

マンションニュー恵比寿管理規約

第1章 総則

第1条 (目的)

この規約は、マンションニュー恵比寿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「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第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。

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

- 1 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並びに使用細則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、賃借人、占有者又はその店舗に勤務する者（以下、「占有者等」という）に対してこの規約及び総会の決議並びに使用細則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 (規約及び総会の決議の効力)

- 1 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 占有者等は、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。

第6条 (管理組合)

- 1 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マンションニュー恵比寿管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を管理室内に置く。
- 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 (専有部分の範囲)

- 1 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。
住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）と事務所・トランクルーム。なお、

- 住戸番号のうち1階店舗部分は店舗番号（以下「店舗部分」という。）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 玄関扉及びシャッターは、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は、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

第9条 （共有）

対象物件のうち敷地、共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有又は準共有とする。
以下、共有には準共有も含むものとする。

第10条 （共有持分）

- 1 各区分所有者の前条の敷地、共用部分及び附属施設の共有持分は、その所有する専有部分床面積の割合による（別表第4）
- 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）

- 1 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。
- 3 前項の定めにかかわらず、区分所有者は、専有部分と別表第5の敷地及び当該敷地の上にある共用部分等の共有持分とを分離して処分することができる。

第4章 用法

第12条 （専有部分の用途）

- 1 住戸部分の区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。但し、事務所として使用する場合に限り、理事会は一定の条件のもと承認する。（別記様式第2を使用する）。詳細は使用細則による。
- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならず、別途定める店舗細則を厳守する。
- 3 住戸部分及び店舗部分の区分所有者は、その専有部分を以下の用途で使用してはならない。
 - 一 風俗営業及びそれに関係する事務所及び店舗
（性風俗等紹介所及び紹介所の窓口・受付及びカラオケ・雀荘等を含む）
 - 二 搬出搬入が頻発にあるような業種（2階以上に限る）
 - 三 公序良俗に反する事務所及び店舗
 - 四 排気・排煙・排水等で住環境に受忍限度を超える悪影響が認められる業種
- 4 店舗の営業時間は、午前7時より午前0時迄とする。但し、諸般の事情等により、総会又は理事会の承認を得たものは除く。
- 5 営業等により悪臭を発生させる店舗の区分所有者は、脱臭装置を設置するなどして、当該悪臭の脱臭に努力する。

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12条 (専有部分の用途)

- 1 住戸部分の区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。但し、事務所として使用する場合に限り、理事会は一定の条件のもと承認する。(別記様式第2を使用する)。詳細は使用細則による。
- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならず、別途定める店舗細則を厳守する。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。
- 4 住戸部分及び店舗部分の区分所有者は、その専有部分を以下の用途で使用してはならない。
 - 一 風俗営業及びそれに関係する事務所及び店舗
(性風俗等紹介所及び紹介所の窓口・受付及びカラオケ・雀荘等を含む)
 - 二 搬出搬入が頻発にあるような業種(2階以上に限る)
 - 三 公序良俗に反する事務所及び店舗
 - 四 排気・排煙・排水等で住環境に受忍限度を超える悪影響が認められる業種
 - 五 ウィークリーマンション、マンスリーマンション、民泊等第三者へ住戸及び店舗に宿泊させる使用
- 4 店舗の営業時間は、午前7時より午前0時迄とする。但し、諸般の事情等により、総会又は理事会の承認を得たものは除く。
- 5 営業等により悪臭を発生させる店舗の区分所有者は、脱臭装置を設置するなどして、当該悪臭の脱臭に努力する。

第14条 (バルコニー等の専用使用权)

- 1 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、店舗部分のシャッター設備、看板掲出場所及びオーニング設置場所（以下この条、第20条及び別表第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、専用使用权を有する。
- 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权を有しているバルコニー等を使用することができる。
- 3 店舗部分の区分所有者による既存開口部及びエアコン設置場所は別紙店舗裏側現況測量図のとおりとし、店舗部分の区分所有者は、管理組合の承認を得ることなく、既存開口部及びエアコン設置場所以外に開口部を設け又はエアコンを設置してはならない。

第15条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 1 管理組合は、第1号に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、第2号に掲げる者に使用させることを承認する。
 - 一 管理用倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
 - 二 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
- 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（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。

