

クロス金町Ⅰ期管理組合

管理規約

第1章 総 則

第1条（目的）

この規約は、クロス金町Ⅰ期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（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。
- 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 特定承継人 売買・贈与・競売等により区分所有権を取得した者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 七 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分として別図1で指定する箇所をいう。
- 八 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 九 共用部分等 全体共用部分及び一部共用部分をいう。
- 十 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。
- 十一 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。
- 十二 特定管理部分 共用部分等または敷地のうち、特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に管理する部分（ただし、前号に定める専用使用部分を除く。）をいう。
- 十三 使用契約部分 使用契約に基づき特定の区分所有者が使用できる敷地及び共用部分等をいう。
- 十四 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って次に定めるものをいう。
 - （1）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子情報処理組織を使用する方法であって、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子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
 - （2）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

十五 WEB 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通信を行うことができる会議システム等をいう。

十六 反社会的勢力 暴力団員による不当行為の防止等に関する法律による暴力団すなわち、その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集团的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員をいう。

第 3 条（規約及び総会の決議の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同運営を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、その区分所有する専有部分の占有者及び当該専有部分で勤務する者に対してこの規約及び総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（規約及び総会の決議の効力）

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

2 専有部分の占有者及び当該専有部分で勤務する者は、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。

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クロス金町 I 期管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をクロス金町 I 期内に置く。

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）

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 自動車教習所（以下「教習所部分」という。）
- 二 公共駐輪場（以下「公共駐輪場部分」という。）
- 三 商業施設（以下「商業施設部分」という。）

2 前項の専有部分と共用部分を区分する構造物の帰属は別図 2 及び次の各号のとおりとする

る。

- 一 床、天井、柱、壁、サッシ及びシャッター等その他の障壁で囲まれた構造上及び利用上独立した部分で、建物の躯体部分を除く床スラブ（構造床）から天井スラブ（構造床）までの仕上げ部分を含む内側部分並びに壁及び柱の内部塗装部分を含む内側部分を専有部分とする。
- 二 開口部における専有部分とそれ以外を区分する扉、サッシ、シャッター、窓枠及び窓ガラス等の障壁は、専有部分に含まれないものとする。
- 三 前号の障壁のうち、出入口の扉、サッシ及びシャッターに付属する錠、鍵、出入口の扉、サッシ及びシャッターの内部塗装部分の帰属は専有部分とする。
- 3 建物の附属物のうち、専有部分に設置された設備は、専有部分に属するものとする。ただし、法令上クロス金町Ⅰ期として設置が義務付けられる附属物及びその設置目的が当該専有部分のみの利用にとどまらない附属物を除く。
- 4 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。ただし、法令等により設置が義務付けられた附属設備及びその設置の目的が当該専有部分のみの利用にとどまらない附属設備を除く。
- 5 前項にかかわらず、設備配管類の帰属は別図2及び次のとおりとする。
 - 一 給湯器又は室外機などの機器及びそれと専有部分の間に配置された配線、配管等の設備のうち、共用部分又は他の専有部分に配置されたものは共用部分とする。
 - 二 管理組合で検針する専用計量器が設置されるものは、専用計量器は共用部分とし、専用計量器から専有部分側は、専有部分に含む。
 - 三 インターホン・セキュリティ設備（防火設備等を含む。）は、専有部分に含まれないものとする。

第8条（共用部分等の範囲）

対象物件のうち共用部分を次のとおり区分し、その範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

- 一 全体共用部分 共用部分のうち次号以下に規定する部分以外の部分をいう。
- 二 一部共用A 共用部分のうち教習所部分及び商業施設部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分として別図1で指定するものをいう。
- 三 一部共用B 共用部分のうち公共駐輪場部分及び商業施設部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分として別図1で指定するものをいう。
- 四 一部共用C 共用部分のうち商業施設部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分として別図1で指定するものをいう。

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、全体共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有とする。

- 2 一部共用Aは、教習所部分及び商業施設部分の区分所有者のみの共有とする。
- 3 一部共用Bは、公共駐輪場部分及び商業施設部分の区分所有者のみの共有とする。

- 4 一部共用Cは、商業施設部分の区分所有者のみの共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

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、抵当権の設定等の処分をしてはならない。
- 3 教習所部分及び商業施設部分の区分所有者は、専有部分と一部共用A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。
- 4 公共駐輪場部分及び商業施設部分の区分所有者は、専有部分と一部共用B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。
- 5 商業施設部分の区分所有者は、専有部分と一部共用C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

第12条（専有部分の用途）

教習所部分の区分所有者は、その専有部分を自動車の教習に供する指定自動車教習所及びその他営業のための施設として使用するものとし、反社会的勢力の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。

- 2 公共駐輪場部分の区分所有者は、その専有部分を葛飾区自転車駐車場及び自転車置場条例に基づく公共駐輪場として使用するものとし、反社会的勢力の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。
- 3 商業施設部分の区分所有者は、その専有部分を商業施設として使用するものとし、反社会的勢力の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。
- 4 前3項にかかわらず、教習所部分、公共駐輪場部分及び商業施設部分については、次の各号すべての条件を満たした場合、他の用途に供することができるものとする。
 - 一 建築基準法、消防法、その他関係法令に適合し、かつ必要な許可等を取得すること。
 - 二 良好な環境を阻害しない用途であること。
 - 三 用途の変更について事前に管理組合の承認を得ること
 - 四 用途変更後においても教習所部分、公共駐輪場部分及び商業施設部分の使用に関して、この規約及び使用細則に反しないこと。
 - 五 第一号の許可等の取得等に要する費用は当該区分所有者が負担すること。
- 5 区分所有者は、その専有部分を反社会的勢力に譲渡、貸与又は使用させてはならない。
- 6 区分所有者が前5項の規定に違反した場合には、管理組合は第69条及び第70条の規定に基づき、必要な措置をとることができる。

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。なお、通常の用法の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

第14条（専用使用部分の専用使用権）

区分所有者は、別表第4に掲げる部分について、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 専用使用権を有する者（以下「専用使用者」という。）は、別表第4に記載の通り、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 前項に定める専用使用料については管理組合と専用使用者が協議し、合意した場合に限り、改定することができる。
- 4 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専用使用部分等を排他的に使用することができる。
- 5 専用使用権を有する者は当該部分を区分所有者以外の第三者に使用させることができる。
- 6 専用使用者はその管理する専用使用部分において別表第4に記載の用法に使用することができる。ただし、管理組合は専用使用部分の使用や当該事業に起因して発生した事故及び損害に関し一切の責めを負わないものとする（但し、専用使用者の責めに帰すべき事由がない場合を除く。）。
- 7 区分所有者は自身が有することとなった専用使用権のみを、他の区分所有者を含め第三者に譲渡することはできない。

第14条の2（特定管理部分の使用）

管理組合は、別表第5及び別図1及び別図2に示す特定管理部分について、同表に掲げる通り特定の区分所有者の責任と負担において管理させる。

- 2 特定管理部分を管理する者（以下「特定管理者」という）は、当該部分の附帯設備についても自身の責任と負担において管理しなければならない。
- 3 特定管理部分は特定管理者以外の第三者が使用することができる。
- 4 管理組合は、特定管理部分において天災地変、火災、盗難その他の被害、事故等により使用者又はその関係人に損害が生じても一切その責めを負わない。ただし、但し、特定管理者の責めに帰すべき事由がない場合を除く。

第15条（使用契約部分の使用）

管理組合は、別表第6に示す使用契約部分について、使用契約（賃貸借契約及び使用貸借契約等を含む。以下同じ。）を契約する区分所有者（以下「使用契約者」という）に対し使用させることができる。また、使用契約者は自らの責任においてその区分所有する専有部分の占有者に使用させることができる。

- 2 前項の使用契約者は、別表第6に記載の通り、管理組合に使用契約部分の使用料を納入しなければならない。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、総会決議により次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者と締結する契約に基づき使用させることができる。

一 防災センター、防災センター用シャワー室、防災センター用トイレ、防災センター用倉庫ロッカー室、休憩室、仮眠室、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

二 電気室

対象物件に電気を供給する設備を維持し、運用する事業者

三 敷地の一部

対象物件に電気及び電話回線等を供給する設備を維持し、運用する事業者

四 携帯電波不感知対策室

対象物件に電波の不感知に対する設備を維持し運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（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17条（専有部分、専用使用部分及び特定管理部分の修繕等）

区分所有者は、専有部分、専用使用部分及び特定管理部分（以下「専有部分等」という。）について、修繕、出退店に伴う内装工事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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、別に定める「専有部分等の工事施工細則」に従い、承認が必要な修繕等については、あらかじめ、理事長（第39条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、管理組合指定の書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

2 前項の承認を受ける場合において、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、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請した区分所有者が負担するものとする。

5 第3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、専有部分等の修繕等に係る共用部分の工事（共用部分の変更を除く。）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 第3項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を行った区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

8 理事長は申請書類と工事内容に相違が生じた場合や前項の諸問題が解決しないとき、その他法令、この規約、使用細則の規定に抵触した時など不都合が生じた場合は、第70条の規定に基づく勧告又はその専有部分等の修繕等の差止め、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。第3項の承認を受けないで、専有部分等の修繕等の工事を行った場合も同様とする。

- 9 区分所有者は、第3項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

第17条の2（専有部分の売却等を目的とする共用部分調査）

区分所有者（専有部分1戸が数人の共有に属する場合は各共有者を意味する。本条において以下同じ。）は、その専有部分（専有部分1戸が数人の共有に属する場合は各共有持分を意味する。本条において以下同じ。）の売却等を目的とする建物状況調査において共用部分の調査を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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、建物状況調査を実施する者が宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号の国土交通省令で定める者であることを証する書類の写しを添付した所定の申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定による申請があった場合、理事長にて承認申請に係る書類を審査し、調査実施を承認し又は不承認とする。ただし、承認申請による審査が困難であり、理事会決議が必要であると理事長が判断した場合は、申請を保留し、理事会の決議により、その承認又は不承認を決議することができる。尚、審査及び決議は合理的な理由によってなされ、不承認の場合は理事長から区分所有者に対し不承認の理由を伝えるものとする。
- 4 第3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、建物状況調査に係る共用部分の調査を行うことができる。
- 5 第3項の承認を受けた調査の実施の際に、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該調査を申請した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 6 区分所有者は、当該調査における調査報告書の写しを管理組合に提供するものとする。

第18条（使用細則）

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。

第19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書面を管理組合に提出または電磁的方法により送付させなければならない。

第19条の2（反社会的勢力の排除）

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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が反社会的勢力であることが判明した場合には、何らかの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20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21条（敷地及び共用部分等の管理）

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、専用使用部分、特定管理部分及び使用契約部分（防火シャッターを含む）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、専用使用権者、特定管理者及び使用契約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。なお、末尾添付「外面窓ガラス清掃箇所位置図」に示される外面窓ガラス清掃については、管理組合の責任と負担においてこれを行う。なお、「外面窓ガラス清掃箇所位置図」は、理事会の決議により当該外面窓ガラス清掃の対象箇所とともに変更できるものとする。

- 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。ただし、その費用のうち専有部分に係るものについては、原則として各区分所有者が実費に応じて負担する。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して管理組合指定の書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項乃至第8項の規定を準用する。ただし、同条第5項及び第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7項中「第3項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
- 7 区分所有者により専用使用部分、特定管理部分及び使用契約部分に設置される設備等は、管理組合が当該部分の補修、計画修繕又は不測の事故その他特別の事由により必要となる調査及び修繕を行う場合、管理組合の責任と負担において、撤去できるものとし、当該区分所有者は特段の理由がない限りこれを拒否してはならない。また、管理組合は当該撤去した設備等について調査及び修繕が完了したのち速やかに原状に復さなければならず、当該撤去に関連して区分所有者に生じた損害を賠償しなければならない。ただし、当該箇所に設置される設備等に起因する修繕及び調査についてはこの限りではない。

第22条（窓ガラス等の改良）

- 共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、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及び破損、故障により使用不可能となった場合等の施設の性能維持に資するもの、計画修繕については、管理組合がその責任と負担において、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管理組合指定の書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、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ができる。
 - 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項乃至第8項の規定を準用する。ただし、同条第5項及び第6項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

- 前2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等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、緊急に立ち入らない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、専有部分等に自ら立ち入り、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24条（損害保険）

- 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が次の保険契約を締結することを承認する。
- 一 共用部分等の火災保険
 - 二 施設管理者賠償責任保険
 - 三 その他必要と判断される損害保険

- 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25条（全体管理費等）

区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設（第14条に定める「専用使用部分」及び第14条の2に定める「特定管理部分」を除く。）の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「全体管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 全体管理費
 - 二 全体修繕金
 - 三 第33条及び第33条の2に定める水道使用料及び電気料金のうち、全体管理費に充当すべきもの
 - 四 管理組合が締結した契約等（承継した契約等を含む。）に基づき、契約の相手方に一括して支払う費用に充てる為に、区分所有者が管理組合へ支払う費用で全区分所有者が負担すべきもの
- 2 前項第一号の額については、別表第7のとおりとする。なお、算出された額の端数処理については、1円の位を切り上げて10円単位とする。
- 3 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、全体管理費等及びこの規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、あらかじめ当該共有者間の協議により選任された者1名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。ただし、管理組合が認めた場合は、共有者が按分して支払うことも可能とするが、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

第26条（一部共用管理費等）

一部共用部分の管理に要する経費に充てるため、教習所部分及び商業施設部分の区分所有者にあっては本項第一号及び第四号に掲げる費用を、商業施設部分及び公共駐輪場部分の区分所有者にあっては本項第二号及び第五号に掲げる費用を、商業施設部分の区分所有者にあっては本項第三号及び第六号に掲げる費用をそれぞれ管理組合に納入しなければならない（以下、次の各号に定める費用を「一部共用管理費等」という。）。

- 一 一部共用A管理費
- 二 一部共用B管理費
- 三 一部共用C管理費
- 四 一部共用A修繕金
- 五 一部共用B修繕金
- 六 一部共用C修繕金
- 七 第33条及び第33条の2に定める水道使用料及び電気料金のうち、前各号に充当すべきもの
- 八 管理組合が締結した契約等（承継した契約等を含む。）に基づき、契約の相手方に一括して支払う費用に充てる為に、区分所有者が管理組合へ支払う費用で教習所部分の区分所有者のみ、商業施設部分の区分所有者のみ、及び公共駐輪場部分の区分所有者のみが負担すべきもの

- 2 前項第一号乃至第三号の額については、別表第4のとおりとする。なお、算出された額の端数処理については、1円の位を切り上げて10円単位とする。
- 3 専有部分1戸が数人の共有に属する場合、第1項の一部共用管理費等及びこの規約により区分所有者が負担すべきとされた費用については、あらかじめ当該共有者間の協議により選任された者1名が代表して支払うものとする。なお、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。ただし、管理組合が認めた場合は、共有者が按分して支払うことも可能とするが、この場合においても他の共有者は連帯して支払責任を負うものとする。

第27条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が次の各号について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

- 一 全体管理費等及び一部共用管理費等、第33条に定める及び第33条の2に定める水道使用料及び電気料金
- 二 その他管理組合が区分所有者に対して有する債権

第28条（全体管理費）

全体管理費は、敷地、全体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 管理員及び警備員等人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮したコミュニティ形成に要する費用（自治会費除く）
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 防犯・防災等に要する費用
- 十三 近隣住民用テレビ共視聴設備の維持管理、取替及び撤去費用
- 十四 その他対象物件に関して管理組合が締結した契約、協定等（承継した契約、協定等を含む。）に基づき、管理組合が支払う費用で全区分所有者が負担すべきもの
- 十五 各専有部分の上下水道使用料及び電気料金の立替費用
- 十六 その他第36条に定める業務に要する費用（第29条から第31条までに規定する経費を除く。）

