

管理規約原本

霞町コーポ

管 理 規 約

霞町コーポ管理組合法人

平成17年7月



# 霞町コーポ管理組合法人管理規約

制定 平成11年6月

改正 平成16年6月

改正 平成17年6月

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、霞町コーポの建物並びにその敷地及び附属施設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。

### (定義)

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

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「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 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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。
- 十 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、総会の決議及び使用細則の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、総会の決議及び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、同居する者又はその店舗に勤務する者に対してこの規約、総会の決議及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

### (対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建

物及び附属施設（以下「対象物件」という）とする。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合法人）

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霞町コーポ管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

2 管理組合法人は、事務所を霞町コーポ管理人室内に置く。

3 管理組合法人の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）

二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という）

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（地上権）及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地（地上権）、共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有とする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第10条 区分所有者は、敷地（地上権）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（地上権）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11条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅若しくは事務所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 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ない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第12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。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第13条 管理組合法人は、次に掲げる敷地及び共用部分の一部をそれぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室 東京電力株式会社
- 三 ガスガバナー 東京ガス株式会社

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

(専有部分の修繕等)

第14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）を行うおとすときは、あらかじめ、理事長（第31条に定める理事長をいう。以下同じ）にその旨を書面によって申請し、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、又は不承認しようとするときは、理事会（第46条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において専有部分の修繕等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、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。  
この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第15条 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。

（専有部分の貸与）

第16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、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、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人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17条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第18条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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、ベランダ等の管理のうち、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、管理組合法人がこれを行うことができる。

（必要箇所への立入り）

第19条 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 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20条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人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を行う。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第21条 区分所有者は、地主の旭光産業株式会社より集金委託を受けている管理組合法人に地代（専有面積に基づいて按分計算した金額）を支払い、且つ電気代（使用量に基づいて計算した金額）を管理組合法人に支払わなければならない。但し、電気代については、区分所有者が専有部分を他に賃貸等により使用させている場合には、占有者が電気代を支払わないときに限るものとする。

2 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）を管理組合法人に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

3 管理費等の額については、住戸若しくは事務所部分のために必要となる費用をあらかじめ按分した上で、住戸若しくは事務所部分の区分所有者又は店舗部分の区分所有者ごとに各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

但し、区分所有者が専有部分を他に賃貸等により使用させている場合、その他使用状態によって管理費に差を設ける必要があるときは、特別管理費を徴収することができる。

(承継人に対する債権の行使)

第22条 管理組合法人が地代、電気代、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23条 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 共用部分及び附属施設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必要な費用
- 十 管理組合法人の運営に必要な費用
- 十一 その他の敷地、共用部分及び附属施設の通常管理に要する費用

(修繕積立金)

第24条 管理組合法人は、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 修繕積立金は、敷地、共用部分及び附属施設の、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 その他敷地、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 管理組合法人は、前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25条 管理組合法人所有の専有部分及び共用部分の賃貸料、駐輪場使用料

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）  
その他の収入は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立  
金として積み立てる。

## 第6章 管理組合法人

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

第26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27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  
面により管理組合法人に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合法人の業務

（業務）

第28条 管理組合法人は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合法人が所有する専有部分についての賃貸、使用等に関する  
管理、同法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第42条  
において「組合法人管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、  
消毒及びごみ処理
- 二 組合法人管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 五 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
- 六 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うこ  
とが適当であると認められる管理行為
- 七 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 八 修繕積立金の運用
- 九 官公署、町内会等との渉外業務
- 十 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十一 防災に関する業務
- 十二 広報及び連絡業務
- 十三 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

(業務の委託等)

第29条 管理組合法人は、前条に定める業務の全部又は一部を、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30条 管理組合法人は、マンション管理士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、管理組合法人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31条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長
  - 二 理事(理事長を含む。以下同じ) 3名以上5名以内
  - 三 監事 1名以上2名以内
- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第32条 役員任期は、3年とする。但し、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第33条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という)並びに総会及び理事会の決議に従い、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いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第34条 理事長は、管理組合法人を代表し、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、管理組合法人を代表する。
- 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法人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。

(理事)

