

1986年4月1日



管理規約

(使用細則)

栗井コーポラス管理組合
1986年 A.P.R.

第 1 章 総 則

(目的)

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

(定義)

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

1. 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。
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。

(規約の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び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、同居する者に対してこの規約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、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第 5 条 この規約は、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。

(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染井コーポラス管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 7 条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、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) 倉庫番号を付した倉庫(以下「倉庫部分」という。)
2. 前項の専有部分を他から区分する建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) 玄関扉は錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠、窓ガラス、レール、雨戸、及び網戸は専有部分に含まれないものとする。
- (4) 専用バルコニーは専有部分に含まれないものとする。
3. 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

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、次の各号に掲げる場合を除き、住戸部分と倉庫部分とを分離し、又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。
 - (1) 住戸部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合
 - (2) 倉庫部分のみを他の区分所有者に譲渡又は貸与する場合

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权)

第 14 条 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、レール、雨戸、網戸、1 階に面する庭及び屋上テラス(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ことを承認する。

2. 1 階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に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。

(駐車場の専用使用権)

第 15 条 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. 駐車場について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより管理組合に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、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場の専用使用権は消滅する。
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、当該駐車場を専用使用することができる。
5. 第 3 項にかかわらず、当該貸与の期間が、3 年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、管理組合は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の 1 部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- (1) 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の
執行上必要な施設 管理業務を受託し、又は請負った者
- (2) 電 気 室 東京電力株式会社
- (3) ガスバーナー 東京ガス株式会社

2. 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議

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。

（使用細則）

第 17 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 18 条 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、その貸与に係る契約の締結に当り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当事者双方連名の誓約書を作成の上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 19 条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

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

（必要箇所への立入り）

第21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出来る。

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、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第22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(第33条に定める理事長をいう。)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23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」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- (1) 管理費
- (2) 特別修繕費
- (3) 組合費

2. 管理費及び特別修繕費の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第24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25条 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) 管理人人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係わ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、消毒費及び塵芥処理費
- (8) 管理委託費
- (9) その他の敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第26条 管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

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又は処分
 - (4) 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
3. 管理組合は、前項各号の経費に充てるため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。
 4. 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

(組合費)

第 27 条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に要する経費に充当する。

- (1) 会議費
- (2) 広報及び連絡業務に要する費用
- (3) 役員活動費
- (4) その他管理組合の運営に要する費用

(使用料)

第 28 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、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

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 29 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

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

第2節 管理組合の業務

(業務)

第31条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 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46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
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 修繕積立金の運用
- (7) 官公署、町内会等との渉外業務
- (8) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (9) 防災に関する業務
- (10) 広報及び連絡業務
- (11) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 32 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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 3 節 役 員

(役員)

第 33 条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
 - (2) 副理事長 1 名
 - (3) 会計担当理事 1 名
 - (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含みその総数は奇数とする。） 若干名
 - (5) 監事 1 名
2. 理事及び監事は、染井コーポラスに現に居住する組合員のうちから、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。

(役員任期)

第 34 条 役員任期は、毎年開催される通常総会から翌年の通常総会までとする。ただし、再任をさまたげない。

2. 前項但し書にかかわらず再任は 3 年を限度とする。
3. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
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. 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。

(役員の誠実義務等)

第 35 条 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ることができる。

(理事長)

第 36 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。

- (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 37 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 38 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第 39 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
 3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第 4 節 総 会

(総会)

- 第 40 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於ては、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、理事長が務める。

(招集手続)

- 第 41 条 総会を招集するには、少なくとも開催日の 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45条第3項第1号、第2号若しくは第4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. 第43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。
6. 第1項にかかわらず、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、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42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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おいて、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40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、組合員のなかから選任する。

（出席資格）

第 43 条 組合員のほか、理事会が必要と認めたる者は、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 44 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 1 の組合員とみなす。
3. 前項により 1 つ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又はその組合員の住戸を借り受けた者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45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。

(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を除く。)又は処分

(3) 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

(4) 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) 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。

7. 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。
8. 第3項第3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41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46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。

- (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
- (5) 第26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
- (6) 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

- (7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (9) 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
- (10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- (11) その他管理組合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47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48条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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

(理事会)

第49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50条 理事会は、理事長が招集する。

2. 3名以上の理事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41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。