第29条（一部共用管理費）

一部共用A管理費は一部共用Aの、一部共用B管理費は一部共用Bの、一部共用C管理費は

一部共用Cの、それぞれ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 管理員及び警備員等人件費
- 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 一部共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮したコミュニティ形成に要する費用（自治会費除く）
- 十一 防犯・防災等に要する費用
- 十二 その他対象物件に関して管理組合が締結した契約、協定等（承継した契約、協定等を含む。）に基づき、管理組合が支払う費用で教習所部分の区分所有者のみ又は商業施設部分及び公共駐輪場部分の区分所有者のみが負担すべきもの
- 十三 その他第36条に定める業務に要する費用（一部共用A、一部共用B及び一部共用Cのみに係るものに限り、かつ、次条及び第31条に規定する経費を除く。）

第30条（全体修繕金）

管理組合は、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、各区分所有者から全体修繕金を徴収することができる。

- 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、全体共用部分及び附属施設の変更
 - 四 その他敷地、全体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となる管理
- 2 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、全体修繕金をもってその償還に充てることができる。

第31条（一部共用修繕金）

管理組合は、一部共用A修繕金是一部共用Aの、一部共用B修繕金是一部共用Bの、一部共用C修繕金是一部共用Cの、それぞれ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、教習所部分及び商業施設部分の区分所有者にあっては一部共用A修繕金を、商業施設部分及び公共駐輪場部分の区分所有者にあっては一部共用B修繕金を、商業施設部分の区分所有者にあっては一部共用C修繕金を、徴収することができる。

- 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 一部共用部分の変更
- 四 その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

- 2 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、それぞれ一部共用A修繕金、一部共用B修繕金及び一部共用C修繕金をもってその償還に充てることができる。

第32条（区分経理）

管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 全体管理費
- 二 一部共用A管理費
- 三 一部共用B管理費
- 四 一部共用C管理費
- 五 全体修繕金
- 六 一部共用A修繕金
- 七 一部共用B修繕金
- 八 一部共用C修繕金

第33条（使用料）

専用使用部分の専用使用料、使用契約部分の使用料、その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、その使用料が全体共用部分から発生する場合は全体管理費に、一部共用部分から発生する場合は、その一部共用部分の区分に応じて一部共用A管理費、一部共用B管理費及び一部共用C管理費に充当する。

- 2 使用料は一部共用Aに係るものは、第10条に定める一部共用Aの共有持分割合に応じて教習所部分及び商業施設部分の各区分所有者に、一部共用Bに係るものは、第10条に定める一部共用Bの共有持分割合に応じて公共駐輪場部分及び商業施設部分の各区分所有者に、一部共用Cに係るものは商業施設部分の区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体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33条の2（水道使用料及び電気料金）

教習所部分、商業施設部分及び公共駐輪場部分の各専有部分の上下水道使用料及び電気料金については、敷地及び共用部分等の上下水道使用料及び電気料金と併せて管理組合が一括して支払い、各専有部分については、それぞれの使用量に応じて各区分所有者より管理組合が徴収する。詳細規定については、別に「水道使用供給規定」及び「電気使用供給規定」を定めるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第34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。

- 2 区分所有権の譲渡があった場合、管理規約に基づく区分所有者の義務の一切が、新区分所有者に承継される。

第35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、直ちにその旨を管理組合指定の書面又は電磁的方法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36条（業務）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下、本条及び第51条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 設計図書の管理
- 五 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 六 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
- 七 区分所有者が管理する専用使用部分及び特定管理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
- 八 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 九 全体修繕金、一部共用修繕金の運用
- 十 官公署、町内会等との渉外業務
- 十一 対象物件及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに商環境の維持及び向上に関する業務
- 十二 広報及び連絡業務
- 十三 地域コミュニティにも配慮したコミュニティ形成（自治会費除く）
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 対象物件に関して管理組合が契約者となる業務委託契約、加入契約、利用契約等の契約の締結
- 十六 水道使用料及び電気料金の算出及び精算業務

十七 宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2を踏まえた管理に係る情報の開示

十八 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37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、管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第38条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、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

第39条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 理事（理事長含む。以下同じ。） 2名以上
 - 三 監事 1名
- 2 理事及び監事は、区分所有者（専有部分1戸が数人の共有に属する場合は各共有者を意味する。本条において以下同じ。また、法人の場合はその法人に属する者とする。）の中から総会で選任し、又は解任する。
- 3 法人関係者が役員となる場合、役員として選任される前までに当該法人は実際にその役員業務を行う者を職務命令として選任し、書面により管理組合に届け出なければならない
- 4 理事長は、理事会の決議によって理事のうちから選任し、又は解任する。

第40条（役員の任期）

役員の任期は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 役員が前条第2項の要件を満たさなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

第40条の2（役員の欠格条項）

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 精神の機能の障害により役員の職務を適正に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者
- 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 反社会的勢力等（反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない

者をいう。)

第41条（役員の誠実義務等）

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ることができる。

第41条の2（利益相反取引の防止）

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

第42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、定時総会において、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、1年に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 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。
- 6 理事長は、総会若しくは理事会の承認を得なければ、管理組合を代表して契約（第15条の使用契約は除く。）を締結することができない。
- 7 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

第43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。

- 2 理事は、理事長を補佐し、理事長に事故があるとき、理事長が欠けたとき及び前条7項に該当するときは互選により理事長代理を選任し理事長の職務を行わせる。
- 3 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

第44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、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第42条第1項第二号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るときは、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、理事会の招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、理事会を招集することができる。

第4節 総 会

第45条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、定時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、定時総会を、毎年1回新会計年度開始以後3か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。
- 6 総会は、理事長が次のいずれかの方法から選択して招集するものとする。
 - ① 組合員が特定の場所に参集して行う開催（以下「対面方式」という。）
 - ② 対面方式と、組合員がWEB会議システム等を利用して出席・議決権行使を行う方法による方式（以下「オンライン方式」という。）の併用による開催（以下「併用方式」という。）。
- 7 前項にかかわらず、組合員の異議がない場合は総会をオンライン方式のみで開催することができる。オンライン方式を承諾しない組合員がある場合は、理事長は、本条第6項のいずれかの方法で開催しなければならない。

第46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週間前までに、会議の日時、場所（オンライン方式又は併用方式により開催するときは、その開催方法）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。この場合において、会議を開く日の2週間前までは、

通知の発信日と会議の開催日との間に中2週間を置くことをいう。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、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50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48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。
- 7 前条第7項によりオンライン方式のみで総会を開催しようとする場合、オンライン方式による開催に異議を申し述べることができる旨及びその方法を招集通知に付記しなければならない。

第47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49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。この場合において、臨時総会を招集する組合員は、対面方式と併用方式のいずれかを指定して招集を行うものとする。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第45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48条（出席資格）

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。

第49条（議決権）

各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 専有部分が複数の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。また、代理人も書面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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の専有部分を借り受けた者又は専有部分の管理の委託を受けた者
 - 二 組合員が法人の場合においては、その法人の役員又は従業員
 - 三 その他理事長が代理人と認めた者
- 6 前項にかかわらず、同項各号に掲げる者が、反社会的勢力等、共同の利益に反する行為を行う又は行うおそれのある者であるときは、その者を代理人とすることはできない。
- 7 組合員又は代理人は、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。
- 8 組合員又は代理人は、第4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。
- 9 組合員又は代理人は、第7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50条（総会の会議及び議事）

- 総会の会議（オンライン方式又は併用方式により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半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。ただし、総会をオンライン方式又は併用方式で開催する場合において、組合員の都合で総会に出席できない、又は、議決に参加できない場合、当該組合員の議決権は、出席組合員数に含まないものとする。
 - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第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。）
 - 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 前3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。
 - 5 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 6 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分等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又は特定管理部分を管理す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。
 - 7 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。

- 8 総会においては、第46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51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。なお、決議は合理的な理由によってなされ、区分所有者に不利益な変更を及ぼす案の場合は、理事長から区分所有者に対し当該案の決議の理由を伝えるものとする。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第30条第1項及び第31条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ、修繕金の徴収、保管及び運用方法
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 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 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
- 十一 組合管理部分に関する管理委託契約の締結及び解約
- 十二 その他管理組合の業務に関する重要事項

第52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。この場合において、総会の議事が第50条第3項第四号の決議の場合、議事録には組合員の賛否をも記載しなければならない。
- 3 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（平成12年法律第102号）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当該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。なお、利害関係人とは、敷地、専

有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

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53条（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 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。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面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。

4 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。

5 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54条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

第55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 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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第46条の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第6項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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56条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議（WEB 会議システム等）は、理事の半数以上が対面若しくはインターネットその他の高度情報通信ネットワークを通じて出席しなければ開くことができず、また、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その理事が属する法人の役員又は従業員に限り、代理出席をすることが出来る。
- 3 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 4 第1項及び第3項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 5 議事録については、第52条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」、「署名押印」とあるのは「署名押印或いは署名押印に代わる電磁的处理」と読み替えるものとする。

第57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。なお、決議は合理的な理由によってなされ、区分所有者に不利益な変更を及ぼす案の場合は、理事長から区分所有者に対し当該案の決議の理由を伝えるものとする。

- 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17条及び第17条の2に定める承認又は不承認
 - 六 第61条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第63条第5項に定める未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第70条に定める勧告又は指示等
 - 九 建物の耐震改修の促進に関する法律第25条に関する認定申請
 - 十 総会から付託された事項
 - 十一 理事長の選任及び解任
 - 十二 その他別に定める使用細則に基づく理事会からの指示及び要求
 - 十三 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第51条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十三号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び全体修繕金、一部共用修繕金の徴収について決議することができる。

第58条（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

第59条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

第60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25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部共用管理費等及び第33条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

第61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定時総会に提出し、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59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28条及び第29条に定める通常の管理に要する費用のうち、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 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第57条第1項第十三号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第62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、定時総会に報告し、その承認を得なければならない。

第63条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部共用管理費等、第33条に定める使用料及び第33条の2に定める水道使用料及び電気料金について、次のいず

- れかの方法により各組合員から一括して徴収し、第65条に定める口座へ受け入れることとする。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。
- 一 組合員が各自開設する預金口座から管理組合の指定する自動振替により支払う方法。
 - 二 振込みにより支払う方法。この場合の振込み手数料は当該組合員の負担とする。
- 2 管理組合は、第27条第1項第二号の債権について、その組合員に対して債権額を通知し、第1項の全体管理費等及び一部共用管理費等と一括して、同項でその組合員が指定した方法により徴収する。
- 3 組合員が別に定める「管理費等支払期日規定」に基づく期日までに納付すべき金銭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支払期日の翌日から年14%（1年を365日とする。）の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに次項に定める督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 4 前項の督促及び徴収の諸費用は次に掲げるものとする。
- 一 特定記録郵便については、郵便代の実費及び事務手数料
 - 二 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代及びその他の実費
 - 三 その他督促及び徴収に要した費用
- 5 理事長は、未納の管理費等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、支払督促申立、少額訴訟又は通常訴訟の提起並びに強制執行等の法的措置を迫行することができる。
- 6 第5項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用及び司法書士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 7 組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 8 組合員が納付した第1項、第3項及び第4項に関する金額に不足分がある場合、その組合員の申し出にかかわらず、管理組合はその納付された金額の充当の種類、年月、その他を指定することができる。

第64条（管理費等の過不足）

- 収支決算の結果、全体管理費、一部共用A管理費、一部共用B管理費及び一部共用C管理費（以下「各共用部分管理費」という。）に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における各管理費のほか、全体及び各一部共用部分に対応する修繕金に充当することができる。
- 2 各共用部分管理費に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第10条に定める持分割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第65条（預金口座の開設）

管理組合は、会計業務を遂行するため、理事長名義又は管理組合名義の預金口座を開設するものとする。

第66条（借入れ）

管理組合は、第30条第1項及び第31条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第67条（帳票類等の作成、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、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。理事長は、正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。

- 2 理事長は、第36条第三号の長期修繕計画書、同条第四号の設計図書及び同条第五号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。理事長は正当な理由が無ければこれを拒否してはならない。
- 3 理事長は、第52条第5項（第56条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第75条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第52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68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、一部共用Aに係るものは、第10条に定める一部共用Aの共有持分割合に応じて教習所部分及び商業施設部分の各区分所有者に、一部共用Bに係るものは、第10条に定める一部共用Bの共有持分割合に応じて公共駐輪場部分及び商業施設部分の各区分所有者に、一部共用Cに係るものは商業施設部分の区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体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69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70条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその占有者（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、その占有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 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び司法書士費用並びに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司法書士費用並びに差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第46条第2項及び第3項の規定を準用する。

第71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地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第51条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第72条（自治体及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が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。

第73条（細則）

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

第74条（規約外事項）

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75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。ただし、区分所有者全員の規約に対する同意を証する書面を添付した規約を規約原本に代えることができる。

- 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。）並びに現に有効な使用細則等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、規約原本等及び使用細則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及び使用細則等の閲覧については、第52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76条（書類の電磁的方法による提出）

本規約、規程、細則、総会の決議（以下、本規約等）に基づいて作成又は提出するもの、また、提出書式が本規約等で指定されているものについて、理事会で承諾された書類は電磁的方法で作成又は提出することもできる。

附 則

第1条（規約の発効）

この規約は、管理規約を設定する集会において決議されたときにその効力を発する。

- 2 前項の管理規約を設定する集会は区分所有法第34条第5項に基づいて招集する。この場合、当該集会の議長は、第45条第5項にかかわらず、当該集会において選出するものとする。

第2条（初代役員）

初代役員の任期は、第40条第1項にかかわらず、管理組合の設立総会で承認された日から第1回定時総会開催日の属する月の末日までとする。ただし、再任を妨げない。

第3条（初年度の会計年度）

初年度の会計年度は、第59条にかかわらず、管理組合成立日から2026年7月31日までとする。

第4条（初年度の定時総会）

初年度の定時総会は、第45条第3項にかかわらず第2期会計年度開始以後3か月以内に招集するものとする。

第5条（承認事項）

管理組合及び区分所有者は、この規約の効力が発生する以前に、東金町一丁目西地区市街地再開発組合が近隣住民等と締結した協定及び官公庁から受けた指導について、これを誠実に遵守しなければならない。

- 2 管理組合及び区分所有者はこの管理規約集に添付する事業組合からの「承認事項」を承認し、事業組合の地位を管理組合が承継すべきものはその内容を遵守の上、承継するものとする。

第6条（組織変更にかかる確認事項）

管理組合及び区分所有者は、以下の事項を確認する。

- 一 クロス金町Ⅰ期は、2030年に予定されるクロス金町Ⅰ期の増築部分（以下、クロス金町Ⅰ期とその増築部分を合わせて「（仮称）クロス金町低層棟」という。）と（仮称）クロス金町高層棟の建物完成により、これらの建物と一体をなす予定の建物であること。
- 二 第6条（管理組合）の定めにかかわらず、クロス金町Ⅰ期の増築及び（仮称）クロス金町高層棟の完成後は、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（（仮称）クロス金町全体管理組合）を組成し、その際、クロス金町Ⅰ期管理組合は解散を予定すること。
- 三 前号の（仮称）クロス金町全体管理組合は、同管理組合の組合員により別途定める規約により管理されること。
- 四 第三号の（仮称）クロス金町全体管理組合の成立後のクロス金町Ⅰ期部分の管理については、（仮称）クロス金町低層棟を構成する専有部分の区分所有者により別途定めるところによること。