- 第35条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。
- 2 理事長の委嘱を受けた理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第36条 監事は、管理組合法人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、管理組合法人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

(総会)

- 第37条 管理組合法人の総会は、総組合員で組織する。
- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
  - 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
  - 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
  - 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第38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、管理組合法人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。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第42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 第40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、所定の場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### (組合員の総会招集権)

- 第39条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第41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37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40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41条 各組合員の議決権は、組合員が数個の区分所有者であっても組合員一人について一議決権とする。

- 2 住戸、事務所又は店舗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の行使については、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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、その組合員の住戸、事務所若しくは店舗を借り受けた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42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し、可否同数の場合に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(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)
  - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴え提起
  - 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項の建替え議決は、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項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 総会においては、第38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43条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第24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 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第18条第2項に定める管理の実施
- 九 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十一 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十二 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
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十四 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第44条 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。

(議事録の作成、保管等)

第45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、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。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

## 第5節 理事会等

(理事会)

第46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47条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第38条(第4項及び第5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。

(理事会の会議及び議事)

第48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はできず、その議事は過半数で決する。

2 議事録については、第45条(第4項を除く)の規定を準用する。

(議決事項)

第49条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第14条に定める承認又は不承認
- 六 第61条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第50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することができる。

- 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51条 管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第52条 管理組合法人の会計における収入は、第21条に定める全体管理費等及び第25条に定める賃貸料及び使用料によるものとし、その支出は第23条から第25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53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。

(会計報告)

第54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55条 管理組合法人は、第21条に定める地代、電気代、管理費等及び第25条に定める賃貸料及び使用料について、組合員各自が開設する預金口座から自動振替の方法により第57条に定める口座に受け入れることとし、当月分を25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、

管理組合法人はその未払い金額について年利5%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23条に定める費用に充当する。

4 組合員は、納付した地代、電気代、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56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それぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第21条第3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。

(預金口座の開設)

第57条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第58条 管理組合法人は、第24条第2項に定める業務を行うために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59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簿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、相当な日時、場所等を指定することができる。

## 第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第60条 区分所有者が地代、電気代、管理費等の支払いを3ヶ月分以上滞納したとき、若しくは専有部分の賃借人等の占有者が電気代の支払いを3ヶ月分以上滞納し且つ区分所有者が代払いをしないときは、管理組合法人は当該専有部分の電気を止めることができる。

2 管理組合法人が当該専有部分の電気を止めるに至った場合には、管理組合法人はその止めるに要した費用を区分所有者等に請求でき、区分所有者等からその費用を含む支払いがなければ通電を拒むことができる。

- 3 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61条 区分所有者、その同居人若しくは店舗又は事務所勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗又は事務所勤務者（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、その同居人若しくは店舗又は事務所勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗又は事務所勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第62条 この規約に関する管理組合法人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43条第九号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(規約外事項)

第63条 規約及び使用細則に定め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、使用細則又は法令のいずれにも定めない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第64条 この規約を証するため、理事の全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面に

よる請求があったときは、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。

#### 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成11年7月1日から効力を発する。

(管理組合法人の成立)

第2条 管理組合法人は、法人登記が完了した日に成立したものとする。

(経過措置)

第3条 管理組合法人が成立する以前に管理組合が締結した契約は全て管理組合法人が引継いで締結したものとみなす。

#### 附則 (平成16年6月改正)

第21条3項ただし書は、総会の決議の日(平成16年6月27日)から施行する。

#### 附則 (平成17年6月改正)

この規約は、平成17年7月1日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名		霞町コーポ			
敷地	所在地	東京都港区西麻布3丁目21番地11、21番地44			
	面積	707.79平方メートル			
	権利関係	地上権			
建物	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階 床面積 6,141.54平方メートル 建築面積 511.57平方メートル			
	専有部分	住居事務所部分	延床面積 4,223.08 平方メートル	店舗部分	延床面積 291.77 平方メートル
附属施設	自転車置場、ごみ集積所、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 共用玄関ホール、共用廊下、共用階段、共用エレベーターホール、共用エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等専有部分に属さない「建物部分」
- 2 共用エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物附属物」
- 3 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