第16条 (専有部分の修繕等)

- 1 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、「専有部分の修繕等に関する細則」に従い、あらかじめ、理事長（36条の理事長を言う。以下同じ）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。
- 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。

第17条 (使用細則)

- 1 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。
- 2 使用細則の制定、変更は総会の47条2項の決議で行う。

第18条 (専有部分の貸与および譲渡)

- 1 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力に対して、貸与または譲渡してはならない。同時に、反社会的勢力に通謀の意図を持って第三者の名義を利用させ、貸与または譲渡の契約を締結させてもならない。
- 2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与あるいは譲渡する場合には、この規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない、遵守させる旨の誓約書を管理組合に提出しなければならない（別記様式1）。
- 3 新たに賃借人あるいは区分所有者となった者は、自らが反社会的勢力と何ら関わりなく、今後も一切の関わりを持たないことを誓約する旨の書面を管理組合に提出しなければならない。
- 4 前項の誓約する旨の書面の提出にもかかわらず、賃借人あるいは区分所有者が規約および使用細則に違反し、反社会的勢力として区分所有者の共同の利益に反する著しい障害を生じさせるなどの事実が発覚したときは、まずは警察に相談し、組事務所その他の活動拠点

としての使用禁止のための援助・支援を求める。

- 5 前条によっても反社会勢力が使用を禁止しない場合、管理組合は当該専有部分の賃借人あるいは区分所有者に対し、総会決議に基づき訴えをもって、その専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求、さらには賃借人に対する引き渡し請求を行うことができる。
- 6 管理組合は違反行為により生じた損害の賠償、管理組合が共同利益背反行為の排除のために行った法的措置に要した費用（弁護士費用を含む）を請求することができる。

第5章 管理

第1節 総則

第19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うよう努めなければならない。

第20条 （敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

- 1 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。

第21条 （玄関扉等の改良）

- 1 共用部分のうち各住戸に附属する玄関扉及び窓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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。また、申請及び承認の手続きについては専有部分の修繕等に関する細則の規定を準用する。

第22条 （必要箇所への立入り）

- 1 前第20条及び第21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。

第23条 （損害保険）

- 1 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

第24条 （管理費等）

- 1 区分所有者は、敷地、共用部分及び附属施設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、住戸及び店舗部分の区分所有者の共用部分の共有持分（別表4）に応じて算出するものとする。

第25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26条 (管理費)

管理費は、敷地、共用部分及び附属施設の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 共用設備の保守維持費及び運転費
- 二 備品費、通信費その他の事務費
- 三 共用部分及び附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料
- 四 経常的な補修費
- 五 事業用を除く清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 六 管理委託費
- 七 その他敷地、共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用

第27条 (修繕積立金)

- 1 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する。
- 2 積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 - 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、共用部分及び附属施設の変更
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 敷地、共用部分及び附属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 3 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条第3項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 管理組合は、前号各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第28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。

第29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、直ちにその旨を書面（別記様式第4）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

第30条 (業務)

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、消毒及び塵芥処理
- 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及び管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な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の管理
- 六 修繕等の記録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、処分及び運営
- 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、良好な環境を確保するために必要な業務

第31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、別途定める業務委託契約に基づき、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32条 (専門的知識を有する者の活用)

管理組合は、問題解決の為理事会の決議を経て、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、又は助言、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

第33条 (役員)

- 1 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 5名以内
- 五 監事 1名

- 2 理事及び監事は、組合員（組合員が法人の場合、法人の代表者又は従業者）のうちから、総会で選任する。

- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第34条 (役員の任期)

- 1 役員の任期は、毎年1月1日から当年12月31日までの1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 補欠の役員の任期は、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。

第35条 (役員の誠実義務等)

- 1 役員は、法令、規約及び使用細則その他の細則（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、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、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することができる。

第36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。

- 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 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 三 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。
- 四 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。

第37条 (役員の欠格事項)

次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）
- 四 役員を解任された者は立候補を自粛するものとする。

第38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39条 (会計担当理事)

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。

第40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41条 (監事)

- 1 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ことができる。

第4節 総会

第42条 (総会)

- 1 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か月以内を目標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、理事長又は理事長の指名者が務める。

第43条 (招集手続)