別表第 1 対象物件の表示

物 件 名	クロス金町Ⅰ期		
敷 地	所 在 ・ 地 番		地 目
	東京都葛飾区東金町一丁目 3700 番		宅 地
	登記面積（全体）	敷地面積（Ⅰ期部分）	
	24,755.06 ㎡	14,744.64 ㎡	
	権利関係		
	敷地並びに全体共用部分	区分所有者全員の所有権の共有	
	一部共用 A	教習所／商業施設区分所有者全員の所有権の共有	
	一部共用 B	公共駐輪場／商業施設区分所有者全員の所有権の共有	
	一部共用 C	商業施設区分所有者全員の所有権の共有	
建 物	住 居 表 示		
	東京都葛飾区東金町一丁目		
	構 造	建築面積	建築延面積
	鉄筋コンクリート造 鉄骨造、 地上 5 階地下 1 階建 自動車教習所 公共駐輪場 物品販売業を営む店舗、 飲食店	11,627.63 ㎡	48,947.91 ㎡
全体 附属施設	駐輪場、車路、オイルタンク、受水槽置場、ポンプ室、室外機置場、ロッカー室、 防災センター、休憩室、サブ変電室、倉庫、高圧受電盤室、非常用発電機室、 MDF 室、植栽、リフレッシュテラス等		
一部共用 A 付属施設	駐輪場、車路、エレベーター、屋内階段等		
一部共用 B 付属施設	屋内階段		
一部共用 C 付属施設	駐車場、車路、低圧ガバナ室、機械室、室外機置場、倉庫等		

別表第2 共用部分の範囲

別表第2-1 全体共用（商業・教習所・公共駐輪場）の範囲

区分	階	項目	部位
共用部分等	各階 共通	構造	外壁、スラブ、柱、梁、床
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	庇、扉枠、扉・扉枠、シャッター・シャッター巻上げ部、オートドア・オートドア設備、外気に面する建具・建具枠、雨水排水配管、幹線設備、動力・コンセント設備、電灯設備、中央監視設備、通信設備、非常照明設備、誘導灯設備、自動火災報知設備、空調設備、換気設備、給排水衛生設備、消火設備、避雷設備、ITV 設備、電気錠設備、その他専有部分・一部共用に属さない建物の附属物
	ピット	構造	基礎、基礎梁、耐圧盤
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	EV ピット、ESC ピット、雨水貯水槽、厨房排水層、汚水槽、消火水槽、各階共通の付属物の一部
	地下 1 階	構造	耐震壁
		構造以外 付属施設	消火ポンプ室
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	1 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	車路、屋外駐輪場、ピロティ、屋内避難階段、室外機置場、廊下、EPS
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	受水槽、ポンプ、オイルタンク、植栽、外構サイン、外壁サイン駐輪機、階段、駐車場管制設備、各階共通の付属物の一部

区分	階	項目	部位
共用部分等	2 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	車路、EPS、DS、アラーム弁室、屋内避難階段、サブ変電室、廊下、公共駐輪場屋根、テラス
			【規約共用部分】 防災センター、防災センター休憩室、防災センター用倉庫、防災センターシャワー室、防災センター仮眠室、防災センターWC
		建物の 附属物	階段、壁面緑化、各階共通の付属物の一部
	3 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	車路、MDF 室、高圧受電盤室、消火ガスボンベ室、EPS、廊下、 室外機置場、屋内避難階段、屋外避難階段、非常用発電機室、DS、 排煙機置場、消火活動拠点
			【規約共用部分】－
		建物の 附属物	階段、壁面緑化、各階共通の付属物の一部
	4 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	車路、設備置場、EPS、PS
			【規約共用部分】－
		建物の 附属物	設備機器置場
	5 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	テラス、屋根、庇、屋外避難階段、PS、EPS
			【規約共用部分】－
		建物の 附属物	屋上緑化、テラス、庇、各階共通の付属物の一部
	R 階	構造	屋根
		構造以外 付属施設	設備置場
			【規約共用部分】－
		建物の 附属物	屋上緑化、設備機器

別表第2-2 一部共用A（商業・教習所）の範囲

区分	階	項目	部位
共用部分等	各階 共通	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	扉枠、扉・扉枠、シャッター・シャッター巻上げ部、オートドア・オートドア設備、外気に面する建具・建具枠、階段、雨水排水配管、幹線設備、動力・コンセント設備、電灯設備、中央監視設備、通信設備、非常照明設備、誘導灯設備、自動火災報知設備、空調設備、換気設備、給排水衛生設備、消火設備、電気錠設備、その他専有部分・一部共用に属さない建物の附属物
	ピット	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	地下 1階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	1階	構造	—
		構造以外 付属施設	車路、EVホール、EV、消火活動拠点、廊下、屋内避難階段、アラーム弁室、PS、EPS
			【規約共用部分】商業・教習所駐輪場
		建物の 附属物	昇降機、各階共通の附属物の一部

区分	階	項目	部位
共用部分等	2 階	構造	—
		構造以外 付属施設	EV ホール、EV、消火活動拠点、廊下、屋内避難階段、アラーム弁室、PS、EPS
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	昇降機、各階共通の付属物の一部
	3 階	構造	— —
		構造以外 付属施設	EV ホール、EV、消火活動拠点、廊下、屋内避難階段、アラーム弁室、PS、EPS
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	昇降機、各階共通の付属物の一部
	4 階	構造	—
		構造以外 付属施設	屋内避難階段、EV
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	昇降機、各階共通の付属物の一部
	5 階	構造	—
		構造以外 付属施設	屋内避難階段、EV
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	昇降機、各階共通の付属物の一部
	R 階	敷地 構造	— —
			—
		構造以外 付属施設	屋内避難階段
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	各階共通の付属物の一部

別表第2-3 一部共用B（商業・公共駐輪場）の範囲

区分	階	項目	部位
共用部分等	各階 共通	構造	—
		構造以外	—
		付属施設	【規約共用部分】—
		建物の 附属物	扉枠、扉・扉枠、外気に面する建具・建具枠、階段、電灯設備、非常照明設備、誘導灯設備、自動火災報知設備、電気錠設備、その他 専有部分・一部共用に属さない建物の附属物
	ピット	構造	
		構造以外	—
		付属施設	【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	地下 1階	構造	—
		構造以外	屋内避難階段
		付属施設	【規約共用部分】—
		建物の 附属物	各階共通の付属物の一部
	1階	構造	—
		構造以外	屋内避難階段
		付属施設	【規約共用部分】—
		建物の 附属物	各階共通の付属物の一部
	2階	構造	—
		構造以外	屋内避難階段
		付属施設	【規約共用部分】—
		建物の 附属物	各階共通の付属物の一部

区分	階	項目	部位
共用部分等	3 階	構造	—
		構造以外 付属施設	屋内避難階段
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	各階共通の付属物の一部
	4 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	5 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	R 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—

別表第2-4 一部共用C（商業）の範囲

区分	階	項目	部位
共用部分等	各階共通	構造	— —
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	庇、扉枠、扉・扉枠、シャッター・シャッター巻上げ部、オートドア・オートドア設備、外気に面する建具・建具枠、階段、雨水排水配管、幹線設備、動力・コンセント設備、電灯設備、中央監視設備、通信設備、非常照明設備、誘導灯設備、自動火災報知設備、空調設備、換気設備、給排水衛生設備、消火設備、電気錠設備、その他専有部分・一部共用に属さない建物の附属物
	ピット	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	地下 1階	構造	—
		構造以外 付属施設	駐車場、消火活動拠点、換気機械室、バイク置場、屋内避難階段、
			【規約共用部分】倉庫、車室の一部
		建物の 附属物	駐車場管制設備、各階共通の付属物の一部
	1階	構造	—
		構造以外 付属施設	車路、換気機械室、排煙ダクト室、DS、屋内避難階段、EPS、消火活動拠点
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	駐車場管制設備、各階共通の付属物の一部

区分	階	項目	部位
共用部分等	2 階	構造	—
		構造以外 付属施設	DS
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	消火設備
	3 階	構造	—
		構造以外 付属施設	DS
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	消火設備
	4 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	5 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—
	R 階	構造	—
		構造以外 付属施設	—
			【規約共用部分】—
		建物の 附属物	—

別表第3 共用部分等の共有持分割合並びに議決権割合 (分母 1,000,000)

施設	専有面積	全体共用部分 及び附属施設 に対する持 分、 議決権割合	一部共用 A に 対する持分、 議決権割合	一部共用 B に 対する持分、 議決権割合	一部共用 C に 対する持分、 議決権割合
自動車教習所	2,203.37	74,447	79,285		
公共駐輪場	1,806.21	61,028		65,936	
商業施設	25,587.00	864,525	920,715	934,064	1,000,000
合計	29,596.58	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

別表第4 専用使用部分の専用使用権

専用使用部分	専用使用者	期 間	専用使用料	用法
車路 (至教習コース)	自動車教習所区分所有者	区分建物 存続中	有 償 747,000 円／月	自動車教習 所
教習コース	自動車教習所区分所有者	区分建物 存続中		
厨房排水槽	商業施設区分所有者	区分建物 存続中	無償	商業施設
商業・教習所駐輪場	商業施設区分所有者 自動車教習所区分所有者	区分建物 存続中	無償	有料駐輪場
リフレッシュテラス	自動車教習所区分所有者	区分建物 存続中	無償	自動車教習 所
商業施設用エスカ レーター	商業施設区分所有者	区分建物 存続中	無償	商業施設

別表第5 特定管理部分

特定管理部分	特定管理者	期間	附帯設備
教習所出入口	自動車教習所区分所有者	区分建物 存続中	照明設備等

別表第6 使用契約部分

使用契約部分	契約者	期間	使用料
サイン設置箇所 (外壁 06 シート張りサイン)	区分所有者	契約期間	有償 月額：20,000 円／区画

別表第7 全体共用部分管理費及び一部共用管理費等内訳（単位：円／月額）

	自動車教習所	公共駐輪場	商業施設
全体共用部分	1,060,750	869,550	12,318,050
一部共用A管理費	40,250		467,320
一部共用B管理費		5,560	78,690
一部共用C管理費			356,530

別図1 全体共用部分及び一部共用部分

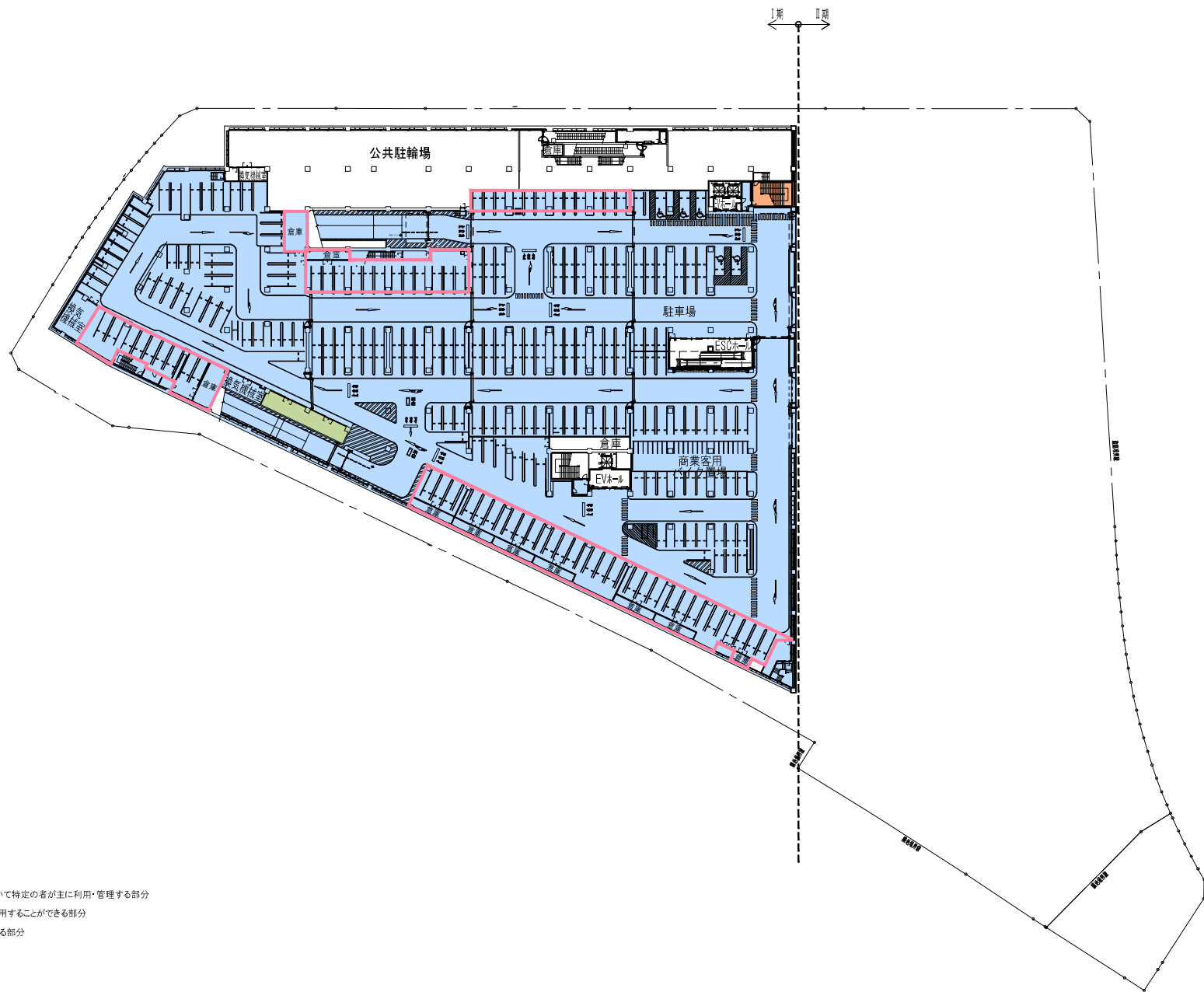


- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐車場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐車場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