(理事会の会議及び議事)

第51条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 議事録については、第48条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第52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。

- (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に関する案
- (3) その他の総会提出議案
- (4) 第63条に定める勧告又は指示等
- (5) 総会から付託された事項

第7章 会 計

(会計年度)

第 53 条 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。

(管理組合の収入及び支出)

第 54 条 管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等及び第28条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第28条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 55 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 56 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 57 条 管理組合は、第23条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、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59条に定める口座に受入れることとし、当月分は前月の27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おいて、管理組合は、その未払金額について年利15%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
3. 前項の遅延損害金は、第25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専用使用料について、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 58 条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰を生じた場合、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あっては、管理組合は組合員に対して第23条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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 59 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 60 条 管理組合は、第26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。

(帳票類の作成、保管)

第 61 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。

第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第 62 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63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、規約又は使用細則に違反したとき、又は対象物件内に於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、理事長は、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。

(合意管轄裁判所)

第64条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第1審管轄裁判所とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第65条 区分所有者は、管理組合が地方自治体又は近隣住民と締結した協

定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約外事項)

- 第 66 条 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. 規約、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。

(規約原本)

- 第 67 条 この規約を証するため、区分所有者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。
3. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

- 第 1 条 この規約は、昭和 61 年 4 月 20 日から効力を発する。

(管理組合の成立)

- 第 2 条 管理組合は、昭和 60 年 1 月 1 日に成立したものである。

(初代役員)

- 第 3 条 第 33 条にかかわらず理事 4 名、監事 1 名とし、理事長、副理事長、

会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙の通りとする。

2. 前項の役員の任期は、第34条第1項にかかわらず昭和 年 月 日までとする。

(管理費等)

- 第4条 各区分所有者の負担する管理費、特別修繕費及び組合費は、総会においてその額が決定されるまでは、第23条第2項に規定する方法により算出された別紙の額とする。

(経過措置)

- 第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が専用した駐車場専用権は一応承認するものとする。この規約の効力が発生した日以後については、管理組合との間において駐車場使用契約を締結しなければならない。

別表第1 対象物件の表示

| | | |
|------|------|--|
| 物件名 | | 染井コーポラス |
| 敷地 | 所在地 | 豊島区駒込4の4の10 |
| | 面積 | 1018.18㎡(308坪) |
| | 権利関係 | 区分所有者の共有 |
| 建物 | 構造等 | 重量鉄骨ヘーベル造 地上7階建 塔屋 7階建共同住宅 1棟 57戸 床面積3235.08㎡ 建築面積501.72㎡(151.77坪) |
| | 専有部分 | 住戸部分 3190.65㎡ |
| 付属施設 | | 駐車場部分 塵芥集積所 外灯設備 樹木、植樹等建物に付属する施設 |

別表第2

共用部分の範囲

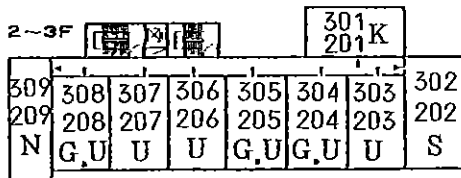
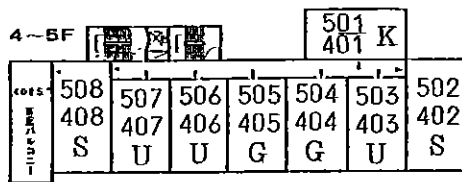
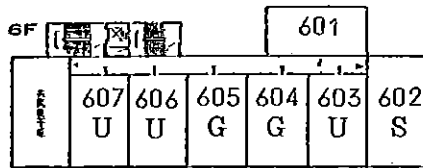
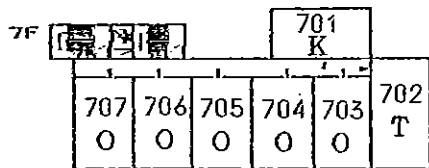
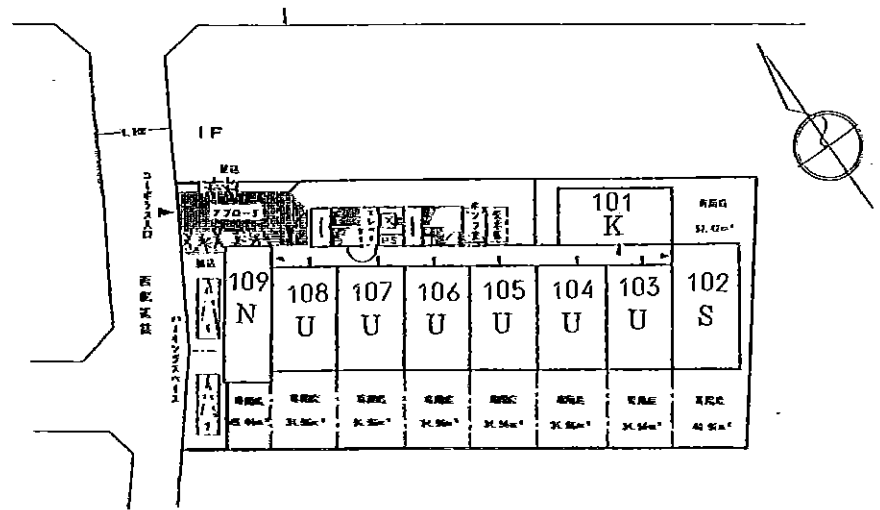
1. 玄関ホール、廊下、階段、自転車置場、アプローチ、ピロティ、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ
共同物干場等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、避雷設備、消火設備
塔屋、集合郵便受箱、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」
3. 管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの付属物