- 1 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、組合員に通知を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、対象物件内の専有部分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 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47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同条第4項の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 建物につき全体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 本条第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。

第44条 (組合員の総会招集権)

- 1 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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42条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ものを含む)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第45条 (出席資格)

- 1 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 専有部分を賃借する者は、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、その旨を文書にて通知しなければならない。
- 3 法人組合員の役員又は従業員は、総会に出席することができる。

第46条 (議決権)

- 1 各組合員の議決権は、別表第4に掲げるとおりとする。
- 2 住戸又は店舗1戸につき数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、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、以下のとおり者に限る。
 - 一 その組合員と同居する者
 - 二 他の組合員若しくはその組合員と同居する者
 - 三 その組合員の住戸若しくは店舗を借り受けた者
- 6 代理人は、代理権を証する書面(別記様式第3)を理事長に提出しなければならない。

第47条 (総会の会議及び議事)

- 1 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(専有部分の使用禁止請求)、第59条第1項(区分所有権の競売請求)又は第60条第1項(占有者に対する賃貸借契約の解除及び引き渡し請求)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 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。
- 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。
- 7 第3項第二号において、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。

第48条 (議決事項)

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。第47条3項及び4項に記載する以外の事項については、同条2項の決議による。

- 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 規約変更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
- 七 第27条第3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 第20条第2項に定める管理の実施
- 九 区分所有法第57条第2項(共同の利益に反する行為の停止等の請求)及び前条第3項第三号(専有部分の使用禁止請求、区分所有権の競売請求、占有者に対する賃貸借契約

- の解除及び引き渡し請求)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 長期修繕計画書の承認、作成又は変更
 - 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6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
 - 十六 修繕積立金の保管及び運用方法

第49条 (総会の決議に代わる書面による合意)

- 1 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、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議があったものとみなす。
- 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の全員の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

第50条 (議事録の作成、保管等)

- 1 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、議事録及び前条の書面を保管し、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。

第5節 理事会等

第51条

- 1 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52条 (招集)

- 1 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 理事会を招集するには、理事長は少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、理事に通知を発する。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53条 (理事会の会議及び議事)

- 1 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。賛否同数の場合は、理事長が決する。
- 2 議事録については、第50条(第4項を除く)の規定を準用する。

第54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。

- 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条に定める届出事項の承認又は不承認
- 六 第67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項
- 八 緊急の場合、理事会は保全行為のため、法的な処理を取ることができる。その場合、事

後に総会に報告するものとする。

九 第58条3項に定める承認又は不承認

十 第60条4項に定める法的処置の追行

第55条 (専門委員会の設置)

- 1 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報告書を理事会に提出する。

第7章 会計

第56条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年1月1日から当年12月31日までとする。

第57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24条に定める管理費等、その支出は第26条及び第27条に定めるところにより諸費用に充当する。

第58条 (収支予算の作成及び変更)

- 1 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56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、その後の収支予算とともに承認されたものとみなす。

第59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60条 (管理費等の徴収)

- 1 管理組合は、第24条に定める管理費等について、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62条に定める口座に受け入れることとし、翌月分は当月の28日までに一括して徴収する。28日に振替えできなかった場合は、翌月に再振替えをする。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。自動振替を利用しない組合員は、当月28日までに振り込むものとする。この場合、手数料は当該組合員の負担とする。
- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%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26条に定める費用に充当する。
- 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 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。

第61条 (管理費等の過不足)

- 1 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等に充当する。
- 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62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63条 (借入れ)

管理組合は、第27条第2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。

第64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。

第65条 (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、第10条に定める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66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(共同の利益に反する行為の停止等の請求)、第58条(専有部分の使用禁止請求)、第59条(区分所有権の競売請求)、第60条(占有者に対する引渡し請求)までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第67条 (理事長の勧告及び指示等)

- 1 区分所有者、その同居人または専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者(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 区分所有者等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 区分所有者等が管理費等の滞納等その他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迫行すること
 - 二 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、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、管理費会計に入れ、各費用に充当する。

- 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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

第68条 (合意管轄裁判所)

- 1 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48条第九号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第69条 (区及び近隣住民との協定の遵守)

区分所有者は、管理組合が渋谷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。

第70条 (細則)