ピット階平面図

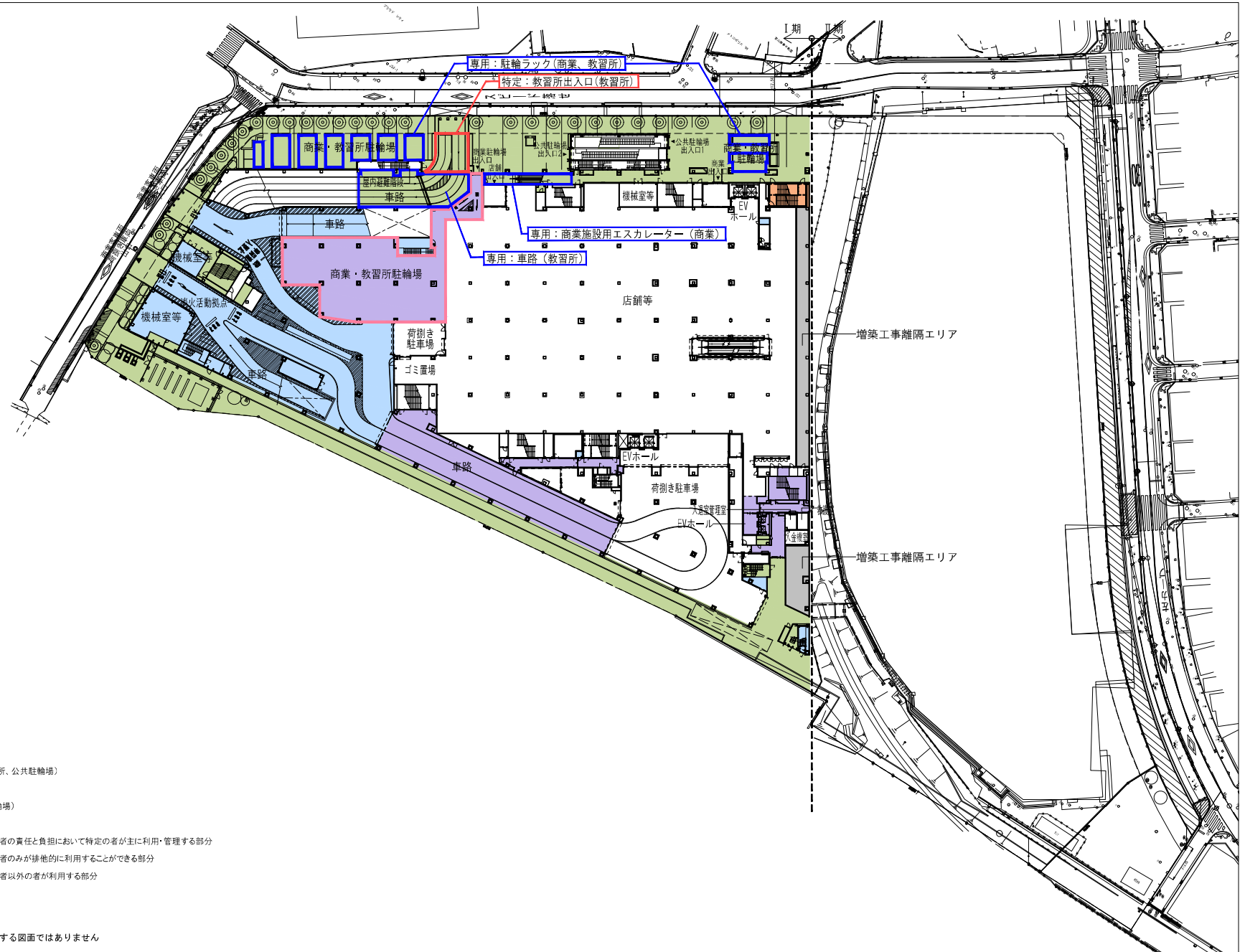


- 全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)
- 一部共用A(商業、教習所)
- 一部共用B(商業、公共駐輪場)
- 一部共用C(商業)
- 特定管理:特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用:特定区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認:特定区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

地下1階平面図

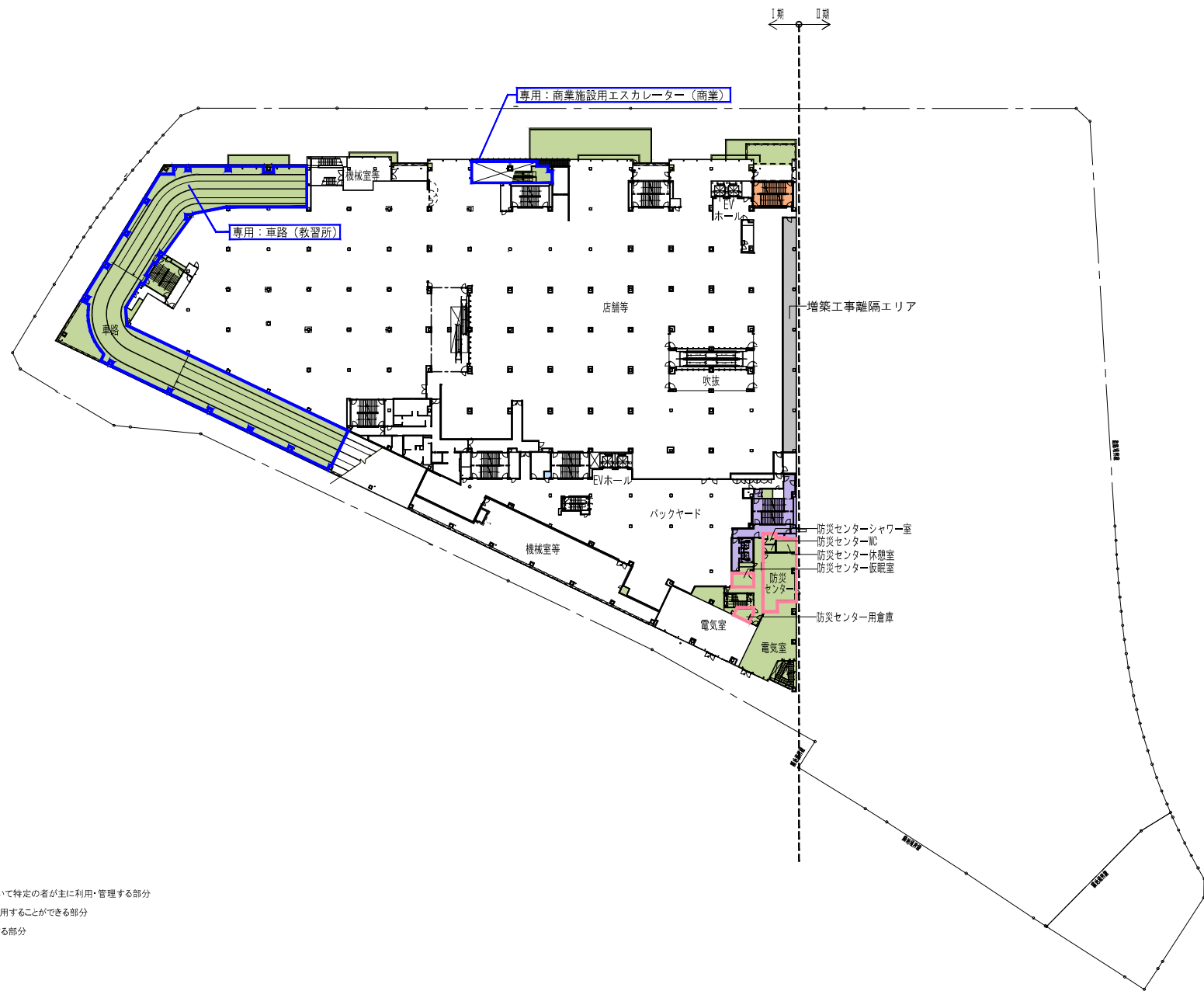


- 全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)
- 一部共用A(商業、教習所)
- 一部共用B(商業、公共駐輪場)
- 一部共用C(商業)
- 特定管理:特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用:特定区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認:特定区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

1階平面図

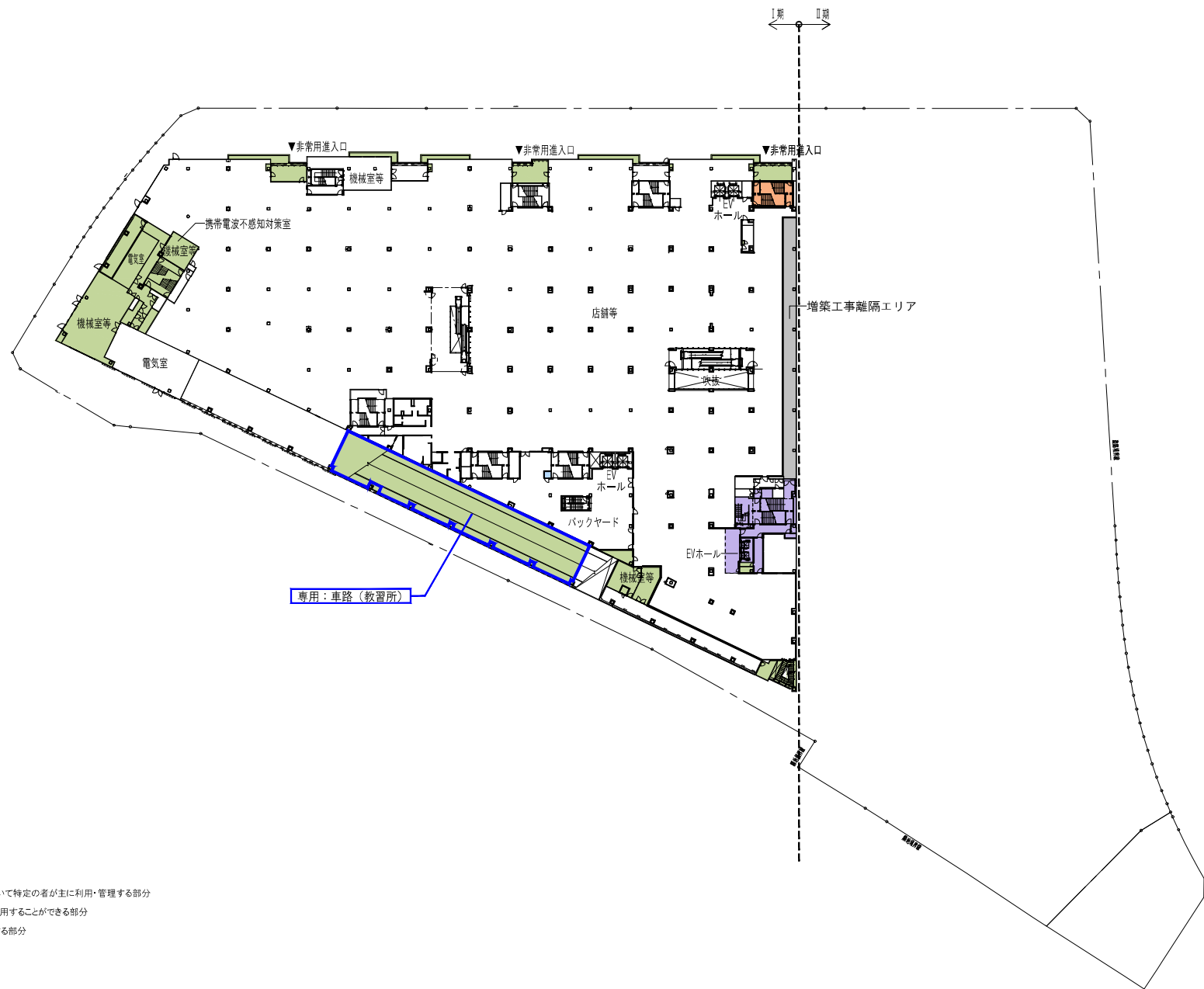


- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐輪場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐輪場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

2階平面図

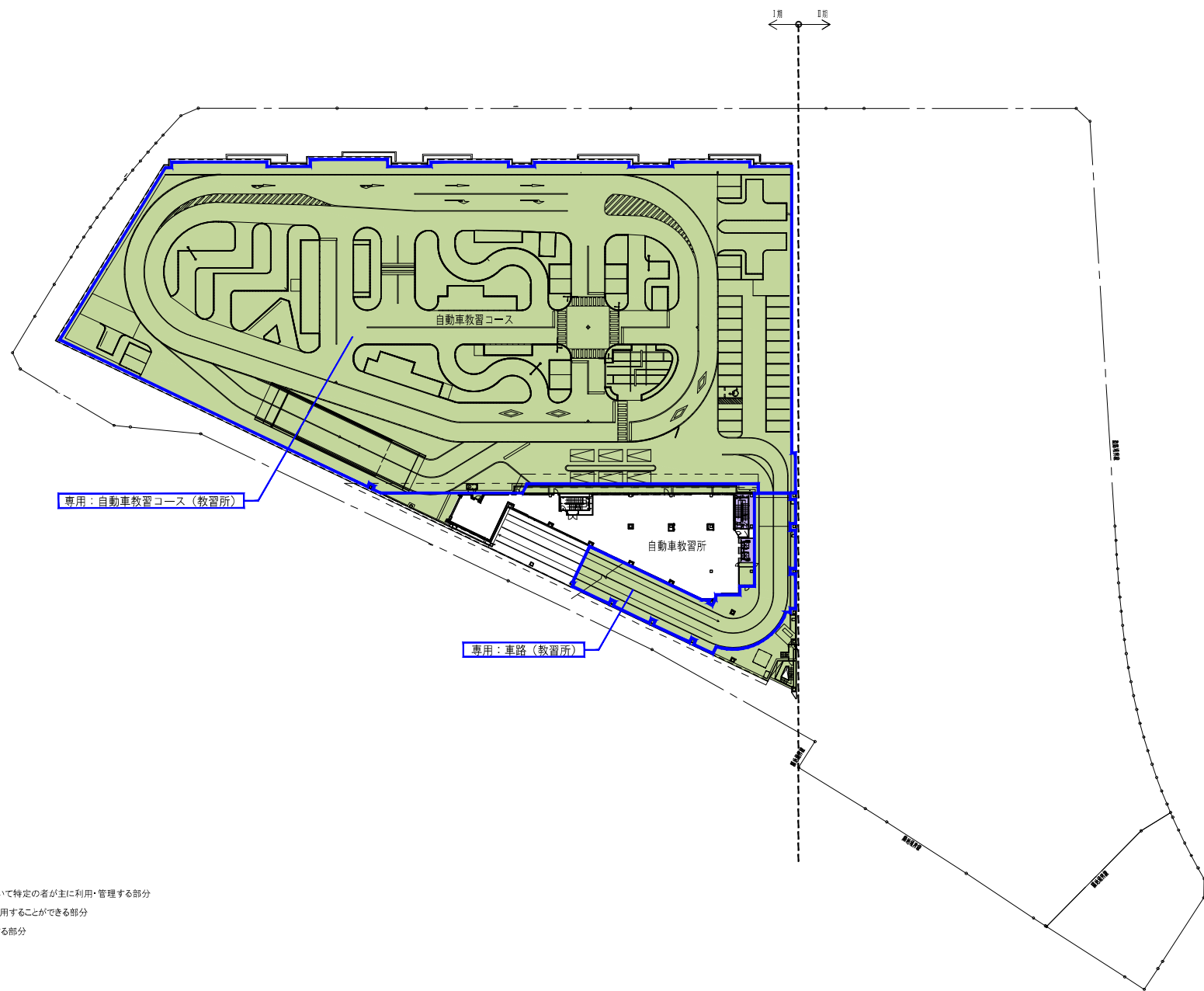


- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐車場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐車場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

3階平面図



- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐輪場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐輪場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

4階平面図



- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐輪場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐輪場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

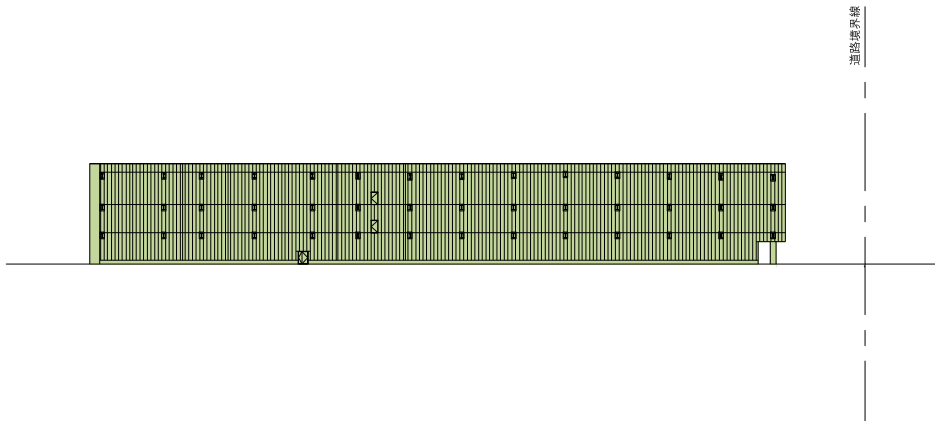
5階平面図

※面積を算定する図面ではありません

$$S=1/800 \text{ (A3)}$$

6階平面図

全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)