別表第3

バルコニー等の専用使用権

| 専用使用部分 区分 | バルコニー | 玄関扉 窓枠 窓ガラス レール 雨戸 網戸 | 1階に面する庭 |
|---------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 1. 位置 | 住戸に接する バルコニー | 各住戸に付属する 玄関扉 窓枠 レール 窓ガラス 雨戸 網戸 | 別添図のとおり |
| 2. 専用 使用権者 | 当該住戸の 区分所有者 | 同 左 | 1階101号より109号 に至る各住戸の区分所有者 |

配置図



染井コーポラス使用細則

昭和 年 月 日以降、染井コーポラス管理規約第三条及び第十七条の規定に基づき、当該コーポラスの敷地及び建物並びに附属施設の使用法及び模様替乃至改造並びに修繕など（以下「使用法」という）に必要な事項について、使用細則を次の通り定める。

（基本原則）

第一条 染井コーポラスにおいて、住戸の各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という）は、互いに円滑なる共同生活を確保し、かつ良好なる住環境の維持増進を図るため、次条以下に定める事項について、誠実かつ確実に、各々の善管義務をもって、必ずこれを遵守しなければならない。

（緊急時の対応）

第二条 地震、台風、降雪、降雨などの災害、又は火災、ガス爆発などの緊急時における対応については次のように定める。

一 避難通路について

- イ 一階建物最深部から北東側塀に沿ってピロティ及びアプローチを経て外側道路に至る通路
- ロ 同様に南東側専用庭を経て外側道路に至る通路

二 避難用非常階段について

- イ 各階エレベーター・ホールに面する内部階段
- ロ 外部階段

三 前二号にいう避難通路及び避難用非常階段については、避難時の障害とならぬよう一切の構築物、一切の物件、特に車輛などの放置を禁ずるものとし、両階段下一階部分に設置された自転車置場に関しては、設置に当たって強く消防署より指示された事項、及び第十四条に規定する事項を忠実に遵守し、避難時にお

ける避難行動をいささかなりとも阻害するがごとき格納状態は絶対にこれを排除するものとする。

ただし、避難通路上に当るアプローチにおける駐車に関して理事会役員の承認を得た場合の引越用車輛、及び工事用車輛などについてのみ特例を認めるものとする。

四 降雪時における除雪について理事会役員より協力を求められた各階居住者は、差支えない限り、外部階段のみならず避難通路についても直ちに作業に応じ、迅速かつ周到なる注意をもってこれを実施するものとする。

五 火災若しくはガス爆発事故が発生した場合の対応については次のごとく定める。

イ 自衛消防活動要領を定め、これにより対応する。

ロ 火災発生時における消防署への緊急出動要請（119番通報）は、次の通報要領を各居住者に徹底させ、又非常ベルの取扱方法を周知させるものとする。

「火事です。豊島区駒込4の4の10。染井コーポラス
◎◎
七階建。○階何号室。」

六 不審者を発見し、又は犯罪行為を目撃乃至察知した場合は、理事会役員に通知し、役員、居住者は協力しかつ来訪者及び近隣者にも応援を求めて適切なる処置をとるとともに110番通報をもってパトロール・カーの出動を求めるものとする。