霞町コーポ  
使用細則

霞町コーポ管理組合法人

平成17年7月



# 霞町コーポ管理組合法人使用細則

制定 平成11年6月

改正 平成17年6月

## (趣 旨)

第1条 この細則は、霞町コーポ管理組合法人管理規約（以下「規約」という。）第15条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者および占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

## (定 義)

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

- (1) 占有者：規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- (2) 共用部分等：規約第2条（定義）第八号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- (3) 専用使用权：規約第2条（定義）第九号に規定する敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (4) 対象物件：規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の表示）に記載された敷地、建物（専有部分を含む）及び附属施設をいう。

## (使用細則の効力及び遵守義務)

### 第3条

- (1) この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。
- (2) 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対して、この細則に定める事項を遵守させなければならない。

## (禁止行為)

第4条 区分所有者及び占有者は、対象物件内において次の各項に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 引火、発火及び爆発等のおそれのある危険物、火薬類の持込、保管、製造する行為
- (2) 共用部分等において大声で話す、走るなど騒音を発生させる行為

- (3) 共用部分等において喫煙する行為
- (4) 共用部分等に私物を置くこと。出前のどんぶり、皿等の食器類を玄関前に置く等、又は自転車等の私物を正面玄関、廊下、階段等に放置すること。
- (5) 共用部分等においてゴミを所定の場所以外に放置すること。専有部分の窓などから外にゴミ、水などを棄てること。
- (6) 共用部分等において放痰する、落書痕をつけるなど社会理念に反する行為。
- (7) 廃油、強酸性の溶液及び溶剤、布、生理用品等の不溶性の物を排水管に流して行う廃棄
- (8) 共用部分等にアマチュア無線アンテナ、その他通信等の不法アンテナを設置する行為
- (9) ごみ、その他の廃棄物の埋却、散布、又は焼却
- (10) 専有部分においてテレビ、ラジオ、ステレオ、楽器、その他音が発生する機械の音量を著しくあげる、必要以上に家具などをガタガタ揺らす、及びワイワイ騒ぐなどして騒音を発生させる行為
- (11) 共用部分等において寝巻、下着姿で歩くこと
- (12) 犬、猫等の他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物（但し居室のみで飼育できる小鳥、観賞用魚類は除く）を飼育すること。
- (13) ガスもれ及び水漏れをそのまま放置する行為
- (14) 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫、機械等の重量物の搬入又は設置
- (15) 共用部分等を子供の遊び場として使用する行為。万一事故が起きた場合の責任は保護者となる。
- (16) 本建物の保存に影響を及ぼすおそれのある穿孔、切削、又は改造
- (17) その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

#### (ベランダの使用)

第5条 ベランダの専用使用権者及び占有者はその責任において次の事項を遵守すること

- (1) ベランダに物置、サンルーム等これらに類する構造物の構築または設置をしてはならない。
- (2) ベランダ及びベランダの排水口を常に清掃しておくこと。又清掃時、ごみを外に落とさないこと。
- (3) レンガ、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む）の設置又は造成をしてはならない。
- (4) ベランダに多量の水をまいてはならない。
- (5) ベランダに落下のおそれのある物品の設置若しくは取りつける行為をしてはならない。

(6) ベランダの手すりに美観を損なう物を干してはならない。

(原状回復義務)

第6条 区分所有者又は占有者が共用部分等に損害を与え、又は対象物件内における共同秩序を乱す行為を行った時は、当該区分所有者又は占有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第7条 管理規約第16条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第3に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第8条 管理規約第27条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(入・退去の届出等)

第9条 区分所有者又は占有者が入・退去したときは、速やかにその旨を別記様式第2による書面により管理組合法人に届け出なければならない。

届出事項に変更があったときも同様とする。

2. 理事長は、前条及び第1項の書面に基づき、管理規約第59条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(その他届出を要する事項)

第10条 区分所有者又は占有者が次の行為をする場合は、事前に管理組合法人に届出をし、その指示に従わなければならない。

(1) 引越し等の大量の荷物を搬入、搬出する時

(2) 専有部分の改修、改造、営繕工事をする場合

届出書面は別記様式第4に掲げるとおりとする

(3) 区分所有者又は占有者が長期(1ヶ月以上)に不在になる場合

(建物の使用制限)