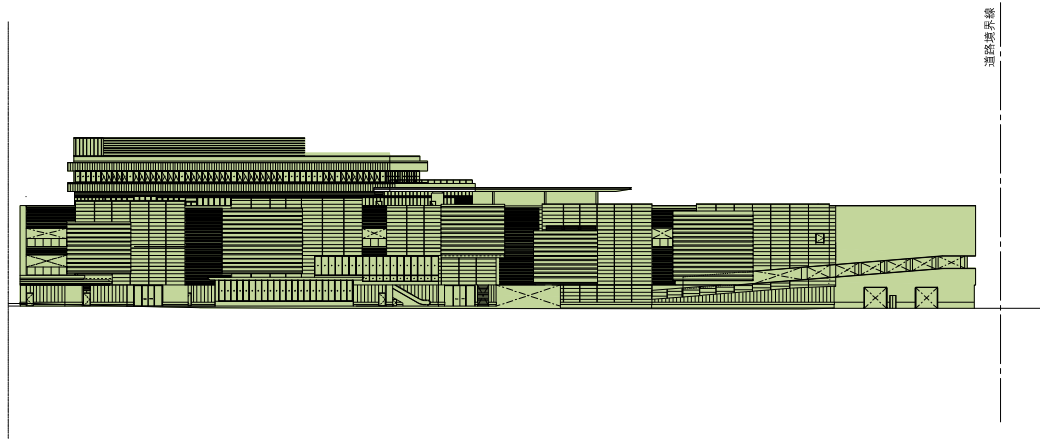


2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

立面図(1) (東側)

全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)



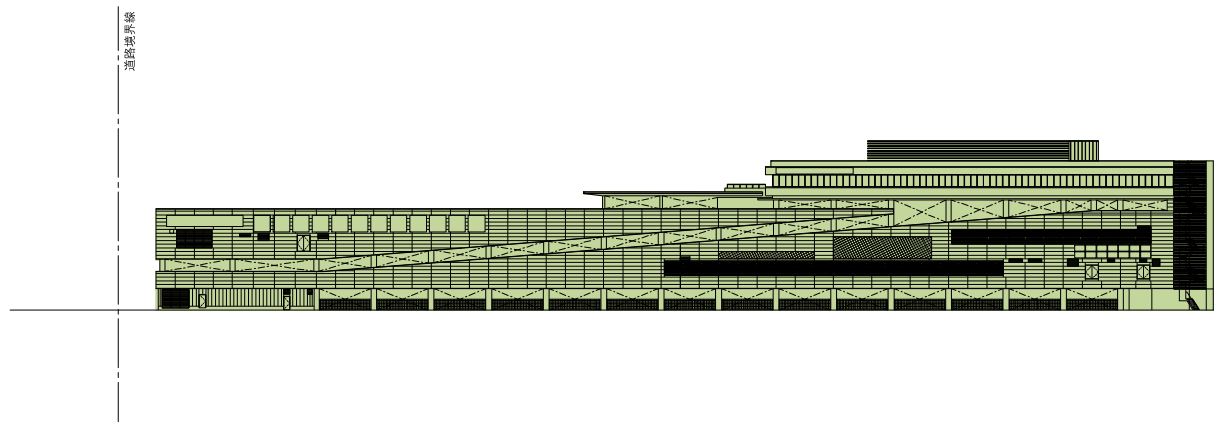
2025. 05. 01

※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

立面図(2) (北側)

全体共用部分（商業、教習所、公共駐輪場）



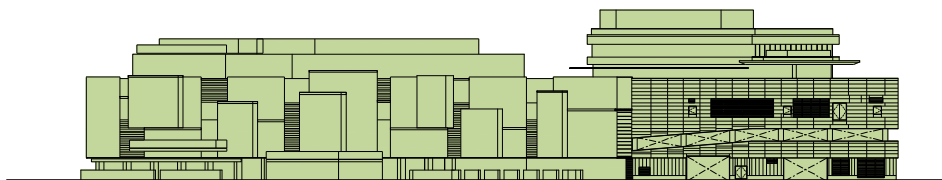
2025. 05. 01

※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

立面図(3)（南側）

全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)



2025. 05. 01

※面積を算定する図面ではありません

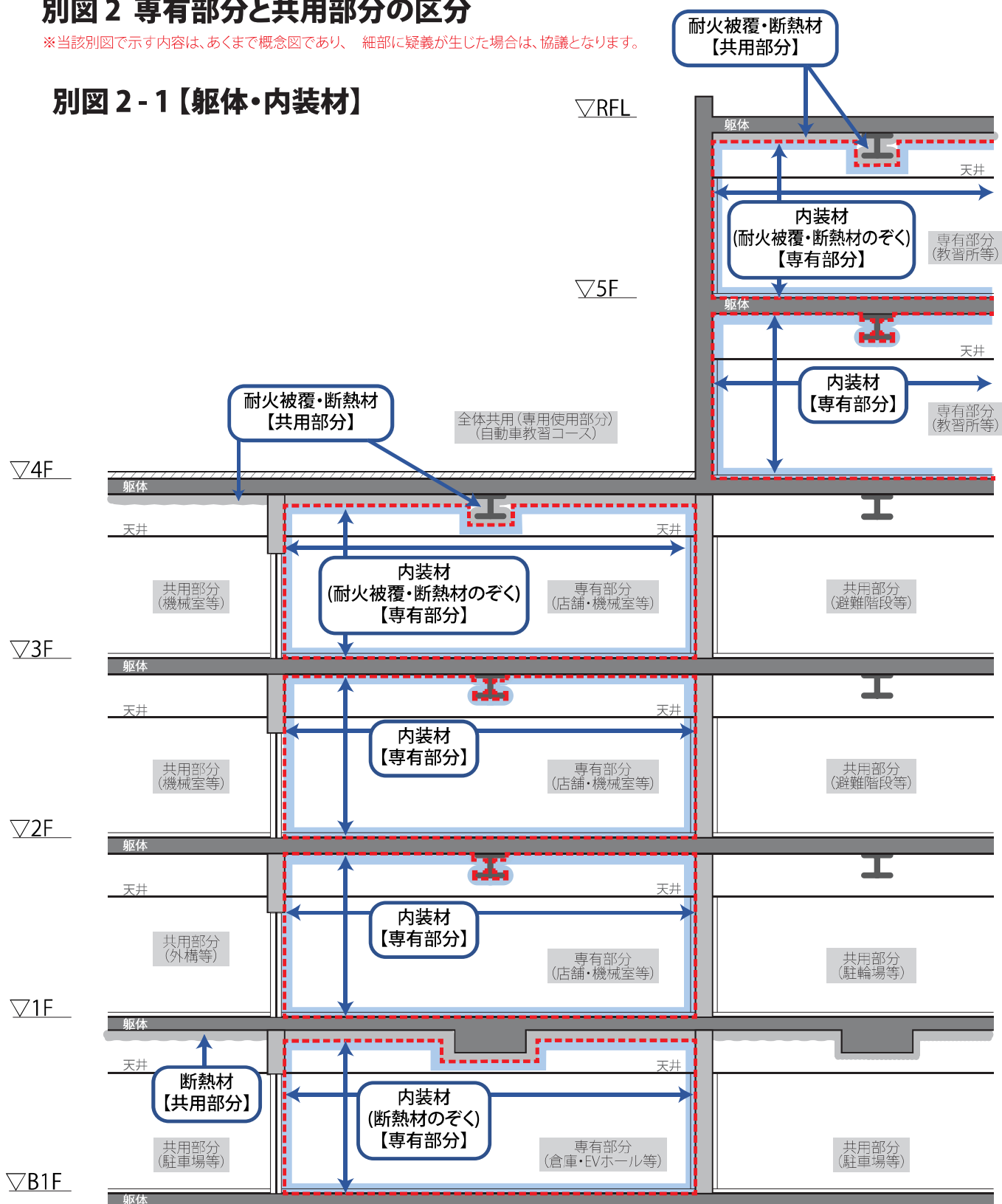
S=1/800 (A3)

立面図(4) (西側)

別図 2 専有部分と共用部分の区分

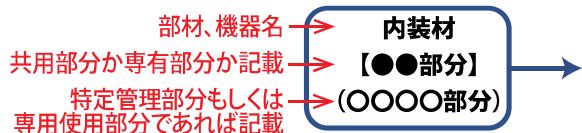
※当該別図で示す内容は、あくまで概念図であり、細部に疑義が生じた場合は、協議となります。