（注意事項）

第三條 居住者は日常生活において次の事項に注意しなければならない。

- 一 住戸の出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、常に施錠すること。
- 二 ドアなどの開閉は静かに行うこと。
- 三 住戸においては常時静穏を保つことを旨とし、テレビ、ステレオ、楽器その他の音量などについては、決して他の居住者の迷

惑とならないよう注意し、特に楽器などによる練習は、音量の規制のほか、練習時間に関しては理事会の指示する日中の一定時間内に限るものとする。

- 四 階段、バルコニーを強打したり、廊下及び避難用非常階段において駆け足をするなどして騒音を発生させないように心掛け、アプローチ、廊下、共同物干し場、或いは専用庭などにおける声高な立ち話又は井戸端会議など、更には夜間における話し声などにもよく注意して、他の居住者に迷惑をかけないようにすること。

なお、当コーポラスは鉄骨ヘーベル構造になっているので、特に上下間の音響について居住者は十分に注意を払い、住戸のDK部分はカーペットを敷き、かつ椅子、テーブルの足部分には防音用のゴムをとりつけること。

- 五 コンクリート部分は水を浸透するので、漏水については充分留意し、各住戸内玄関三和土部分の水撒き清掃は厳禁する。
- 六 水洗便所においては、水溶性のトイレット専用ペーパーの使用に限定するものとする。非水溶性ペーパー（例えばクリネックス、スコッティなどのティッシュ・ペーパー）の使用は禁止する。
- 七 バルコニー及びベランダなどの手摺にふとんなどを干すことは虫干しなど特別の事情ある場合を除き、美観上及び落下危険防止上からしないこと。

（禁止事項）

第 四 条 居住者は、管理上必要と認められた場合若しくは災害その他の緊急時を除き、次の行為をしてはならない。

- 一 住戸部分を居住以外の用途に使用すること。
- 二 各住戸の専有部分といえども構造部の改築を行うこと。ただし充分正当な理由がある場合で、かつ総会の決議による承認があ

- り、建設業者の正式の検討を経て構造上問題のないことが明らかになった場合はこの限りでない。
- 三 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
 - 四 バルコニー、ベランダなどの改造、出窓の新設、住戸の増築、特に一階各住戸の専用庭に住戸の増築をしたり倉庫などを新設し、又は専用庭の使用目的を逸脱するがごとき重大なる変更を行うこと。
 - 五 バルコニー、ベランダなどに、緊急時の避難に際して妨げとなるような物品を放置したり、又は工作物を設置すること。ただし冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入容易なる植木鉢又はフラワーボックスの持込についてはこの限りでない。
 - 六 敷地及び共用部分などに、看板、掲示板、広告、標識の設置など工作物を築造し、又は共用部分などに傷をつけ、文字、絵、記号などを表示すること。
 - 七 発火、爆発のおそれのある危険物、又は不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
 - 八 塵芥の投棄方法及び区分について、都清掃局或いは区清掃事務所の指示指導に反するような処理をすること。又、これらの指導に基いて、第十四条に規定した事項、又は今後正式の手続を経て決定される処理方法に違反すること。
 - 九 階下に危険若しくは迷惑を及ぼす行為及び建物全体の美観を損う行為をすること。
 - 十 屋上及び受水槽など危険な場所に立入ること。
 - 十一 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波などにより、居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
 - 十二 常識的に許容し得る範囲以内の小鳥及び観賞用の魚類以外の一

切の動物を飼育すること。悪臭若しくは迷惑を及ぼす植物の栽培をすること。野鳩に餌を与えること。

十三 幼児、児童などが、共同物干し場、廊下、エレベーター内外、ピロティ、アプローチ、植込みなどで遊ぶこと、又遊ぶことを黙認したり注意を与えないこと。

十四 その他管理組合が禁止した事項に違反すること。

(届け出事項)

第五 条 居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。この場合、届け出は所定の様式によるものとする。