第11条 本件建物の専有部分は店舗として認められるもの以外は住居若しくは事務所以外に使用できない。又、店舗として認められたものについても飲食店等(レストラン、スナック、バー、クラブ、喫茶店その他これらに類するものを含む)に使用することは出来ない。

(管理組合法人理事会の同意を要する事項)

第12条 区分所有者又は占有者が次の行為をする場合は、事前に管理組合法人に届出をし、事前に書面にて理事会の同意を得なければならない。

- (1) 専有部分を営業店舗として使用する場合及び営業店舗の業種を変更する場合
- (2) 電力の容量を増量する場合
- (3) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備機械器具類を新設、附加、除去、変更する時
- (4) 玄関ドアに看板などをつける時。
- (5) 専有部分内部を除く本建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号、文書、図書類、標識等を設置、貼付、記入すること。
- (6) 多数の人が集まるパーティー、集会等を開催する時。

(管理費等に関して)

第13条 定められた管理費等は、原則として銀行自動引落としとする。入居と同時に管理人に申し出、所定の用紙にて手続きをすること。

自動振替先口座 三井住友銀行 麻布支店  
普通預金 No 404.033  
名 義 霞町コーポ管理組合法人

(館の開閉時間及び出入)

第14条 出入口の開閉時間は下記の通り  
正面玄関 別途、通知の通り  
裏 口 別途、通知の通り

(清 掃)

第15条 共用部分等の清掃は管理契約の範囲で管理受託者が行うが、区分所有者及び占有者も清潔保持に努めること。

(ゴミ処理)

第16条 ゴミ処理に関して区分所有者及び占有者は次の事項を遵守すること。

- (1) 都清掃局の決められているゴミ収集日の前日にゴミを出すように努めること。
- (2) 粗大ゴミの廃棄(有料)は都清掃局もしくは管理人の指示に従うこと。
- (3) 生ゴミは、各自、防水性の袋に入れて、ゴミ置場の所定の位置に棄てること。空瓶、空缶、その他燃えないゴミは分別して、指定の場所に棄てること。

- (4) 臨時に大量のゴミがある場合は、事前に管理人に連絡しその指示に従うこと。
- (5) ゴミ置場を施錠時間内に利用する場合は、各自の合鍵を利用し使用後は施錠すること。

(非常階段)

第17条 区分所有者及び占有者は緊急時の避難通路確保のため、非常階段について次の事項を遵守すること。

- (1) 非常階段を非常時以外に使用しないこと。
- (2) 非常階段に私物（バケツ、鉢植え、自転車等）を絶対に置かないこと。
- (3) 防犯上、非常階段のドアは常時施錠しておくこと。
- (4) 非常階段或いは階段付近を子供の遊び場としないこと。

(火災予防)

第18条 火災予防のため下記の事項を遵守すること。

- (1) 廊下、内階段、非常階段、消火栓、消火器の付近には臨時でも物を置かないこと。
- (2) 出火発見の場合は、速やかに各階廊下に設置してある非常ベルのボタンを押すと共に「119番」で消防署へ通報すること。
- (3) 火災発見時に初期消火が可能な場合は、各フロアーに設置されている消火器を使用すること。
- (4) 消火に直接従事しない者は速やかに避難すること。
- (5) 各専有部分には必ず消火器を備え付けること。

(その他の事項)

第19条

- (1) 盗難等の犯罪防止及び共用部分等の健全な保持のため、不審人物を見かけたときは、管理人若しくは「110番」で警察に速やかに連絡をすること。
- (2) 管理人に私的雑用を依頼しないこと。
- (3) 本建物を訪問した来客者（未成年者を含む）が共用部分等を破損、故障、若しくは汚した場合は、その理由の如可を問わず、来客者の訪問先である区分所有者及び占有者が賠償すること。尚、占有者が責任を果たさない場合は、その区分所有者が賠償すること。
- (4) 他の区分所有者又は占有者に問題が発生した場合は速やかに管理人に申し出て、その指示に従うこと。
- (5) 幼児がエレベーターを使用する際は、必ず保護者が付きそうこと。