別図 2 - 1【躯体・内装材】

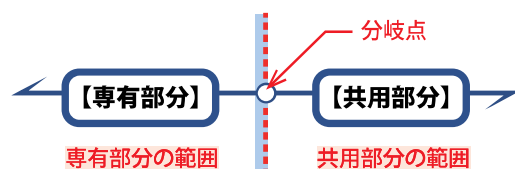


凡例

【部材や機器について】

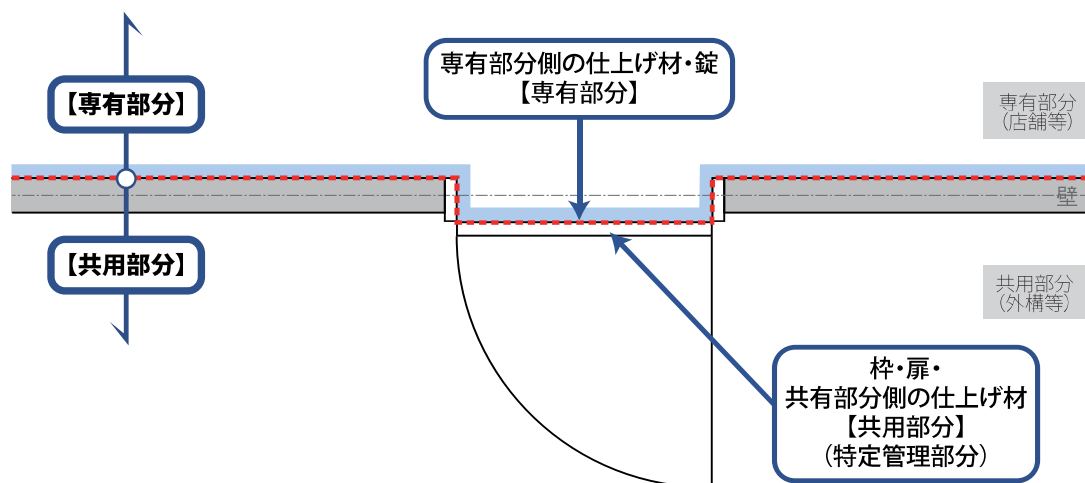


【専有部分と共用部分の範囲について】

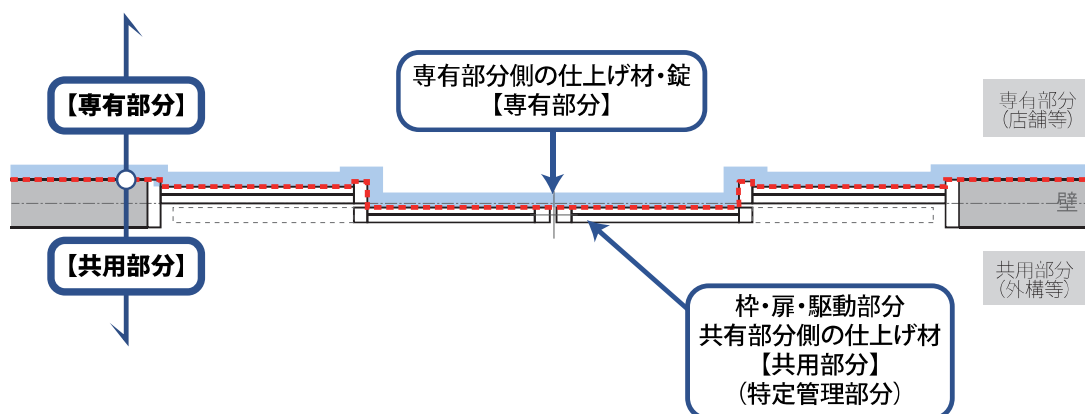


扉・自動ドア・サッシは専有部分と共用部分が接している場合は、枠・扉自体は共用部分とし、専有部分側の仕上材及び錠は専有部分とする

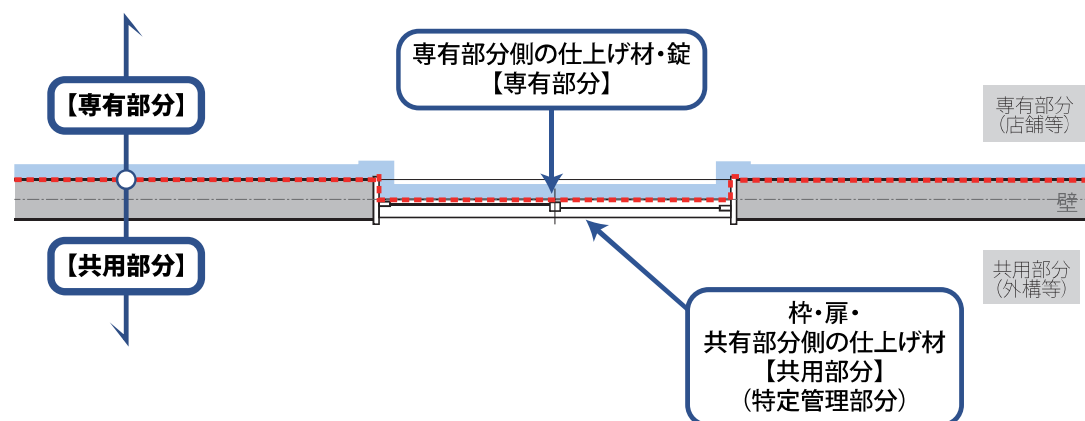
別図 2-2 【建具】



別図 2-3 【自動ドア】

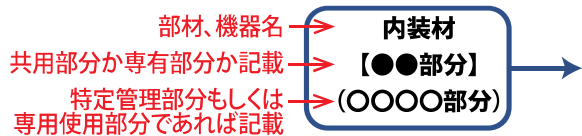


別図 2-4 【サッシ】

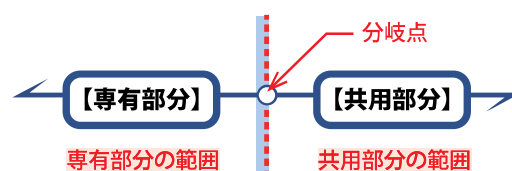


凡例

【部材や機器について】

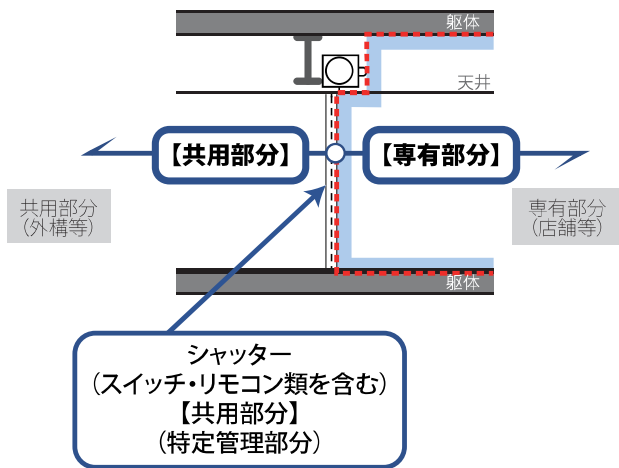


【専有部分と共用部分の範囲について】



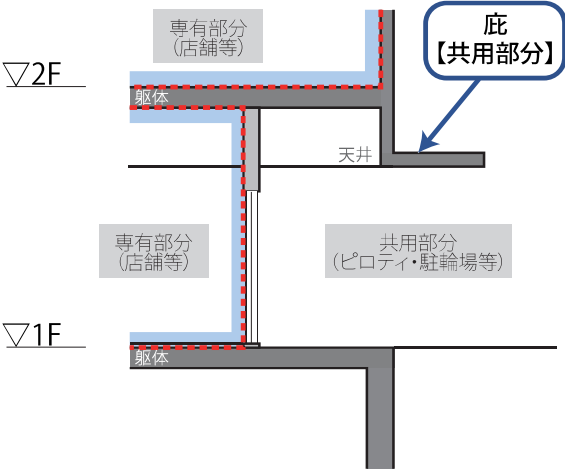
別図 2 - 5【シャッター】

専有と共用の境界にあるシャッターは、共用部分とする

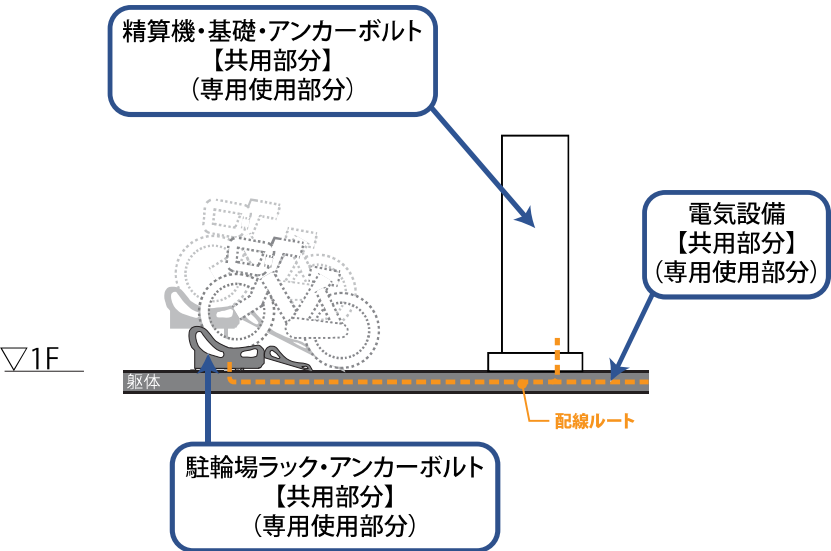


別図 2 - 6【庇】

庇は全て共用部分とする

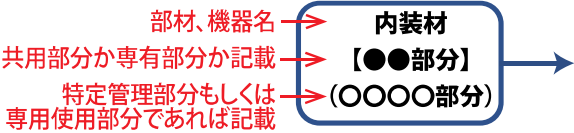


別図 2 - 7【外構部分 商業・教習所駐輪場】

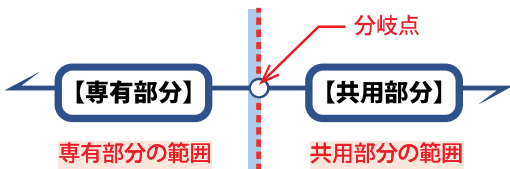


凡例

【部材や機器について】



【専有部分と共用部分の範囲について】

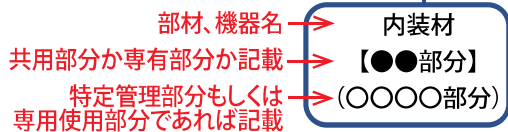


別図 2-8【電気設備】

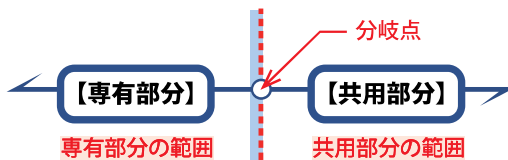
天井部分の「配管・配線・ダクト」については、色塗り図の用途に帰属する

凡例

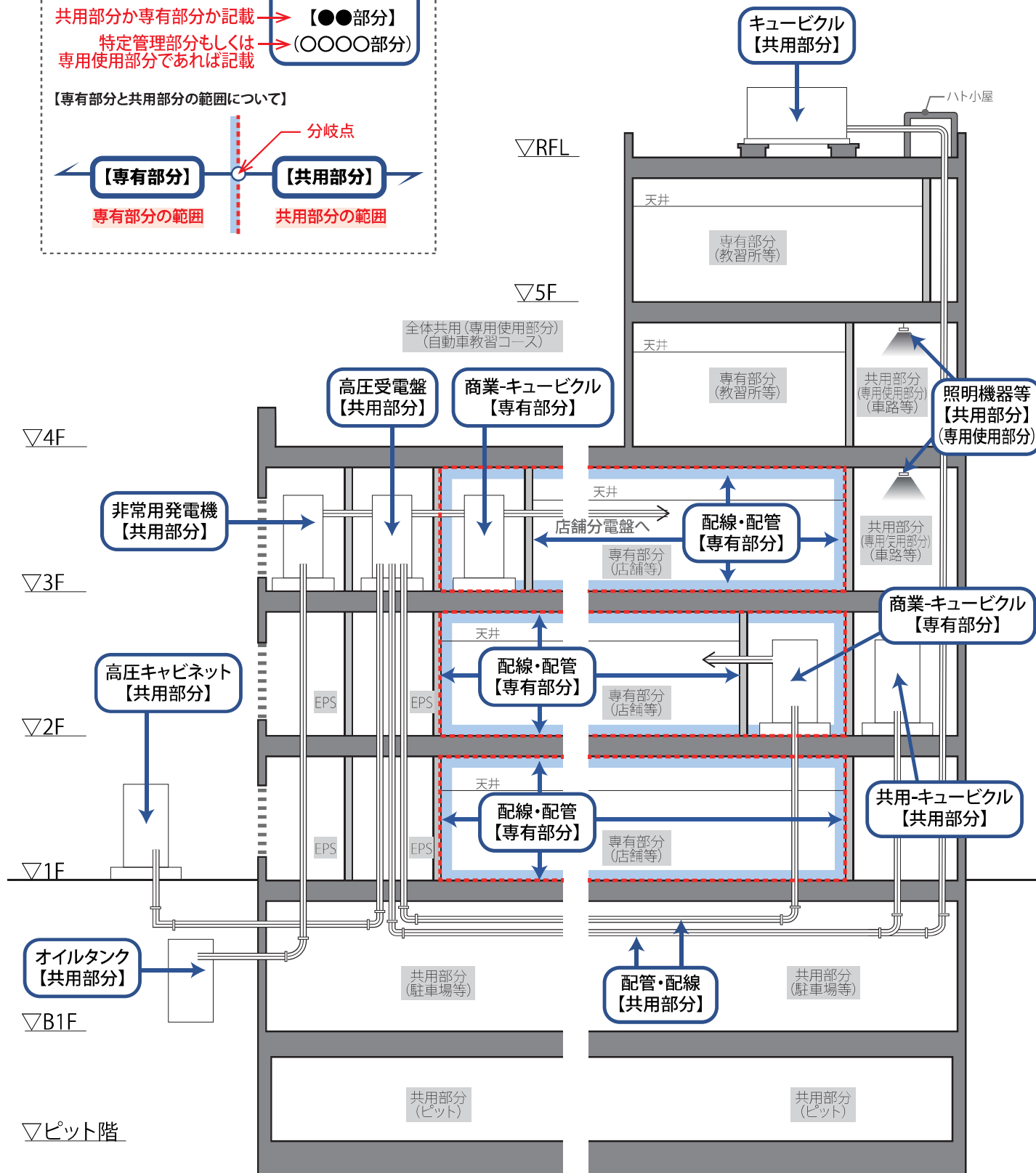
【部材や機器について】



【専有部分と共用部分の範囲について】



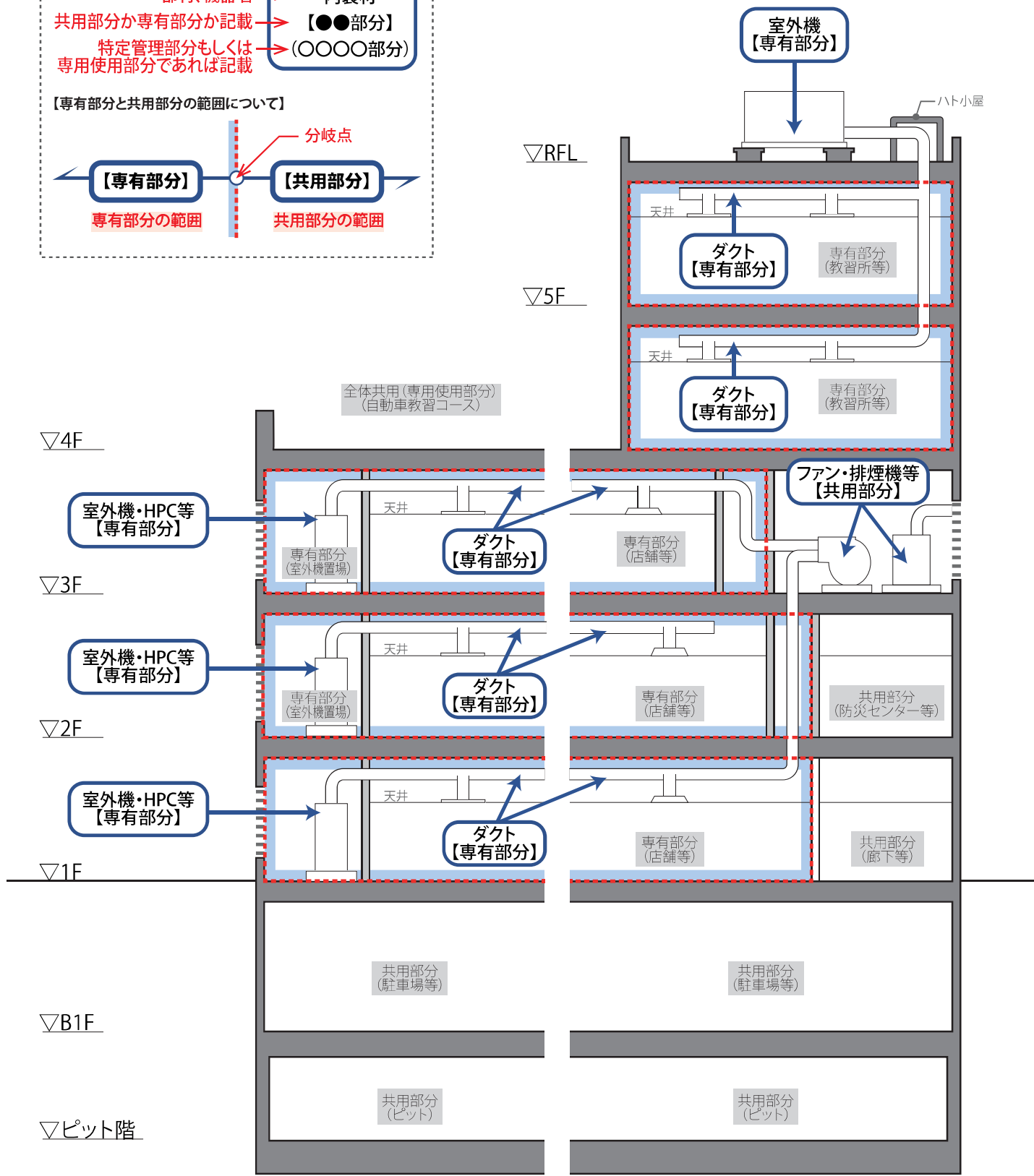
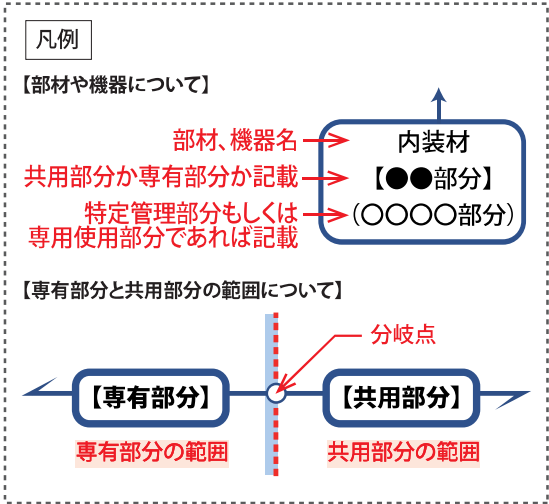
251



