。
 - (2) 屋上に望遠鏡、無線アンテナ、投光器看板等を設置すること。
 - (3) 共用部分に物品を設置すること。

以 上

集 会 室 使 用 細 則

集 会 室 使 用 細 則

管理規約第20条に基づき本マンションの集会室の使用細則を次のとおり定める。

第1条 （使用目的）

集会室は、本マンションの区分所有者等の親睦・利便を図ることを目的として、これを使用する。
公の秩序又は善良の風俗に反する目的のための使用は禁止する。

第2条 （使用の申込・許可）

集会所の使用を希望するものは、管理者に所定の書式により申込みを行い、あらかじめ管理者の許可を得なければならない。

2. 管理者は、前項の許可に当たって、必要と認める場合には条件を付けることができる。

第3条 （使用優先順位）

集会所の使用については、次に定める基準により優先順位を決定し、同一順位間の優先順位は管理者の判断による。管理者は必要と認める場合には、既に許可したものでも申込みの変更を求めることができる。

第1順位

区分所有者等及びその同居家族の葬儀

一般葬を、この集会室で行うのは「狭くて無理」と思われる。

家族葬、1日葬、ゼロ葬のいずれかを葬儀社に依頼し行うものと想定し、管理組合はカギ貸出しを行い、使用後は元の状態に戻すこと。設備、管理されているものにふれないこと。

延べ2日間（初日お通夜と翌日告別式の場合、24時間安置と翌日に1日葬）を想定し無料貸出する。

火葬場の都合で期日伸びる場合は、理事長へ報告・相談すること。（集会室の予約状況見て判断）

第2順位

(1)管理組合に係る会合

(2)諸官公庁及び公益事業者の公益目的の使用

第3順位

(1)区分所有者等及びその同居家族の親睦・利便を図る目的による会合

(2)区分所有者等に関する子供の利用

(3)その他、管理者が適当と認めた使用

第4条 （使用時間）

集会室の使用時間は、原則として午前9時から午後5時までとする。なお、管理者が必要と認めた場合は、この限りではない。

第5条 （使用料）

集会室の使用料は次のとおりとする。

(1)第3条の第1順位及び第2順位に定める使用に供する場合は無料とする。

(2)第3条の第3順位の(1)に定める使用のうち、営利を目的としない場合は1時間当たり300円とする。

なお、使用時間は1時間を単位とし、これに満たないときも1時間として使用料を徴収する。

(3)(2)以外の場合は1時間当たり1,000円とする。

2. 管理者は前項の使用料を総会の通常決議を得て変更することができる。
3. 集会室の使用料は、管理費に充当するものとする。
4. 集会室の使用料は、使用に先立ち、第1項に定める使用料が必要な場合にはこれを支払わなければならない。
5. 使用時間の延長は、他の使用に支障がない場合には管理者が認めることができる。この場合、超過使用料は使用終了後直ちに支払わなければならない。

第6条 （使用上の遵守事項）

集会室の利用者は、管理者の指示に従うとともに、次に定める事項も厳守しなければならない。これらに違反した場合には、管理者は以後当該違反者の使用を禁止することができる。

(1)使用に当たっては責任者をおき、その者は使用に伴う総ての責任を負う。また、子供が利用する場合は、必ず保護者が責任者として立ち会いすること。

(2)利用者は、使用終了後直ちに清掃、備品等の整理整頓、火気の点検及び戸締まりを行い、管理要員に連絡する。

(3)使用について、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(4)室内の設備・備品等を損傷又は汚損したときは、使用責任者は管理者に報告し、速やかに原状

回復に努めるものとする。

(5)使用中に発生した事故等については、全て使用者の責任において処理するものとする。

以上

駐 車 場 使 用 細 則

駐 車 場 使 用 細 則

ルネス・ピース醍醐管理規約(以下「規約」という)第20条に基づき、次のとおりルネス・ピース醍醐駐車場使用細則(以下「駐車場使用細則」という)を定める。

第1条 (目的)

駐車場使用者は、規約及びルネス・ピース醍醐駐車場使用契約書の各条項を充分に理解の上、駐車場使用細則を遵守し、駐車場の円滑かつ安全な使用を図るものとする。

第2条 (対象車輛)

駐車場に駐車することができる車輛は、普通乗用車、軽乗用車又はこれに準ずるものに限る。ただし、機械式駐車場に関しては、指定されている入出庫可能な車種に限る。

第3条 (遵守事項)