- 一 専有部分を譲渡するとき、又は譲り受けるとき。
- 二 専有部分を貸与するとき又は返還を受けるとき。
- 三 引続き一週間以上建物の区分所有者とその同居者全員又は占有者とその同居者全員が区分所有建物を留守にすると、又は区分所有者又は占有者が海外その他連絡の困難な場所に出張などをするとき。
- 四 引越し、移転などの日時を決めたとき。
- 五 自転車を所有し登録の手続きをした場合は、各住戸一台に限り届け出を受付けて、当該自転車の格納場所を割当てるものとする。ただし、従来通り専有部分内に格納し、自転車置場を使用しない場合は届け出の必要はない。
- 六 駐車場の使用に関しては、管理規約第十五条に基き別に定める駐車場運営規則の定めるところによる。
- 七 専有部分の模様替をするときで、その模様替が原状回復のためか、又は木部造作などの軽易なものである場合は、第六条第四号の規定にかかわらず、届け出をもって足りるものとする。
- 八 その他前記各事項に準ずる行為。

(承認事項)

第六条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面による届け出をなし、書面による承認を得なければならない。

一 大型金庫など重量物の搬入、据付、移転など建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。

二 電気、ガス、給水などの設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更などをするとき。

三 多量の廃棄物を廃棄するとき。

四 専有乃至専用部分の模様替をするとき、模様替の実施が占有者によってなされる場合は、区分所有者が承認を求めなければならない。

五 その他前記各事項に準ずる行為。

2 前項の事項について承認を求める場合においては、必ず書面によらなければならない。なお、前項第四号の模様替の場合においては、工事などの着工予定の三週間前迄に工事図面、仕様書をも併せて提出しなければならない。

3 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。

4 理事長の承認を得た行為などであっても、理事長が必要と認めるときは、その行為などの実施中、又は実施後において、当該行為などの実施状況について調査できるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

5 前項の調査の結果、居住者に協議する必要を認めた場合において理事長は、工事などの中止を求めて総会にはかり、総会の決議による決定に基づき、原状の回復又は工事内容の変更を命ずることができるものとする。

(共用部分にかかわる模様替など)

第七条 居住者は、共用部分(バルコニーなど)にかかわる模様替などは自ら行うことができない。

- 2 共用部分にかかわる模様替など（緊急に必要とする修繕工事で、理事長が認めたものを除く）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は、共用部分にかかわる模様替などの必要な理由を付して、模様替などの内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができるものとする。

（専用庭使用上の遵守事項）

- 第 八 条 専用庭使用者は、次の各号を遵守することを要するものとする。
- 一 非常の事態など緊急やむを得ない場合は、居住者及び来訪者は専用庭を避難通路として使用することができる。
 - 二 専用庭の使用者は、区分所有者か占有者でなければならない。又使用者は理由の如何にかかわらず、その権利を第三者に転貸若しくは譲渡することができない。
 - 三 専用庭における音響は、最上階に至る迄騒音として反響するので、居住者に迷惑のかかわらぬよう周到な注意をもって使用しなければならない。

（専用庭使用上の禁止事項）

- 第 九 条 専用庭使用者は、次に掲げる行為をしてはならない。
- 一 引渡時すでに植栽されている樹木などを除き、二階以上の住戸及び隣戸の日照に影響を与える樹木の植栽及び設置。（鯉のぼり、旗などのポール、支柱の設置を含む。ただし簡易なるものを除く。）

なお、緑を守る運動に協力する趣旨をもってする植樹については総会の承認を得て行うものとする。
 - 二 家屋、倉庫、物置、地下室などの工作物の建造設置。
 - 三 コンクリートなどの打設を伴う池、水槽などの設置。
 - 四 ガレージの建造設置及び自転車置場などとしての使用。
 - 五 井戸の掘削などのボーリング。
 - 六 鳩小屋など「バース・ケージ」の設置。

- 七 基礎の設置を伴うブランコ、鉄棒、すべり台などの遊技器具の設置。
- 八 通常の庭園灯以外の照明器具の設置。
- 九 基礎の設置を伴う物干し台の設置。
- 十 ゴミ、枯葉などの焼却、たき火、その他煤煙、臭気を発生させる行為。
- 十一 多量の花粉などにより居住者及び近隣に迷惑を及ぼすおそれのある植物の栽培。
- 十二 多量の土砂の搬入、搬出。
- 十三 畑として耕作すること。
- 十四 危険物を貯蔵すること。
- 十五 その他原状を変更する行為及び避難上障害を生ずる行為並びに管理組合が禁止した行為。