別図 2 - 9 【空調・排煙設備】

天井部分の「配管・配線・ダクト」については、色塗り図の用途に帰属する

252



別図 2-10【換気設備】

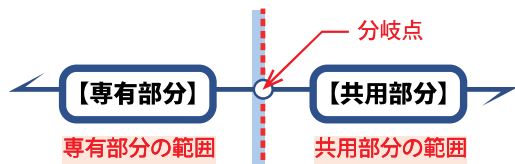
天井部分の「配管・配線・ダクト」については、色塗り図の用途に帰属する

凡例

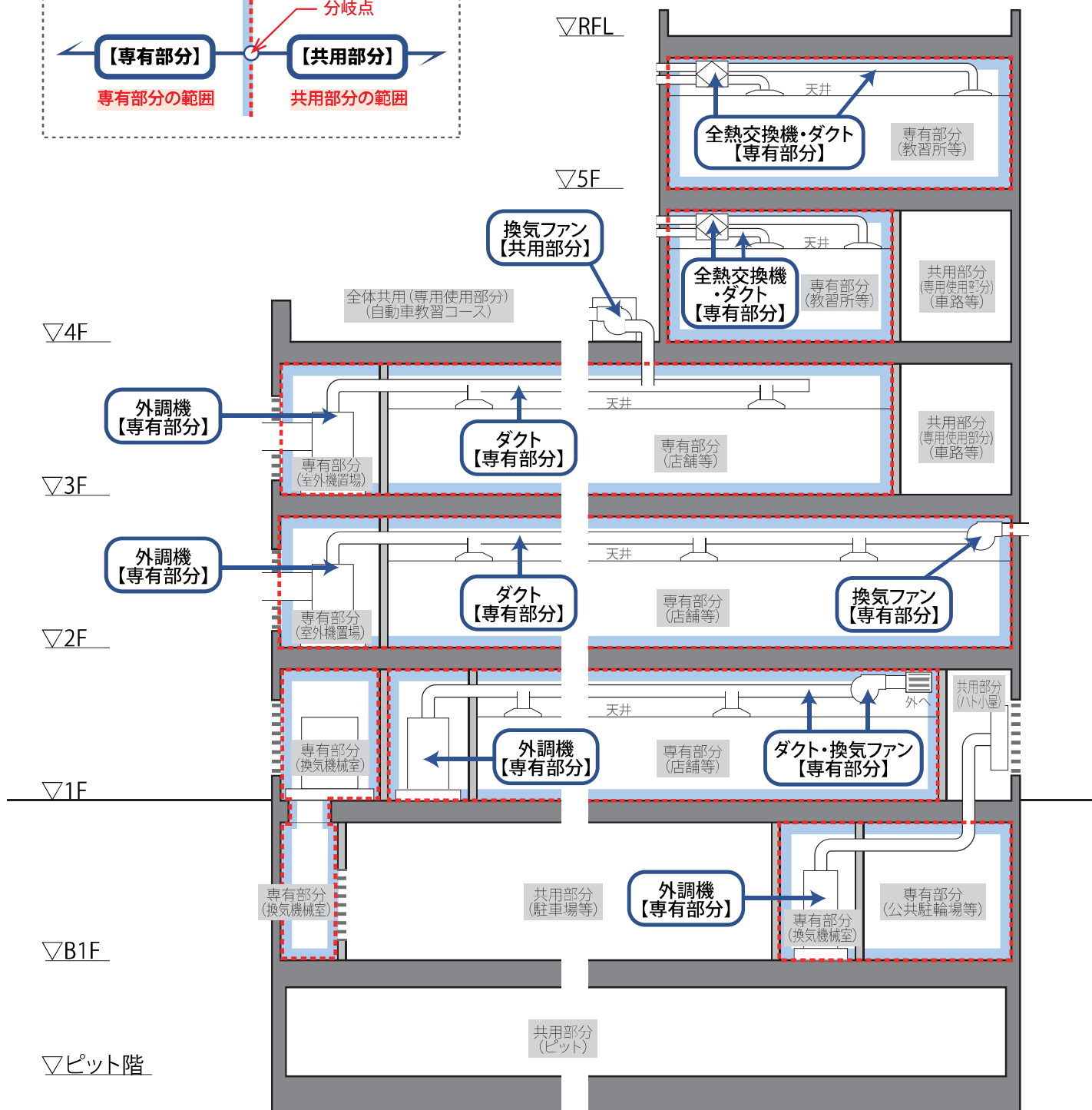
【部材や機器について】



【専有部分と共用部分の範囲について】

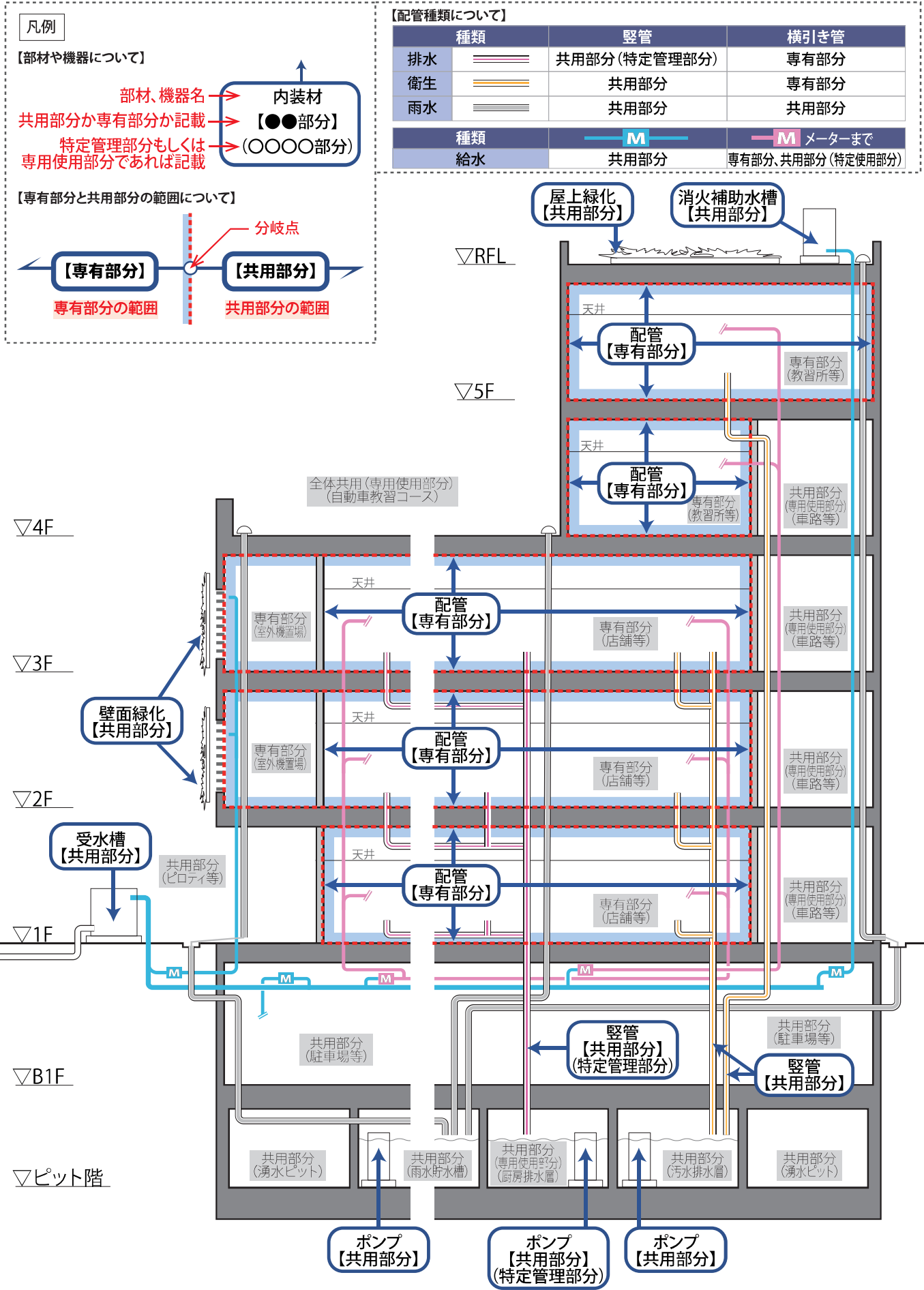


253



別図 2-11【給排水・衛生・雨水設備】

天井部分の「配管・配線・ダクト」については、色塗り図の用途に帰属する



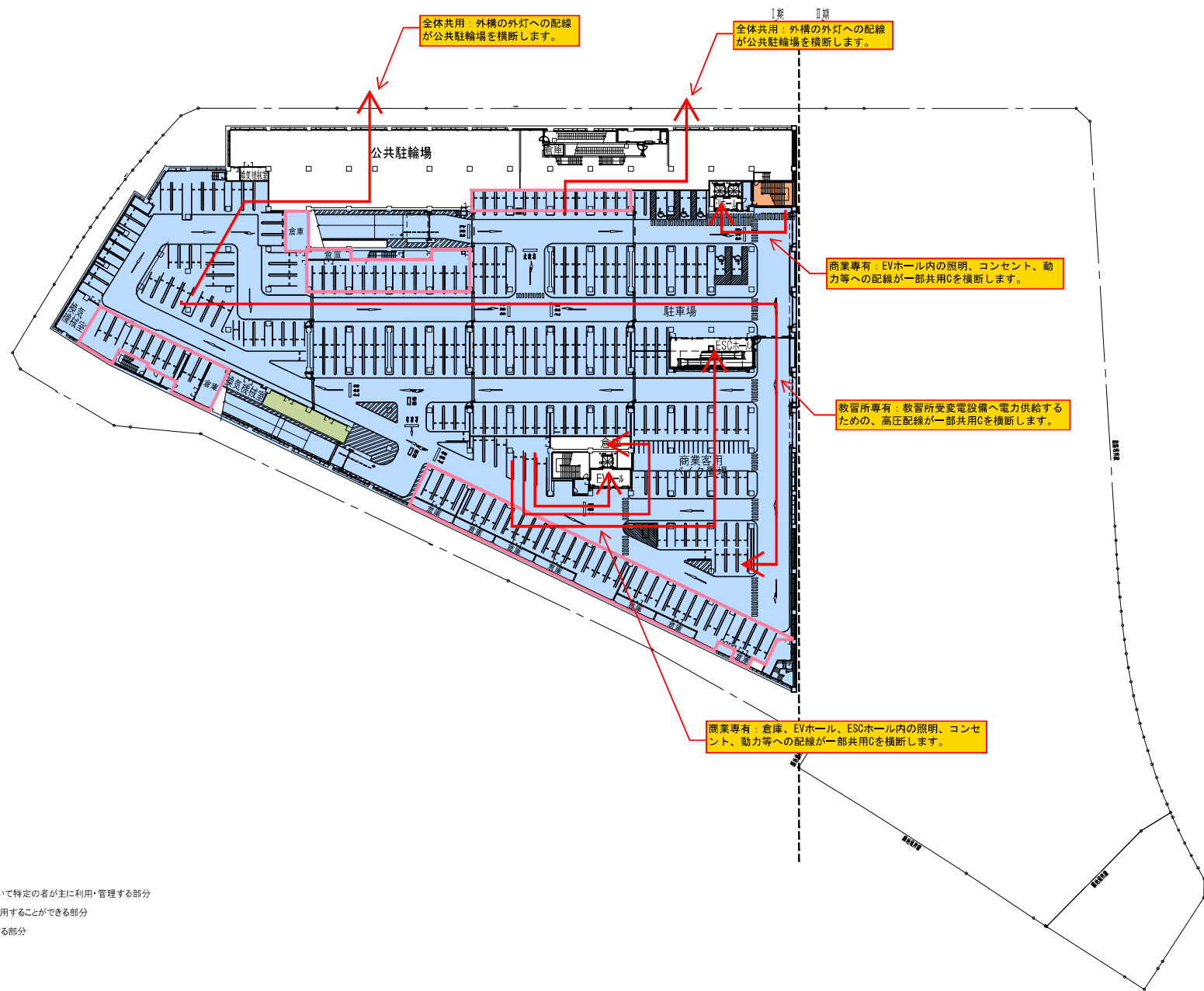
別図 2-12 専有部分と共用部分の区分についての主な例外部分



2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

ピット階平面図

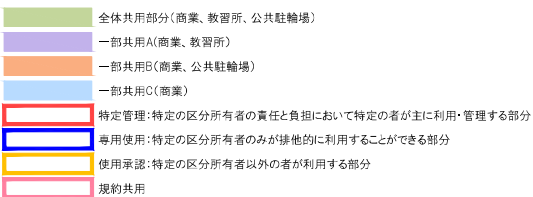


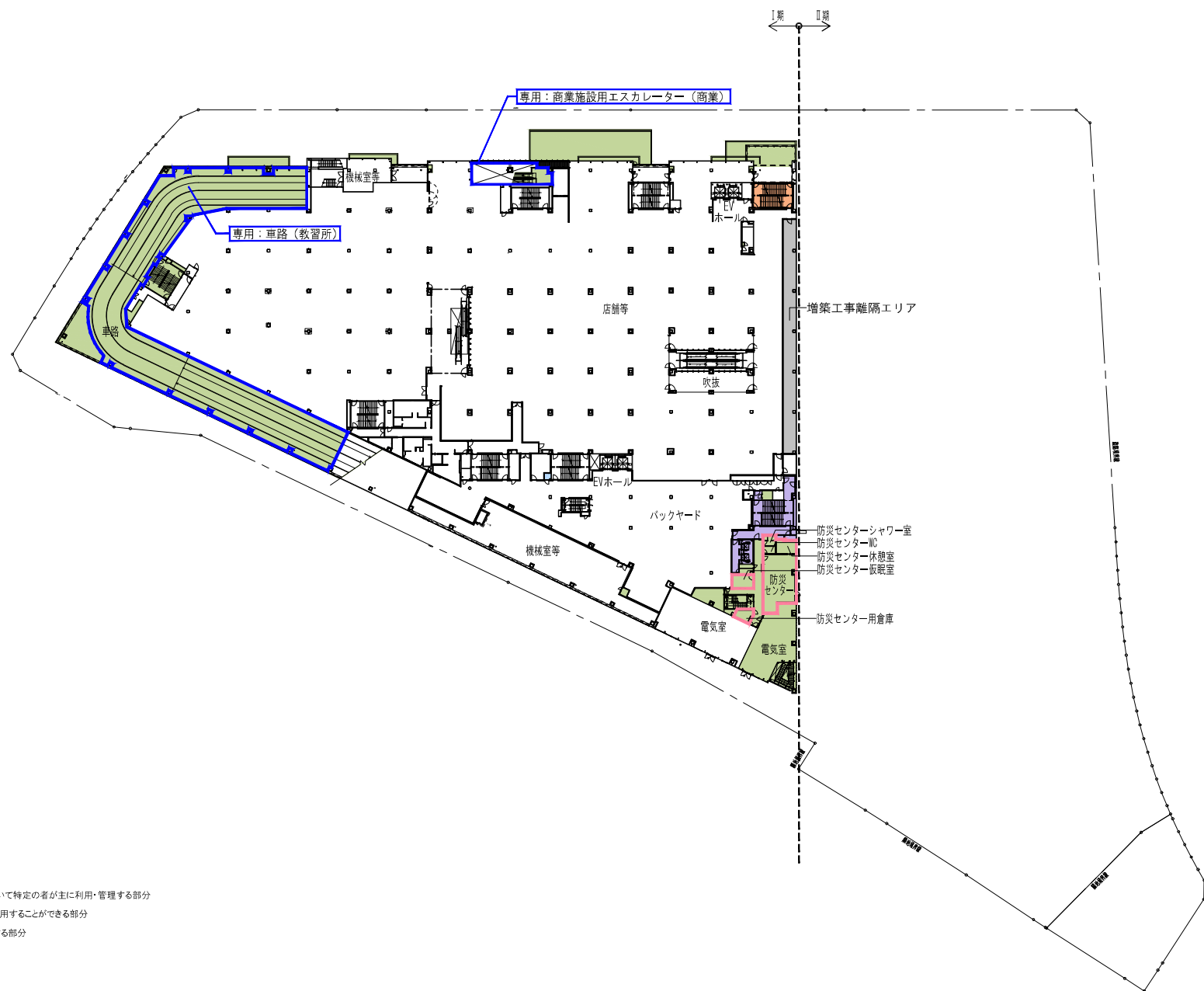
- 全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)
- 一部共用A(商業、教習所)
- 一部共用B(商業、公共駐輪場)
- 一部共用C(商業)
- 特定管理:特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用:特定区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認:特定区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