駐車場使用者は、次の事項を遵守しなければならない。

- (1)必ず指定の駐車位置に所定の方法で駐車すること。
- (2)管理者及び管理受託者の指示に従うこと。
- (3)警笛、空ふかし、その他他人に迷惑を及ぼす騒音を発生させないこと。
- (4)敷地、駐車場内は最徐行すること。また、出場車優先走行のこと。
- (5)施設等に損害を与えたときは、直ちに管理者及び管理受託者に連絡し、その指示に従うこと。
- (6)駐車場を駐車以外の目的に使用しないこと。
- (7)駐車場の現状を変更したり、カーポートその他の構築物(物置等を含む)を設置しないこと。
- (8)駐車場に引火物その他危険物を持ち込まないこと。
- (9)駐車場の清掃は、利用者が責任をもって行い、修理器具、その他物品を放置しないこと。
- (10)煙草の吸殻、塵芥等は所定の場所に捨てること。また、場内では喫煙しないこと。
- (11)本マンションの施設の維持、修繕等のため、必要ある場合には特定の駐車場の使用を使用期間中といえども一定の期間、禁止することが有り得る。この場合駐車場使用者は、管理者及び管理受託者の指示に従うこととし、異議を申し立てないこと。また、この場合の使用料は日割計算にて精算すること。

以上

駐 車 場 使 用 契 約 書

※所定書式の改定（案）

管理組合（以下「甲」という。）と 号室区分所有者（以下「乙」という。）とは、管理規約等にもとづき、駐車場の駐車場番号 番に乙が保有する下記自動車を駐車するため次条以下のとおり契約を締結する。

[自動車の表示]

車名・形式	車両登録番号
-------	--------

(自動車保管場所に関する証明)

第 1 条 甲は乙の請求により、自動車の保管場所の確保等に関する法律にもとづく書面に所要の証明をおこなう。

(駐車場使用料)

第 2 条 駐車場使用料は月額金 円と定め、乙は本契約締結と同時に当月分を甲に支払い、以後毎月 27 日までに翌月分を管理費と共に甲の定める方法により支払うものとする。ただし、月の途中において契約の場合は日割計算とする。

(乙の賠償義務)

第 3 条 乙または乙の代理人、使用人、運転手、同乗者その他乙に関係する者が、故意または過失により本駐車場またはその施設ならびに本駐車場に駐車中の他の自動車または付属品に損害を与えたときは、乙は自己の責任においてその損害を直接相手方に対し賠償しなければならない。

(甲の免責)

第 4 条 天災地変、火災、盗難その他の被害など、甲の責に帰すべからざる事由により乙の自動車その他の物件に損害が生じても、甲は一切その責を負わない。

(乙の義務)

第 5 条 本契約書による駐車場の使用に際しては、管理規約等を遵守し、甲または甲の指定する者の指示を遵守しなければならない。また、車種等に変更がある場合はすみやかに甲に届出をしなければならない。

2. 乙は下記の表に記載する駐車可能な車両サイズを遵守しなければならない。

	全長(mm)	全幅(mm)	全高(mm)	重量(kg)	後輪中心から後端(mm)	後輪中心から前端(mm)
平面式						
機械式						

(譲渡・転貸の禁止)

第 6 条 乙は他人に本駐車場を使用させること、または本契約上の権利を譲渡・転貸することはできない。ただし乙が本マンション分譲時における事業協力者であり、その所有する専有部分を貸与し本駐車場を使用させることが本マンション管理規約に明記されている場合はこの限りでない。

(駐車場使用料の変更)

第 7 条 甲は一般物価の変動等により必要が生じたときは、契約期間内といえども 1 ヶ月の予告期間をもって駐車場使用料を変更することができる。

(解 約)

第 8 条 甲または乙が本契約期間中に解約しようとするときは、1 ヶ月前までにそれぞれ相手方に予告しなければならない。

2. 乙が解約を申し出た場合、甲は「乙が退去する日を含む月」の駐車場使用料は一切返還しない。

3. 乙が 1 ヶ月以上の予告期間を待たずに解約を申し出た場合、乙は「乙が退去する日を含む月」の翌月分の駐車場使用料を甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第 9 条 乙が次の各号のいずれかに該当する場合、甲はなんらの通知催告等を要しないでただちに本契約を解除することができる。