総会及び理事会の運営、ペット、駐輪・駐車、会計処理、管理組合への修繕等届出事項等については、別に細則を定めることができる。

第71条 (反社会的勢力の排除)

区分所有者又は占有者等は、管理組合、理事会又は個人及び他居住者等に対して、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれの行為も行ってはならない。

- 一 暴力的な要求行為
- 二 法的な責任を超えた不当な要求行為
- 三 交渉等に関して脅迫的な言動・威嚇をし、又は暴力を用いる行為
- 四 風説を流布し、偽計又は威力を用いて管理組合や個人の信用を毀損し、又は管理組合や個人の業務を妨害する行為
- 五 その他、前各号に準じる行為

第72条 (規約外事項)

- 1 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。

第73条 (規約原本等)

- 1 この規約を証するため、審議・可決承認された総会に出席した理事長他2名の区分所有者が記名押印した規約1通を作成し、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。)を閲覧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、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

第1条 (規約の発効)

この規約は、平成 年 月 日から効力を発する。

第2条 (管理組合の成立)

管理組合は昭和43年12月10日に成立したものである。

第3条 (店舗部分の既存テナントへの営業時間の不遡及)

この規約の発効前に店舗部分を賃借する既存テナントについては、第12条第4項の店舗の営業時間に関する規定は適用されないものとする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		マンションニュー恵比寿			
敷 地	所 在 地	東京都渋谷区恵比寿4-9-5 (住居表示)			
	面 積	847.53㎡			
	権 利 関 係	地上権			
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上7階 地下0階 塔屋1階 7階建共同住宅 延べ面積3714.62㎡ 建築面積637.00㎡			
	専 有 部 分	住戸部分	住戸戸数 60戸 延べ面積 3407.09 ㎡	店舗部分	店舗数 8店 延べ面積 472.42 ㎡
附 属 施 設	堀、フェンス、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹、排水溝、排水口、通路、 掲示板等建物に付属する設備				

別表第2 共用部分の範囲

1 共用部分

○屋上、玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械・ポンプ室、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。）、

受水槽、高置水槽、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」

○エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、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。但し、上階スラブと天井裏の間に設置されている給水管・排水管・污水管を含む）等専有部分に属さない建物の附属物

○管理事務室、管理用倉庫及びそれらの附属物

別表第3 バルコニー等の専用使用権

	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	シャッター設備 看板掲出場所 オーニング設置場所
1 位置	各住戸に接する バルコニー	各専有部分に附属する 玄関扉、勝手口を含む 外部との扉、窓枠、窓ガラス	店舗看板・オーニング位置 正面図のとおり
2 専用使用権 者	当該専有部分の 区分所有者	同左	同左
3 用法	通常のバルコニー としての用法	通常の玄関扉、 窓枠、窓ガラス としての用法	通常のシャッター、 看板掲出場所、オーニ ング設置場所としての 用法

マンションニュー恵比寿床面積表

階 数	号 数		号 数		号 数		号 数		号 数		号 数		号 数		号 数		号 数		計
	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	面 積	倉 庫	
1 F	101	102	103	104	105	106	107	108											472.42
	98.44	57.12	57.12	57.12	57.12	57.12	57.12	31.26											
2 F	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210								447.69	
	60.95	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	60.95									
	1.53			1.53						1.53									
3 F	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310								449.88	
	60.95	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	80.96	40.15	40.15	60.95									
				1.53	3.06					1.53									
4 F	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410								447.69	
	60.95	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	60.95									
	1.53			1.53						1.53									
5 F	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510								452.81	
	60.95	60.16	60.16	60.16	80.96	40.15	40.15	40.15	40.15	60.95									
	3.06	1.53	1.53	1.53			1.53			1.53									
6 F	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610								450.75	
	60.95	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	60.95									
	1.53	1.53	1.53		1.53					1.53									
7 F	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710								449.09	
	60.95	60.16	60.16	60.16	40.15	40.15	40.15	40.15	40.15	60.95									
	1.53			1.53		1.53				1.53									
総 合 計																		3,170.33	

別表第5 分離処分が可能な敷地の表示

所在地	東京都渋谷区恵比寿4丁目74番1のうち
面積	847.53 m ² （公募）のうち161.37 m ²
位置	別図のとおり