地下1階平面図



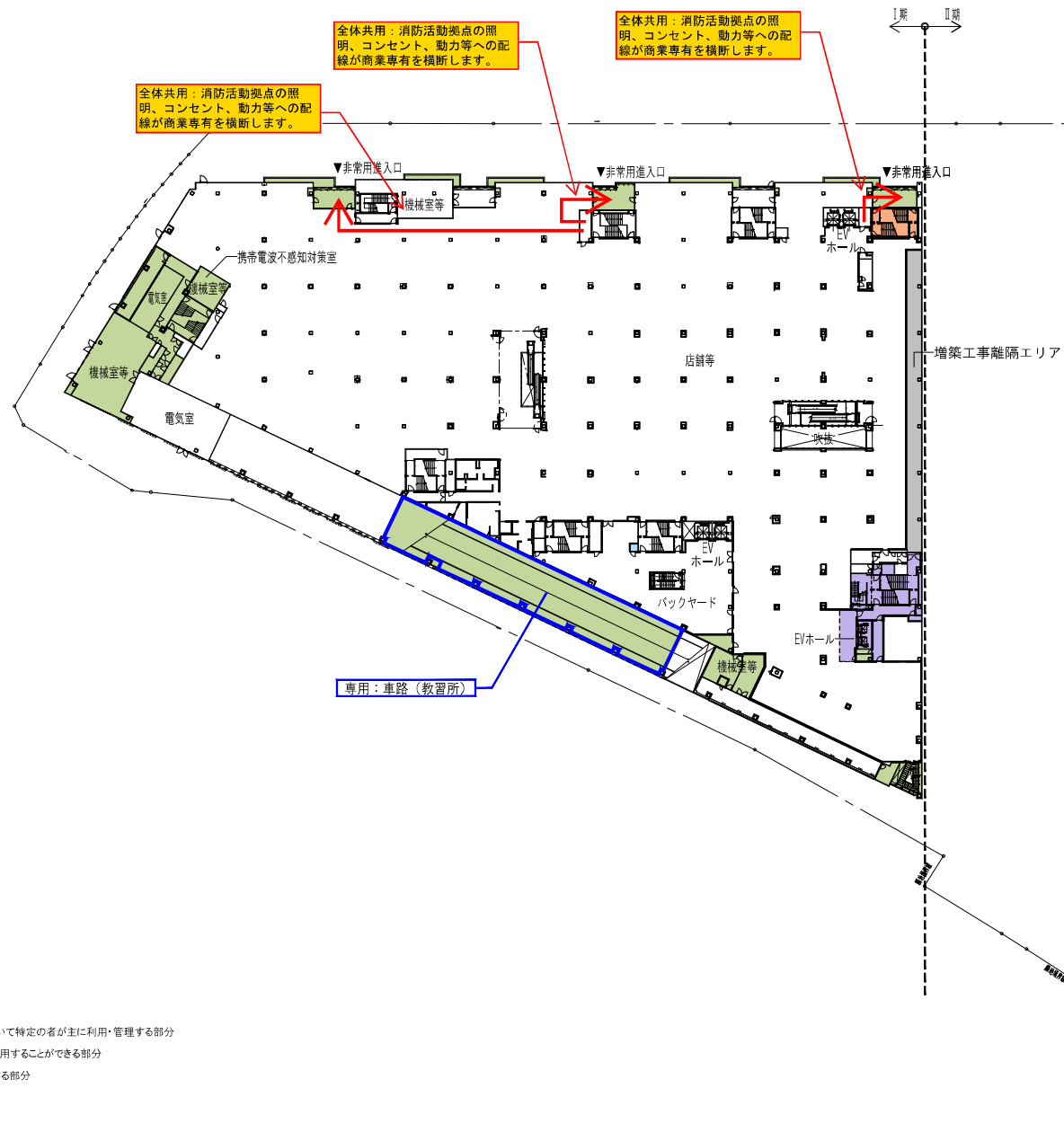


- 全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)
- 一部共用A(商業、教習所)
- 一部共用B(商業、公共駐輪場)
- 一部共用C(商業)
- 特定管理:特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用:特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認:特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

2階平面図

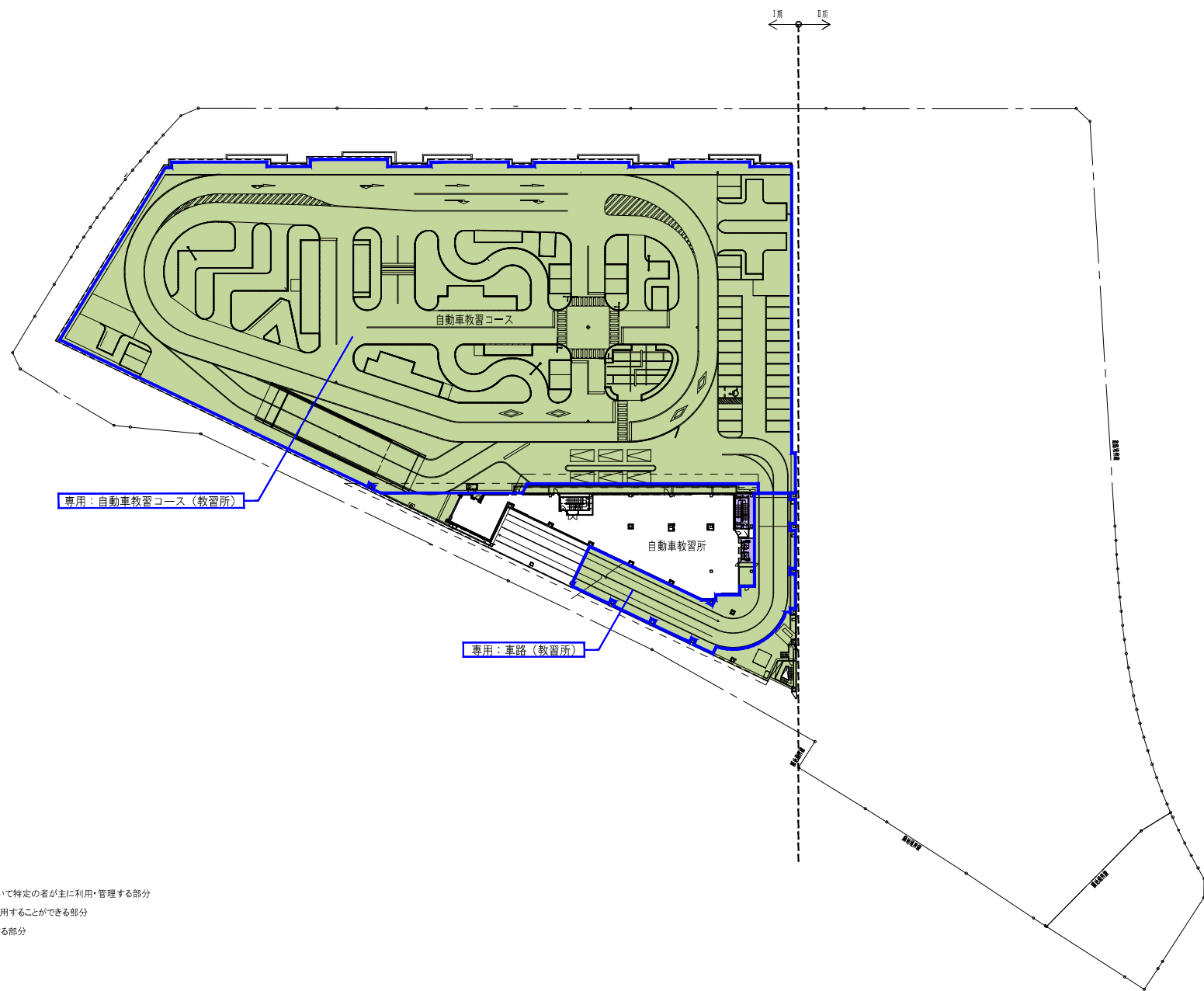


- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐車場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐車場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

3階平面図



- 全体共用部分（商業、教習所、公共駐輪場）
- 一部共用A（商業、教習所）
- 一部共用B（商業、公共駐輪場）
- 一部共用C（商業）
- 特定管理：特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用：特定の区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認：特定の区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

4階平面図



- 全体共用部分(商業、教習所、公共駐輪場)
- 一部共用A(商業、教習所)
- 一部共用B(商業、公共駐輪場)
- 一部共用C(商業)
- 特定管理:特定の区分所有者の責任と負担において特定の者が主に利用・管理する部分
- 専用使用:特定区分所有者のみが排他的に利用することができる部分
- 使用承認:特定区分所有者以外の者が利用する部分
- 規約共用

2025. 05. 01 ※面積を算定する図面ではありません

S=1/800 (A3)

5階平面図

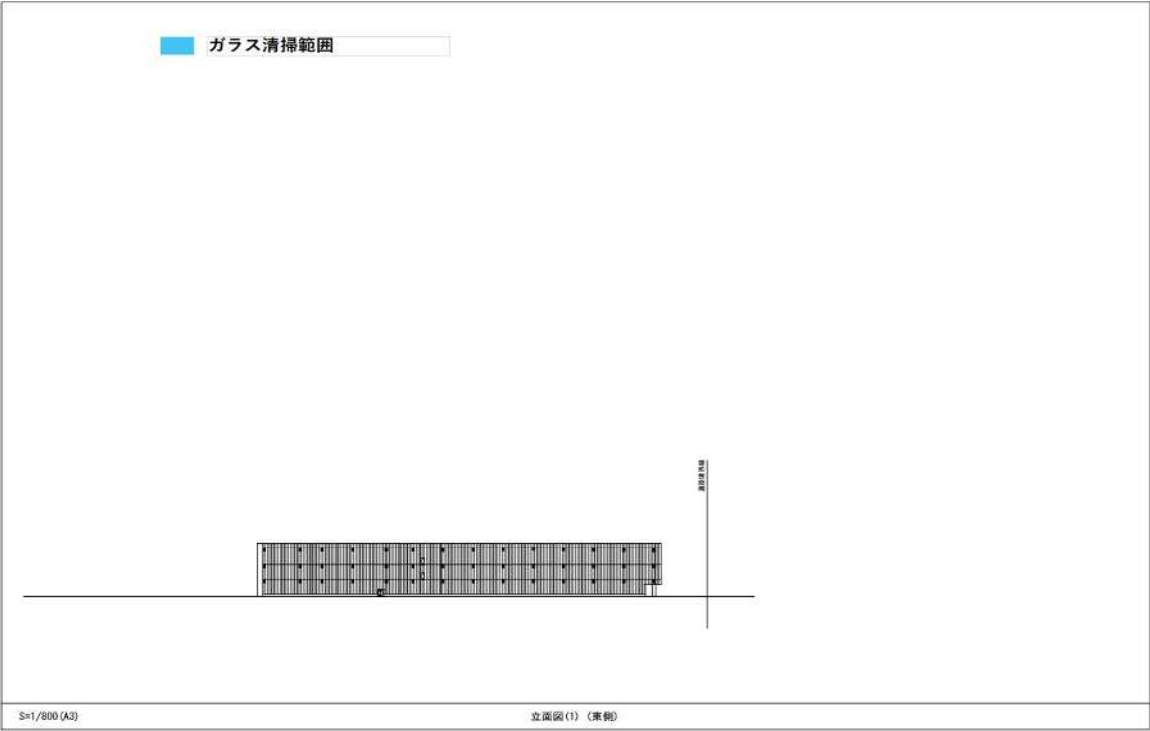
※面積を算定する図面ではありません

$$S=1/800 \text{ (A3)}$$

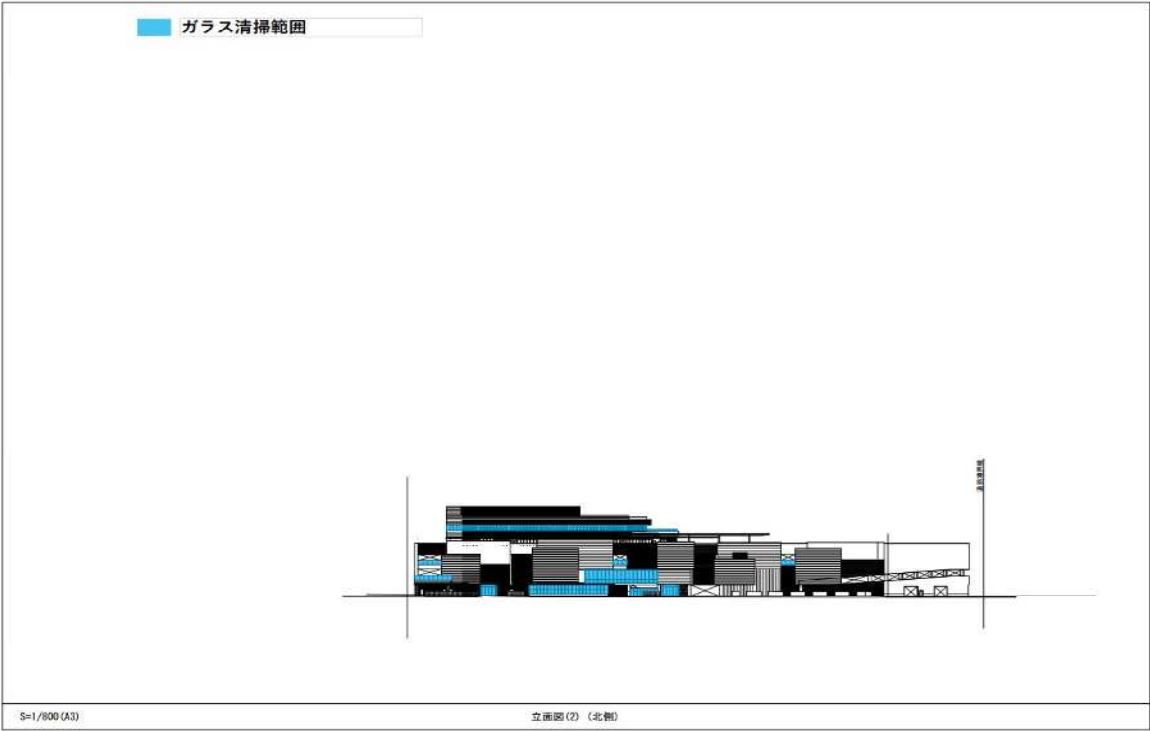
6階平面図

6. ガラス清掃

《東面》

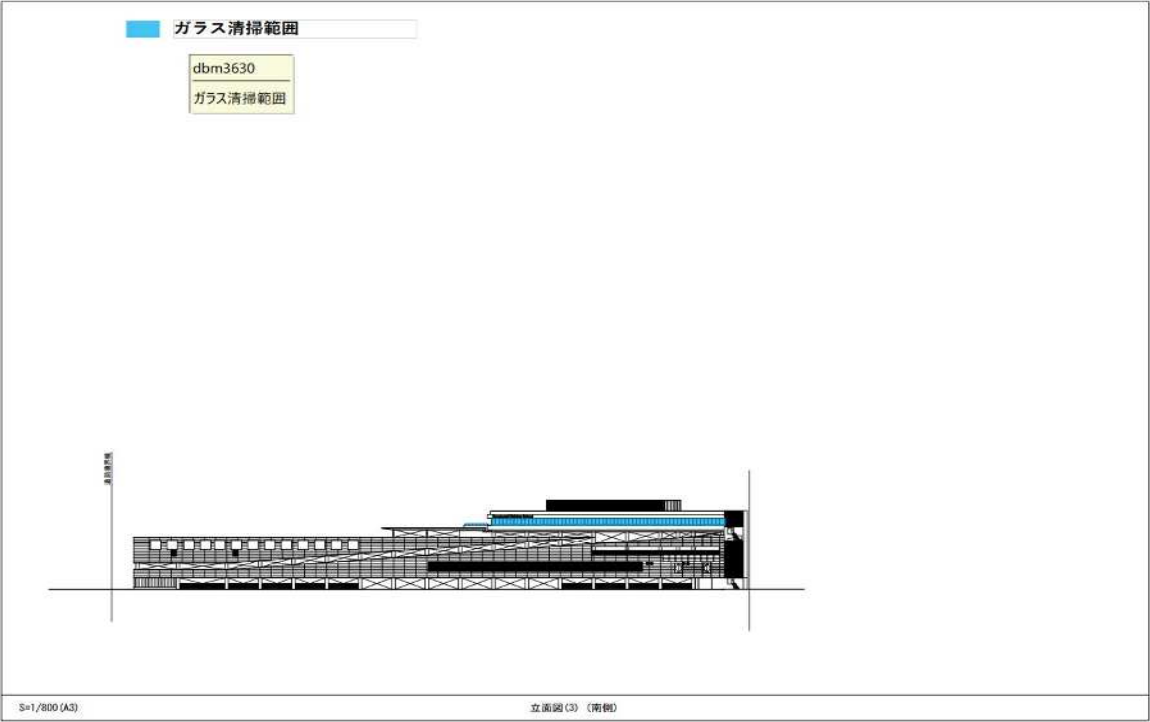


《北面》



6. ガラス清掃

《南面》



《西面》