(1) 乙が駐車場使用料を 2 ヶ月以上滞納したとき。

(2) 乙が本契約および管理規約等に定める事項に違反したとき。

(契約の期間)

第 10 条 本契約の有効期間は 年 月 日から 年 月 日までの 1 年間とする。ただし、本契約期間満了の 1 ヶ月前までに甲、乙いずれからも解約の申し出がないときは、本契約はさらに 1 年間更新されるものとし、以降も同様とする。

この契約を証するために契約書 2 通を作成し、甲乙が記名押印の上各 1 通を保有する。

年 月 日

甲 管理組合 印

乙 号室 印

[管理組合控え]

水道料金徴収規定

水道料金徴収規定

ルネス・ピース醍醐管理組合(以下「管理組合」という)は、各専有部分及び共用部分の水道使用料金(下水道料含む)の精算及び支払いについて、次のとおり、ルネス・ピース醍醐水道料金徴収規定(以下「本規定」という。)を定める。

第1条 (総則)

区分所有者は、本マンションの水道使用契約が親メーターによる契約となっているため、管理組合が京都市水道局に対し各専有部分及び共用部分で使用する水道使用料金を一括して支払うことを承認する。

- 2.各区分所有者は、管理組合が専有部分の水道使用料金の収納、支払を行うために次条以下に定める本規定を遵守しなければならない。

第2条 (専有部分の水道使用料金)

専有部分の水道使用料金は、各専有部分に付設された私設水道メーター(以下「子メーター」という)の指針に基づく水道使用量により、水道事業者が水道管口径別に定める水道料金表に従い決定するものとする。

- 2.各区分所有者は、前項により算出されたそれぞれの水道使用料金を管理組合に納入しなければならない。

第3条 (水道使用量の計量及び料金の請求)

水道使用量の計量及び料金の請求に関する取扱いとは、次の各号のとおりとする。

- (1)各専有部分の水道使用水量の計量は、検針日から次の検針日までの子メーターの指針により行うものとし、検針は原則として2ヶ月毎に行うものとする。
- (2)各専有部分において区分所有者が賃貸借等で住戸を第三者に使用させるときは、区分所有者は、別に定める「第三者使用届け」を管理組合に提出しなければならない。この場合、管理組合は水道使用料を当該占有者に請求することとする。
- (3)前号の取扱いにおいて、占有者が万が一、水道使用料を管理組合に支払わなかった場合は、管理組合は、その未払い使用料金のすべてを当該区分所有者に対して請求することができる。
2. 区分所有者あるいは占有者が転出する場合は、1週間前までに管理組合に届け出るものとし、この場合、管理組合は、原則として届出を受けた転出日に検針し前回検針日からの使用水量により使用料を請求するものとする。ただしこの場合、転出日から支障ない範囲で遅れて検針することについて区分所有者及び占有者はあらかじめ承諾する。

第4条 (水道使用料金徴収方法)

区分所有者に対する水道使用料金の徴収方法については、各区分所有者の開設した管理費等を自動振替する預金口座より自動引き落としにて請求該当月(2ヶ月毎)の27日に徴収するものとする。

- 2.本規定第3条第1項第2号に定める占有者は、管理組合が指定する金融機関に預金口座を開設し、区分所有者と同様に前項の徴収方法に従うものとする。

第5条 (水道使用料の組合会計処理)

区分所有者は、管理組合が水道使用に関する組合会計を次の各号に定める処理とすることを承認する。

- (1)区分所有者から徴収した水道料金は、水道使用料として収入計上する。
- (2)京都市水道局に支払う水道料金は水道使用料として支出計上する。
- (3)前2号の取扱いにより、収入額が支出額を上回ったときといえども、その剰余金は管理費に繰入れ、組合員等に返金するなどの精算は行わないものとする。また逆に、支出額が収入額を上回った場合には共用部分の水道料金と見なし、原則として管理費からこれを支出するものとする。

第6条 (事務の委託)

管理組合は第2条から前条までの事務手続を第三者に代行させることができる。

第7条 (規定外事項)

本規定に定めのない事項については、規約又は他の細則の定めるところによる。

第8条 (規定の改廃)

本規定の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本規定の変更が規約の変更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。

第9条（規定原本）

本規定を証するため、区分所有者全員が記名押印した規定を1通作成し、これを規定原本とする。

- 2.規定原本は、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。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3.理事長は、所定の掲示場所に、規定原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条（本規定の発効）

本規定は、平成21年5月28日より効力を生じる。

以 上