以上

附則（平成17年6月改正）

この細則は、平成17年7月1日から効力を発する。

平成 年 月 日

霞町コーポ管理組合法人 殿

### 区分所有者変更届

この度、霞町コーポ \_\_\_\_\_号室の区分所有者名義を変更しましたので、後記添付書類を添えてお届けいたします。

なお、旧所有者は、新所有者に霞町コーポの管理規約及び使用細則等を確かに継承させ、新所有者は、総て承諾のうえ名義変更いたしました。

1. 所有名義変更年月日	平成 年 月 日		
2. 管理費負担者	平成 年 月 より 新区分所有者が負担する		
3. 旧区分所有者	氏 名	印	
	住 所	〒	
	(移転先)		
	電 話		
4. 新区分所有者	ふりがな		
	氏 名	印	
	住 所	〒	
	電 話		
入居予定	有 無	入居予定日	平成 年 月 日
備考			
仲介業者名			電話番号

\* 区分所有者について、住所、電話番号等の変更が生じたときには、郵送又は FAX で直ちにお届けください

\* 添付書類

1. 名義変更に係る区分所有建物の登記簿謄本写し
2. 新所有者が会社の場合は会社の登記簿謄本写し
3. 新所有者が個人の場合は本人であることを証する書類（住民票又は運転免許証或いは健康保険証の写し）、日本国籍がない方については在留資格を証する書類（パスポート及び外国人登録証明書の写し）

霞町コーポ管理組合法人 殿

入(退)居届

届出者(区分所有者)

住所

氏名

印

電話

今般、区分所有者 名義の霞町コーポ 号室に  
殿が入(退)居することになりましたので、署名捺印し、  
お届けいたします。

なお、入居に当たっては、霞町コーポ管理規約、使用細則、その他の細則に定めた事項を遵守します。念のため別紙誓約書を添付します。

入(退)居者名	年齢	職業(勤務先)	緊急連絡先(TEL)

新入居者が個人の場合は本人であることを証する書類(住民票又は運転免許証或いは健康保険証の写し)、日本国籍がない方については在留資格を証する書類(パスポート及び外国人登録証明書の写し)を、新入居者が会社の場合は会社の登記簿謄本の写しを添付してください。

- ・貸主の 氏名
- 住所
- 電話
- ・借主の 氏名
- 住所
- 電話

なお、貸主又は借主が会社の場合は、会社の登記簿謄本の写しも添付して下さい。

- ・添付書類 誓約書
- ・入居目的(住居、事務所、店舗、その他) 業種( )
- ・入(退)居予定日 平成 年 月 日
- ・入居後の電話
- ・転居先 住所 電話

様式 第3

平成 年 月 日

## 誓 約 書

霞町コーポ管理組合法人殿

私達は、霞町コーポ管理規約第16条第2項の規定に基づき霞町コーポの  
区分所有者 　　　　　　　　　との 　　　　　　　　　号室の貸与に係る契約の  
締結に際し、下記事項を誓約いたします。

区分所有者（貸主）氏名 印

占有者（借主）氏名 印

### 記

霞町コーポ管理規約及び対象物件の使用方法に関し、管理規約及び総会で決議された事項（霞町コーポ使用細則を含む）を誠実に遵守すること

以上

様式 第4

平成 年 月 日

霞町コーポ管理組合法人 殿

### 専有部分修繕等工事申請書

氏名

印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、霞町コーポ管理規約第14条の規定に基づき申請します。

記

1. 対象住居 号室
2. 工事内容 (具体的に)
3. 工事期間 平成 年 月 日 から  
平成 年 月 日 まで
4. 施工業者
5. 添付書類 設計図、仕様書及び工程表
6. 禁止事項 区分所有者は次の各号に定める行為をしてはならない  
(1) ベランダの改築或いはベランダを利用した物置の設置  
(2) 建物の主要構造部 (壁、柱、梁、階段、ベランダ等) に影響を及ぼす  
穿孔、切削、又は改造の行為

以上