(自転車置場使用上の条件)

第十條 自転車の所有者は、次に掲げる事項を必ず遵守しなければならない。

- 一 自転車の格納場所は、原則としてその専有又は専用する住戸の中とする。
- 二 所有する自転車のうち各戸につき一台に限り、理事会に登録して、その指定する自転車置場に格納することができる。
- 三 自転車置場に格納する自転車には、その所有者の住所、氏名、電話番号を記入しなければならない。その記入を怠ったものの登録は、これを取消すものとする。
- 四 自転車置場は、いずれも避難通路及び避難用非常階段に面して設置されているので、自転車のヘッド又はテイルは、避難用通路及び階段に、いささかもはみださせるような置き方をしてはならない。この場所は、緊急時の避難に関する重要な部分であるので、格納状況の悪い登録者の登録はこれを取消すことがある。

(違反に対する措置)

第十一条 理事長は、居住者が使用細則第二条から第十条までに定めたる事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復などの措置を求めることができる。

2 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

(損害賠償の請求)

第十二条 理事長は、前条第一項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたるにもかかわらず当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2 居住者への来訪者などが、この使用細則に違反する行為をなし、これにより他の居住者の専有又は専用部分及び共用部分に損害を生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者はその訪問者などと連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。

(建物の保守整備に関する基準)

第十三条 当コーポラスの保守及び整備のための作業に関し次のごとく定める。

一 外壁吹替工事については、五年乃至六年に一回これを実施する。

二 階段、廊下、ベランダ手摺、玄関、焚き口扉などの鉄部ペンキ塗装工事は、二年乃至三年に一回これを実施する。

三 高置水槽内の錆止めペンキ塗装工事については、二年に一回これを実施する。

四 ポンプ類の保守に関しては専門保守業者との間に適切なる保守契約を常時締結し、適切なるポンプ類の整備につとめ円滑なる運転の確保につとめなければならない。

五 屋内外共用部分の清掃については、月二回以上の機械力による清掃作業と、週三回以上の人力による清掃作業を専門清掃業者

に実施させ、屋内外の美観の保持向上につとめなければならない。

六 以上各号のほか理事長は、屋上その他の防水工事、浄化槽の適宜適切なる清掃、排水管の清掃、共用電燈の取替などについて適切なる処置をとらなければならない。

七 前記各号の諸費用に関しては、物価の変動、建物の経年変化などを遅滞なく勘案し、管理規約第二十五条の管理費及び第二十六条の修繕積立金の徴収について理事長は、適切なる処置をとるものとする。

(旧自治会との関係)

第十四条 昭和43年11月6日旧自治会発足以来の各年次総会において審議し決定された禁止事項、公共の利害、安全に関する事項に関してはこれを遵守する。

(改 廃)

第十五条 この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、総会の決議をもって決するものとする。この場合において、総会の決議は、議決権を有する組合員の四分の三以上の賛成により成立するものとする。

付 則

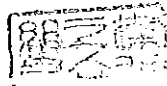
(使用細則の施行)

第一 条 この使用細則は、管理規約の施行の日から施行するものとする。

(区分所有者変更届の提出)

第二 条 中6章第30条の届出には必ず「区分所有者変更届」を提出するものとする。(資料参照)

(以上)



乙

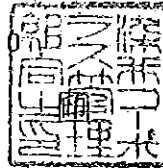
染井コーポラス管理組合
管理規約・使用細則の誓約書

昭和61年4月20日、第1回染井コーポラス管理組合総会に於て、管理組合及び区分所有(権)者の合意により、管理規約、使用細則が締結されたので、その証として、誓約書を作成し、双方署名捺印(割印)の上 甲 は管理組合が 乙 は区分所有(権)者が夫々保管する。

証

管理組合及び区分所有(権)者がこの規約、細則に定める事項を遵守することを誓約する。

管理組合 : (1986)
昭和61年4月20日
(住所) 東京都豊島区駒込4-4-1
染井コーポラス管理組合



区分所有(権)者 : 昭和 年 月 日
(住所)
(氏名)

甲

以上

1
2
3
4



5
6
7
8

